



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

MARTA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA

**EXPANSÃO URBANA E A DEGRADAÇÃO DO MEIO AMBIENTE
O CASO DO LOTEAMENTO PARQUE DA LAGOA**

**SALVADOR – BAHIA
2003**

MARTA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA

**EXPANSÃO URBANA E A DEGRADAÇÃO DO MEIO AMBIENTE
O CASO DO LOTEAMENTO PARQUE DA LAGOA**

Trabalho monográfico apresentado na disciplina Seminário Monográfico como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Urbanismo.

Orientador: Professor Vítor Lopes

SALVADOR – BAHIA

Março, 2003

MARTA APARECIDA RODRIGUES DE OLIVEIRA

**EXPANSÃO URBANA E A DEGRADAÇÃO DO MEIO AMBIENTE
O CASO DO LOTEAMENTO PARQUE DA LAGOA**

Trabalho monográfico apresentado na disciplina Seminário Monográfico como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Urbanismo.

Orientador: Professor Vítor Lopes

Aprovado em: ___/___/___

Banca Examinadora:

..... Prof.º Clímaco Dias
Mestre em Geografia

..... Prof.º Jorge Glauco Nascimento
Doutor em Geociências

..... Prof.º Vítor Lopes
Mestre em Economia

Dedico este trabalho a Matheus pela minha ausência como mãe nos últimos meses e a Cláudio pela compreensão e apoio nesses quatro anos.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todas as pessoas que direta ou indiretamente contribuíram para a elaboração deste trabalho, através de entrevistas, conversas informais e sugestões.

Agradecimentos especiais: ao meu orientador, Prof. Vítor Lopes, pela tranquilidade e incentivo com que conduziu a orientação; ao Prof. Clímaco Dias, pela disponibilidade e apoio, que só fez reforçar, a imagem do eterno amigo da turma; a Bibliotecária Hilda Maria F. Conceição, pela colaboração na pesquisa documental na biblioteca da Fundação Mário Leal Ferreira; e a Arquiteta Ivaneuza Lima, pela boa vontade e presteza das informações.

Aproveito a oportunidade para agradecer aos funcionários do Departamento de Ciências Exatas e da Terra, do Departamento de Ciências Humanas, e da Biblioteca da UNEB, pelos serviços prestados durante esses quatro anos. Gostaria de agradecer também, a todos os professores do Curso de Urbanismo, com especial atenção aos Professores: Débora Nunes (Habitação e Solo Urbano; Política, Planejamento e Projetos Habitacionais); José Cosme dos Santos (Cartografia, Aerofotogrametria e Cadastro); e Miriam Medina (Gestão de Sistemas Urbanos, e Gestão Urbana); pelo empenho e comprometimento com as disciplinas ministradas, e principalmente, pelo vínculo de amizade estabelecido entre professor e aluno. Por fim, aos meus colegas, principalmente àqueles que durante o convívio de quatro anos se tornaram grandes amigos.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Grandes Espaços Verdes e Abertos previstos pela Lei N° 3525/85 Plano Diretor	
	de Desenvolvimento Urbano-PDDU	84
Figura 2	Configuração urbana de Salvador em 1940	29
Figura 3	Configuração urbana de Salvador em 1970	35
Figura 4	Configuração urbana de Salvador em 1980	37
Figura 5	Configuração urbana de Salvador em 1991	39
Figura 6	Situação esquemática do Loteamento Parque da Lagoa no Município de Salvador	43
Figura 7	Situação esquemática do Loteamento Parque da Lagoa no Costa Azul	43
Figura 8	Vista geral da área de estudo em 1976	45
Figura 9	Vista geral da área de estudo em 1980	45
Figura 10	Zoneamento do Costa Azul. Lei nº 3.377/84 - LOUS	48
Figura 11	Vista geral da área de estudo em 1989	55
Figura 12	Vista geral das Lagoas dos Frades e Urubu em 1989	55
Figura 13	Planta de Regularização de Parcelamento do Loteamento Parque da Lagoa, conforme Processo nº 4881/89 SUCOM.	85
Figura 14	Área do Edifício First Tower às margens da Lagoa dos Frades	63
Figura 15	Obra embargada do Atlantic Beach Residence	63
Figura 16	Sistema dunar indicado como Área de Proteção dos Recursos Naturais	63
Figura 17	Vista geral da área de estudo em 1989	69
Figura 18	Vista geral da área de estudo em 1992	69
Figura 19	Planta de Reloteamento do Loteamento Parque da Lagoa, conforme Processo nº 8557/95 SUCOM	86
Figura 20	Vista geral da área de estudo em 2002	72
Figura 21	Vista geral da Área II do Loteamento Parque da Lagoa em 2002	72
Figura 22	Vista geral da Lagoa dos Frades após projeto de revitalização	75
Figura 23	Ocupação atual da Área II do Loteamento Parque da Lagoa	75
Figura 24	Construção do Hotel da Rede Holliday Inn Express às margens da Lagoa dos Frades	75

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Preços médios em U\$/m ² de terrenos em Salvador por Região Administrativa	81
Quadro 2	Loteamentos e Conjuntos Habitacionais implantados na Orla Atlântica de Salvador no período de 1945 a 1989	82
Quadro 3	Legislação Ambiental	83

LISTA DE SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CEPRAM	Conselho Estadual de Meio Ambiente
CIA	Centro Industrial de Aratu
COPEC	Complexo Petroquímico de Camaçari
CONDER	Companhia de Desenvolvimento do Estado da Bahia
CRA	Centro de Recursos Ambientais
EUST	Estudo do Uso do Solo e Transportes
EPUCS	Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade de Salvador
GAMBA	Grupo Ambientalista da Bahia
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis
LOUS	Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo
OCEPLAN	Órgão Central de Planejamento/PMS
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDDUA	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental
PMS	Prefeitura Municipal de Salvador
PETROBRAS	Petróleo Brasileiro S.A.
PLANDEB	Plano de Desenvolvimento do Estado da Bahia
PLANDURB	Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador
SEMADE	Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento/PMS
SEMEA	Secretaria Municipal de Meio Ambiente/PMS
SEPLAM	Secretaria de Planejamento Urbanismo e Meio Ambiente/PMS
SPJ	Superintendência de Parques e Jardins
STIEP	Sindicato dos Trabalhadores na Indústria de Extração do Petróleo
SUCOM	Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município/PMS
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
SUMAC	Superintendência de Manutenção e Conservação da Cidade
TAC	Termo de Acordo e Compromisso
URBIS	Habitação e Urbanização da Bahia S.A.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS
LISTA DE QUADROS
LISTA DE SIGLAS

INTRODUÇÃO	10
1 ASPECTOS RELEVANTES PARA DISCUSÃO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	12
1.1 A produção formal do espaço urbano e a renda da terra	
1.2 Os agentes produtores do espaço urbano	
1.2.1 O Estado	
1.2.2 Os proprietários dos meios de produção	
1.2.3 Os proprietários fundiários	
1.2.4 Os promotores imobiliários	
2 O PLANEJAMENTO E A EVOLUÇÃO DA CIDADE: UMA ANÁLISE HISTÓRICA	24
2.1 As fases do planejamento da Cidade	
2.1.2 Semana de Urbanismo e EPUCS	
2.1.3 Os planos do CIA e COPEC	
2.1.4 Os Estudos do PLANDURB	
2.1.5 PDDU e a preservação do meio ambiente	
2.2 Evolução Urbana a partir dos anos 50	
3 ESTUDO DE CASO: O LOTEAMENTO PARQUE DA LAGOA	47
3.1 Expansão imobiliária no Costa Azul	
3.2 Poder Municipal e meio ambiente	
3.3 A atuação do promotor imobiliário e as questões legais do parcelamento do solo	
3.4 A atuação da comunidade e grupos ambientalistas contra a degradação ambiental	
3.5 Comprovação dos danos ambientais e a modificação do loteamento	
3.6 A recuperação das Lagoas	
CONCLUSÃO	77
REFERÊNCIAS	81
ANEXOS	86

INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano está diretamente ligada ao processo econômico social e político da cidade, portanto, o espaço é a própria sociedade. A expansão do espaço urbano é resultado de um complexo jogo de interesses entre os principais agentes envolvidos na construção desse espaço. Para alcançar seus objetivos, os agentes produtores do espaço urbano estabelecem articulações políticas e econômicas, através de cooperação mútua visando estabelecer condições favoráveis à reprodução do capital.

A produção do espaço em Salvador, foi marcada pela ação do Estado, através de investimentos em infra-estrutura, principalmente a viária, abrindo espaço para o capital imobiliário. A partir da década de 50 a cidade passou por uma série de transformações, fruto de investimentos federais visando à descentralização da atividade industrial do sul e sudeste do país, implantando para isso, o Centro Industrial de Aratu-CIA e o Complexo Petroquímico de Camaçari-COPEC na região metropolitana de Salvador. Objetivando dinamizar as transformações urbanas causadas pela implantação do CIA e do COPEC, foram traçados vários planos para definir as diretrizes espaciais em nível intra-urbano.

A orla atlântica foi alvo de investimentos públicos e privados tornando-a uma das áreas mais bem estruturadas da cidade, conseqüentemente mais valorizada, alvo dos agentes imobiliários. Essa região da cidade era marcada por importantes ecossistemas de dunas e lagoa, no entanto, a expansão urbana mal planejada foi aos poucos, os destruindo, numa época em que a questão ambiental não era muito discutida.

Este estudo busca compreender o processo de expansão da cidade de Salvador, bem como a produção formal do espaço urbano, no caso específico do Loteamento Parque da Lagoa no Costa Azul, identificando os agentes envolvidos e a ação de cada um nesse processo. Busca também, investigar a degradação das dunas e lagoas, causada pela expansão urbana nessa área da cidade, analisando o papel do poder público em relação à questão ambiental.

A escolha do tema surgiu após a observação de construções em área de dunas, nas proximidades do Centro de Convenções no Costa Azul, e às denúncias feitas na imprensa sobre as agressões ambientais causadas às Lagoas dos Frades e do Urubu, desde a aprovação do Loteamento Parque da Lagoa. A crescente expansão imobiliária nessa área da cidade tem

causado a degradação de dunas e lagoas levando à extinção de espécies vegetais e animais, pondo em risco o equilíbrio do meio ambiente e conseqüentemente a qualidade de vida na cidade.

O estudo foi desenvolvido a partir da observação do local, análise dos levantamentos aerofotogramétricos da década de sessenta aos dias atuais, entrevistas com técnicos da área ambiental, e técnicos envolvidos no projeto de recuperação das Lagoas dos Frades e do Urubu, pesquisas em órgãos públicos responsáveis pelo controle do uso e ocupação do solo, consulta da legislação pertinente, documentos diversos e de literatura especializada. Este estudo é composto de três capítulos e a conclusão, divididos da maneira explicada a seguir.

No primeiro capítulo são abordados aspectos relevantes, em termos teórico-conceituais sobre a produção do espaço urbano, fazendo uma breve revisão bibliográfica, citando trabalhos de autores que tratam da questão urbana. Nesse capítulo são analisadas as seguintes questões: a produção do espaço urbano e a questão da renda da terra; os agentes produtores do espaço urbano, e suas relações, sendo eles: o Estado, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, e os promotores imobiliários. É levada em consideração a produção formal do espaço urbano, em virtude do estudo de caso ser produto dessa produção formal.

O segundo capítulo faz, a partir do planejamento e da evolução da cidade, uma retrospectiva histórica. A análise da evolução da cidade é feita a partir da década 50, por essa ser considerada, marco das grandes transformações econômicas ocorridas em Salvador. A abordagem sobre o planejamento da cidade leva em consideração os planos que foram traçados no curso do seu desenvolvimento, que interferiram na sua estrutura, levando à configuração que ela tem hoje.

O terceiro capítulo trata do estudo de caso, o Loteamento Parque da Lagoa no Costa Azul. Esse capítulo é voltado para a compreensão da produção formal do espaço urbano, as relações entre os agentes que produzem esse espaço, e como eles se articulam para isso. É abordada a degradação ambiental nas dunas e lagoas, causada pela corrida imobiliária no Costa Azul nos últimos anos. Nesse capítulo é mostrada, também, a mobilização dos moradores e grupos ambientalistas para salvar as Lagoas dos Frades e do Urubu da urbanização predatória. As considerações finais foram feitas a partir dos resultados obtidos no desenvolver de cada capítulo.

1 ASPECTOS RELEVANTES PARA A DISCUSSÃO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.1 A produção formal do espaço urbano e a renda da terra

Neste Capítulo será feito o embasamento teórico-conceitual, onde será apresentada uma conceituação dos termos chaves para o este trabalho, fazendo uma breve revisão bibliográfica, citando trabalhos anteriores que servirão de embasamento teórico para o desenvolvimento da pesquisa.

A abordagem teórico-conceitual para o estudo da expansão urbana, impõe a necessidade da definição deste termo. Compreendo a expansão urbana como um processo de ampliação da cidade diretamente ligado, ao processo econômico, social e político. Maria Adélia de Souza diz que as abordagens sobre a apropriação do espaço são sempre setorizadas, não levam em consideração o espaço (no sentido de continente e conteúdo) como um produto e um reflexo da sociedade. É o homem e a sociedade, através de suas múltiplas dimensões, que criam e se organizam no espaço. Por isso, o estudo sobre a produção e apropriação do espaço deve considerar:

O capital e sua estratégia de reprodução coisificadas no espaço; o Estado, pelas mediações que realiza e pelo instrumento que gera, implicando diretamente na produção e apropriação do espaço (sistemas de planejamento, legislação urbana etc.); a renda da terra, onde o espaço é assumido como uma mercadoria, o que vale dizer, investir no espaço é agregar-lhe valor...; e, finalmente, a luta de classes, manifestada na cidade sob múltiplas formas: violência, invasões, resistências, apropriações indébitas de espaço (do público pelo privado e vice-versa). (SOUZA, 1988, p. 66).

As cidades se desenvolvem a partir da concentração de população, atividades econômicas, e circulação de fluxos, incentivados por iniciativas articuladas entre empresas, governos e sociedade. Nessa relação surgem interesses conflitantes que levam a segmentação do espaço e a marginalização de parcelas da sociedade, isso ocorre porque:

[...] no capitalismo, o lucro é a essência de sua reprodução, portanto, impeditivo de qualquer forma de distribuição justa dos bens socialmente produzidos, contemporaneamente encontra-se em desenvolvimento, uma nova forma mais aguçada de produção/concentração da riqueza no plano

espacial e social, acompanhada do aumento recíproco da miséria [...]; os recursos públicos cada vez mais escassos, face à falência do Estado vinculado a interesses monopolistas, são igualmente impeditivos, à promoção equitativa de bem estar social, não sendo recomendados com isso, sua pulverização por vários aglomerados urbanos nacionais, seja fornecendo equipamentos urbanos de uso coletivo e serviços ou provendo ocupação para uma grande população que se acumula nas cidades. (BRITO, 1997, p.13)

De acordo com o citado autor, a escassez do solo urbano edificável é um grave problema à comunidade das grandes cidades, e vem se agravando pelo processo de expansão do capitalismo que acelera o processo de urbanização e de industrialização. Esses dois processos ampliam as bases de consumo de bens e serviços, formando um grande mercado consumidor, e também, levando a formação de um excedente demográfico à disposição dos capitalistas, levando a um rebaixamento do valor da força de trabalho. O crescimento das cidades tem implicações sobre a oferta do solo urbanizado para diversos usos como lazer, circulação, serviços, produção e habitação. Este último é remetido ao mercado imobiliário tanto o formal como o informal, com repercussão na oferta de infra-estrutura pelo Estado.

A direção da aplicação dos investimentos públicos e privados no espaço intra-urbano para construção da infra-estrutura, é traçada de acordo com os interesses dos grupos hegemônicos, que através da globalização dos meios de comunicação e da economia, criam espaços na cidade, onde são feitas aplicações de investimentos cada vez maiores, favorecendo a reprodução do capital, em detrimento de investimentos sociais.

A metrópole é uma criação do modo de produção capitalista no seu estágio mais avançado, é a expressão espacial da complexidade socioeconômica, política e cultural no capitalismo monopolista. Tal nível de complexidade dentro do espaço urbano somente pode materializar-se através da conjugação de interesses do capital legitimado pelo Estado, buscando maneiras mais eficientes de concentração de poder político e econômico.(ibidem, p.20)

O espaço urbano é analisado por Roberto Corrêa (1995) como um conjunto de diferentes usos da terra que se articulam entre si, através dos fluxos de veículos, pessoas e mercadorias. Essa articulação é a expressão dos processos sociais. Portanto, o espaço urbano é um reflexo da sua estrutura social e conseqüentemente um produto da ação de diversos agentes sociais ao longo do tempo.

A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção,

e dos conflitos de classe que dela emergem. [...] A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deteriorização de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (op.cit.,p.10)

A identificação dos agentes produtores do espaço urbano é feita pelos estudiosos da questão urbana com uma pequena diferenciação. Será levada em consideração a classificação feita por CORRÊA (1995), que considera como estes agentes: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Para ele, a ação destes agentes é regulamentada por um marco jurídico, “que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante”. Embora possa haver conflitos entre os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, existem pontos comuns que os unem, sendo um desses, a renda da terra. É esta, que viabiliza o processo de acumulação e, como esse é o propósito de todos, os conflitos desaparecem.

A renda da terra é o valor que os imóveis passam a ter no mercado imobiliário em função da sua localização no espaço, em relação às vantagens locais paisagísticas como proximidade de parques, praias, rios etc, ou vantagens locais decorrentes da proximidade da rede de infra-estrutura. Essas características atribuem aos lotes urbanos, características de caráter de monopólio, dificultando a concorrência no mercado de terra levando seus proprietários esperarem pela chegada da infra-estrutura financiada pelo Estado, para então venderem seus terrenos com preço mais alto. Este processo é conhecido como especulação imobiliária.

Para Campos Filho (1999), a renda da terra vista como variável chave na análise da cidade, explica a transferência de renda entre classes e grupos sociais e é essencial para o esclarecimento das questões relativas à organização da sociedade no espaço, além de explicar as contradições de interesses no processo de transformação da sociedade feudal para a capitalista. Destacam-se ainda, as análises sobre os interesses do capital, principalmente, a do capital imobiliário, e a análise que relaciona o interesse imobiliário na produção do espaço com os movimentos sociais urbanos reivindicatórios e a resposta dos grupos dominantes, através do clientelismo como prática política.

1.2 Os agentes produtores do espaço urbano

1.2.1 O Estado

Considerando “Estado” como poder público, a sua atuação no espaço urbano acontece de três maneiras: como um agente regulador através, da legislação de ordenamento e controle do solo, como agente produtor do espaço e ao mesmo tempo, indutor de ocupação. Ao implantar e ampliar os serviços públicos como sistema viário, rede de água e esgoto, áreas de lazer etc., ele está produzindo o espaço urbano e ao mesmo tempo, levando à produção desse espaço por outros agentes.

O Estado, em primeiro lugar, faz nas regiões onde se concentram as camadas de mais alta renda, enormes investimentos em infra-estrutura urbana, especialmente no sistema viário, ao mesmo tempo em que abre frentes pioneiras para o capital imobiliário [...]. Em segundo lugar, transfere suas próprias instalações para a mesma direção do crescimento da classe dominante, mostrando claramente através do espaço urbano, seu grau de captura por essa classe. (VILAÇA, 1986, pp.98, 101)

Lojkin (1981) entende o modelo urbano/industrial adotado pelas grandes cidades, como uma urbanização monopolista onde as condições de reprodução do capital têm privilégio em detrimento do cidadão, atualmente o setor de serviços está mais evidenciado nas grandes cidades, porém a lógica é a mesma. A urbanização monopolista se potencializa no desenvolvimento cada vez mais rápido da circulação do capital e, para isso é necessário transformação nos meios de transporte e comunicação, além da descentralização das atividades.

A urbanização monopolista ou corporativa torna imprescindível à inversão de vultosas quantias nas cidades, de maneira perene, afim de que seja possibilitada a provisão das condições de maximização da circulação dos fluxos, sendo de grande importância então, para permitir a ampliação da velocidade de rotatividade do capital em menor espaço de tempo. Dessa maneira as demandas sociais, especialmente as demandas das frações mais pauperizadas, juntamente com as demandas dos pequenos capitais são postas em plano inferior, geralmente são atendidas por espontaneidade pelos próprios interessados, (associação de moradores, ambulantes e pequenos

comerciantes) que pressionam o Estado até que seus problemas mais imediatos sejam resolvidos, pelo menos em parte.(BRITO, 1997, p.55)

A expansão do espaço urbano nas grandes cidades é resultante de um complexo jogo de interesses, próprio do modo de produção capitalista, através dos agentes que produzem o espaço urbano. Esses agentes na busca de alcançar seus objetivos específicos, através da divisão social do trabalho, procuram a cooperação mútua, e com isso suas ações vão modelando o espaço urbano. Nem sempre essa cooperação de dá de forma pacífica, principalmente quando os agentes concorrem pelo solo urbano para alocação de seus negócios, quando aparecem esses conflitos, o Estado deveria surgir como agente disciplinador, em defesa dos interesses comuns à maioria, porém o que se percebe é que o Estado interfere em defesa dos interesses vinculados à reprodução do capital, representados pelos agentes hegemônicos.

A ocupação do solo das cidades é marcada pela existência de terrenos vazios dentro das áreas urbanas. A retenção desses terrenos, para fins especulativos, representa para o governo um pesado ônus, no que diz respeito à oferta de serviços públicos à população, pois quanto mais rarefeito for à ocupação, mais o poder público gastará na extensão de rede de água, esgotos, viária etc.

Com base nos estudos de A. Samson, Roberto Corrêa (1995), relaciona alguns instrumentos de que dispõe o Estado, para atuar em relação ao espaço urbano:

- a) direito de desapropriação e precedência na compra das terras;
- b) regulamentação do uso do solo;
- c) controle e limitação dos preços das terras;
- d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- f) taxação de terrenos livres, levando a uma taxação mais completa do espaço urbano;
- g) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;

- h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação de infra-estrutura;
- i) organização de mecanismos de crédito à habitação; e
- j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material.

