



# CADERNOS DA CIDADE

Volume 1

---

## Uso e Ocupação do Solo

---

# CADERNOS DA CIDADE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente — SEDHAM

Coordenadoria Central de Produção de Indicadores Urbano-Ambientais — COPI

Salvador—Bahia— Ano I, N° 1—Junho de 2009

**Volume 1**

---

## **Uso e Ocupação do Solo em Salvador**

---



**João Henrique Barradas Carneiro**  
Prefeito Municipal de Salvador

**Antonio Eduardo dos Santos de Abreu**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente

**Editores**

Cléa Maria Caldas P. Tanajura  
Edvaldo Machado  
Fernando Sergio Teixeira  
José Henrique Oliveira Lima  
Maria Elisabete Pereira dos Santos  
Maria Luiza Lins Góes

**Equipe Editorial**

Ana Aragão  
Claúdio santos  
Ednilva Azevedo  
Elba Veiga  
Eliana Gesteira  
Hilda Maria Conceição  
Isaura Maria Andrade  
Luiz César Mesquita Baqueiro  
Maria Lúcia Politano  
Rosely Moraes Sampaio

**Designer Gráfico**

Emanuel Melo

**Foto de Capa**

Renato da Silveira e Nildão





**Equipe Responsável pela Elaboração do Estudo**  
**1999—2002**

**Coordenação Geral**

Maria das Graças Torreão Ferreira

**Equipe Técnica**

Fernando Sergio Barbosa Teixeira (*Coordenação e Organização Final*)

Antônio Gonçalves Bittencourt

Jacileda Cerqueira Santos

Rita de Cássia Cordeiro Nogueira

Ronaldo Batista Lima

**Núcleo de Geoprocessamento**

Jandira de Fátima França (*Coordenação*)

Adriana de Freitas Abbehusen

George Augusto Batista Câmara

Luciana de Carvalho Leite

Rosemeire Brandão Santos

**Estagiários**

Bruno Oliveira Santana

Cássio Marcelo Silva Castro

Cristiane Barbosa Forster Comette

José Lázaro Carvalho Santos

Joyce Kelly Mendes Ribeiro

Leandro Ferraz Silva

Leila Mendes Paixão

Yure Caldas Machado





# Sumário

|   |           |
|---|-----------|
| <b>APRESENTAÇÃO .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>APRESENTAÇÃO DO ESTUDO .....</b>                                     | <b>11</b> |
| <b>1. LEVANTAMENTO E SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS .....</b>                  | <b>13</b> |
| 1.1 Espaço e Assentamento - Bloco IV dos Estudos do Plano Diretor ..... | 13        |
| 1.2 Assentamento Existente e Disponibilidade de Espaço .....            | 15        |
| 1.2.1 Áreas Urbanas Básicas - Comprometimento do Espaço Municipal.....  | 15        |
| 1.2.2 Vazios Urbanos .....  | 16        |
| 1.3 Padrões de Ocupação do Solo e de Densidade Populacional.....        | 17        |
| 1.3.1 Tipologias da Ocupação do Solo .....                              | 17        |
| 1.3.2 Padrões de Densidade Populacional e Construída .....              | 26        |
| 1.4 Configuração Espacial dos Usos Não Residenciais.....                | 27        |
| <b>2. O TERRITÓRIO MUNICIPAL.....</b>                                   | <b>29</b> |
| 2.1 Abrangência Territorial .....                                       | 29        |
| 2.2 Subdivisões do Território Municipal (Unidades Espaciais) .....      | 30        |
| 2.3 Condicionantes e Impactos da Ocupação do Solo em Salvador.....      | 33        |
| <b>3. O COMPROMETIMENTO DO ESPAÇO.....</b>                              | <b>41</b> |
| 3.1. Antecedentes do Quadro Atual .....                                 | 41        |
| 3.2. Expansão Urbana a partir da Década de 1970.....                    | 50        |
| 3.3. Dimensão Atual do Assentamento e Disponibilidade de Espaço .....   | 60        |