Apesar de contar com essa variedade de possibilidades de atuação, a ação do Estado, na maioria das vezes, não ocorre de forma a buscar os equilíbrios econômicos, sociais e espaciais.

Sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como de alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder. [...] A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações. (ibidem, p.26)

Os instrumentos técnicos de controle e ordenamento das cidades, que o Estado dispõe, têm objetivos que visam ordenar o urbano em benefício da coletividade, porém o que se vê na prática, é que alguns desses instrumentos tendem a beneficiar alguns grupos sociais.

[...] a determinação de quais os grupos a serem beneficiados é que se modifica na medida em que se amplia o debate e se democratiza o processo decisório. [...] temos assistido a um processo de decisão fechado, onde por sua própria condição os grandes grupos econômicos gozam de maior poder. Nesse processo de decisão, não passa por uma socialização das informações, por debate público, ou quaisquer outras medidas que permitam a influência de várias forças sociais na definição das tendências e instrumentos de ordenação da cidade.(DEBIAGGI, 1986, p.13)

A ação do Estado se processa em três níveis político-administrativos espaciais: o federal, o estadual e o municipal, a cada um desses níveis à atuação do Estado muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. Mas, é no nível municipal que os interesses da classe dominante se tornam mais evidentes, pois a legislação garante ao município muitos poderes sobre o espaço urbano. “[...] poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolistas, os setores

fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais”.(CORRÊA, 1995, p.26)

Ainda, segundo o citado autor, o Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial, como por exemplo: o zoneamento, os diferenciais de imposto territorial e predial, que afetam o preço da terra e dos imóveis, conseqüentemente levando a segregação social, pois os grupos de maior renda residem em imóveis mais caros localizados em bairros onde o preço da terra é elevado. O Estado interfere também na segregação residencial, através da alocação dos equipamentos de consumo coletivo em espaços diferenciados, porque ao implantar a maioria desses equipamentos nas zonas nobres da cidade, (o que constantemente acontece) o Estado amplia a renda real dos que já possuem elevada renda monetária.

1.2.2 – Os proprietários dos meios de produção

Entende-se por proprietários dos meios de produção, os grandes proprietários industriais, das grandes empresas comerciais e de serviços. Esses agentes, em função de seus empreendimentos são grandes consumidores do espaço urbano.

Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – junto ao porto, às vias férreas, ou em locais de ampla acessibilidade à população etc. A terra urbana tem assim, em princípio, um duplo papel: suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades. (ibidem, p.13)

O aumento do preço da terra não interessa aos agentes proprietários dos meios de produção, pois, este encarece os custos de expansão dos seus negócios, na medida em que, esta expansão pressupõe terrenos baratos. Assim como também, a elevação do preço da terra atinge os salários da força de trabalho, levando os trabalhadores a reivindicarem por salários mais elevados, que por sua vez causa a diminuição da margem de lucro da empresa.

A retenção das terras por parte dos proprietários fundiários, objetivando a escassez de oferta, faz elevar o seu preço ampliando assim a renda da terra. Esta prática é conhecida como “especulação fundiária” e gera conflitos entre os proprietários dos meios de produção e os proprietários fundiários.

Os conflitos que emergem tendem a ser, em princípio, resolvidos em favor dos proprietários dos meios de produção, que, no capitalismo, comandam a vida econômica e política. A solução desses conflitos se faz através de pressões junto ao Estado para realizar desapropriações de terras, instalações de infra-estrutura necessária às suas atividades e para a criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho. (Ibidem, p.14)

1.2.3 – Os proprietários fundiários

Os proprietários de terras agem no sentido de obterem a maior renda fundiária possível, como já dito anteriormente. Têm interesse na transformação da terra rural em terra urbana, pela valorização que esta representa.

Os proprietários fundiários podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Essa pressão não é feita informalmente nem beneficia a todos os proprietários fundiários. Alguns, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através de investimento público em infra-estrutura, especialmente a viária: as cidades brasileiras fornecem vários exemplos desta prática. (ibidem, p.16)

O capitalismo transformou a terra em mercadoria, por isso, quando se compra um terreno, compra-se um pedaço da matéria terra, que serve de suporte físico e, principalmente, se compra a localização que é o que realmente pesa no seu preço. Portanto, o preço da terra urbana é decorrente de sua acessibilidade (localização) e dos serviços públicos de que dispõe.

A localização (no sentido restrito), de um terreno urbano, refere-se à sua acessibilidade a todos os demais pontos da cidade, especialmente aos pontos valorizados, ou seja, aqueles aos quais as classes de mais alta renda e suas atividades econômicas conferem importância. Dentre estes, destacam-se aqueles para os quais essas classes fazem um grande número de viagens. [...] As localizações, enquanto acessibilidades são produzidas socialmente sob o comando da classe dominante que para isso aciona o Estado, os empreendimentos imobiliários e a ideologia. (VILLAÇA, 1996, p.116)

A classe dominante ao produzir essa ideologia facilita seu controle sobre a produção do espaço urbano, fazendo com que a “cidade” seja aquela parte da cidade nas quais tem interesse. Assim, a cidade se transforma de acordo com os seus interesse: o centro financeiro se desloca, a zona residencial nobre, que antes era o centro da cidade, se desloca para áreas mais distantes. Na análise do citado autor, o fator “localização” possui dois atributos que devem ser levados em consideração: os reproduzíveis e os irreproduzíveis. No primeiro incluem a disponibilidade de redes de saneamento, pavimentação, iluminação pública, entre outros. O segundo é um produto do tempo de trabalho humano desprendido na sua produção, que, no entanto, não pode ser reproduzido, pelo seu significado, por exemplo, duas Avenidas Tancredo Neves em Salvador.

O preço da terra é idêntico ao daquela categoria de bens que, segundo Marx, são produtos do trabalho humano, mas não podem ser reproduzidos por esse mesmo trabalho, como as obras-primas e as antiguidades. [...] A propriedade privada da terra é também um dos principais instrumentos de acumulação e concentração de riqueza, contribuindo, portanto para a injustiça social; sem controle, ela pode tornar-se um obstáculo sério ao planejamento e à implementação de programas de urbanização. (ibidem, pp. 117-120)

1.2.4 - Os promotores imobiliários

Roberto Corrêa (1995), entende por promotores imobiliários o conjunto de agentes que realizam, em parte ou totalmente, as operações de:

- a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadorias, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como a decisão de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;
- b) financiamento, a partir de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, onde é feito o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;
- c) estudos técnicos, visando verificar a viabilidade da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente e à luz do código de obras;

- d) construção do imóvel, através de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras;
- e) comercialização dos imóveis (transformação do capital-mercado em capital-dinheiro) acrescidos de lucros, sendo responsáveis por essa etapa, os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda.

O incorporador é um dos principais agentes da produção do espaço urbano porque desenvolve uma cadeia de ações: compra do terreno, elaboração do projeto, aprovação da planta do edifício na prefeitura e registro da incorporação no registro de imóveis, construção além de pagar a campanha de venda.

[...] o incorporador, que é quem incorpora, quem na realidade, promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. [...] O incorporador é o que desmembra o terreno em frações ideais, portanto, quem cria o solo. [...] Ele arca, portanto, com o maior número de custos do processo de produção do edifício, mas, também realiza o maior lucro, exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel (tendo como base a fração ideal).(SOUZA, 1994, p.192)

A ligação do incorporador com o Estado é estreita, pois tanto o período de produção da habitação, quanto o da circulação da “mercadoria habitação” são longos. A longevidade, no consumo, principalmente, uma vez que a produção do edifício pode ser feita exclusivamente com recursos privados, é que vai vincular o Estado ao processo de verticalização, “quando não subsidiando os produtos (incorporador ou construtor), subsidiando igualmente o consumidor mediante uma eficiente aliança do capital imobiliário, do capital financeiro e do Estado”.(ibidem, p.96)

Para deixar bem clara a estreita ligação do incorporador com o Estado, Souza cita Almeida: “Sendo o poder público o agente responsável pela infra-estrutura física e de acessibilidade dos bairros, as alternativas espaciais dos incorporadores estarão ligadas à maior ou menor atuação

do Governo na preparação e manutenção dos equipamentos básicos do solo urbano”.(SOUZA, apud ALMEIDA, 1982, p.180)

O vínculo do Estado com o incorporador fica demonstrado, também, no que se refere à propriedade fundiária e ao seu uso pela verticalização, que se torna objeto de várias alianças entre os proprietários de terra e os incorporadores, intermediados pelo Estado, que “[...] não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização através de implementação das políticas públicas (infra-estrutura, saneamento, comunicação, transporte etc)”.(SOUZA, 1994, p.96)

Os promotores imobiliários de forma geral, não têm interesse em produzir imóveis para as camadas de baixa renda, devido à baixa capacidade de pagamento desta. Seu interesse é em produzir habitações cada vez mais dotadas de inovações tecnológicas e conseqüentemente com preços mais elevados, direcionando assim, um produto para as camadas de média e alta renda. Segundo Roberto Corrêa (1995), a ação dos promotores imobiliários no sentido de produzir habitações para as camadas de maior renda, se faz correlacionado a:

- a) preço elevado da terra e alto status do bairro;
- b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;
- c) amenidades naturais ou socialmente produzidas;
- d) esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos.

Dessa forma, passam a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, e, com isso, se observa a manutenção de bairros de status, que continuam a ser atrativo ao capital imobiliário e, de outro, a criação de novas áreas nobres em razão do esgotamento de áreas disponíveis em outros setores valorizados do espaço urbano. A ação desses agentes cria e ao mesmo tempo, reforça a segregação residencial.

A distribuição da população e das atividades econômicas no espaço urbano acontece de acordo com a capacidade de pagamento de cada um, pois quem pode mais, melhor se localiza em relação à oferta de infra-estrutura e serviços. Esse segmento da sociedade que possui maior poder aquisitivo é beneficiado pela política de favorecimentos governamentais, a medida em que seus imóveis vão se valorizando em decorrência dos investimentos em infra-estrutura e serviços urbanos. A elevação do preço da terra urbana, em decorrência desses investimentos, transforma a mesma em uma fonte de investimento muito atraente, levando assim, à especulação imobiliária.

2 O PLANEJAMENTO E A EVOLUÇÃO DA CIDADE: UMA ANÁLISE HISTÓRICA

2.1 As fases do planejamento da Cidade

No curso do desenvolvimento de Salvador, foram traçados planos objetivando dinamizar as transformações urbanas que foram ocorrendo motivadas por diversos fatores, explicitados a seguir.

2.1.2 Semana de Urbanismo e EPUCS

No início do Século XX, foram traçadas medidas, que não chegaram a formar um plano para a cidade, com uma visão sanitarista devido à precariedade das condições higiênicas do meio urbano na época, esses planos de melhoria buscavam a fluidez através da reformulação do espaço urbano, adaptando-o aos novos meios de transportes. Para isso, velhos casarões, igrejas e candomblés do centro antigo foram derrubados para alargar as ruas, ao mesmo tempo em que novas vias foram abertas, como a Avenida Sete de Setembro.

O ideário sanitarista tem um forte componente estético-viário e os projetos de modernização urbana se dão tanto na linha de retificação do existente – regularizando os traçados – como pela abertura de novos assentamentos, a exemplo de Mont Serrat, na cidade baixa, e da ‘Cidade Luz’ de Theodoro Sampaio, hoje, após várias ampliações, denominado bairro da Pituba. (SAMPAIO, 1999, p.170)

A I Semana de Urbanismo em 1935 foi uma iniciativa da Comissão do Plano da Cidade de Salvador, e representou o início de uma compreensão mais abrangente do urbanismo moderno, tendo como referência o que estava acontecendo nas grandes cidades da Europa. O urbanismo foi conceituado como “uma ciência de ordenar e harmonizar os elementos estáticos e dinâmicos da cidade”. O plano foi considerado o elemento principal tanto para as ações públicas como as privadas, representando assim a solução para os problemas da cidade. Foram considerados três pontos imprescindíveis para a transformação da cidade: um plano global para a cidade regulando seu crescimento; o urbanismo como disciplina importante no campo de conhecimento e área de ação; noção de patrimônio histórico, no sentido de preservar a memória cultural da cidade.(PLANBURB-EPUCS, 1976)

Nas conferências da Semana de 35, foram feitas referências ao modelo de “cidade-jardim” de Ebenezer Howard, bem como às avenidas como as “park-ways” americanas, demonstrando assim, a influência das idéias que vinham sendo difundidas nas grandes cidades européias e americanas. Foram debatidos também, temas como zoneamento de cidades, tráfego urbano, além de sugestões para elaboração de um plano diretor para a cidade.

A comissão do Plano da Cidade do Salvador, nos termos postos em 1935, o máximo que conseguiu foi produzir um novo discurso, cujo desdobramento no interior do aparelho governamental do município só vai acontecer, de fato, a partir de 1943, noutro contexto, com a proposta de Mário Leal Ferreira. (SAMPAIO, 1999, p.194)

Uma década após a I Semana de Urbanismo foi implantado em 1946, o Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador-EPUCS, sob a direção do Prof. Mário Leal Ferreira, com uma visão organicista e científica, onde era necessário compreender os fatores históricos e geográficos da cidade, para então corrigir ou projetar o seu desenvolvimento, dessa forma, vários estudos foram feitos para traçar o diagnóstico da cidade. Assim, a cidade foi planejada, desenhada e legislada, através do Decreto Lei 701 de 24-03-48 foi normatizado o zoneamento da cidade e regulamentado o loteamento de terras na zona urbana, entre outras providências.

O modelo espacial escolhido foi o radial concêntrico que foi adaptado à topologia da cidade, com base nesse traçado, foi planejada a rede de infra-estrutura (sistema viário, água, esgoto). O sistema viário foi projetado a articular as linhas de cumeadas, destinadas ao transporte coletivo e, os vales, destinados ao tráfego rápido dos automóveis. As avenidas de vales foram projetadas para expressar a idéia de um “verde-contínuo”, com áreas de esporte e lazer nos seus “grotões”. O zoneamento elaborado criava “zonas residenciais concêntricas a partir das zonas comerciais e de transição” além de duas zonas satélites periféricas, na época, Itapagipe e Pituba.

O EPUCS foi transformado em Comissão do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador-CPUCS em 1948 após a morte de Mário Leal Ferreira, assumindo a sua direção o Prof. Diógenes Rebouças. As diretrizes, recomendações, traçados e objetivos do plano não tiveram continuidade, à medida que a Comissão do Plano não encontrava respaldo político para efetivar as ações. Em 1952 foi feita a última exposição sobre os trabalhos do plano da cidade.

A partir de então, vão assumindo a condição de mito, como algo distante e longínquo, até ser ultrapassado de vez pela reorganização administrativa da

Lei nº 860 de 01-09-58 que extinguiu o EPUCS. A mesma Lei/860, ao criar a Secção de Planejamento na Secretaria de Viação e Obras Públicas, embora para ali transferisse todo o acervo do EPUCS, a rigor, não lhe dava condições materiais mínimas para dar curso ao processo de planejamento preconizado. Logo a seguir, a Lei nº 900 de 03-03-59, cria a Superintendência de Urbanização da Capital-SURCAP. Só nos anos 70, outra Lei, de nº 3885 de 01-04-70, vai criar o Órgão Central de Planejamento-OCEPLAN tentando, de forma frágil e pouco articulada, resgatar o processo anteriormente instaurado nos anos 40 e abortado no início dos anos 52. (Ibidem, p.215)

Segundo o citado autor, nos anos 60, do processo de planejamento indicado pelo EPUCS, na prática, aconteceram ações políticas, visando o controle do solo e das edificações, e implantações de vias de vale, que tiveram seus projetos desvirtuados, no sentido do que previa o plano original. Foram feitas várias modificações nos parâmetros urbanísticos instituídos, que desfiguraram a concepção original do plano, levando à abertura do mercado de terras, combatido pelo zoneamento original feito pelo EPUCS.

2.1.3 Os planos do CIA e COPEC

Nessa mesma década, Salvador e sua região metropolitana, passavam a experimentar a fase de grandes projetos, O discurso desenvolvimentista do regime militar na época, se apoiou em grandes obras tanto de infra-estrutura viária como nos conjuntos habitacionais, além dos grandes projetos tanto do governo federal como do estadual, visando impulsionar a economia regional. Entre esses projetos estavam o Centro Industrial de Aratu-CIA (1966) e o Complexo Petroquímico de Camaçari-COPEC (1974), demonstrando a instalação do capital industrial na região.

O Governo da Bahia, através de um mecanismo criado pela SUDENE, que regulamentava os incentivos fiscais, criou facilidades para atrair empresas para o CIA, como terrenos, sistema viário, rede de energia, água, porta da baía de Aratu e ferrovia. Para Sampaio (1999), o projeto do CIA representou uma estratégia econômica elaborada pelo PLANDEB.

[...] concluído em 1959, radicalizada pela CPE depois, numa matriz denominada desconcentração concentrada. Isto se expressa no marco urbano como uma política de concentrar a industrialização moderna fora da cidade de Salvador, nos municípios periféricos, reservando a capital um papel mais ligado ao terciário [...]. (op.cit., p.111)

O Plano do CIA previa um novo centro para Salvador, localizado no Cabula, considerado local de mais fácil articulação com a nova área industrial. O modelo espacial previa cidades satélites ligadas a Salvador, ficando essa Capital como área de preservação do patrimônio histórico, paisagístico e cultural, voltada para o turismo. Foi projetado também, um sistema viário englobando diversos meios de transporte, formando uma malha em torno da Baía de Todos os Santos, inclusive uma ponte ligando Salvador à Ilha de Itaparica.

Do Plano do CIA o que efetivamente aconteceu foi à abertura de várias vias para estruturar a área industrial, formando um grande eixo-viário ligando Salvador ao novo centro industrial. Assim, o CIA foi implantado, com suas fábricas distribuídas em amplos espaços, denominadas “fábricas-verdes”, e construídos conjuntos habitacionais, destinados aos trabalhadores. Nesses conjuntos prevaleceu a tipologia do BNH, com pequenas casas reproduzidas em série. A mão-de-obra mais qualificada desse centro industrial representou uma nova demanda habitacional para Salvador.

Para o supracitado autor, a herança material da cidade-ideal do CIA, acabou se resumindo na descentralização urbana exacerbada, devido à implantação da infra-estrutura viária de caráter inter-regional. Onde, o capital imobiliário encontrou campo fértil necessário aos seus negócios tanto na legislação urbanística “flexibilizada no sentido horizontal e vertical”, quanto na malha expandida, com extensas áreas de terras próximas às novas vias.

O Plano do COPEC, elaborado pela Secretaria de Indústria e Comércio (1974/75), redefiniu a concepção anterior de espaço industrial, reestruturando a configuração espacial e interferindo na circulação de mercadorias e de pessoas na região metropolitana. Esse plano foi articulado a nível macro-regional com a política industrial do país. Sua concepção, embora diferente do CIA, continha à mesma visão de que a habitação dos trabalhadores deveria ser o mais próximo possível da área produtiva. Porém, tanto o CIA quanto o COPEC não conseguiu implantar os conjuntos habitacionais na dimensão desejada, pois os trabalhadores preferiam Salvador e outras cidades da Região Metropolitana como local de moradia.

Na fase de implantação do COPEC, a CONDER elaborou vários estudos visando o planejamento da Região Metropolitana, em meio a esses estudos, são elaborados os “Planos Piloto” de Camaçari e Dias D'Ávila e, logo após em 1977, são feitos "Relatórios preliminares" para os municípios de Candeias, Lauro de Freitas, São Francisco do Conde,

Simões Filho, Itaparica e Vera Cruz. Foi elaborado entre 1975/76 o Estudo de Uso do Solo e Transportes-EUST, que fixou as principais diretrizes em nível macro-espacial para a Região Metropolitana.

[...] ao lado das inevitáveis preocupações no planejamento das infra-estruturas, indispensáveis ao desenvolvimento urbano-industrial, emergia em paralelo um sistema de planejamento metropolitano capitaneado pela CONDER, tentando consolidar políticas estatais no espaço urbano-regional. (ibidem, p.245)

2.1.4 Os Estudos do PLANDURB

O Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador-PLANDURB resultou num conjunto de atividades que, entre 1976 a 1978, produziu cerca de 54 estudos, assim distribuídos: 06 textos de ordem metodológica, 17 estudos e diagnósticos setoriais, 04 propostas de lei, 01 documento com indicações sobre política fundiária, 03 documentos contendo diretrizes específicas e 23 estudos, propostas de programas e projetos, que posteriormente subsidiariam o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano em 1985.

Os estudos do PLANDURB foram elaborados pelo Órgão Central de Planejamento-OCEPLAN, entre 1975 e 1978, objetivando definir as diretrizes espaciais em nível intra-urbano, contando com um compromisso político declarado do então Prefeito, Jorge Hage, vale acrescentar, que nessa época (regime militar), os prefeitos eram indicados e exonerados pelos Governadores. Com a institucionalização das Regiões Metropolitanas e suas capitais em 1973, como áreas de segurança nacional, os órgãos metropolitanos exerciam grande influência na administração municipal. Em virtude disso, o PLANDURB tinha que se articular, a princípio, com as diretrizes elaboradas pela CONDER através do Estudo de Uso do Solo e Transportes-EUST em 1976/76, e depois com o Plano Metropolitano de Desenvolvimento.

O processo de metropolização incorporado pela cidade de Salvador, implementado em fins dos anos 60 com a síndrome do “Brasil Potência”, engendraram uma espécie de poder misto, paralelo ao poder local, mas, que em muitas ocasiões, superpõe-se à municipalidade, sendo dirigido pela esfera de poder federal e estadual, sua ação se dá ao nível intermunicipal, o “poder metropolitano”. Quando implementado em Salvador, a ação do poder metropolitano foi tão incisiva que relegou a uma condição de importância menor as experiências de planejamento municipal anteriores (EPUCS dos anos 40 e a tentativa de reativação nos anos 60, consolidada nos anos 70) impondo de certa maneira à cidade (no que se concerne a seus aspectos estruturais - rede viária estrutural e transportes) um Plano Metropolitano

com ambições não mais locais, mas sim metropolitanas para a grande cidade. (BRITO, 1997, p.47)

Tanto o EUST, quanto o PLANDURB, tinham como base os valores ligados à imagem da cidade e o seu sítio natural e construído. Por isso, foram feitas propostas visando assegurar a proteção das áreas construídas de valor histórico e cultural e as áreas naturais de valor paisagístico como dunas, vegetação natural, corpos d'água etc. As propostas do PLANDURB formaram diretrizes para a estruturação urbana da cidade:

- Vetores de expansão, indicando as áreas de ocupação prioritária (Av. Paralela Miolo e área urbana contínua) e ocupação restringida (orla oceânica, Valéria, São Cristóvão e subúrbio ferroviário);
- grandes espaços verdes abertos, instituídos através de parques metropolitanos e parques setoriais;
- sistema de transporte e vias, indicando divisão do sistema viário em vias especiais, arteriais, coletoras e locais, além do transporte de massa;
- nucleação das atividades, através de centros, sub-centros e indústrias (baseado nos estudos do EUST);
- imagem e o desenho da cidade;
- a infra-estrutura da rede;
- a divisão do território em sub-unidades para facilitar o planejamento e descentralizar a gestão.

Nas propostas que estabeleciam direcionamentos para a expansão urbana, foram indicadas à área central concentrada entre a BR 324 e a Av. Paralela, a intensificação da ocupação dos corredores da BR 324 e da Av. Paralela. Foram também, propostas medidas para controlar a verticalização em bairros tradicionais e na orla oceânica, e instituídas como áreas de proteção sócio-ecológica os assentamentos populares.

A concepção espacial do PLANDURB elege, como variáveis estratégicas de ação e planejamento, por um lado à preservação ambiental [...], incluindo o meio natural e o meio construído e, por outro a circulação urbana e transporte, privilegiando no enfoque metodológico a distribuição espacial da população e do emprego. (SAMPAIO, 1999, p.255)

O PLANDURB buscou estruturar a legislação urbanística através de anteprojetos de três instrumentos: a Lei de Ordenamento e Uso do Solo-LOUS, Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU para o período até 1992 e a Lei do Processo de

Planejamento e Participação Comunitária. Esses três instrumentos indicados, só foram aprovados nos anos 80, portanto, o Plano Diretor foi aprovado 10 anos após os estudos do PLANDURB, sem a devida atualização dos mesmos. Este venceu desde 1992, e até o momento não foi aprovado outro Plano Diretor para a cidade. No momento, encontra-se em processo de apresentação, e não discussão, uma vez que só foi levada ao conhecimento da sociedade depois de pronto, a proposta do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental-PDDUA/2003.

2.1.5 PDDU e a preservação do meio ambiente

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano-PDDU foi aprovado em 1986, através da Lei nº 3.525/85 para o período até 1992. As diretrizes gerais desse plano, baseadas nos estudos do PLANDURB, foram estruturadas em três eixos: Estrutura Urbana e Uso do Solo, Diretrizes para o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, e Diretrizes para os Sistemas Urbanos.

A estrutura urbana foi definida, num primeiro plano, tomando por base os elementos físico-ambientais expressados através dos Grandes Espaços Verdes/Abertos e na Imagem/Desenho da Cidade. Esses dois elementos foram articulados de modo a:

[...] assegurar e reforçar a diversidade do meio ambiente urbano, cuja intenção é valorizar os contrastes harmônicos entre os elementos da paisagem urbana construída/edificada e os da paisagem não construída/natural, além de fixar as bases para o discurso dos elementos construídos de valor histórico de paisagístico, em seu diálogo permanente com o sítio, a memória e a imagem da cidade. (PDDU,1985, p.48)

Num segundo plano a estrutura urbana foi definida em função de duas variáveis centrais que comandam a organização espacial: a distribuição da população por faixa de renda e a distribuição de emprego por tipo. A primeira variável definiu as linhas gerais para os assentamentos residenciais, caracterizando assim, as áreas de ocupação prioritária e áreas de ocupação restringida. A segunda variável definiu a nucleação das atividades, definindo desse modo, os assentamentos vinculados ao comércio, serviços e indústrias. Num terceiro plano, buscou-se através da integração com os usos do solo, estabelecer as bases que deveria acontecer à circulação urbana, estruturando assim, o espaço urbano para atender as relações macro-espaciais entre a cidade e a região.

Dessa forma, a organização espacial da cidade foi agrupada a partir dos seguintes componentes básicos: áreas urbanas, subdivididas em Áreas Urbanas Contínuas-AUC, e Áreas de Expansão Urbana-AEU; áreas rurais, compreendendo as Áreas de Ocupação Rarefeita-AOR; nucleação das atividades, levando-se em consideração os núcleos comerciais e de serviços e os núcleos industriais; transporte e sistema viário.

A Área Urbana Contínua-AUC é constituída predominantemente pelo tecido urbano mais antigo compreendendo a área central, Itapagipe, São Caetano, Lobato, Liberdade, Brotas, Barra/Ondina/Federação, Amaralina/Pituba, e Armação/Boca do Rio. Para os trechos compreendidos entre Amaralina/Pituba e Armação/Boca do Rio deveriam ser adotadas algumas medidas para aproveitar melhor suas potencialidades entre elas: “promover a institucionalização das áreas de baixa renda, ameaçadas de expulsão, como Áreas de Proteção Sócio-Ecológica-APSE, definindo padrões específicos para elas; estabelecer parâmetros urbanísticos adequados para a ocupação das áreas da faixa de Borda Marítima; [...]” (ibidem, p.54)

A Área de Expansão Urbana de Ocupação Prioritária I (AEU-P1), integra as áreas correspondentes ao Miolo I, Miolo II e a Paralela I, nessas áreas seria abrigada a maior parte do incremento populacional previsto até o ano de 1992, cerca de 47,9%. A Área de Expansão Urbana de Ocupação Prioritária II (AEPU-P2) corresponde às áreas do Miolo II, Paralela II e do núcleo de São Cristóvão, nelas o incremento populacional previsto para 1992 seria de 25,9%. As Áreas de Expansão Urbana de Ocupação Restringida (AEU-R) se refere à Orla Oceânica (Itapuã/Abaeté, Aeroporto/Base Aérea/Praias do Flamengo, Valéria/Pirajá/Subúrbios Ferroviários, Ipitanga I e as Ilhas) , o incremento populacional previsto para essa área foi de 13,2%. Foi considerada a necessidade de estabelecer controle da expansão urbana nessas áreas, devido às características físicos-ambientais, preservando os espaços mais frágeis da ocupação indevida, devendo para isso, elaborar planos urbanísticos específicos que contemplasse a necessidade de:

- estabelecer parâmetros urbanísticos, com base em estudos detalhados da Imagem Ambiental em seus aspectos gerais e particulares, de cada subespaço;

- proteger as nucleações de população de baixa renda, enquadrando as que forem pertinentes como Áreas de Proteção Sócio-Ecológica-APSE, estabelecendo parâmetros específicos de ocupação;
- adotar uma política efetiva de recuperação e/ou controle do uso e da ocupação das Terras Públicas Municipais remanescentes, antes mesmo da infra-estruturação do espaço;
- estabelecer normas para o ordenamento do Uso do Solo e da Ocupação do Solo que viabilizem a estrutura prevista.”(ibidem, p.58)

Na ótica do plano a fixação da Imagem e do Desenho da Cidade pressupõe a valorização do espaço urbano, a partir dos elementos significativos da paisagem natural e da paisagem construída, por isso, as áreas que possuem os elementos significativos para o desenho da cidade deveriam receber tratamentos especiais com a fixação de normas e exigências urbanísticas quanto a intervenções, empreendimentos, usos e formas de ocupação do solo em geral. Para essas áreas deveriam ser feitos planos específicos, através de projetos urbanísticos detalhados e programas particularizados de intervenção.

As áreas relacionadas à Imagem da Cidade foram vinculadas a elementos espaciais como os aspectos naturais da paisagem, e aos aspectos da paisagem construída. Vinculados aos aspectos naturais estariam o relevo e sistema de vales, as dunas e praias, a vegetação, os espelhos d’água, rios e riachos, e os acidentes geográficos. Vinculadas aos aspectos da paisagem construída estariam os centros, sub-centros e módulos de atividades em geral, os bairros, a trama viária, a tipologia das edificações, e as edificações marcantes.

Para as Áreas do Sistema de Vales o plano previa valorizar a morfologia do sítio nos vales e encostas, vetando para isso, as construções de edifícios com mais de cinco pavimentos ao longo das cotas mais baixas, cortes abruptos nas encostas e platôs de contenções e taludes adequados à morfologia do sítio natural e à drenagem das águas pluviais, as intervenções deveriam guardar distâncias mínimas exigidos em legislação de uso e ocupação do solo.

As Áreas de Preservação Cultural e Paisagística-APCP englobam àquelas vinculadas à imagem da cidade que caracterizam ambientes históricos da vida e construção urbana, subdividindo-se em Áreas de Proteção Rigorosa, Áreas de Proteção Contíguas às de Proteção Rigorosa, e Áreas de Proteção a Monumentos e Sítios Isolados. Como Áreas de Proteção Sócio-Ecológica-APSE, entendem-se, os assentamentos consolidados de população de baixa

renda, merecendo medidas especiais para evitar as pressões do processo de transformação urbana, que se refletem na expulsão da população residente.

Os Grandes Espaços Verdes e Abertos (Figura 1 – em anexo) foram considerados essenciais para a estruturação de um meio ambiente diversificado principalmente em função da necessidade de se oferecerem “oportunidades de lazer e de desafogo visual ante a massa edificada, desempenhando, além disso, papel importante na escala macro-espacial da cidade, à medida que orientam e/ou condicionam o crescimento horizontal nas áreas de expansão.” (ibidem, p.79).

Os referidos espaços foram classificados segundo três escalas espaciais, a macro, a meso e a micro. Na escala macro-espacial classificam-se os Parques Metropolitanos, Parques Setoriais e as Áreas de Proteção de Mananciais. Na escala meso-espacial se enquadram os Parques de Bairro e as Áreas de Proteção a Encostas. A escala micro-espacial engloba os Parques de Vizinhaça, as Praças, os Jardins, as Áreas para Pedestres e, Áreas de Recreio.

Os Parques Metropolitanos existentes e os previstos estão localizados nas áreas de Ocupação Restringida e nas Áreas de Ocupação Rarefeita, devido à necessidade de protegê-los da urbanização intensiva, sendo eles: Pirajá, Pituaçu, Abaeté, Ipitanga I e Ipitanga II, esses dois últimos não foram implantados até o momento.

Os Parques Setoriais foram previstos, principalmente na área de expansão urbana, com o objetivo de proteção dos cursos d’água e ambiental, bem como a preservação dos principais canais que correm ao longo dos vales transversais ao eixo configurado pela Av. Paralela, a partir do Rio Camarugipe na direção norte. Esses parques se destinam ao uso da população urbana, os implantados são: Dique do Tororó, Parque da Cidade, Zoobotânico de Ondina, Orla Oceânica numa faixa a partir do Jd. De Alá até a ponta de Piatã. Foi prevista a implantação de outros parques setoriais ao longo dos vales contendo cursos d’água, sendo eles: Cascão, Cachoeirinha, Jaguaripe, Trobogy, Camaragipe, Águas Claras, Ipitanga, e Itinga.

Para implantar os parques metropolitanos e os setoriais, era necessário fazer a institucionalização, controle do uso do solo e a implantação de equipamentos, para então explorar seus potenciais observando as diretrizes de “preservação dos recursos naturais, proteção dos cursos d’água e principais canais de drenagem, implantação de vias arteriais e equipamentos de lazer e recreação.” (ibidem, p.80)

De acordo com o PDDU a distribuição das demais áreas verdes seria feitas nas escalas meso e micro-espaciais, em decorrência da distribuição da população e do planejamento específico dos bairros e conjuntos urbanísticos, através das implantações de parques de bairros e áreas de proteção a encostas, parques de vizinhança, praças, jardins, calçadas e áreas de recreio.

O controle do meio-ambiente foi visto como fator importante sendo necessário compatibilizar o sistema natural e o construído de forma a prevenir os conflitos, para isso seriam feitos estudos dos ecossistemas, identificando os recursos não renováveis e/ou de difícil recuperação visando a sua preservação, recuperação ou aproveitamento. Para alcançar esses objetivos foram traçadas diretrizes quanto ao planejamento, ao controle da poluição, à cobertura vegetal, às contenções de encostas, e quanto à conscientização da população. As diretrizes quanto ao planejamento e controle eram criar um setor na SEPLAM, destinado a ocupar-se da preservação e recomposição do equilíbrio ecológico no município, trabalhando, através de convênios com a CONDER e demais órgãos estaduais e federais que se ocupem dos problemas de desequilíbrio ecológico.

De acordo com Sampaio (1999), várias indicações desse Plano não foram seguidas ou implementadas, se assemelhando com o que aconteceu com o plano do EPUCS, a exemplo: o transporte de massa, que se tornou um “discurso técnico e político”; os trechos considerados áreas de borda da cidade, não passaram dos diagnósticos; os parques metropolitanos assumiram outras características, apenas Pituvaçu, São Bartolomeu e Abaeté foram relativamente consolidados; o modelo físico territorial, nunca foi revisto ou atualizado como previsto, a cada cinco anos, tendo, portanto 30 anos sem passar por uma reavaliação; a LOUS sofreu várias “modificações qualitativas, visando atender interesses localizados do mercado imobiliário” trazendo “desarticulações entre o uso do solo regulamentado e o Plano Diretor nas suas diretrizes, objetivos e metas”. (op.cit., p.265)

Ainda segundo o referido autor, a maioria das Avenidas de Vale (fora a Av. Centenário) foi construída desobedecendo à condição de “verde-contínuo”, seus grotões não foram aproveitados para o lazer, como previsto, assim como, suas vias laterais nunca foram executadas, se transformando em estacionamentos das edificações lindeiras, demonstrando que “embora institucionalizadas desde o Decreto 701/48 e depois ratificadas pelo PLANDURB (1975/78), na LOUS (1983) e no PDDU (1985) os projetos executivos, públicos e privados, continuam a desobedecer às diretrizes preconizadas e revalidadas para a forma física da cidade”. (ibidem, p. 266)

Muito do que foi previsto no PDDU não foi efetivado, no que diz respeito à preservação dos recursos não renováveis. Os empreendimentos públicos e privados e as atividades implantadas na cidade, foram aos poucos substituindo os elementos naturais do sítio urbano. A preservação do meio ambiente foi considerada em uma escala macro-espacial através dos Grandes Espaços Verdes/Abertos, e mesmo assim, algumas áreas que foram destinadas a compor esses espaços, nunca foram implantadas como diversos Parques Setoriais, a exemplo do Trobogy, Cachoeirinha, Camaragipe entre outros.

Nas escalas meso e micro-espaciais alguns ecossistemas existentes na cidade, principalmente na área da borda, poderiam ter sido preservados, no entanto, vêm sofrendo constantes degradações devido à falta do controle adequado à expansão urbana. Na opinião de Souza (2000), dentre outros fatores que contribuíram para o desordenamento da ocupação da cidade, não está o mérito técnico dos planos, mas a ausência da ação política efetiva diante do grave quadro sócio-econômico que se configurou em Salvador.

O que se observa em Salvador, é que as degradações causadas ao meio ambiente não são causadas, na maioria das vezes, pela ocupação informal, na luta pela sobrevivência, como ocorre na maioria das grandes cidades brasileiras, mas, principalmente, pelas “invasões de colarinho branco”. Várias áreas de domínio público da cidade considerado de importante valor ecológico como dunas e restingas, na orla atlântica, em Stela Maris, Abaeté, Itapuã e Jardim Armação foram ocupadas por condomínio fechados, hotéis, villages e outros. Indicando, assim, a ausência de fiscalização do patrimônio público, além da descontinuidade

administrativa e o jogo de interesses que surge desta problemática, facilitando assim, a apropriação indevida dessas áreas.

Em 1995, foi formada uma Comissão de Inquérito, na Câmara Municipal de Vereadores, visando apurar diversas ocupações irregulares em áreas públicas. No final dos trabalhos, essa Comissão, indicou vários procedimentos que a Prefeitura deveria adotar visando resgatar as áreas ocupadas, punir os invasores, além de impedir futuras invasões. Seria necessário um estudo mais detalhado sobre essa questão, para saber o posicionamento adotado pela Prefeitura desde então. O que ficou de positivo, a partir das indicações da referida Comissão, foi à aprovação de uma Lei vedando a urgência urgentíssima em projetos de lei que propunham a desafetação de áreas públicas, antes aprovadas de um dia para o outro, sem audiências públicas.

2.2 Evolução Urbana a partir dos anos 50

A análise sobre a evolução da cidade será feita a partir da década de 50, por essa ser considerada o marco das grandes transformações ocorridas na cidade, decorrente do desenvolvimento industrial na região. Nesse período, o capital industrial brasileiro, até então concentrado no Sudeste, começou a se deslocar para outras regiões do país. Na década de 50 a Bahia passou a ser um dos principais centros nordestino alvo desse deslocamento. Nesse contexto, Salvador com uma população de 417.235 habitantes, saía da posição de cidade-portuária agro-exportadora, para se transformar em cidade terciária. Essa nova atividade se concentrava no centro da cidade, mais precisamente na Liberdade e na cidade baixa, na Calçada.

Nesse período, houve a instalação da Companhia Hidroelétrica do São Francisco, em Paulo Afonso, no interior da Bahia. Teve início também, as primeiras operações da Petrobrás nas proximidades de Salvador, fato que impulsionou novos investimentos para a região, proporcionando também, a ampliação do sistema viário.

De acordo com Sampaio (1999), a implantação da PETROBRÁS, representou uma massa de investimentos e salários muito concentrada numa área restrita, ou seja, no Recôncavo e

particularmente em Salvador, por isso elevou de forma significativa à renda interna industrial da Bahia, levando a uma real concentração dessa renda em Salvador, distinguindo-a de quase todo o resto do Brasil. Outro reflexo aconteceu na construção civil, e materiais correlatos, por conta da construção de estradas para dar acesso aos campos de exploração do petróleo, como também, pelas conseqüências dos salários na produção de moradia, setor muito afetado na época, devido à escassez de oferta.

Segundo Santos (1959), o espaço urbano de Salvador se configurou pela distribuição da população de maior poder econômico na parte voltada para o sul, incluindo os bairros dos sub-distritos da Vitória e Amaralina, a classe média ocupava o centro da cidade nos bairros que compunham o sub-distrito da Sé e adjacências, a população pobre ocupava os bairros situados ao norte da cidade nos sub-distritos de Santo Antonio, Penha, Pilar, Mares, São Caetano e outros (Figura 2). Os serviços urbanos e o comércio se localizavam tanto na cidade alta, quanto na baixa, com o centro dos negócios e o comércio atacadista na área do porto, os serviços de administração e comércio de luxo e popular na Cidade Alta. A indústria se localizava na península de Itapagipe, em torno do terminal de transportes ferroviários na Calçada, estendendo-se até os Mares e Penha.

Nessa época, Salvador passava por um processo de expansão, devido à chegada de grande contingente populacional proveniente da zona rural, em busca de mercado de trabalho. Em virtude dessa migração a população da cidade entre 1940 e 1950, passou de 290.443 para 417.235 habitantes (IBGE-Censos). A cidade então passou por uma crise habitacional que transformou a sua estrutura urbana. Devido à pressão por novas habitações, tem-se início a expansão informal da cidade pela população de baixa renda, através das invasões, e a produção formal de novos bairros pela população de média e alta renda.

Tendencialmente, a expansão norte e nordeste da cidade abrigavam as populações pobres, enquanto que a de média e alta renda se direcionava no sentido leste e sul do núcleo antigo, observando-se excepcionalmente, a inserção de algumas poucas áreas de invasão nas proximidades do Dique do Tororó, e uma especial concentração da classe mais rica ao longo da orla oceânica. (SOUZA,2000, p.117)

Vale acrescentar que, o acesso ao solo urbano no período de 1940/50 era limitado, devido à estrutura fundiária da cidade, marcada pela posse pública de grandes áreas de terra. Essa

situação permitiu brechas para o surgimento de invasões e loteamentos clandestinos. Diante das fortes pressões e da forte demanda habitacional, a prefeitura criou o Instituto do Lote Popular, que propunha a desapropriação de grandes áreas para habitação popular em Periperi e em Itapuã.

Nesse período, o setor imobiliário já começava a se organizar através da Associação Imobiliária da Bahia. Muitos loteamentos foram licenciados visando atender a demanda solvável, essa produção formal de habitação era regida pelo Código de Urbanismo, aprovado em 1948. Essas regras urbanísticas separavam as atividades por função, como também as ocupações habitacionais por níveis de renda, levando a um processo de segregação dentro da cidade. A imagem da cidade começava a se transformar com o surgimento de vários prédios, demonstrando, através de suas linhas arquitetônicas as tendências modernas como o Hotel da Bahia (1949), Ed. Sulamérica (1948/51), Estádio Otávio Mangabeira (1942/51), Teatro Castro Alves (1957).

A criação da PETROBRÁS, em 1954, marcou o início das transformações corridas em Salvador, a começar pela ampliação da malha rodoviária em torno da cidade. No entanto, foram posteriormente, as implantações do Centro Industrial de Aratu-CIA, em 1966 e do Complexo Petroquímico de Camaçari, em 1972 que realmente trouxeram impacto para Salvador, articulando-a com outros municípios vizinhos como Simões Filho, Candeias e Camaçari.