|   |            |
|---|------------|
| <b>4. DENSIDADES E PADRÕES TIPOLOGICOS DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....</b> | <b>68</b>  |
| 4.1. Algumas Considerações sobre Densidades.....                    | 68         |
| 4.2. Densidades Populacionais em Salvador.....                      | 72         |
| 4.3. Características da Ocupação do Solo .....                      | 77         |
| <b>5. CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS.....</b>      | <b>88</b>  |
| 5.1. Uso do Solo e Desenvolvimento Urbano .....                     | 88         |
| 5.2. Configuração do Terciário em Salvador.....                     | 90         |
| 5.3. O Ordenamento dos Usos no Espaço Municipal .....               | 93         |
| 5.4. O Uso Industrial em Salvador .....                             | 94         |
| <b>6. INDICAÇÕES PARA A POLÍTICA GERAL DE DESENVOLVIMENTO.....</b>  | <b>99</b>  |
| <b>DOCUMENTOS CONSULTADOS .....</b>                                 | <b>101</b> |
| <b>ANEXO 01 - CONCEITOS .....</b>                                   | <b>104</b> |
| <b>ANEXO 02 - SIGLAS E ABREVIATURAS.....</b>                        | <b>108</b> |
| <b>ANEXO 03 - CARACTERIZAÇÃO DAS MACROUNIDADES DE ANÁLISE .....</b> | <b>109</b> |



# Relação de Figuras, Gráficos, Tabelas e Pranchas

## FIGURAS

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Figura 01  | - Tipologias da Ocupação do Solo .....                   | 21 |
| Figura 02a | - Evolução Urbana de Salvador: Área Ocupada - 1940 ..... | 57 |
| Figura 02b | - Evolução Urbana de Salvador: Área Ocupada - 1976 ..... | 58 |
| Figura 02c | - Evolução Urbana de Salvador: Área Ocupada - 1998 ..... | 59 |

## GRÁFICOS

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Gráfico 01 | - Comprometimento do Espaço segundo Regiões de Salvador - 1998 .....                  | 60 |
| Gráfico 02 | - Densidades Populacionais segundo Regiões de Salvador - 1998.....                    | 73 |
| Gráfico 03 | - Área Ocupada Líquida segundo Tipologias de Ocupação do Solo em Salvador - 1998..... | 80 |
| Gráfico 04 | - Ocupação do Solo nas Zonas do DINURB em 1998.....                                   | 96 |

## TABELAS

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| Tabela 01 | - Comprometimento do Espaço Municipal de Salvador - 1998 .....   | 65 |
| Tabela 02 | - Disponibilidade de Espaço em Salvador- 1998 .....  | 66 |
| Tabela 03 | - Categorias de Densidade Populacional segundo Regiões em Salvador - 1998.....                                     | 81 |
| Tabela 04 | - Área Ocupada Líquida segundo Regiões e Tipologias de Ocupação do Solo em Salvador - 1998.....                    | 82 |
| Tabela 05 | - Distribuição da Área Ocupada Líquida segundo Regiões e Tipologias de Ocupação de solo em Salvador - 1998 .....   | 83 |
| Tabela 06 | - Participação das Regiões na Área Ocupada Líquida segundo Tipologias de Ocupação do Solo em Salvador - 1998 ..... | 84 |





Tabela 07 - Distribuição da Área Ocupada Líquida segundo Tipologias de Ocupação do Solo nas Regiões em Salvador - 1998 .....85

Tabela 08 - Área Ocupada Líquida segundo Tipologias de ocupação do Solo nas zonas do DINURB em Salvador - 1998 .....97

#### **PRANCHAS**

Prancha 01 - Município de Salvador, Abrangência Territorial e Limites Intermunicipais - 1998.....39

Prancha 02 - Unidades Especiais de Análise - 1998 .....40

Prancha 03 - Comprometimento do Espaço Municipal - 1998 .....67

Prancha 04 - Evolução da Densidade Populacional por Zona de Informação (ZI) no Município do Salvador - 1970 a 1996 .....86

Prancha 05 - Tipologias da Ocupação do Solo em 1998 .....87

Prancha 06 - Configuração Espacial dos Usos não Residenciais em 2000 .....98



# Apresentação

**A** publicação dos *Cadernos da Cidade* pela SEDHAM tem como objetivo produzir uma reflexão crítica sobre os principais problemas da cidade e sugerir caminhos que possam reverter os problemas analisados. Trata-se, portanto, de produzir subsídios para a elaboração de políticas e diretrizes relativas a habitação, transporte, educação, saúde, economia, limpeza urbana, uso e ocupação do solo, poluição sonora, qualidade do ar e qualidade urbano-ambiental, dentre outros.