No decorrer dessas transformações, o Estado se tornou à mola propulsora do processo, criando para isso uma base institucional-administrativa, como também se fez presente na transformação do espaço construído, através de vários tipos de intervenção física, implantando um amplo e moderno sistema viário, grandes equipamentos urbanos, e, especialmente, ampliando o parque imobiliário, com a produção intensiva de novas habitações [...] (ibidem, p. 122)

De acordo com Brito (1997), nos anos 60 a configuração espacial deu seguimento a que se configurou no final dos anos 50, com algumas modificações, no que diz respeito ao aumento expressivo da população devido ao êxodo rural causado pela seca de 1959, e a ampliação do sistema viário com a abertura de várias avenidas. A população de alta renda continuou se concentrando na orla oceânica (Barra, Ondina, Rio Vermelho e Amaralina) e ampliando-se com o surgimento da Pituba em 1965. O centro da cidade começou a passar por um processo de deteriorização, com a saída da classe média que ai estava instalada, para outras áreas mais

nobres. Uma parcela da população de baixa renda continuava na parte norte da cidade, na Península de Itapagipe, Liberdade, São Caetano, uma parte de Brotas e Federação, ao mesmo tempo em que a outra parte se ampliava para o subúrbio ferroviário em Plataforma, Periperi e outros. A área industrial encontrava-se na mesma localização anterior, começando a se deslocar para o Retiro nas proximidades da BR 324. No final dos anos 60, a população mais carente começou o povoamento de uma parte do município, que até então se encontrava totalmente desprovida de equipamentos urbanos, dando início assim a ocupação da Boca do Rio, Itapuã, São Cristóvão, Pau da Lima, Pernambués e outros.

No período da década de 50, até a década de 60, a administração municipal deu início ao processo de expansão do sistema viário, com abertura de grandes avenidas, já planejadas pelo EPUCS desde 1943. As obras de destaque desse período foram Túnel Américo Simas, as Avenidas de Vales: do Camurugipe, do Canela, de Nazaré, dos Barris, Vasco da Gama, Barros Reis, San Martin, de Contorno e Oscar Pontes.

Essas obras impulsionaram a expansão urbana no próprio perímetro já ocupado, com a oferta de áreas localizadas nos vales, que agora passam a ser ocupada em função da possibilidade de acesso e de infra-estrutura. Esse período representa um marco na oferta de novos loteamentos para as classes média e alta. Contudo, em termos de política habitacional para as camadas de baixa renda, as medidas efetivadas não passaram de pequenas intervenções, ou mesmo apenas intenções, concluindo-se que muito pouco foi implantado para a tender as grandes levas de migrantes recém chegados à cidade. (SOUZA,2000, p.119)

Na década de 60 a maioria das terras do município era de propriedade da Prefeitura e algumas se encontravam sob o poder de foreiros, devido ao regime de enfiteuse, que de certa forma eram beneficiados com os serviços de infra-estrutura implantados pelo poder público. O regime de propriedade e posse da terra fundamentado na enfiteuse conferia ao foreiro o direito de exploração irrestrita, devendo a obrigação do pagamento anual do foro ao proprietário. Os foreiros só tinham o direito à posse e não à propriedade, por isso, quase não faziam investimentos em benfeitorias, não cumprindo a função social da propriedade e ainda produzindo imensos vazios urbanos.

Esse fato repercutia-se na escassez de habitação para a crescente necessidade que já se fazia presente na cidade de Salvador, cuja população, na grande maioria, de baixos rendimentos, passava de 294.253 habitantes em 1940, para 629.772 habitantes em 1960, situação que obrigava a PMS implantar as

custosas infra-estruturas em locais cada vez mais distantes, beneficiando a especulação imobiliária e fundiária. (BRITO, 1997,p.35)

Nesse período, a forte imigração de população para Salvador levou a uma escassez de moradia, fazendo surgir várias invasões na cidade. Com a justificativa de solucionar o problema da onerosa manutenção de seus terrenos, e de aumentar a oferta de habitação para a população de Salvador, que no final dos anos 60 já chegava a 1.000.000 de habitantes, a Prefeitura em 1968 através da Lei nº 2181, denominada Reforma Urbana, transferiu milhares de hectares à iniciativa privada a preços subvalorizados.

Esse tipo de ação serviu muito mais ao capital imobiliário, que atua no mercado para satisfazer a demanda solvável, que para solucionar o problema de moradia de grande parte da massa social que demandava tal necessidade. Mais tarde, a própria PMS teria de arcar com indenizações caríssimas, em decorrência de ações de desapropriação para realizar abertura de grandes vias de circulação da cidade e também instalar habitações populares. (ibidem, p.37)

Segundo Sampaio (1999), no final dos anos 60, o poder municipal efetivou um conjunto de medidas que proporcionou a abertura da estrutura urbana ao capital imobiliário, legitimado “pelo discurso modernizador do rodoviarismo urbano e dos loteamentos, por um lado, e das invasões e conjuntos habitacionais periféricos, por outro.” A Lei nº 2181/68, foi uma dessas medidas e, permitiu a alienação da propriedade das terras públicas, ou seja, a abertura do mercado de terras ao capital privado, permitindo assim, a entrada do capital imobiliário provocando rápidas transformações na estrutura espacial da cidade. As outras medidas foram: construção das avenidas de vale, aumentando com isso, a acessibilidade dos bairros tradicionais e expandindo a malha urbana; várias reformas no Código de Urbanismo, que levou a expansão dos limites de zonas, além da alteração dos coeficientes de aproveitamento e gabaritos; programa de erradicação de favelas e intervenções na parte antiga da cidade.

Assim, de acordo com Souza (2000), nas décadas seguintes, o mercado imobiliário se desenvolveu com maior intensidade, “pela forte intervenção estatal na produção habitacional, agora através da implantação do Sistema Financeiro Nacional, conjugado ao BNH, política que em Salvador, resultou na criação de novos bairros em áreas desabitadas.” (op. cit., p.120)

Segundo Brito (1997), o processo de metropolização de Salvador “engrenou a marcha” entre os anos 60 e 70. Nesse período, a população da cidade passou de 629.772 para 1.017.591 habitantes. As regiões metropolitanas foram criadas oficialmente, por decisão do Governo

Federal, em 1973, para serem pólos de crescimento regionais. Com isso, Salvador passou a concentrar uma grande massa de recursos humanos, econômicos, infra-estrutura e capital, que levou a grandes transformações na estrutura espacial da cidade ao longo da década de 70.

Nesse contexto, nos anos 70, foram abertas grandes avenidas como a Paralela, a Antônio Carlos Magalhães, a Suburbana, a Juracy Magalhães Jr., a Magalhães Neto e, a Bonocô. Implantaram-se também as estradas CIA-Aeroporto, Via Parafuso e Acesso Norte, além de duplicar a Br 324 até o CIA. Foi implantado também, nesse período, o sistema ferry-boat, e construído o Shopping Center Iguatemi e a nova rodoviária. Nessa mesma época, o Estado construiu o Centro Administrativo da Bahia-CAB na Av. Paralela, levando a infra-estrutura que viria a valorizar as terras, até então rurais, situadas à margem da citada avenida. Foi construído também, o Centro de Convenções da Bahia em cima das dunas do Costa Azul . Com todas as ampliações feitas no sistema viário nessa década, a cidade se articulou facilmente tanto pela BR 324 em direção ao CIA, quanto pela Av. Paralela em direção ao Aeroporto.

Nessa década, segundo Brito (1997), foi feito um “esgarçamento” do território de Salvador, com a abertura dessas vias estruturais, visando oferecer maior fluidez ao tráfego local, bem como, para a região metropolitana, tendo em vista, o papel de Salvador como o local de residência de quase toda a força de trabalho das indústrias instaladas nessa região, e de fornecedor de bens e serviços. Por isso, era necessário aumentar o potencial de circulação através da abertura de avenidas que se articulassem com o tráfego rodoviário. A alocação de infra-estrutura na área do vale do Camurugipe, através da abertura das avenidas ACM, Juracy Magalhães Jr. e Magalhães Neto, construção da nova Estação Rodoviária, Corpo de Bombeiros e DETRAN, levou a cidade a se expandir nesta direção, atraindo empreendimentos privados como o Centro Empresarial, Shopping Center Iguatemi, e Jornal A Tarde, levando ao surgimento, do que mais tarde viria a se consolidar como o mais importante centro de negócios da cidade. “Com isso, o capital imobiliário encontrava as condições necessárias ao seu rápido desenvolvimento, em face de valorização dos espaços de seu interesse, com a rede de infra-estrutura instalada em locais privilegiados do município.” (op.cit., p.48)

Surgem na orla oceânica, vários loteamentos privados, e na periferia grandes conjuntos habitacionais, pois nessa década, a zona de expansão da cidade é a orla oceânica, desde

Amaralina até Itapuã, para a classe de maior poder econômico, e a área entre a BR 324 e os subúrbios ferroviários para a classe de baixa renda (Figura 3). Nesse período, surge o Costa Azul, Conjunto Residencial do STIEP, Jardim Atalaia, Bancários, Vale dos Rios e outros. As invasões, os loteamentos clandestinos e os loteamentos legais fazem parte dessa nova fase da cidade que já possui 1.007.195 habitantes. O Estado passa a intervir diretamente combatendo a “desordem” causada pelas invasões, através de construções de conjuntos habitacionais em Narandiba, Cajazeiras e Mussurunga.

Os denominados Conjuntos Habitacionais do BNH, destaca-se como produção da URBIS, INOCOOP e iniciativa privada, buscando atender uma demanda crescente. “A marca desta fase é a periferização dos conjuntos, num movimento crescente, que não só amplia a oferta do solo à especulação imobiliária pelos vazios deixados no rastro da pulverização da malha urbana, como nivela as paisagens construídas pela padronização [...]” (SAMPAIO, 1999, p.114)

Nesse período, iniciou-se o processo de verticalização em bairros tradicionais como Vitória, Campo Grande e Barra, com a substituição de antigos casarões por edifícios altos. Na década seguinte inicia-se a construção de edifícios luxuosos no Candeal, Pituba e Itagira.

A classe de novos ricos que se instalou em Salvador entre os anos 70 e 80, por força da industrialização na RMS contribuiu sobremaneira para fazer surgir aqui e ali, loteamentos em condomínios fechados com denominações sugestivas de um ambiente social e ecologicamente perfeito a exemplo do Horto Florestal, Jardim das Acácias, Alto do Itagira e outros. Nesse período, o capital imobiliário privado, condicionado pelo vigor e dinamismo da economia urbana recentemente estruturada em Salvador, elegeu algumas áreas especiais da cidade para atuação simultânea e concentrada de suas atividades. (BRITO, 1997,p.51)

Nos anos 80, a área do miolo passou a ser a principal área de expansão, em virtude da construção de vários conjuntos habitacionais pela URBIS, através de financiamento do BNH. Nesse período faz-se a duplicação da Av. Otávio Mangabeira e a abertura das Avenidas Jorge Amado, Dorival Caymi e Miguel Calmon, expandindo assim mais uma vez o sistema viário e, conseqüentemente a cidade.

O complexo viário implantado na cidade dos anos 50 aos anos 70, privilegiou os acessos ao centro da cidade e aos núcleos industriais articulados às áreas de classe média, e média alta. Já nos anos 80, as vias próximas da orla oceânica, não por acaso vão ligando as áreas mais valorizadas e demandadas pelo mercado à Salvador ampliada. Tudo isto

voltado para a circulação dos automóveis, sem privilegiar o transporte coletivo [...]. (SAMPAIO, 1999, p.133)

Nessa década, tem início o surgimento de loteamentos e condomínios na orla oceânica depois de Itapuã, através das implantações de loteamentos balneários e empreendimentos habitacionais privados, visando atender às novas demandas do Pólo Petroquímico de Camaçari, demonstrando assim, que a classe dominante continua seguindo na mesma direção, em relação aos anos anteriores. (Figura 4)

Segundo Sampaio (1999), os vetores de expansão da cidade no período de 1960/80 foram alimentados “por instrumentos viários e de habitação que, ao lado das invasões, loteamentos clandestinos e legais, vão demonstrar a ineficácia das medidas adotadas pelo Estado”, no sentido de planejar e promover a modernização da cidade, porque quase sempre a estruturação urbana feita pelo próprio Estado, vai servir de suporte para a especulação imobiliária. Nesse período, a especulação imobiliária em Salvador se destacou pela: retenção do solo como reserva de valor para investimentos futuros; apropriação dos investimentos em infra-estrutura viária feita pelo poder público, ao incorporar a valorização resultante; e pela “interferência na mudança dos parâmetros urbanísticos e, por meio de informações privilegiadas, antecipando-se na aquisição de áreas possíveis de valorização”. (op.cit., p.134)

De acordo com Souza (2000), na década de 90, o processo de industrialização de Salvador estava completamente consolidado, em 1997, Salvador passou a ser a terceira cidade mais populosa do país, com aproximadamente 2.240.000 habitantes ocupando uma área de 208 km². Apesar dos indicadores econômicos serem positivos, no que diz respeito à expansão e diversificação da economia nesse período, os indicadores sociais, no sentido de uma melhor qualidade de vida para a maioria da população, não indicaram avanços. Ficou revelado um aumento na concentração de renda nessa década, em virtude do distanciamento entre capital intensivo e emprego.

[...] do planejamento industrial consolidado a partir dos anos 60 e desdobrados por toda a década de 70, apenas os investimentos e incentivos necessários a alavancagem do setor produtivo moderno aconteceu, enquanto as demandas vinculadas diretamente às necessidades básicas de reprodução de força de trabalho não foram suficientes, nos centros industriais, como acabaram por explodir em Salvador e cidades próximas, as maiores pressões decorrentes das necessidades sociais não atendidas. (SAMPAIO, 1999, p.122)

Diante desse paradoxo, o turismo surge como estratégia econômica. Nesse sentido, Salvador tem sido alvo de diversos investimentos públicos através de grandes intervenções urbanísticas, “seja em projetos de lazer, equipamentos de apoio para o comércio e serviços, seja em saneamento, transporte de massa e programas de habitação em áreas degradadas, que em seu conjunto sinaliza um outro quadro da economia urbana voltada para sua vocação de cidade terciária e turística”. (SOUZA, 2000, p.160)

Como exemplo desses investimentos, têm-se a recuperação e revitalização de espaços culturais como o Teatro Castro Alves (1992), a Concha Acústica (1993), a Biblioteca Central (1998), o Museu de Arte Moderna (1998), além da própria revitalização do Pelourinho, tornando-o um local de concentração de eventos culturais, na mesma linha dos projetos de intervenção pública para renovação urbana que vinham acontecendo nas grandes cidades mundiais. Esse tipo de revitalização envolve sempre grandes investimentos públicos e privados, e acabam expulsando direta ou indiretamente os pobres que vivem nessas áreas antigas e decadentes da cidade, pois essas áreas depois de revitalizadas, representam como local de moradia, altos custos.

Foram recuperados também, grandes espaços públicos voltados para o lazer como o Jardim Zoológico (1993), o Parque do Abaeté (1994), Parque de Pituvaçu (1994) , o Dique do Tororó (1998), o Jardim dos Namorados (1999), a Praça da Sé (1999), o Parque Costa Azul (1997) inclusive com remoção da favela existente no local, o Parque do Solar do Unhão (1998) e o Parque Atlântico (1998). Vale acrescentar, que esses projetos foram coordenados pelo Governo do Estado, sendo que, a maior parte desses investimentos se localiza na orla oceânica, onde se concentra a maior parte da população de alta renda. Nessa década, o Governo do Estado começou a implantar um programa de melhoria de infra-estrutura em diversas áreas de ocupação informal da cidade, através dos programas do Governo Federal- Habitar Brasil e Pró-moradia, aqui na Bahia esse programa recebeu o nome fantasia de Viver Melhor.

De acordo com Brito (1997), os anos 90 houve uma intensificação da ação dos promotores imobiliários, substituindo casas por altos e luxuosos edifícios, em áreas da cidade de maior valorização, principalmente na Pituba e arredores. A ocupação da cidade no final da década de 90 ampliou na direção da orla do município de Lauro de Freitas, com a construção de

vários empreendimentos voltados para o turismo, como resorts e hotéis, além de novos condomínios residenciais. (Figura 5)

Nos últimos anos, o poder público tem feito investimentos em infra-estrutura com a construção de novas vias e duplicação de outras já existentes, levando mais uma vez à expansão do sistema viário. Algumas dessas novas vias articulam a BR-324 com a Avenida Paralela, a área do miolo da cidade, como por exemplo, as Avenidas Luiz Eduardo Magalhães e Gal Costa. Além das vias citadas, outras estão sendo planejadas para a área do miolo, conforme proposta do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental-PDDUA, atualmente em discussão, demonstrando que a ocupação nessa área da cidade será intensificada nos próximos anos. O referido plano define a área da Avenida Paralela como principal vetor de expansão da cidade, despertando questionamentos sobre o que irá acontecer com todos os recursos naturais ali localizados.

No início de 2000, ganhou destaque à modernização e ampliação do Aeroporto Internacional Luis Eduardo Magalhães, significando o acréscimo de mais um equipamento na nova infra-estrutura urbano-regional, evidenciando a intenção pública de preparar a cidade para uma fase da economia relacionada à ampliação do setor de serviços, envolvendo o ambiente e a cultura como mercadoria. Nota-se que os investimentos públicos e privados realizados na cidade, buscam valorizar diversos pontos culturais e ambientais existentes, valorizando assim, a parte mais antiga, ao mesmo tempo em que instala vários equipamentos de lazer na orla. Cria-se uma imagem da cidade, que é “vendida” dentro e fora do país, uma imagem de uma cidade segura, justa e democrática.

Esses novos circuitos terciários, que envolvem o ambiente urbano e natural e se ampliam significativamente no mundo atual, encontram, de fato, no acervo do patrimônio histórico e cultural de Salvador e sua região imediata, uma abundante fonte geradora de riquezas. No entanto, essas relações demandam um ambiente atrativo, dificilmente podendo conviver e prosperar com indicadores de pobreza tão amplos e com a intensa segregação e precariedade habitacional apontadas para Salvador, que exclui uma grande parte da cidade e de sua população. (SOUZA, 2000, p.164)

Segundo Vainer (2000), vender a cidade converteu-se em uma das funções básicas dos governos locais, a partir do diagnóstico das características de cada cidade e dos mercados nos quais ela pode ser vendida. São traçadas estratégias em cima do que ela tem de mais atraente, a cidade passa a ser uma mercadoria a ser vendida, “num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades, também estão à venda. Isto explicaria que, o chamado

marketing urbano, se imponha cada vez mais, como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão de cidades.” (op.cit.,p.78)

O carnaval de Salvador, nos últimos anos, vem sendo transformado em mercadoria cultural, fazendo parte dessa imagem da cidade, direcionado a um grupo de potenciais compradores, servindo de atração, a cada ano que passa, para mais turistas que se encantam com a imagem do axé, da alegria, da beleza, etc. Os espetáculos musicais tomam conta da cidade através dos ensaios pré-carnavalescos, das “lavagens” e do próprio carnaval, sendo cada vez mais, direcionados para o público que pode pagar e, privatizando também, a cada ano que passa, o espaço público com a proliferação de camarotes e blocos de carnaval.

3 ESTUDO DE CASO: O LOTEAMENTO PARQUE DA LAGOA

Como estudo de caso, foi escolhido o Loteamento Parque da Lagoa, precisamente a gleba II, próximo ao Centro de Convenções da Bahia, no Costa Azul (Figuras 6 e 7). A referida gleba desse loteamento compreende o trecho que circunda a Lagoa dos Frades e chega às margens da Lagoa do Urubu. Como tantas outras na cidade, essas duas lagoas vêm sendo degradadas nos últimos anos, com total consentimento do órgão público responsável pelo controle e ordenamento do solo, já que o próprio concede os alvarás das construções causadoras das degradações. Desde a aprovação do Loteamento Parque da Lagoa, a cerca de 12 anos, que ecologistas e as comunidades do Costa Azul, STIEP e Jardim Atalaia vem denunciando na imprensa as agressões ambientais causadas às Lagoas dos Frades e do Urubu.

3.1 Expansão imobiliária no Costa Azul

A expansão da cidade de Salvador em direção a Orla Atlântica aconteceu sem um plano de ocupação que garantisse um adequado aproveitamento do espaço urbano, de maneira a preservar os ecossistemas de dunas e lagoas ali existentes, apesar de terem sido previstos desde os estudos do PLANDURB, e posteriormente, pelas diretrizes do PDDU, tratamentos especiais com fixação de normas e exigências urbanísticas visando à proteção dessas áreas. Dessa forma, a expansão urbana, foi aos poucos aterrando e ocupando as áreas onde existiam fontes, lagoas e cordão de dunas, enfim, destruindo esses importantes ecossistemas e colocando em risco a qualidade de vida da Cidade, revelando que a maioria dos problemas ambientais decorre da ausência de políticas que inibam a urbanização predatória.

De acordo com Brito (1997), a liberação das terras públicas (Lei 2181/68) para o mercado imobiliário com a sua apropriação pelos grandes proprietários fundiários e incorporadores, aliado ao dinamismo econômico que estava ocorrendo em Salvador, fruto dos investimentos federais como já foi dito no capítulo anterior, contribuiu para que se desenvolvesse com muita rapidez a valorização capitalista do solo urbano. Dessa forma, a valorização diferenciada da terra urbana em Salvador foi fruto de um conjunto de investimentos públicos em

infraestrutura, e das ações governamentais que, privilegiaram setores da cidade (de interesse do capital imobiliário) através da descentralização funcional e administrativa, relocação de equipamentos e órgãos públicos, da abundância de recursos financeiros da SFH, e da ampliação de recursos do sistema de financiamento privado da habitação. (Quadro 1 – em anexo)

A lógica da reprodução do capital imobiliário em Salvador se configurou pela ocupação quase simultânea de vários espaços do município. Analisando os loteamentos aprovados dos anos 40 em diante, ficou evidenciada a intensa atividade do capital imobiliários na orla atlântica a partir dos anos 60 , comparando-a com outras áreas da cidade. Essa parte da cidade passou pela transformação de terra rural em urbana a partir de processos de desmembramentos e loteamentos de antigas fazendas, que não estavam sendo exploradas como uso rural. Os loteamentos nas áreas da Pituba, Itaipara, Amaralina e Ondina, foram aprovados a partir dos anos 30, porém sua ocupação se consolidou nos anos 60 com a alocação de infra-estrutura e implantação das vias de circulação, levando ao processo de valorização imobiliária na área da orla atlântica. (Quadro 2 – em anexo)

No final dos anos 60, início dos anos 70, a Prefeitura de Salvador, aprovou o Loteamento Ampliação Cidade da Luz, próximo ao Jardim de Allah. Esse loteamento, como o nome já diz, foi uma extensão do Loteamento Cidade da Luz, atual bairro da Pituba e deu origem ao hoje, conhecido bairro do Costa Azul. Em 1968, nas proximidades desse loteamento surgiu o Conjunto residencial do STIEP com 250 unidades habitacionais, foi planejado pelo então Sindicato dos Trabalhadores na Indústria de Extração do Petróleo. Esse Conjunto, desde o início chamava a atenção por localizar-se num ecossistema de dunas, lagoas e restingas. No entanto, a princípio, não despertou grande interesse como local de moradia, por se localizar numa região com pouca infra-estrutura.

Em 1976, surgiu o Conjunto Residencial Jardim Atalaia, composto por 95 casas. Em 1977, foi concluído o Conjunto Residencial dos Bancários, com cerca de 1.200 unidades habitacionais. Com a construção do Centro de Convenções no final dos anos 70, e posteriormente a abertura da Av. Prof. Manoel Ribeiro, ligando a orla marítima (proximidades do Jd. Armação) a Av. Tancredo Neves, houve uma valorização nos terrenos dessa área, e conseqüentemente uma intensificação da atuação do mercado imobiliário (Figuras 8 e 9). Conforme foi dito no capítulo 2 deste trabalho, a orla oceânica tornou-se o vetor de expansão da cidade para as classes de rendas mais altas, assim como, foi nessa área da cidade que o poder público mais investiu recursos na implantação de infra-estrutura e equipamentos públicos.

O Costa Azul é caracterizado como uma ocupação de classe média, em virtude de investimentos públicos e privados, vem passando por um processo de valorização nos últimos anos. A construção do Parque Costa Azul na área do antigo Clube Costa Azul, que se encontrava em ruínas e ocupado por várias famílias de baixa renda, marcou o início das intervenções públicas nessa área da cidade. Logo depois, foi construído o Parque Jardim dos Namorados, na área da antiga Churrascaria Roda Viva, o Parque do Aeroclube com um grande empreendimento comercial na sua área, e também o Colégio Estadual Thales de Azevedo, nas proximidades do Parque Costa Azul, como referência de colégio público devido à qualidade de suas instalações e equipamentos.

Em decorrência dessas e outras obras e da valorização que elas trouxeram para o local, o mercado imobiliário vem atuando de maneira crescente no Costa Azul. Foram construídos pequenos shoppings, centro comerciais, clínicas, escolas e vários edifícios residenciais. Nos dois últimos anos, têm surgido vários edifícios empresariais na Rua Dr. José Peroba, via de acesso ao Costa Azul pela Av. Tancredo Neves, demonstrando que o “novo centro empresarial da cidade” já começa a extrapolar os seus limites.

Segundo os estudos de Brito (1997), a valorização dos terrenos na Pituba, depois de anos de crescimento, alcançou uma estabilização a partir de 1996, quando a área ficou saturada, levando a migração do capital imobiliário para áreas próximas como Costa Azul e Imbuí. Demonstrando que o incorporador concentra sua atividade em uma determinada área, até saturá-la, aproveitando ao máximo a infra-estrutura ali instalada e seu potencial de retorno

(ampliado) do capital investido, depois então, buscam novas áreas já infraestruturadas e em processo de valorização.

3.2 Poder municipal e meio ambiente

Jacobi (2000) entende o meio ambiente como um habitat socialmente criado, que se configura em um meio físico modificado pela ação do homem. A percepção da questão ambiental é resultante “não só do impacto objetivo das condições reais sobre os indivíduos, mas, também da maneira como sua interveniência social e valores culturais agem na vivência dos mesmos impactos”. Para ele o modelo de desenvolvimento adotado nos últimos séculos leva irremediavelmente à situação de degradação ambiental nas cidades.

“O equilíbrio do meio natural sofre grandes mudanças e de uma forma quase insensível o ser humano, sem deixar de ser um elemento do meio natural, transforma-se num fator determinante do mesmo, do qual depende crescentemente o funcionamento da maioria dos ecossistemas e inclusive a sua conservação.” (op. cit.,p.14)

Os problemas ambientais decorrem do impacto da urbanização predatória sobre os ecossistemas. A destruição de ecossistemas no ambiente urbano retrata os efeitos da ausência de políticas que tratam da questão ambiental, com a devida importância. A política ambiental, em nível municipal principalmente, é pensada de forma dissociada das demais políticas econômicas, sociais e setoriais. Em Salvador, a falta dessa política tem levado a destruição de importantes parcelas do seu patrimônio ambiental.

O Costa Azul é um dos poucos locais de Salvador onde a paisagem com dunas é possível ser observada. Essas dunas abrigam várias espécies de aves e servem de abrigo, inclusive, para

espécies migratórias. As dunas e lagoas existentes neste bairro vêm sofrendo degradações em decorrência do zoneamento estabelecido, visto que toda essa área, onde restam as dunas, é considerada pela Lei do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo de Salvador-LOUS, como zona de concentração de uso residencial sem nenhum tipo de restrição (Figura 10).

Para Souza (1994), produzir solo urbano passou a ser um grande negócio. O que se observa é que essa produção encontra respaldo no zoneamento, pois nas grandes cidades brasileiras, em Salvador principalmente, a legislação que rege o uso e a ocupação do solo vem sendo alterada, sempre com o objetivo de ampliar a área possível de verticalização. Verticalização é o processo de multiplicação do solo, que proporciona maiores rendimentos aos agentes imobiliários. A ampliação da taxa de verticalização é resultante de uma estratégia entre capital fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, responsáveis pela produção do solo urbano, e o poder público, que leva a, já referida, alteração da lei de uso do solo.

O zoneamento da LOUS para essa área da cidade onde se localiza o Loteamento Parque da Lagoa diverge das diretrizes do Plano Diretor de 1985, no que diz respeito à preservação e recomposição do equilíbrio ecológico no município. A política geral do município estabelecida no referido Plano deveria entre outras coisas, adequar e consolidar a legislação específica de áreas verdes visando:

- Concentrar os percentuais de Áreas verdes e Áreas de Recreação em novos loteamentos, tornar obrigatório que a disposição dos lotes nas áreas já arborizadas, exigindo, para tanto, apresentação de plantas adequadas à identificação dos elementos vegetais existentes;
- tornar obrigatório, que a disposição dos locais destinados aos equipamentos sociais e de recreação, em loteamentos, conjuntos residenciais e empreendimentos similares, ocorra em áreas cuja declividade seja igual ou inferior a 20%;
- exigir a reintrodução da Praça Pública como elemento espacial importante para a integração social dos moradores e usuários, em todos os empreendimentos voltados para urbanização de áreas, mesmo aqueles não vinculados ao uso estritamente residencial;
- induzir, nas áreas onde a trama urbana se faz sob a forma de quarteirões e quadras, a disposição de áreas de recreação comum no interior das mesmas, resultando em situações mais protegidas do tráfego de veículos e ampliação dos espaços comuns entre as edificações;
- estabelecer, para as áreas já comprometidas com urbanização, coeficientes de aproveitamento do solo a densidades populacionais resultantes, compatíveis com a disponibilidade de Áreas Verdes e Espaços Abertos existentes e/ou proposto, nas respectivas áreas de influência. Esta observância deve acontecer especialmente nos Planos Urbanísticos para

Unidades Especiais de Planejamento e no detalhamento dos conjuntos urbanísticos e demais áreas de intervenção;

- restringir o fracionamento dos terrenos em áreas definidas para Parques Setoriais ou Metropolitanos, ainda sob o domínio particular, em glebas com área mínima de 1 ha para uso residencial unidomiciliar, chácaras, sítios ou congêneres, estimulando a introdução de viveiros de plantas, pomares e hortaliças, sem prejuízo da vegetação de porte a preservar;
- promover gestões e desenvolver meios para facilitar, a curtos, médios e longos prazos, a aquisição das áreas necessárias ao setor em várias escalas;
- através de gestões e elaboração de documentos próprios, sensibilizar os demais níveis de governo para as peculiaridades de Salvador e a necessidade de, preventivamente, se investir em estocagem de áreas para tais desenvolvimentos;
- desenvolver programas de divulgação específica voltada para as várias camadas da população, sensibilizando-as para um trabalho conjunto de preservação, implantação e fiscalização do bom uso das Áreas Verdes e Espaços Abertos, em especial junto às instituições educacionais, associações de bairro, entidades de classe e congêneres.
- promover a recuperação progressiva da cobertura vegetal destruída, à margem de cursos e reservatórios de água, dentro do território municipal;
- impedir, através de fiscalização rigorosa, a destruição da vegetação marginal a cursos de água, lagoas e reservatórios dentro do território municipal, aplicando multas pesadas e outras sanções rigorosas e infratores;
- preservar, recuperar e proporcionar adequada manutenção aos bosques, manchas florestais, parques e jardins existentes no Município, em consonância com as diretrizes descritas, no que se refere a Sistema de Áreas Verdes, Espaços Abertos e Recreação;
- promover campanhas de arborização da cidade. (PDDU, 1985, pp.109 - 112)

O PDDU de 1985 considerou como Áreas da Borda da Cidade aquelas de contato ou proximidade com o mar, compreendendo a Orla da Baía de Todos os Santos e a Orla Atlântica. Essas áreas deveriam receber tratamentos micro-espaciais, que poderiam ocorrer tanto ao nível das unidades espaciais de planejamento quanto ao nível de trechos da Borda, enquadrados como áreas sujeitas a regime específico em termos de uso e ocupação do solo.

É ao longo da Borda que se dispõe o conjunto de marcos visuais mais significativos, os cordões de Dunas, Praias, Coqueirais e os Bairros mais antigos, vinculados à memória da cidade, que deverão merecer tratamentos específicos de acordo com a escala micro-espacial da Estrutura Urbana ao nível de projetos urbanísticos. (ibidem, p.75)

A área onde se localiza o Loteamento Parque da Lagoa está fora do limite estabelecido para a área de borda da cidade, porém essa área, como já foi dito, é marcada pela presença de dunas e lagoas. A proteção desses dois ecossistemas é prevista na legislação ambiental, tanto em

nível federal, quanto estadual. Portanto, era dever do município elaborar legislação pertinente e, ao mesmo tempo, adequar a legislação que rege a ocupação do solo urbano, no sentido de proteger essas áreas. O município, por representar a menor divisão administrativa do sistema legal, conseqüentemente, tem conhecimento direto dos problemas urbanos, deve tomar as primeiras providências no sentido de criar e direcionar seu ordenamento urbanístico, portanto, é a pessoa jurídica de direito público que tem mais condições técnicas de legislar e resolver os problemas de urbanização de seu território.

Salvador vem ao longo dos anos perdendo significativas parcelas de áreas de valor ecológico. Na década de 70, foi feito um levantamento de todas as áreas verdes do município, pelo Órgão Central de Planejamento-OCEPLAN, o referido levantamento fez parte da Série de Estudos Especiais nº 1 do PLANDURB, visava preservar essas áreas criando para isso, um sistema de parques de recreação articulado com a política de proteção de áreas verdes. Após ter feito o citado levantamento, o poder público municipal através de lei e decretos (Lei 2.549/73 e Decretos 4.524/73, 4.551/73 e 4.756/75), incorporou essas áreas levantadas ao Sistema de Áreas Verdes do Município, estabelecendo três categorias, sob dois graus de conservação.

O Sistema de Áreas Verdes inicialmente era composto por: Áreas de Domínio Público (de propriedade de órgãos públicos), Áreas não Edificáveis (de propriedade particular) e Áreas Arborizadas (de propriedade particular). As duas primeiras consideradas de preservação rigorosa, a terceira de preservação simples, permitindo a construção, desde que se preservassem os recursos naturais. Essas medidas, no entanto, foram insuficientes para preservar essas áreas, primeiro porque os proprietários se sentiram prejudicados e pleiteavam indenizações, segundo porque essas áreas não foram dotadas de equipamentos de recreação para que fossem utilizadas como área de lazer e recreação, ficando assim, passíveis de ocupação.

Diante da incapacidade financeira do município para realizar as desapropriações das áreas em poder de particulares, uma nova legislação foi estabelecida (Lei 2.826/76) consolidando a

anterior, e estabelecendo novos mecanismos visando preservar essas áreas como, por exemplo: possibilidade de aproveitamento das áreas arborizadas mediante a criação de condomínios horizontais; criação de um sistema de multas e punições aos violadores das normas de preservação; discriminação do percentual de área de loteamentos destinada ao uso público, de no mínimo 10% para praças e áreas verdes, além de 5% destinada a área de recreação.

A arquiteta Yvaneuza Leite Lima, atualmente professora da Universidade Federal da Bahia, em entrevista concedida no dia 17-02-03, destacou a importância do citado Estudo de Áreas Verdes e sua proposta de criação de espaços de lazer e recreação para a cidade, onde foram definidas várias categorias de parques (de vizinhança, de bairro, distrital e metropolitano). A entrevistada informou ainda, que para desenvolver esse estudo, a cidade foi dividida em quadriculas, onde cada setor residencial existente dentro dessa quadricula tinha que ter um parque de vizinhança e parque de bairro. O referido estudo indica as áreas desses parques, dando as seguintes diretrizes: os parques de vizinhança atenderiam uma faixa etária de 0 a 9 anos, num raio de influência de 50m; os parques de bairro atenderiam uma faixa etária de 9 a 14 anos, num raio de 1.000m; e os parques distritais atenderiam toda a população num raio de 5.000m. Fora estes, ainda teriam os parques metropolitanos, dessa forma, a cidade foi pensada para que toda a população tivesse acesso a áreas de lazer e de recreação.

Para Yvaneuza Lima, a Prefeitura ignorou esse estudo, quando elaborou Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano em 1985, no que diz respeito à implantação dos parques de vizinhança e de bairros, criando apenas, os parques metropolitanos e alguns setoriais, caberia à Secretaria de Planejamento, através de planos urbanísticos, implantar esses parques. Para ela, a Prefeitura não poderia jamais ter aprovado o Loteamento Parque da Lagoa, porque a área da Lagoa dos Frades poderia ter sido aproveitada para um desses parques de bairro. Na

sua opinião ainda, a carência da população por área de lazer é tão grande , que a área que restou da Lagoa dos Frades, mesmo pequena, representa uma importante área de lazer para a comunidade do seu entorno. Essa carência se reflete em toda a cidade, para frequentar os poucos parques existentes na cidade as pessoas precisam se deslocar de seus bairros, a população carente, não tem condições de sair do bairro para buscar áreas de recreação, ficando assim, num ambiente sem opção de lazer, gerando clima de stress. Essa situação poderia ser diferente, se existisse no entorno desses bairros, praças e áreas destinadas ao lazer e esporte.

Na opinião da citada arquiteta, a situação ambiental da cidade atualmente é crítica, devido à extinção da Secretaria de Meio Ambiente, com sua transformação em uma Coordenação dentro da Secretaria de Planejamento Urbanismo e Meio Ambiente-SEPLAM, na gestão do Prefeito Imbassahy. A existência da referida Coordenação é meramente pró-forma, “para não dizer que não acabou de vez, na prática ela não existe”. Ela ainda informou, que trabalhou na extinta Secretaria de Meio Ambiente, e “nesse período, foi feito um controle efetivo dessas áreas, com a extinção da Secretaria, no governo de Imbassahy, esse controle deixou de existir.” Informou ainda, que nessa mesma época, quando Juca Ferreira respondia pela Secretaria de Meio Ambiente, foi elaborado o Projeto do Código Ambiental de Salvador, para ser um dos instrumentos de controle do meio ambiente, abordando todas as questões pertinentes à preservação ambiental. O referido Projeto foi enviado a Câmara Municipal, porém os Vereadores não tiveram interesse em aprová-lo, pois o mesmo contrariava interesses de grupos dominantes. Vale acrescentar que a então Prefeita Lídice da Mata não tinha a maioria da bancada da Câmara, o que dificultou a aprovação de vários projetos de Lei.

O Diretor do Grupo Ambientalista da Bahia-GAMBA, Renato Cunha, em entrevista concedida no dia 10-02-02, deu sua opinião sobre a intervenção do poder público municipal em relação ao meio ambiente, para ele, essa atuação deixa muito a desejar, porque “historicamente nas administrações municipais não existe preocupação ambiental, e nenhuma estrutura ambiental que pudesse contribuir direto com essa discussão”. No primeiro momento, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, na gestão do Prefeito Mário Kertezs (onde ele trabalhou), foi quando começou a se estabelecer alguns princípios, algumas diretrizes para que a gestão ambiental fosse avaliada, como por exemplo, um decreto que determinava “que todo empreendimento em áreas que tivessem restrições, pela legislação ambiental, tinha que ser ouvida a Secretaria de Meio Ambiente”. Nesses casos, para a SUCOM conceder alvará, tinha que encaminhar esses processos para avaliação ambiental na citada Secretaria. “Isso começou a ser feito, só que muitas vezes, a SUCOM não obedecia ao parecer da SEMADE”, comentou o diretor do GAMBA.

Posteriormente, na gestão do Prefeito Fernando José, informou ainda Renato Cunha, a Secretaria de Meio Ambiente “funcionou abaixo da crítica, praticamente não funcionou”. Na gestão seguinte, da Prefeita Lídice da Mata (ele voltou a trabalhar lá), “a Secretaria tentou fazer uma intervenção mais qualificada, tentando quebrar alguns encaminhamentos feitos pela SUCOM”. Existia uma equipe de análise de projetos, no entanto essa atuação era limitada porque “quando o projeto chegava na Secretaria ele estava quase pronto, mais ou menos negociado com a SUCOM, naquela análise de avaliação prévia. A SEMADE então, tinha que adequar o empreendimento às questões ambientais. Não era discutido antes se a área poderia ser ocupada ou não, e como seria essa ocupação, o processo já chega com o projeto de ocupação pronto.” Nas áreas onde a citada Secretaria tentou discutir melhor essa questão

ambiental, foi problemático, “como no caso de um empreendimento na Avenida Paralela, o Wet’n Wild, ali tudo foi meio paliativo”, relatou Renato Cunha.

Para o Diretor do GAMBA, a Prefeitura de Salvador “não faz uma análise substancial da questão ambiental, como deveria, inclusive não tem nenhuma lei de meio ambiente”. Ele citou também, o Projeto do Código Ambiental de Salvador, elaborado na gestão da Prefeita Lídice da Mata, “esse projeto parou na Câmara, sendo retirado da pauta na gestão do Prefeito Imbassahy, logo que este entrou, além deste mesmo Prefeito, ter extinguido a Secretaria de Meio Ambiente. A cidade hoje, não tem Secretaria, não tem Código Ambiental, e não tem Conselho de Meio Ambiente. Esse Conselho existe no papel, na prática não, porque na atual gestão municipal não existe participação da sociedade.” Na sua opinião ainda, em termos da eficácia dos instrumentos municipais que abordam a questão ambiental, “não tem uma coisa muito concreta, porque tem um PDDU que está vencido, tem a LOUS que não especifica a questão do meio ambiente de uma forma mais concreta. O Sistema de Áreas Verdes da cidade, que ainda é válido, coloca várias áreas de importância ambiental como não edificandi, porém, muitas dessas áreas hoje não existem mais, foram ocupadas.” Para ele o referido Sistema de Áreas Verdes, que poderia ser um instrumento importante, não foi respeitado.

O que se percebe em Salvador é a indefinição de uma política ambiental que administre os recursos naturais, não só na atual administração, como nas anteriores, de modo a assegurar a qualidade do meio ambiente, controlar as fontes de poluição, e ordenar a ocupação do solo urbano, impedindo assim, a urbanização predatória. Enfim, mecanismos que compatibilizem a preservação do meio ambiente e a implantação de projetos urbanos.

3.3 A atuação do promotor imobiliário e as questões legais do parcelamento do solo

A Prefeitura Municipal de Salvador, em 03/06/85, celebrou um acordo com a Empreendimentos Patrimoniais S.A. e outros proprietários de terras nas proximidades do Centro de Convenções da Bahia, objetivando estabelecer direitos e obrigações na implantação de uma ligação viária entre a Av. Luiz Viana Filho (Paralela) e o Centro de Convenções, a referida ligação é atualmente a Av. Professor Manoel Ribeiro. Os citados proprietários e o próprio Centro de Convenções, doaram parte de suas terras para a implantação dessa nova via, sob responsabilidade da Prefeitura. (Figuras 11 e 12)

A proposta da citada ligação viária, na época, foi fundamentada em várias justificativas sendo algumas delas:

- Criação de uma nova ligação entre duas importantes artérias (Av. Luiz Viana Filho e Av. Octávio Mangabeira) proporcionando mais uma opção de acesso à orla marítima;
- Proporcionar aos contribuintes proprietários de áreas situadas ao longo da via projetada, o acesso aos seus imóveis, incentivando a ocupação ordenada e legal dos mesmos, erradicando um dos graves focos de invasões urbanas;
- Permitir a implantação de dois empreendimentos que se constituem em fonte de receita para o Município e para o Estado, sendo um a ser implantado pela Empreendimentos Patrimoniais S.A. e o outro um supermercado a ser implantado pelo grupo Paes Mendonça, este último já com projeto aprovado pela PMS através do Alvará de Licença nº 24.091 de 25/06/85. (Proposta de Ligação Viária entre a Av. Luiz Viana Filho (Paralela) e o Centro de Convenções. Secretaria Municipal de Planejamento, 1988)

Os empreendimentos, citados, que justificaram a abertura da nova via proporcionariam, segundo cálculos da Prefeitura em 1988, um incremento na arrecadação de impostos, no montante de CZ\$ 575.000.000,00 para o Estado e, CZ\$230.000.000,00 para o Município. No entanto, os referidos empreendimentos não foram implantados e, o que se observou, foi uma grande valorização daquela área, tornando-a um importante vetor de expansão da cidade nos últimos anos, beneficiando o capital imobiliário. A abertura da citada via possibilitou a articulação dessa área tanto com a orla da cidade, quanto com a Av. Tancredo Neves e Av. Paralela, levando conseqüentemente, à valorização dos terrenos ali localizados.