A definição dos estudos a serem realizados deve ter como referência principal o programa de trabalho definido no âmbito do Sistema de Planejamento e demais órgãos da PMS. Isto significa conferir a estes trabalhos um caráter propriamente estratégico (em seu sentido mais amplo), uma vez que deverão subsidiar o programa de governo referendado nas eleições municipais.

Deste modo, em consonância com as diretrizes da nova administração municipal e, de modo preliminar, os estudos a serem realizados devem focar nas seguintes linhas estratégicas de investigação:

**Desenvolvimento Econômico Local e Sustentável** – Historicamente, Salvador tem apresentado as maiores taxas de desemprego dentre as capitais brasileiras. É necessário que se produza um conhecimento consistente sobre os desafios apresentados pela economia local e regional assim como sistematizar o conhecimento disponível e produzir análises sobre a estrutura de renda e dinamismo da economia local - particularmente nas áreas com capacidade de geração de emprego e renda, inclusão social e tecnológica. Isto implica em identificar as reais possibilidades de inserção de Salvador no circuito das cidades competitivas e globalizadas como também discutir as reais possibilidades de constituição de alternativas de desenvolvimento no âmbito local e regional;

**Instrumentos de Gestão e Acesso a Terra Urbana** – Salvador vem implementando, nos últimos anos, alguns dos instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade com especial ênfase na Transferência de Direito de Construir - TRANSCON. É necessário que seja feita uma avaliação nas transformações ocorridas no acesso, uso e ocupação do solo de modo a subsidiar a LOUOS e ajustar e monitorar tendências;

**Circulação e Transportes** – Salvador precisa equacionar de forma mais detida o impacto que a implementação do sistema de transporte tem na estrutura urbana, particularmente do seu sistema de transporte de massa. Desse modo, torna-se necessário realizar estudos de modo a fundamentar uma política de circulação e de transporte e ao mesmo tempo equacionar problemas que afetam o dia a dia da Cidade;



**Saneamento Ambiental** – O poder público municipal esteve ausente do processo de implementação do programa de saneamento ambiental Bahia Azul, concluído no ano de 2004 com uma avaliação realizada pelo Governo do Estado e Banco Mundial, não sendo este debate internalizado no âmbito da PMS. É necessário caracterizar a real situação do acesso aos serviços de esgotamento sanitário e abastecimento de água em Salvador, os possíveis avanços e os problemas associados aos atuais padrões de desenvolvimento;

**Qualidade Urbano-Ambiental** – Salvador não dispõe de um trabalho de caracterização das condições urbano-ambientais, com especial ênfase na qualidade dos seus recursos, a exemplo da vegetação, águas e ar. A retomada da vertente ambiental, com a criação da Superintendência de Meio Ambiente - SMA, demanda a atualização dos estudos realizados para subsidiar as novas diretrizes a serem implementadas;

**Processos Demográficos** – Salvador apresenta, comparativamente, as demais capitais, taxas de crescimento demográficas consideradas como altas. A definição do perfil das políticas públicas e de investimentos, particularmente em educação e saúde, depende da qualificação do perfil etário da sua população como também dos seus processos migratórios (internos e externos). É necessário transformar os estudos sobre população existentes em instrumentos de redefinição das políticas em curso;

**Financiamento da Gestão** – O financiamento da gestão municipal coloca sérios desafios para a cidade. É preciso encontrar alternativas de captação de recursos e, sobretudo, realizar análises de experiências bem sucedidas no país de modo a internalizar os bons exemplos e resultados.

O presente Caderno trata do tema do ***Uso e Ocupação do Solo em Salvador***. A decisão de editá-lo resulta do reconhecimento da sua atualidade e da relevância deste tema no contexto de desenvolvimento urbano do Município. Como revela o texto apresentado, a avaliação da disponibilidade de espaço para expansão urbana, bem como a caracterização do assentamento constituem-se em elementos fundamentais para a compreensão dos complexos processos que conformam o tecido urbano da nossa Cidade.

**Antonio Eduardo dos Santos de Abreu**  
Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano,  
Habitação e Meio Ambiente





# Apresentação do Estudo

**E**ste volume apresenta os resultados dos estudos e análises integrantes do Bloco IV – Espaço e Assentamento, elaborados para subsidiar a atualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador. Reúne um conjunto de textos e dados relativos ao uso e ocupação do solo originalmente produzidos no período de janeiro de 1999 a julho de 2000, aos quais foram acrescentadas informações bibliográficas e de outras fontes documentais para a versão final concluída em novembro de 2002.