O acordo entre o poder público municipal e os proprietários para implantação da nova via, demonstra como é feita a articulação entre proprietários fundiários, promotores imobiliários e o Estado. O poder público arca com os custos da implantação da infra-estrutura, justificando para isso, o incremento de receitas, geração de emprego, e articulação de uma área isolada, visando incentivar uma ocupação ordenada, porém, o que se observa é que decisões políticas são tomadas, num círculo fechado, privilegiando determinados grupos sociais que detêm maior poder econômico.

Nesse contexto, o Loteamento Parque da Lagoa foi aprovado pelo Decreto nº 8.652/90 na gestão do Prefeito Fernando José Guimarães Rosa. O referido loteamento situa-se em terreno dividido em duas áreas próximas à Avenida Tancredo Neves (Área I) e à Rua Augusto Lopes Pontes (Área II), totalizando uma área de 150.467,50m². As prescrições relativas à execução desse loteamento estão constadas no Processo nº 4881/89-SUCOM e consubstanciados no Termo de Acordo e Compromisso-TAC, publicado no Diário Oficial do Município-DOM de 1 e 2 de agosto de 1989. A aprovação desse loteamento foi marcada por muita polêmica, com a mobilização de grupos ambientalistas e associações de moradores, que denunciavam as agressões que esse empreendimento causaria às duas lagoas aí localizadas

O referido TAC celebrado entre a Prefeitura de Salvador e o proprietário do Loteamento o Sr. José Muniz Arraes, estabelece o parcelamento das glebas I e II. A gleba I, com 62.524,00m² limita-se à frente com o Conjunto Residencial Vale dos Rios, cortada pela Av. Prof. Manoel Ribeiro; de fundo com o Loteamento STIEP; à esquerda com o terreno do Sr. José Francisco Brandão (atualmente Tribunal de Contas da União-Governo Federal); e à direita o terreno do Sr. Carlos Kertesz (atualmente Faculdade Integrada da Bahia-FIB). A gleba II, com 83.943,50m², limita-se de frente com os terrenos de desmembramentos da empresa Empreendimentos Patrimoniais; de fundo com o Loteamento STIEP; à esquerda com o Conjunto Residencial Atalaia e de outro com a Rua Augusto Lopes Pontes, nessa gleba encontra-se a Lagoa dos Frades. (Figura 13 – em anexo)

As áreas comercializáveis desse loteamento, conforme o TAC mencionado, correspondiam a 124.570,50m², equivalente a 82,78% da área total; para uso comercial 4.532,00m² equivalente a 3,01%; para o sistema viário 8.120,00m² cerca de 5,39%; as áreas públicas destinadas à área escolar, centro comunitário e de saúde, e às áreas verdes foram dispensadas em função da

equivalente área ter sido doada, quando da implantação da Av. Professor Manoel Ribeiro, e também pela implantação das obras de infra-estrutura às expensas do loteante.

A liberação da obrigatoriedade da porção de áreas verdes é um fato estranho, porque além de não atender o que está previsto na lei que rege o parcelamento do solo, entra em choque com a política do município estabelecida no PDDU que, deveria entre outras coisas, adequar e consolidar a legislação específica de áreas verdes visando: “Concentrar os percentuais de Áreas Verdes e Áreas de Recreação em novos loteamentos, tornar obrigatório que a disposição dos lotes nas áreas já arborizadas, exigindo, para tanto, apresentação de plantas adequadas à identificação dos elementos vegetais existentes”. (PDDU,1985:109)

Na própria Lei do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo-LOUS fica estabelecido 15% da área do Loteamento para áreas verdes sendo: 1/3 (um terço) destas áreas serão localizadas pela Prefeitura, quando da expedição das diretrizes; a localização do restante destas áreas ficará a cargo do loteador e só será computada como área verde e de lazer aquela que, em qualquer ponto, puder ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros) ou 20m (vinte metros), quando se localizar em confluência de via coletora.

Além da atuação urbanística básica no que diz respeito ao poder de polícia nas áreas de construções, de preservação de logradouros públicos, da poluição das águas, atmosfera entre outros, o município deve fiscalizar o parcelamento do solo que pode ser feito através de loteamento ou desmembramento (subdivisão da gleba sem alteração do sistema viário). O parcelamento do solo foi regulado, a princípio, pela Lei 6766/79 que estabelecia exigências mínimas de padrões urbanísticos necessários como a drenagem de águas pluviais, as redes de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica e vias de circulação.

A citada Lei estabelecia ainda, limites para ocupação do solo observando cuidados com a preservação do meio-ambiente, não permitindo, por exemplo: o parcelamento do solo em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações; em terrenos com declividade igual ou superior a 30%; e em áreas que tenham sido aterradas com materiais nocivos. Também determinava que

os loteamentos deveriam reservar uma faixa de 15m de cada lado ao longo de cursos d'água, rodovias, ferrovias etc. e, exigia a doação para o poder público de, no mínimo 35% da gleba a ser loteada, para implantação de sistema de circulação, áreas verdes e equipamentos como (escolas, creches, posto de saúde).

De acordo com Saule Jr. (2000), nos vinte anos de aplicação da Lei 6766/79, muitas críticas foram levantadas quanto a sua eficácia, devido ao aumento do número de loteamentos clandestinos e irregulares, principalmente, de favelas nas grandes cidades, além dos raros casos de punição para os responsáveis por crimes urbanísticos. Diante da necessidade de revisão da referida Lei, em 29 de janeiro de 1999, foi aprovada a Lei 9.785, que alterou a Lei 6766/79. A nova Lei atende a dois objetivos, o primeiro, diz respeito à regularização do registro público dos parcelamentos populares implantados em áreas desapropriadas pelo poder público, destinadas a população de baixa renda. O segundo é o de alterar os requisitos e critérios urbanísticos para a implantação de loteamentos urbanos, e as responsabilidades e obrigações do loteador e do Poder Público.

Segundo Bastos (2000), a nova Lei 9.785/99, traz flexibilização aos parâmetros urbanísticos exigidos no parcelamento do solo urbano, causando impacto negativo nas cidades, devido a maior autonomia dada ao município para a execução de sua própria política urbana e estabelecer conceitos e diferenças entre o poder público e a iniciativa privada, enquanto empreendedores. Ao município caberá, através do Plano Diretor ou lei municipal, definir os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, como o tamanho mínimo dos lotes e o coeficiente de aproveitamento. Essa Lei deixa a cargo da legislação urbanística municipal, a área mínima que deve ser doada em cada gleba para o

sistema de circulação, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e, para instalação de espaços livres e áreas verdes de uso público.

Para o referido autor, o município deverá estabelecer em sua legislação, para garantir o interesse público e social, que pelo menos 35% da gleba que será parcelada deve ser reservada para uso social e ambiental. Esse percentual de área doada, normalmente, é distribuído na seguinte proporção: 15 a 20% para o sistema viário; 10 a 15 % para área verde; e 5 a 10% para área institucional. É uma prática comum reservar porções menos valorizadas da gleba para a área verde, além disso, a demora entre a posse da área e a implantação dos equipamentos sociais previstos, pelo poder público, favorece a ocupação clandestina dessas áreas. A nova lei altera também, os prazos de vigência das diretrizes do projeto de loteamento de dois, para quatro anos, estendendo também, o prazo máximo para a execução das obras de dois, para quatro anos.

No TAC do Loteamento Parque da Lagoa de 1 e 2 de agosto de 1989, citado anteriormente, ficou estabelecido além das responsabilidades do Loteante que deveria executar todas as obras de infra-estrutura (rede de água potável, energia elétrica e de iluminação pública, sistema de esgotamento pluvial e sanitário, e pavimentação das ruas de circulação), deveria fazer, principalmente, o sistema de drenagem com o extravasor da Lagoa dos Frades. Essa Lagoa, inclusa no lote 10 da quadra D da área II, não poderia ser privatizada, ficando proibido qualquer tipo de vedação ao acesso público, além de ser de responsabilidade do empreendimento fazer o ajardinamento e arborização em toda a área em volta da referida lagoa, ficando proibido o lançamento de qualquer tipo de esgoto na Lagoa dos Frades. Como garantia para conclusão de todas as determinações contidas no TAC, ficaram caucionados em favor da Prefeitura uma área de 42.241,19m² da gleba II, correspondente aos lotes 5 a 10 da quadra D.

Em 1990 a Construtora Engenhar lançou o projeto de um conjunto de sete prédios de 24 andares nas proximidades da Lagoa dos Frades, começando até a executar o aterro de parte desta lagoa para dar início ao referido projeto, contrariando o que foi estabelecido no TAC citado. O aterramento de parte da Lagoa dos Frades levou a indignação da comunidade da circunvizinhança e dos ambientalistas. A Arquiteta Yvaneuza Lima, citada anteriormente, trabalhava no CRA, quando o Loteamento Parque da Lagoa foi aprovado, ela lembra que a Construtora Engenhar “sem nenhuma sensibilidade, começou a aterrar a Lagoa dos Frades no auge do movimento ambientalista” e por isso, chamou muita a atenção dos grupos envolvidos com a questão ambiental. Essa Empresa lançou na mídia o empreendimento composto por sete prédios, antes mesmo, de ser aprovado na Prefeitura. A idéia do empreendimento “era inovadora e ao mesmo tempo louca”, porque os apartamentos eram vendidos somente com as paredes externas, a divisão interna era feita posteriormente por cada comprador, isso barateou o custo, foi um sucesso de vendas. “Esse empreendimento aterrou uma grande parte da Lagoa dos Frades, que quase se encontrava com a Lagoa do Urubu, o que existe hoje foi à poça d’água que restou.”

Yvaneuza Lima, diz que pela sua experiência no serviço público, (já trabalhou no CRA, SUCOM e SEMADE), pode afirmar que naquela época, era comum o promotor imobiliário fazer o lançamento do empreendimento no mercado e na mídia para então submeter o projeto à aprovação da Prefeitura. Também, era comum na época, a Prefeitura aprovar esse tipo de empreendimento, “por ignorância dos técnicos, e até mesmo descaso, a questão ambiental não era importante”, comentou a Arquiteta. Foi informado ainda, que quando os grupos ambientalistas começaram a denunciar esse empreendimento, gerando muita polêmica, as pessoas que compraram os apartamentos desfizeram o negócio, exigindo o dinheiro de volta, fato que levou à falência da empresa. Ela chama a atenção para a forma de atuação do empresário do setor imobiliário, dizendo que, quando esse tipo de situação acontece, ele recua, espera o fato cair no esquecimento, e depois volta a agir.

3.4 A atuação da comunidade e grupos ambientalistas contra a degradação ambiental

Após denúncias e manifestações feitas pela comunidade e grupos ambientalistas, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis-IBAMA conseguiu junto ao Conselho Estadual do Meio Ambiente-CEPRAM embargar a obra, apesar do “lobby”

econômico feito pela Construtora Engenhar, através de um deputado, conforme matéria veiculada no Jornal Correio da Bahia de 12-09-90. Na época, a estão vereadora Geracina Aguiar, afirmou que “a liberação da obra pelo prefeito Fernando José foi inconstitucional. Qualquer projeto de urbanização deve ter o parecer da Câmara, que nem sequer foi ouvida”. (Correio da Bahia, 12-09-90).

O parecer do IBAMA de 12 de outubro de 1990, constante no Processo nº 20/99 da 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente, denuncia a degradação das dunas e lagoas do Costa Azul:

Nesse caso específico, a unanimidade dos técnicos das mais variadas formações e vinculados a diferentes instituições constatou o estado de degradação em que se encontram as Lagoas dos Frades, do Urubu e áreas adjacentes. O que foi um campo de dunas é hoje uma área de expansão prioritária da cidade do Salvador, com diversas edificações implantadas e em vias de implantação, e o que seriam Lagoas fruto do afloramento do lençol freático, hoje são Lagoas de estabilização dos esgotos das edificações em seu entorno.(Parecer s/nº do IBAMA de 12-10-90, Proc. nº 20/99 da 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente)

Renato Cunha, citado anteriormente, informou que a atuação do GAMBA, no caso do Loteamento Parque da Lagoa foi feita através de grande mobilização, inclusive com passeatas, e piquetes no local, visando impedir o aterramento da lagoa. Segundo ele, as entidades ambientalistas chamaram à atenção da mídia para esse empreendimento tentando com isso, impedir as degradações que o mesmo causaria ao ecossistema ali localizado, vale acrescentar que esse empreendimento foi aprovado sem avaliação do CRA. Ele denuncia que existe uma Resolução do Conselho Estadual de Meio Ambiente, que determina, que todo empreendimento em torno da Lagoa dos Frades, tem que passar por uma avaliação ambiental, no entanto, isso nunca foi respeitado.

Segundo Renato Cunha, “um dos problemas do PDDU e da LOUS, é que não trata as áreas de dunas de forma a melhor adequar a ocupação visando à preservação ambiental”. As leis de federais e estaduais de meio ambiente não são levadas em consideração, poderiam ser instrumentos que, “se levados a sério, preservariam vários ecossistemas existentes na cidade, como a área das Lagoas dos Frades e do Urubu, no entanto, são desrespeitados historicamente pelo poder público”. Na sua opinião, poderia ter no planejamento urbano,

alguns marcos legais para proteger o meio ambiente, que não vem sendo considerado ao longo desses planejamentos e da execução dos projetos. “Muito fica subordinado ao capital imobiliário da cidade. Não existe uma discussão com a sociedade organizada para pensar a cidade, os momentos de discussão são fragmentados, não existe disposição para que se possa, efetivamente, fazer uma gestão participativa, e a questão ambiental exige um momento participativo.”

Na opinião do referido Diretor do GAMBA, a orla atlântica de Salvador, teria que ter sido pensada de forma diferente, por ser marcada por um ecossistema de dunas, deveria ter sido pensada de modo a garantir uma ocupação que efetivamente os protegesse. “Não pode ser radical, senão a cidade não expande para lugar nenhum, tem que haver um acordo, um pacto, estabelecendo o que se pode construir e o que não pode. A Paralela, por exemplo, que é o foco da discussão do GAMBA hoje, pode-se implantar todo o tipo de empreendimento desde uma barraca de vender revista até um estádio de futebol, como estão prevendo.” Para ele, Salvador tem perdido muito seu patrimônio ambiental, que poderia ser preservado, e até, compor o desenho urbano, “está se perdendo quando planeja e quando se viabiliza certos empreendimentos, claro que tem o direito de propriedade que deve ser pensado, só que existem restrições a esse direito.”

Do projeto da Construtora Engenhar, citado anteriormente, apenas um prédio foi construído, o Ed. First Tower, esse edifício avançou seu muro para a margem da Lagoa dos Frades, não obedecendo à distância mínima de 30m estabelecida pela legislação ambiental federal e estadual, avançando também em direção à rua lateral, não deixando espaço para a calçada, o que chama atenção para esse fato, é a conivência dos órgãos responsáveis e sua omissão em se fazer cumprir a lei. (Figura 14)

O restante da área foi adquirido pela Engisa Engenharia e Construções Ltda. com sede em Brasília. Posteriormente essa área foi desmembrada, facilitando assim, o surgimento das construções isoladas que vem ocorrendo nos últimos anos. Fruto desse desmembramento, outro empreendimento imobiliário surgiu no Loteamento Parque da Lagoa, o Atlantic Beach Residence, da Mil Monterrey Incorporações e Empreendimentos Ltda., localizado as margens da Lagoa dos Frades, no lote 9 da quadra D da gleba II.

Foi pedida a paralisação do referido empreendimento, em ação civil pública, movida pela Associação de Moradores do STIEP, em 1989, instaurada pelo Ministério Público através do Promotor Heron José de Santana da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente (Figura 15). O Promotor alegou a irregularidade da obra, por está sendo construída numa área de dunas e a beira de lagoa, local considerado de preservação permanente pelo Código Florestal e pelas Constituições Federal e Estadual, além da própria Lei Orgânica do Município. As legislações em nível ambientais federal e estadual estabelecem uma distancia mínima para ocupação a margens de lagoas de 30 metros, a Lei de parcelamento do solo, estabelece uma distância mínima de 15 metros, portanto fere tanto a legislação ambiental, tanto federal, quanto a estadual. (Quadro 3 – em anexo)

Além da Mil Monterrey Incorporações e Empreendimentos Ltda., a Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município-SUCOM também foi acionada por conceder alvará para execução da obra, sem o devido estudo de impacto ambiental, e sem a autorização do Conselho Estadual do Meio Ambiente-CEPRAM. Em entrevista concedida ao Jornal A Tarde, o então Superintendente da SUCOM, Rogério Magalhães, quando questionado sobre a legalidade da aprovação do Loteamento Parque da Lagoa, garantiu o cumprimento das determinações da Lei 3.377/84 (LOUS), que rege o uso do solo, apesar das denúncias da comunidade e de grupos ambientalistas sobre a ilegalidade dos alvarás, diante da inexistência do devido estudo de impacto ambiental, e sem a devida autorização do Conselho Estadual do Meio Ambiente.

[...] a SUCOM é um órgão executivo, que age de acordo com as leis em vigor, o que existe de concreto e que, apesar das tentativas de transformar aquela em área de preservação ambiental, ela é um loteamento com projeto aprovado, obedecendo a parâmetros urbanísticos de ocupação. Não se pode impedir a sua implantação, baseado em expectativas que não de concretizam. [...] As construções que têm alvará obedecem às exigências da legislação. Obras realizadas dentro de loteamentos já constituídos não exigem estudo de impacto ambiental. (Jornal A Tarde de 30-07-99)

A referida Ação Civil Pública levou a duas alterações no Termo de Acordo e Compromisso-TAC, desse Loteamento, porém, só outubro de 1999, o Juiz da 6ª Vara da Fazenda Pública, Rubens Dário Peregrino Cunha, concedeu a liminar, paralisando as obras do Atlantic Beach Residence, da Mil Monterrey Incorporações Empreendimentos Ltda. Durante todos esses anos, cerca de 12, a Associação dos Moradores do Conjunto Residencial STIEP, lutou junto com o Ministério Público, para preservar essa área.

A Constituição Federal de 1988 garantiu direitos sociais para todos os residentes no país. O Art. 6º definiu direitos à educação, saúde, trabalho, moradia, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e à infância e assistência aos desempregados. Posteriormente, outras legislações decorreram das diretrizes obrigatórias da Constituição e asseguraram a todas às políticas públicas e sociais.

Segundo Teixeira (2000), apesar de todo este respaldo constitucional e legal, estes direitos, nem sempre são atendidos. É direito dos cidadãos exigir a implementação de políticas que efetivem estes direitos. Dada a complexidade das demandas sociais, bem como a necessidade de se verificar se a administração pública está de fato atuando em conformidade com a constituição e com as leis, foi necessário criar instituições que fiscalizassem e controlassem sua atuação. Dessa forma, visando aprofundar a democracia, foram criados órgãos de fiscalização, e também mecanismos de comunicação mais permanentes entre os cidadãos e a administração pública.

O Ministério Público é um desses órgãos, originalmente, ele atuava como um braço do Estado, passando ao longo da última década, a defender interesses coletivos. Em conjunto com outras instituições o Ministério Público fiscaliza a administração pública, funcionando como um canal de expressão dos direitos da população. Quando estes direitos não são atendidos, atua como um advogado da sociedade. O MP não está subordinado ao Poder Judiciário e age de forma independente, está dividido entre: Ministério Público da União, cuja estrutura é mantida pelo Governo Federal, cuidando das questões da administração federal; e Ministério Público dos Estados, cuja estrutura é mantida por cada um dos estados da federação, estes cuidam das questões pertinentes às administrações estaduais e municipais.

Os instrumentos de atuação dos Ministérios Públicos são a Ação Civil Pública e a Ação de Improbidade. Ação Civil Pública é proposta contra os causadores de danos ao meio ambiente, ao consumidor, aos bens e direitos de valor estético, histórico, turístico e paisagístico, patrimônio público e qualquer outro interesse difuso ou coletivo, e ainda por infração da ordem econômica e da economia popular. A ação civil publica também pode ser proposta por uma associação, que seja constituída há pelo menos um ano e inclua entre suas finalidades a defesa dos interesses e direitos sociais. A Ação de Improbidade visa punir os administradores dos patrimônios e dos bens públicos, quando cometem atos que prejudicam a receita do município ou quando se enriquecem burlando as leis.

Ação Civil Pública movida pelos moradores do STIEP levou à modificação do Loteamento Parque da Lagoa, por isso, em 17 de dezembro de 1992, foi assinado um termo aditivo de reterratificação entre a Prefeitura e o proprietário do referido, onde ficou aprovada a modificação parcial do referido loteamento, como será explicado no item 3.6, tornando comercializável uma área total de 118.376,25m², e para o sistema viário 8.286,00m², e a liberação dos lotes caucionados anteriormente. Para garantir o cumprimento de todas as determinações desse TAC e do memorial descritivo e orientação do Processo nº 4881/89, ficaram caucionados os lotes 6 da gleba I e o remanescente do lote 10 da quadra C da gleba II.

A mobilização da Associação dos Moradores do Conjunto STIEP, além de servir de exemplos para outras Associações, em tempos de desmobilização dos movimentos sociais urbanos, deixa claro também, que a sociedade tem o poder de intervir e decidir, principalmente, quando o poder público se omite, bastando para isso, se mobilizar e ter persistência (neste caso foram mais de dez anos), só assim, a sociedade poderá exigir que a gestão da cidade seja voltada para atender aos interesses coletivos e não aos interesses dos grupos econômicos.

Segundo Marcelo Souza (2000), os movimentos sociais urbanos representados, principalmente pelo ativismo de bairros, tiveram seu apogeu num período relativamente curto, de fins dos anos 70 a meados dos anos 80. Durante esse período, organizações originárias de “lutas pontuais em torno de comitês de moradores mobilizados pelo saneamento básico, pela

preservação ambiental etc., chegaram a protagonizar verdadeiros movimentos sociais [...] politizados e aguerridos.” (op.cit., p. 140)

Para o citado autor, o ativismo de bairro é a expressão de um projeto político e social de uma sociedade mais justa, tendo sido marcante no Rio de Janeiro e em São Paulo, porque foram estas duas cidades que mais se destacaram com o ativismo de suas associações de bairro, contribuindo para a politização das cidades brasileiras e da vida urbana. Interpretando os problemas urbanos, como problemas sociais na cidade, o Movimento Nacional pela Reforma Urbana, foi a “última e mais gloriosa manifestação de vigor do ativismo de bairro, neste caso, fortemente associado com entidades profissionais (IAB, OAB, AGB...), intelectuais etc.” (ibidem, p.173)

O enfraquecimento dos movimentos sociais de bairro, na opinião do referido autor, a partir do final dos anos 80 foi causado por diversos fatores, na opinião do referido autor, sendo os mais notáveis: a migração de militantes políticos (com o fim do regime militar) das associações de bairros para partidos políticos recém criados como o PCdoB e PT levando, a princípio, a um esvaziamento e despolitização do movimento; a crise econômica que se abateu no país a partir dos anos 80 , levando a um processo de desemprego crescente, refletindo negativamente no ativismo de bairro, pois, na luta pela sobrevivência em época de crise econômica, dedicar-se a uma diretoria de associação de bairro, sem remuneração, torna-se inviável, até mesmo pelo tempo que a função requer e, no dia-a-dia das grandes cidades, o tempo livre é cada vez mais escasso; e por fim as transformações pelas quais vem passando a sociedade civil, devido à fragmentação do tecido sócio-político espacial, fruto do crescimento do sentimento de insegurança devido à criminalidade, criando assim, obstáculos para a formação de ativismos e movimentos sociais

3.5 Comprovação dos danos ambientais e a modificação do Loteamento

O Centro de Recursos Ambientais-CRA elaborou o Relatório de Inspeção nº 39/SAA-99, atendendo a solicitação do Ministério Público através do Ofício nº 290/99 para avaliar a ocorrência de dano ambiental ao Sistema Dunas localizado entre as ocupações de Armação, STIEP e Costa Azul. Nesse Relatório, o CRA constatou que o sistema dunar referido encontrava-se:

[...] descaracterizado ambientalmente devido à ação antrópica [...] Associado a este Sistema Dunar ocorrem lagoas, destacando-se a dos Frades e do Urubu que são utilizadas como habitat temporário de aves migratórias, como por exemplo, o falcão peregrino (*Falco peregrinus*) espécie ameaçada de extinção, originária dos Estados Unidos da América. No trecho deste sistema dunar, situado ao lado direito do Centro de Convenções, foi constatada uma intensa ocupação desordenada representada pela invasão do Caxundé, bem como a construção de vários prédios residências de classe média. Estas construções provocaram a descaracterização das dunas, acarretando perda total da cobertura vegetal, responsável pela fixação de suas areias. Outros exemplos de ocupação das dunas em questão estão relacionados: a implantação do reservatório de água potável do Centro de Convenções da Bahia, pequenas construções de apoio a este centro, um campo de futebol utilizado para o lazer dos funcionários da Bahiatursa, o Parque Residencial dos Bancários e ruínas das antigas instalações da fábrica de bloco Silical. (Relatório de Inspeção nº039/SAA-99-CRA, Proc. Nº 20/99 da 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente)

Nesse relatório, ficou constatado que parte das margens da Lagoa dos Frades foi aterrada para implantação de empreendimentos imobiliários e sistema viário. Foi ressaltado, que o seu espelho d'água estava parcialmente coberto com plantas aquáticas devido o lançamento de carga orgânica decorrente de esgoto "in natura", além de alertar para a impermeabilização do seu entorno, devido à implantação dos empreendimentos e das vias asfaltadas, levando a redução da infiltração das águas pluviais, favorecendo o escoamento das águas superficiais em dias chuvosos, desenvolvendo assim processos erosivos.

Na conclusão do relatório do CRA, ficou clara a descaracterização ambiental do referido sistema dunar, datada do Período Quaternário, considerada uma das últimas áreas de dunas da cidade. Dos problemas ambientais detectados foram relacionadas às intervenções antrópicas da década de 70, quando foram feitas as terraplanagens para obras dos Conjuntos Habitacionais construídos na área, implantação do Centro de Convenções e a abertura das vias relacionadas ao processo de ampliação do sistema viário nessa área. Este processo de degradação foi acelerado pelo "boom especulativo imobiliário e processo de crescimento urbano da cidade, cujo vetor de expansão foi direcionado em direção da orla marítima, ao longo do traçado da Av. Paralela e vizinhanças do Centro Administrativo da Bahia".(Relatório de Inspeção nº039/SAA-99-CRA, Proc. Nº 20/99 da 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente)

Os técnicos do CRA inspecionaram outra área do sistema dunar localizada junto ao Centro de Convenções, em terreno de propriedade do antigo IAPSEB, constituindo-se no único trecho onde as dunas se encontram praticamente preservadas. Essa mesma área foi objeto de um Projeto de Lei Municipal nº 193/95, que visava institucionalizá-la como Área de Proteção dos Recursos Naturais-APRN, tendo sido indicada pelo então Secretário de Meio Ambiente, Juca Ferreira, na gestão da Prefeita Lídice da Mata (Figura 16). O referido Projeto, foi votado e aprovado pelos Vereadores no final da gestão da citada Prefeita, porém, não foi sancionado pela mesma. A proposta do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental-PDDUA/2003, atualmente em discussão, faz a mesma indicação para a citada área.

A construção do Centro de Convenções em cima das dunas e a abertura da Avenida Prof. Manoel Ribeiro, causando o aterramento de parte da Lagoa dos Frades, alterando as condições naturais da lagoa e da vegetação do seu entorno, demonstra o mau exemplo dado pelos órgãos públicos que, ao invés de protegerem os recursos naturais, obedecendo assim, à legislação existente, degradam o meio ambiente natural levando à total descaracterização do ecossistema antes existentes. É freqüente a ocorrência de conflitos entre as entidades em defesa do meio ambiente e o poder local, principalmente os órgãos responsáveis pela realização de obras públicas, pois, estas causam grandes impactos ao meio ambiente, principalmente, através de obras viárias e canalização de córregos e rios. (Figuras 17 e 18)

Em 22 de maio de 1996, outro termo aditivo de reti-ratificação foi assinado entre a Prefeitura e o proprietário do Loteamento Parque da Lagoa, desta vez fazendo outra modificação parcial no referido loteamento, através da transformação dos lotes 05 a 10 da quadra D, da gleba II, em novos lotes denominados 1A, 2A, 3A, 4A, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11. A Lagoa dos Frades, que antes fazia parte do lote 10, ficou preservada, não mais fazendo parte do referido loteamento. Com esse TAC, a área total comercializável reduziu para 115.487,20m², a área para uso comercial continuou a ser 4.532,00m² e a área destinada ao sistema viário passou para 10.487,85m², para áreas públicas, antes inexistentes, ficou destinado 287,20m² para áreas verdes. Como garantia de todas as determinações desse TAC e do memorial descritivo do Processo nº 1249/96 permaneceram caucionados os lotes 6 da gleba I e, os lotes 1A, 4A, 6, 7 e 8 da gleba II. (Figura 19 – em anexo)

Ficou determinado ainda nesse TAC, o cumprimento das exigências contidas no parecer da Secretaria Municipal do Meio Ambiente-SEMEA, no Processo nº 4320/95:

- a) considerar como faixa de proteção das margens da lagoa, o limite estabelecido pela poligonal do loteamento (fundo dos lotes e passeio da Rua Arnaldo Lopes Silva), conforme planta técnica 03/04 do Proc. 4320/95;
- b) implantar cerca viva no limite da faixa de proteção da lagoa;
- c) apresentar projeto de recomposição ambiental para a faixa de proteção da lagoa, utilizando 80% de vegetais da flora nativa, a ser avaliado e aprovado pela SEMEA;
- d) apresentar projeto completo de esgotamento sanitário, com indicação de lançamentos de efluentes líquidos finais, de acordo com a norma 7229 da ABNT;
- e) para fins de implantação do loteamento, a terraplanagem deverá restringir-se às ruas projetadas, mantendo os lotes com suas características atuais. (Reti-ratificação do TAC, de 22 de maio 1996)

A ação civil pública movida pela Associação dos Moradores do STIEP, junto ao Ministério Público, teve prosseguimento após o embargo das obras do Atlantic Beach Residence da Mil Monterrey Incorporações e Empreendimentos Ltda., através do Promotor Luciano Rocha, visando à preservação das Lagoas dos Frades e do Urubu, devido ao não cumprimento das determinações constantes no TAC de 22/05/96 desse loteamento. Foram feitas diversas audiências públicas com as comunidades do STIEP, Costa Azul e de diversos órgãos públicos e grupos ambientais. Em janeiro de 2000, foi formada uma comissão, composta por representantes do Ministério Público, técnicos da SUCOM, SUMAC, SPJ e outros órgãos da prefeitura que fizeram uma vistoria na área das lagoas.

Nesta vistoria, ficou constatado que além de várias ligações de esgotos sendo despejadas nas lagoas, tornando-as suas águas estagnadas e fétidas, foram feitos também, aterros que impediam a ligação das duas lagoas na época das chuvas. Em inspeções posteriores, feitas para saber a procedência dos esgotos jogados nas lagoas, ficou constatado conforme relatório de inspeção nº 01/90 da SEMADE que o Conjunto Residencial Jardim Atalaia e o Conjunto Residencial dos Bancários estavam despejando seus esgotos sanitários na lagoa dos Frades. Esta lagoa recebia uma vazão de 792.000 l/dia de dejetos tendo um “funcionamento comparável a uma lagoa de estabilização”. (Parecer do CRA constante no Ofício nº 473/90-DIR, Processo nº 20/99 da 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente)

As Lagoas dos Frades e do Urubu, vêm sofrendo degradações desde que começou a ocupação dessa área da cidade, primeiro quando foi construída a quadra 7 do Loteamento STIEP, o

sangradouro natural das referidas Lagoas, foi aterrado colocando em substituição um extravasor de manilhas passando pelo terreno onde era a Nitrofertil e o Cartódromo. Depois, com a construção destes dois empreendimentos, o extravasor foi obstruído, além disso, foram jogados restos de materiais de construção, numa garganta que fica no final da Lagoa do Urubu, impedindo assim qualquer saída das águas das lagoas, que antes “tinham seus extravasores naturais da seguinte maneira: quando no inverno, a Lagoa dos Frades subia de nível e um pequeno filete d’água corria para a Lagoa do Urubu e esta por sua vez, também por curso natural, corria para o rio Camurugipe”.(Processo nº 20/99 da 1ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente, fls. 16)

3.6 A recuperação das Lagoas

Segundo o Promotor Luciano Rocha, quando a representação chegou às suas mãos em setembro de 1999, foi alegada uma série de infrações cometidas pelas Construtoras que realizavam obras na área. Muitas queixas foram resolvidas ao longo do tempo, após diversas audiências, quase uma por mês. Para ele, “o importante foi unir o município, a comunidade e os empresários na preservação do que restava daquela área”. O Ministério Público designou o Arquiteto Luiz Antunes de Athayde, que vem prestando assessoria ao Ministério em várias ações desse tipo, para desenvolver o projeto de “salvamento das lagoas”. O arquiteto intermediou várias audiências entre a comunidade, representantes de órgãos estaduais e municipais, e empresários da construção civil com empreendimentos no Loteamento Parque da Lagoa, buscando um consenso.

A comunidade optou pela revitalização da Lagoa dos Frades, tornando-a uma área de lazer e pela preservação da Lagoa do Urubu. Ficou decidido também, que as obras do Atlantic Beach Residence, que após o loteamento passou a ocupar os lotes 7 e 8 da quadra D, da gleba II, deveriam ser retomadas, tentando evitar assim um prejuízo maior para as pessoas que compraram os apartamentos, que já tinham sido lesadas pela Mil Monterrey Incorporações e Empreendimentos Ltda. com a sua falência. (Figuras 20 e 21)

Em maio de 2000 foi elaborada uma proposta e apresentada a comunidade, em audiência pública na Igreja Nossa Sra. da Esperança no STIEP. Esta proposta ficou exposta na Igreja

por um determinado período, para que a comunidade pudesse fazer sugestões. Um mês depois, foi aprovado o projeto do Arquiteto Luiz Antunes Nery para as Lagoas dos Frades e do Urubu, em audiência pública na sede da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente no bairro de Nazaré. O referido projeto foi aprovado pelos segmentos envolvidos na questão, ou seja, representantes das Associações dos Moradores do STIEP, do Costa Azul, do Jardim Atalaia, representantes das Construtoras André Guimarães, Engisa, Canadá, Posto Ipiranga, além de representantes de órgãos municipais, principalmente a Superintendência de Parques e Jardins-SPJ, responsável pela supervisão do projeto. Através de um programa de adoção de praças desenvolvida pela SPJ, a Gerencial de Segurança e Vigilância Ltda. -GERSEG, adotou a Lagoa dos Frades, assumindo a responsabilidade da manutenção e vigilância da área. Outra parceria desenvolvida pela SPJ foi com o Clube de Nautimodelismo da Bahia, para viabilizar suas competições na referida Lagoa.

Na área da Lagoa dos Frades, foi construída pista de Cooper de 600m a sua volta, parque infantil, equipamentos para ginástica e quiosques (Figura 22). A Lagoa do Urubu foi considerada uma área de preservação pelos moradores, por isso, não foi contemplada com os mesmos equipamentos da outra lagoa, apenas uma pista de Cooper na margem esquerda e um módulo onde funcionará uma escolinha de educação ambiental. O projeto da escola de educação ambiental será desenvolvido pela Superintendência de Parques e Jardins-SPJ, que atuará em conjunto com escolas da área e com a comunidade, abordando a questão da preservação ambiental.

As obras de revitalização das duas lagoas foram concluídas em julho de 2002, fruto de uma longa luta com destaque para a persistência dos moradores que, durante mais de dez anos lutaram pela preservação das lagoas, e o importante papel do Ministério Público neste caso. Essas obras foram realizadas através de uma parceria entre a Prefeitura e um pool de empresas, já citadas, que arcaram com quase o custo total das obras. Esse projeto foi gerido pela Canadá Empreendimentos, que representou às outras empresas, num acordo intermediado pelo Ministério Público, que garantiu essa parceria entre o setor público e o setor privado, em prol da preservação das lagoas, conforme depoimento do Promotor de Meio Ambiente Luciano Rocha, ao Jornal Correio da Bahia: “Nosso objetivo principal é garantir a preservação daquele ecossistema. Buscamos um acordo que contemplasse a todos, porque não adiantava passar dez anos lutando na justiça, porque essa reserva natural não iria sobreviver

tanto tempo ao processo de degradação que vinha sofrendo”.(Jornal Correio da Bahia, 14-07-00)

O arquiteto responsável pelo projeto de recuperação das lagoas, Luiz Antunes Nery, em entrevista ao Jornal A Tarde, disse que o que ocorreu nesse caso deveria servir de exemplo para outras áreas da cidade, nas quais esteja havendo discordância entre os interesses da comunidade e os das empresas privadas. Segundo ele, se tivessem realizado o mesmo processo de discussão, com reuniões com todos os seguimentos da sociedade, fatos como o Aeroclube Plaza Show não teriam ocorrido. Destacou ainda, que a principal vantagem desse projeto é que ele beneficiará principalmente o morador local, que terá uma área para passear e praticar esportes, além da preservação ambiental do local. Nessa mesma matéria, o representante da Associação dos Moradores do STIEP, Wilson Bonin Diniz, concordou com o Arquiteto, com a tese de exemplo do projeto de recuperação de um espaço degradado. “Todas as comunidades que se sentirem ameaçadas pelo poder dos mais fortes devem fazer o mesmo que nós: procurar a Procuradoria do Meio Ambiente, pois o resultado está aí, foi o melhor para todos”.(Jornal A Tarde de 22-06-00)

Em entrevista dada ao Jornal A Tarde, o diretor comercial da Canadá Empreendimentos, Roberto Carlos Monteiro Lopes, comentou que foram investidos pelo setor privado e a Prefeitura em obras de infra-estrutura e urbanização cerca de oitocentos mil reais, e que depois da recuperação das Lagoas, os imóveis da área tiveram uma valorização de até 20%, motivando grupos estrangeiros, que passaram a olhar o local com outros olhos (Figuras 23 e 24. “Aquela área da cidade terá em breve um hotel de negócios da rede Hoolliday Inn Express e outros grupos já manifestaram interesse em investir ali. Essa é a prova de que ações como essa dão ótimos resultados e lucros, além de gerar emprego, renda e qualidade de vida para a população”.(Jornal A Tarde de 19-02-02)

Em outra entrevista dada ao Jornal A Tarde, esse mesmo empresário, deixou claro que a transformação da área em um espaço de lazer incrementou os lucros de empresas e pessoas físicas que já são proprietários de imóveis no local. “A lucratividade é em longo prazo. Vamos arrumar a área e depois definir a destinação dos terrenos. Nossa intenção principal foi valorizar as lagoas. Entendemos que a preservação ambiental é importante e ecologia vende”.(Jornal A Tarde de 20-04-01).

O depoimento deste empresário deixa clara a visão dos agentes imobiliários, que vêem o meio ambiente como valor agregado aos seus empreendimentos, possibilitando assim, aumentar sua margem de lucro. Os incorporadores que atuavam nesse Loteamento, considerados os principais vilões, no que diz respeito à degradação das lagoas, descobriram que o projeto proposto pelo Ministério Público poderia valorizar seus empreendimentos, se interessando assim, em desenvolvê-lo. Satisfeitos estão os moradores do local, que ganharam em espaço de lazer, principalmente, os que utilizam diariamente a pista de Cooper em volta da Lagoa dos Frades. A comunidade acha que o que poderia ser feito era tentar salvar o que restava, já que o loteamento tinha sido aprovado pela Prefeitura e a área já estava quase toda ocupada. Diante disso, o projeto representou uma melhoria na qualidade de vida dos moradores das proximidades.

É importante que a participação dos moradores tenha continuidade, visando garantir a manutenção e conservação desse espaço conquistado, bem como, a implantação de todo o projeto como o núcleo de educação ambiental na Lagoa do Urubu que até o momento não aconteceu. O caso dessas duas Lagoas, não representa um fato isolado, como estes, existem outros pela cidade, como a lagoa do Loteamento Praia do Flamengo, a lagoa do Trobogy, e até mesmo no Costa Azul, em outra lagoa localizada próxima a Rua Prof. Isaías Alves, todas elas degradadas em virtude da expansão urbana mal planejada e da inexistência de uma política ambiental.

CONCLUSÃO

A expansão do espaço urbano de Salvador, a partir dos anos 60, foi determinada por investimentos do governo federal, apoiado em grandes obras de infra-estrutura viária e construção de Conjuntos Habitacionais, financiados com recursos do Banco Nacional de Habitação-BNH, proporcionando a expansão do setor imobiliário nesse período. Os investimentos em infra-estrutura industrial na implantação do CIA e do COPEC, visando impulsionar a economia regional, teve um importante papel no desenvolvimento de Salvador, principalmente na expansão do sistema viário, objetivando dinamizar a circulação de capital, levando ao crescimento da cidade, através da transformação de terras rurais em terras urbanas num curto período de tempo, favorecendo o capital imobiliário.

A configuração espacial da cidade ocorreu, com a distribuição da população de maior renda na parte voltada para o sul, e da população pobre na parte norte. O aumento expressivo da população de Salvador, a partir dos anos 50, devido à atração exercida pela atividade industrial, levou à produção informal do espaço urbano, diante da incapacidade do poder público de atender às novas demandas habitacionais. Os conjuntos habitacionais construídos pela URBIS para atender a essa demanda, não alcançou esse objetivo, uma vez que só atingiu a população com rendimento acima de cinco salários mínimos.

Para dinamizar as transformações urbanas ocorridas na cidade, em função da atividade industrial implantada na Região Metropolitana, foram elaborados estudos e planos em nível municipal e estadual visando o planejamento de Salvador e região. Os planos municipais foram marcados pela descontinuidade administrativa, alguns, não passaram de discursos técnicos e políticos, outros foram totalmente desvirtuados na sua execução. As ações e planos do governo estadual, visando criar condições para o desenvolvimento do Estado interferiram na gestão local, ficando esta submetida à gestão estadual.

A atuação do poder municipal se efetivou na expansão do sistema viário com a abertura de várias avenidas, e alocação de infra-estrutura através de implantação de equipamentos públicos em determinadas áreas da cidade, como a Orla Oceânica, área ocupada

predominantemente pela população de maior renda, e o Vale do Camurugipe, levando à valorização e intensificando a atuação dos agentes imobiliários nessas áreas. A crescente valorização dos terrenos na orla atlântica da cidade, em função de investimentos públicos em infra-estrutura, intensificou a atuação do capital imobiliário levando à ocupação predatória dos ecossistemas ali existentes, diante da inexistência de uma política ambiental.

A conscientização sobre a problemática ambiental se fortaleceu nos anos 90, refletindo na aprovação de legislação relacionada à questão. No Brasil, em 1988 foi aprovada a Constituição Federal com dispositivos relacionados ao meio ambiente, como o art.225, além de outra lei como a Lei 6938/81, que institui a Política Nacional de Meio Ambiente, a Lei 7347/85 que disciplina a Ação Civil Pública, e a Lei 96605/98 referente aos Crimes Ambientais.

A crescente pressão sobre os recursos naturais, despertou a conscientização sobre a problemática ambiental, levando a aprovação das legislações (Federal e Estadual), refletindo na gestão dos espaços urbanos de competência do município. Apesar da existência de legislação em âmbito federal e estadual, que trata da preservação e proteção do meio ambiente, em termos de legislação municipal pouco de se tem a esse respeito, apesar de todos os problemas urbanos de cunho ambiental como o problema do lixo, a ocupação do solo em relação aos mananciais e áreas verdes, ao esgotamento sanitário, e a depredação do solo, entre outros.