Desde a fase de programação das atividades do Plano Diretor a componente espacial foi destacada como de suma importância para a consecução do elenco de objetivos relacionados ao desenvolvimento urbano do Município. Entre os temas de maior relevância, a avaliação da disponibilidade de espaço para a expansão urbana e das características do assentamento existente constituiu-se em eixo fundamental a partir do qual foram estruturadas as etapas de levantamento de dados, tabulação e mapeamento das informações, análise e interpretação dos fenômenos em curso, produção de indicadores e projeção de demandas.

Como desafio inicial impôs-se a tarefa de atualizar o substancial acervo de informações produzido pelo PLANDURB no final dos anos 1970, que orientou a elaboração do Plano Diretor institucionalizado em 1985. Apesar de algumas facilidades recentemente incorporadas à atividade de planejamento, entre as quais a disponibilidade de uma base cartográfica digital abrangendo toda a área continental do Município do Salvador e as novas tecnologias de informática, especialmente recursos de computação gráfica e de geoprocessamento de informações, tratava-se de reunir e produzir dados sobre uma área urbana equivalente a quase o dobro da existente na década de 1970 e substancialmente mais complexa.

Os resultados obtidos compreenderam o mapeamento da ocupação do solo para todo o Município, inclusive ilhas, dos vazios urbanos, dos empreendimentos de parcelamento do solo implantados, a identificação das principais concentrações de atividades não residenciais e das densidades de ocupação do solo. Estes elementos embasaram a avaliação da disponibilidade de espaço para expansão do assentamento urbano de Salvador, bem como as diretrizes e proposições relativas ao desenvolvimento sócio-espacial do Município.

O conjunto de estudos, análises e indicadores reunidos sob o título de *Uso e Ocupação do Solo em Salvador* foi estruturado em seis partes: a primeira – Levantamento e Sistematização de Dados – descreve a inserção dos estudos espaciais no âmbito das atividades do Plano Diretor, os procedimentos de coleta e de sistematização de dados e os produtos resultantes; a segunda parte – O Território Municipal – descreve algumas das características do território de Salvador, apontando os principais elementos condicionantes da ocupação do solo no Município; a terceira parte – O Comprometimento do Espaço – compreende um conjunto de textos elaborados a partir de referências bibliográficas abordando a evolução urbana de



Salvador, bem como a síntese das análises desenvolvidas a partir dos dados e indicadores que referenciam a problemática urbana, orientando a seleção de objetivos e a definição de diretrizes e proposições espaciais; a quarta parte – Densidades e Tipologias da Ocupação do Solo – discute a qualidade e a intensidade da ocupação do solo de Salvador mediante a análise das densidades populacionais brutas e líquidas e das tipologias de ocupação predominantes; a quinta parte – Configuração Espacial dos Usos Não Residenciais – detém-se na distribuição das atividades econômicas no Município, focalizando os efeitos sobre a ocupação do solo; a sexta e última parte – Indicações para a Política Geral de Desenvolvimento – trata das orientações gerais, do ponto de vista espacial, que deverão ser incorporadas pela Política Geral de Desenvolvimento, que se constitui num dos elementos principais do Plano Diretor, a partir do qual deverão ser definidas as diretrizes e proposições para os diversos campos e setores.

# Levantamento e Sistematização de Dados



## 1.1. ESPAÇO E ASSENTAMENTO – BLOCO IV DOS ESTUDOS DO PLANO DIRETOR

**N**o item 3 – Aspectos Metodológicos – do Termo de Referência definido em 1998 para orientar os trabalhos da revisão/ atualização do Plano Diretor de 1985 consta a definição da “[...] organização dos estudos e análises de suporte à definição das diretrizes e propostas do Plano”, que “[...] deverão apresentar-se integradas, contemplando as repercussões recíprocas entre dados, situações e ocorrências verificados em diversos campos, temas ou assuntos, da realidade local” (ZARATIN, 1998).

O Termo de Referência assume que:

[...] tem a experiência demonstrado, esta integração só se realiza a partir de evidências obtidas singularizadamente, campo por campo, através de análises setoriais ou temáticas. [...] e, assim sendo, as definições metodológicas iniciam-se pela definição dos campos de abordagem, os quais estruturam a organização da equipe técnica alocada nos trabalhos e propiciam a elaboração organizada das análises cujos resultados irão convergir na definição de proposições do Plano.