Em Salvador, a questão ambiental está totalmente desvinculada das questões econômicas e sociais. A desvinculação da questão ambiental, no que diz respeito ao saneamento, a regulação do solo, e a preservação dos recursos naturais ocorrem pela existência de objetivos e lógicas contraditórias entre as diferentes políticas formuladas e implementadas pelo poder público. Essas contradições são demonstradas nas relações entre o poder executivo e o legislativo, quando muitas vezes, o executivo formula políticas ambientais e não consegue aprovar no legislativo, ou quando, o legislativo aprova uma norma estabelecendo padrões ambientais mais rígidos e o órgão responsável pela sua implementação, no âmbito do executivo, não consegue fazer cumprir.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, aprovado em 1985, considerou a institucionalização dos grandes espaços verdes, através da criação de parques metropolitanos e setoriais, essenciais para a preservação dos recursos naturais, principalmente, a proteção dos cursos d'água existente nos vales. Entretanto, vários parques não foram implantados, a exemplo do Cascão, Trobogi, Cachoeirinha, Camarajipe entre outros, dando margem à ocupação indevida, além de terem atualmente, seus cursos d'água poluídos, como todos os outros, existentes nos vales da cidade.

O referido Plano Diretor, previu para as áreas de borda da cidade, tratamentos micro-espaciais visando à proteção dos marcos visuais ali existentes, vinculados à memória da cidade. No entanto, esses marcos foram totalmente descaracterizados pela expansão urbana. O que se observa em Salvador, historicamente, é a incapacidade administrativa de implementar o que foi planejado. Os planos foram elaborados, levando em consideração, a necessidade de exercer o controle do meio ambiente, compatibilizando o crescimento da cidade com seu sistema natural, porém, na prática o que aconteceu, foi à ocupação indevida dos espaços considerados importante para o equilíbrio ecológico do município. A ação dos agentes imobiliários na ocupação dessas áreas encontra respaldo na legislação de uso do solo, que nos últimos anos, sofreu diversas modificações, atendendo aos interesses imobiliários, revelando o comprometimento do poder público com esses agentes.

O caso do Loteamento Parque da Lagoa demonstra como a questão ambiental é tratada pelo poder público municipal, no que diz respeito à preservação do meio ambiente, tendo em vista, a existência de legislação federal e estadual que trata da proteção de dunas e lagoas e, mesmo

assim, o referido loteamento foi aprovado levando à degradação da lagoa ali existente. A ação da comunidade em defesa da preservação da Lagoa dos Frades, levando a modificação do referido loteamento, demonstra o poder do ativismo de bairro e, que através da participação a sociedade pode construir uma cidade que atenda aos interesses sociais.

REFERÊNCIAS

BASTOS, Fernando. *Parcelamento do Solo Urbano*. Instituto Polis. 2000. Disponível em: <http://www.polis.org.br/>. Acesso em: 10 jan. 2003.

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade. *A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano*. Salvador: UFBA, Instituto de Geociências: 1997.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades Brasileiras: seu controle ou caos*. 3ª ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re) produção do espaço urbano*. São Paulo:EDUSP,1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. São Paulo:Ática, 1995.

DEBIAGGI, Moema Castro. *Política Urbana*. 2ª ed. Porto Alegre: Mercado Aberto,1986.

JACOBI, Pedro. *Cidade e meio ambiente: percepções e práticas em São Paulo*. São Paulo: Annablume, 2000.

LUBISCO, Nídia M. Lienert; Sônia Chagas Vieira. *Manual de estilo acadêmico:monografias, dissertações e teses*. Salvador: EDUFBA, 2002.

LOJKINE, J. *O Estado Capitalista e a Questão Urbana*. (Tradução de Estela dos Santos Abreu). São Paulo: Martins Fontes, 1981.

SAMPAIO, Antonio Heliodório. *Formas Urbanas.Cidade Ideal & Cidade Real.Contribuição ao estudo paisagístico de Salvador*. Salvador: Quarteto/ PPG/AU. Faculdade de Arquitetura da UFBA, 1999.

SANTOS, Milton. *O centro da cidade de Salvador*. Salvador: Progresso, 1959.

SAULE JR. Nelson. *A nova Lei do Parcelamento do Solo Urbano e as funções sociais da cidade*. Instituto Polis. 2000. Disponível em: <http://www.polis.org.br/>. Acesso em: 10 dez. 2002.

SOUZA, Ângela Gordilho. *Limites do Habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX*. Salvador: UDFBA, 2000.

SOUZA, Maria Adélia de. *Governo Urbano*. São Paulo: Nobel, 1988.

_____. *A Identidade da Metrópole*. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *O Desafio Metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

TEIXEIRA, Ana Cláudia Chaves. *Ministério público e a defesa de direitos*. Instituto Polis. 2000. Disponível em: <http://www.polis.org.br/>. Acesso em: 10 jan. 2003.

VAINER, Carlos. “Pátria empresa e mercadoria”. In: ARANTES, O.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis-RJ: Vozes. 2000.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. *Salvador: transformações e permanências (1549-1999)*. Ilhéus: Editus. 2002.

VILLAÇA, Flávio. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo: Global, 1986.

Documentos

MINISTÉRIO PÚBLICO. Procuradoria Geral de Justiça. *Processo nº 20/99 – Inquérito Civil da Primeira Promotoria de Justiça do Meio Ambiente*. 1999.

SALVADOR, Prefeitura Municipal de Salvador. *Anteprojeto do Código Ambiental de Salvador*. Secretaria Municipal de Meio Ambiente. 1996.

SALVADOR, Prefeitura Municipal de Salvador. *Áreas Verdes e Espaços Abertos*. Órgão Central de Planejamento. PLANDURB. 1978.

SALVADOR, Prefeitura Municipal de Salvador. *Lei nº 3.377/84*. Dispõe sobre o Ordenamento o Uso e a Ocupação do Solo do Município.

SALVADOR, Prefeitura Municipal de Salvador. *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano*. Secretaria Municipal de Planejamento. 1985.

SALVADOR, Prefeitura Municipal de Salvador. PLANDURB. EPUCS – uma experiência de planejamento urbano. OCEPLAN/PLANDURB. 1976.

SALVADOR, Prefeitura Municipal de Salvador. Processo nº 0890/89. Superintendência de Controle e Ordenamento do Solo-SUCOM. 1989

SALVADOR, Prefeitura Municipal de Salvador. *Proposta de Ligação Viária entre a Av. Luiz Viana Filho (Paralela) e o Centro de Convenções*. Secretaria Municipal de Planejamento. 1988.

SALVADOR, Câmara Municipal de Salvador. *Relatório da Comissão de Inquérito de Terras Públicas*. 1995.

Jornais

A TARDE, Jornal. Para preservação das últimas dunas. Caderno 1, 29/03/94.

A TARDE, Jornal. Gaviões vindos do Canadá criam polêmica ambiental. Caderno 1, 25/05/98.

A TARDE, Jornal. Moradores do STIEP vão abraçar lagoa para preservar ecossistema. Caderno 1, 14/08/98.

A TARDE, Jornal. Moradores do STIEP defendem lagoas com plantio de árvores. Caderno 1, 19/10/98.

A TARDE, Jornal. Expansão urbana compromete recursos hídricos de Salvador. Caderno 1, 04/03/99.

A TARDE, Jornal. Obras destroem lagoas e flora ainda existente em Salvador. Caderno 1, 25/05/99.

A TARDE, Jornal. Juiz manda paralisar obras do Atlantic Beach Residence. Caderno 1, 09/10/99.

A TARDE, Jornal. Moradores denunciam invasão de terrenos públicos no STIEP. Caderno 1, 30/07/99.

A TARDE, Jornal. Moradores do STIEP denunciam o aterro da Lagoa dos Frades. Caderno 1, 25/01/00.

A TARDE, Jornal. Lagoa dos Frades pede socorro. Caderno 1, 22/01/00.

A TARDE, Jornal. Corrida imobiliária degrada ambiente no bairro do STIEP. Caderno 1, 27/01/00.

A TARDE, Jornal. O fim das lagoas. Caderno 1, 02/05/00.

A TARDE, Jornal. Ocupação destrói meio ambiente no STIEP. Caderno 1, 27/05/00.

A TARDE, Jornal. Consenso pelo ambiente. Caderno 1, 28/06/00.

A TARDE, Jornal. Projeto vai preservar as lagoas do STIEP. Caderno 1, 22/06/00.

A TARDE, Jornal. Pool de construtoras investe para recuperar lagoas do STIEP. Caderno 1, 20/04/01.

A TARDE, Jornal. Salvador modifica relevo e erradica lagoas. Caderno 1, 25/04/01.

A TARDE, Jornal. Lagoas revitalizadas viram área de lazer. Caderno 1, 15/08/01.

A TARDE, Jornal. STIEP foi construído para classe média. Caderno 1, 06/10/01.

A TARDE, Jornal. Lagoas recebem iluminação. Caderno 1, 25/12/01.

A TARDE, Jornal. Parceria leva qualidade de vida ao STIEP. Caderno 1, 19/02/02.

A TARDE, Jornal. Comunidade luta pela preservação de lagoas. Caderno 1, 25/03/02.

A TARDE, Jornal. Moradores preocupados com lagoas do STIEP. Caderno 1, 19/07/02.

BAHIA HOJE, Jornal. Desmatamento e queimadas ameaçam dunas do STIEP. Caderno 1, 06/01/95.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. Câmara luta pela lagoa. Caderno 1, 12/09/90.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. Mudanças para preservar a lagoa. Caderno 1, 24/09/90.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. O drama das lagoas do STIEP. Caderno 1, 10/10/90.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. Lagoa ainda corre o risco do aterro. Caderno 1, 10/10/90.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. Perigo ronda a lagoa, de novo. Caderno 1, 12/10/90.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. Deputado faz lobby para liberar obra no STIEP. Caderno 1, 20/10/90.

TRIBUNA DA BAHIA, Jornal. Projeto garante preservação de dunas do STIEP. Caderno 1, 07/11/96.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. MP garante preservação das lagoas do STIEP. Caderno 1, 14/07/00.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. Entorno de lagoas no STIEP será recuperada. Caderno 3, 13/09/00.

CORREIO DA BAHIA, Jornal. Empresas vão recuperar duas lagoas no STIEP. Caderno 3, 24/04/01.

Quadro 3 LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

1. DAS NORMAS FEDERAIS:

1.1 Código Florestal, Lei Federal Lei nº 4771/65:

Art. 2º - Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas: b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais:

1.2 Lei Federal n.º 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente:

Art. 3º. Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I - meio ambiente: o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas;

II - degradação ambiental: a alteração adversa das características do meio ambiente;

Art. 14....

Parágrafo 1º. Sem obstar a aplicação das penalidades previstas neste artigo, é o poluidor obrigado, independentemente da existência de culpa, a indenizar ou reparar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros, afetados por sua atividade.”

1.3 Resolução do CONAMA nº 004/85:

Art., 3º - São Reservas Ecológicas:

b)- as florestas e demais formas de vegetação natural situadas :

II - ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios de água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente, em faixa marginal cuja distância mínima será de 30 (trinta) metros para que estejam situados em áreas urbanas

IX - nas dunas, como vegetação fixadora;

1.4 Decreto nº 99.270/90 que regulamenta a Lei Federal nº 6.938/81:

Art.17 - A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimento de atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem assim os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão estadual competente integrante do SISNAMA, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

2. DAS NORMAS ESTADUAIS:

2.1 Constituição do Estado da Bahia:

Art. 215 - São áreas de preservação permanente, como definidas em lei:

IV - as dunas e restingas

V - os lagos, lagoas e nascentes existentes em centros urbanos, mencionado no Plano Diretor do respectivo Município;

VII - as áreas que abriguem exemplares raros da fauna, da flora e de espécies ameaçadas de extinção, bem como aquelas que sirvam como local de pouso ou reprodução de espécies migratórias;

2.2 Lei Estadual nº 3.858/80:

Art. 12. Ficam sujeitas às licenças prévias do CEPRAM a execução de obras, a instalação de equipamentos ou o desenvolvimento de quaisquer atividades consideradas potencialmente degradantes do ambiente, enumeradas no regulamento e normas decorrentes desta Lei.

2.3 Decreto Estadual nº 28.687/92, que regulamenta a Lei nº 3.858/80:

Art. 99 - Para efeito de estudo de impacto, manifestação prévia, autorização e expedição de licenças para localização, implantação, ampliação e operação, considera-se com potencial de impacto ambiente:

VIII - todo e qualquer loteamento de imóveis, independentemente do fim a que se destina, e projetos de conjuntos habitacionais, bem como terraplanagem;

XV - atividades que acarretem descaracterização paisagística e/ou belezas naturais;

XVI - Atividades que impliquem na alteração de dunas, mangues e áreas de influência de maré

2.4 Lei Estadual nº 6569/94:

Art.11 - Consideram-se unidades de conservação as áreas declaradas e definidas pelo poder público, como parques nacionais, estaduais ou municipais, reservas da biosfera, estações ecológicas, florestas nacionais, estaduais ou municipais, áreas de proteção ambiental, florestas sociais e outras categorias, a serem definidas pelo poder público.

2.5 Decreto Estadual nº 6.785/97, que regulamenta a Lei nº 6.569:

Art.4º -... Consideram-se de preservação permanente no Estado da Bahia, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

I - nos locais de pouso de aves de arribação, assim declarados pelo Poder Público, ou protegidos por convênios, Acordo ou Tratado Internacional de que o Brasil seja signatário, devidamente ratificados;

III - ao redor das lagoas ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, desde o seu nível mais alto, em faixa marginal, cuja largura mínima, medida horizontalmente, seja de:

a) 30 (trinta) metros, para os que estejam situados em áreas urbanas;

XII - Nas dunas, com vegetação fixadora

§ 3º - A supressão de espécies ou alteração total ou parcial das florestas e demais formas de vegetação nas áreas de preservação permanente só será permitida mediante prévia autorização do Conselho Estadual do Meio Ambiente - CEPRAM, com base nos laudos técnicos emitidos pelo Departamento Florestal - DDF, nas seguintes hipóteses:

I - quando for necessária a execução de obras, atividades, planos e projetos de utilidade pública ou de interesse social comprovado, mediante projeto específico;

II - para extração de espécies isoladas, que apresentem risco ou perigo iminente de obstrução de vias terrestres ou pluviais;

III - para fins técnico-científicos, mediante projeto aprovado pelo Departamento de Desenvolvimento Florestal -DDF;

IV - para construção de obras de captação de água e infra-estrutura náutica ou viária, mediante projeto pelo Departamento de Desenvolvimento Florestal - DDF.

Fonte: MINISTÉRIO PÚBLICO. Procuradoria Geral de Justiça. *Processo nº 20/99 – Inquérito Civil da Primeira Promotoria de Justiça do Meio Ambiente.* 1999.

**SALVADOR: PREÇOS MÉDIOS DE TERRENOS EM U\$/M²
POR REGIÕES ADMINISTRATIVAS**

REGIÕES ADMINISTRATIVAS	1970	1980	1990	1996
CENTRO	66,69	122,88	60,17	91,10
ITAPAGIPE	11,82	-----	61,79	78,34
SÃO CAETANO	3,62	17,56	12,52	17,16
LIBERDADE	9,95	25,29	16,56	41,55
BROTAS	9,37	31,26	18,95	70,24
BARRA	63,61	75,31	217,91	327,80
RIO VERMELHO	10,54	46,71	133,53	156,49
PITUBA	11,31	40,19	212,49	200,43
BOCA DO RIO	5,23	20,71	71,73	78,20
ITAPUÃ	7,75	6,10	17,05	58,39
CABULA	1,16	23,66	24,34	51,12
TANCREDO NEVES	0,88	8,64	10,69	12,90
PAU DA LIMA	---	6,48	15,22	22,70
CAJAZEIRAS	---	---	3,23	8,30
VALÉRIA	1,32	13,87	31,18	15,00
SUBÚRBIO	3,20	8,30	13,93	9,26

Fonte: BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade de. A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano. Salvador: Instituto de Geociências-UFBa 1997.

Quadro 2

LOTEAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS IMPLANTADOS NA ORLA ATLÂNTICA DE SALVADOR NO PERÍODO DE 1945 - 1989

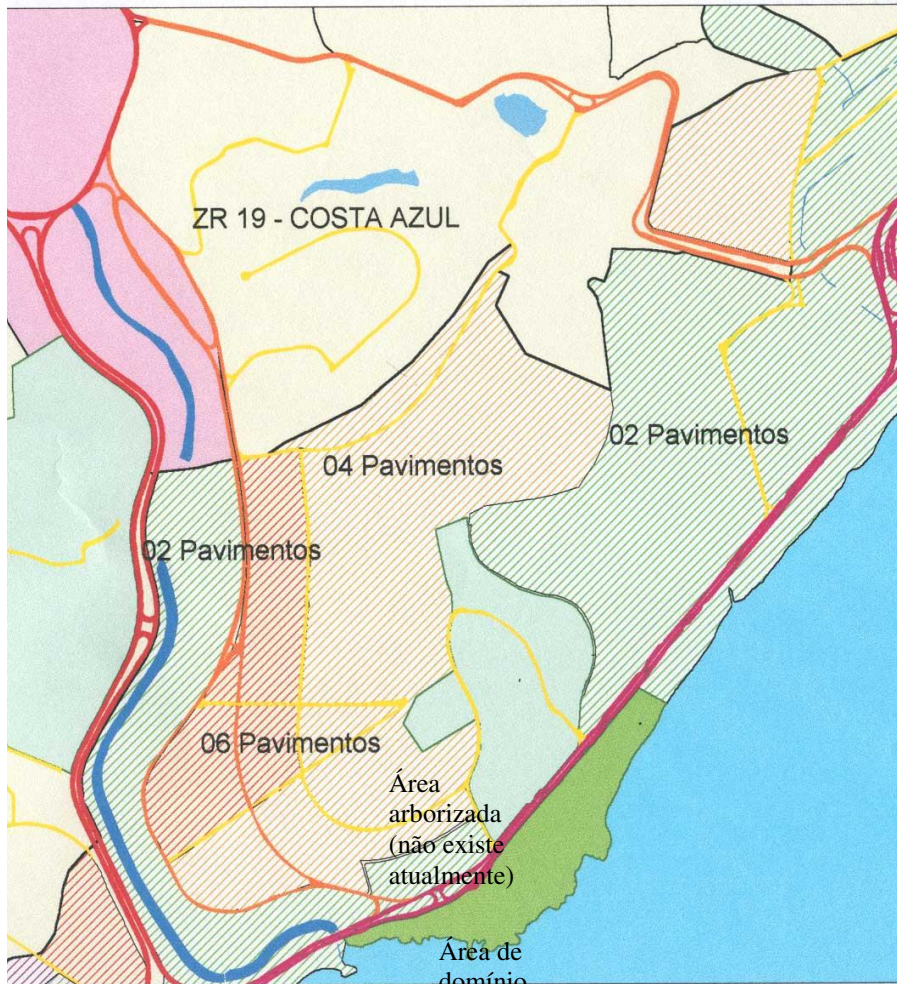
ZONA DA CIDADE	ANO	LOTEAMENTO	CARACTERÍSTICAS
O R L A A T L Â N T I C A	1945	Lot. Pq. Cruz Aguiar – Rio Vermelho	349 lotes
	1951	Lot. Fazenda Sta. Cruz - Amaralina	388 lotes em 15 hectares
		Lot. Fazenda Três Árvores – Pituaçu	153 lotes
		Lot. Jardim Piatã- Piatã	962 lotes em 62 hectares
	1952	Lot. Jardim Jaguaribe – Jaguaribe	75 lotes de 1.060m
	1954	Lot. Jardim Pituaçu - Pituaçu	538 lotes em 54 hectares
	1956	Lot. Cidade Balneária de Itapuã – Itapuã	1,266 lotes em 139 hectares
		Ampliação do Lot. Cidade da Luz – Pituba	1.465 lotes em 99 hectares
	1957	Lot. Jardim Encantamento – Itapuã	653 lotes em 88 hectares
	1958	Ampliação do Lot. Cidade da Luz – Costa Azul	457 lotes em 55 hectares
	1959	Ampliação do Lot. Pq. Cruz Aguiar – Rio Vermelho	244 lotes
	1960	Lot. Jardim Caramuru – Rio Vermelho	
		Lot. Parque Stella Maris	618 lotes em 48 hectares
	1967	Lot. Jardim Armação	1.004 lotes em 125 hectares
	1968	Lot. STIEP	250 unidades residenciais
	1969	Lot. Boca do Rio	1.125 lotes em 17 hectares
	1970	Lot. Jardim Pituba (Pq. Júlio César)	231 lotes em 21 hectares
	1972	Lot. Farol de Itapuã	174 lotes em 20 hectares
	1973	Lot. Aquarius – Pituba	247 lotes em 21 hectares
	1974	Lot. Caminho das Árvores – Itaigara	512 lotes
		Lot. Patamares	697 lotes em 185 hectares
		Lot. Alamedas da Praia – Stella Maris	501 lotes em 185 hectares
	1975	Lot. Parque Costa Verde – Itapuã	180 lotes em 46 hectares
		Ampliação Lot. Fazenda Sta. Cruz Amaralina	386 lotes em 80 hectares
	1976	Lot. Itaigara	577 lotes em 118 hectares
		Lot. do INOCOOP na Pituba	300 casas
		Lot. Jardim Atalaia – Costa Azul	95 casas
	1977	Conj. Resid. dos Bancários– Costa Azul	1.200 unidades habitacionais
1980	Lot. do INOCOOP em Piatã	100 casas	
1981	Lot. do INOCOOP entre a Av. Paralela e a Orla	2.624 apartamentos	
1989	Lot. Pq. Da Lagoa – Costa Azul	50 lotes	

Fonte: VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Salvador: transformações e permanências (1549-

1999). Ilhéus:Editus,2002.

Elaboração: Marta Rodrigues

Figura 10
ZONEAMENTO DO COSTA AZUL. LEI Nº 3.377/84 - LOUS



Fonte: Lei de Ordenamento e Uso do Solo-LOUS. Secretaria Municipal do Planejamento, Urbanismo
(Jd. de Allah)



e Meio Ambiente-SEPLAM.2002.

1: 20.000

Figura 13
PLANTA DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO – Jun/89
LOTEAMENTO PARQUE DA LAGOA