A partir dessas premissas foram estruturados sete blocos de análise/ elaboração, cada um com equipes especializadas responsáveis pelos trabalhos:

- Bloco I – Desenvolvimento Econômico;
- Bloco II – População;
- Bloco III – Sítio/ Meio Ambiente/ Território;
- Bloco IV – Espaço/ Assentamento;
- Bloco V – Serviços e Equipamentos de Infra-estrutura;
- Bloco VI – Serviços e Equipamentos Sociais;
- Bloco VII – Político/ Institucional.

Ao Bloco IV – Espaço/ Assentamento – coube a atualização do “quadro da utilização do espaço do Município para o assentamento populacional e de atividades econômicas, projeções de demanda, alternativas de ocupação” (ZARATIN, 1998), e a partir dessa formulação foi desenvolvido o programa de trabalho, orientado pelos seguintes objetivos:





- a) subsidiar a indicação de alternativas espaciais para o desenvolvimento urbano de Salvador, mediante a identificação:
- do espaço disponível no Município para o assentamento populacional e de atividades econômicas, quantificando-o e qualificando-o;
  - das restrições existentes, institucionalizadas ou não, à ocupação urbana no território de Salvador;
  - da distribuição espacial dos usos não residenciais no território municipal (principais concentrações, formas de organização e configuração espacial);
  - da capacidade de suporte dos espaços disponíveis para assentamento frente às demandas espaciais identificadas (existentes e projetadas).
- b) estabelecer indicadores para o monitoramento da ocupação do solo e o dimensionamento das redes de infra-estruturas e equipamentos de uso coletivo;
- c) fornecer bases para a avaliação/ revisão dos índices e demais parâmetros urbanísticos vigentes na legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo de Salvador, bem como para a aplicação dos instrumentos de política urbana previstos pela legislação federal, estadual e municipal competente.

Desses objetivos resultaram três vertentes de análise, a partir das quais foram estruturados os estudos do Bloco IV:

1. Assentamento Existente/ Disponibilidade de Espaço;
2. Padrões de Ocupação do Solo e de Densidade Populacional;
3. Configuração Espacial dos Usos Não Residenciais.

Os produtos-síntese dos estudos realizados compreendem um conjunto de mapas temáticos e de tabulações de dados apresentados na forma de tabelas e planilhas.

Os dados espaciais foram modelados na forma de polígonos sobre um *layer* de quadras criado a partir da base cartográfica digital de Salvador (CONDER, 1992). Para tanto, recorreu-se a um *software GIS* que possibilitou a associação de bancos de dados aos mapas digitais.

Para efeito da organização e apresentação final dos dados e informações produzidas foram utilizadas como unidades espaciais as Regiões Administrativas de Salvador (RA's), com algumas adaptações. Em lugar das dezessete RA's existentes, considerou-se o Município dividido em dezoito regiões, sendo a RA X (Itapuã) subdividida nas regiões de Itapuã e Ipitanga, e a Ilha de Maré (RA XVI – Subúrbios Ferroviários) incorporada à RA XVII, das demais ilhas. Essas alterações deveram-se a razões de ordem metodológica, com o objetivo de conferir um tratamento mais homogêneo às situações de ocupação nesses espaços.



## 1.2 ASSENTAMENTO EXISTENTE E DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO

### 1.2.1 Áreas Urbanas Básicas – Comprometimento do Espaço Municipal

Esta vertente dos estudos consistiu na identificação, quantificação e qualificação do espaço territorial do Município do Salvador atualmente já comprometido com o assentamento populacional e de atividades econômicas, mediante mecanismos formais ou informais de apropriação e ocupação do espaço.

Como área comprometida foram contabilizadas todas as formas de assentamento residencial e não residencial, urbanas e não urbanas, a infra-estrutura viária, os espaços institucionalizados como unidades de conservação e aqueles afetados por restrições de segurança, bem como superfícies inacessíveis à ocupação, como lagos e encostas íngremes.

O estudo foi desenvolvido a partir das seguintes linhas de investigação:

#### a) Área Parcelada de Salvador


Compreendeu a identificação das porções do território municipal que foram objeto de plano de parcelamento do solo, nas formas de loteamento, desmembramento ou de parcelamento em condomínio.

O levantamento teve como ponto de partida o “Inventário de Loteamentos” integrante do “Estudo Disponibilidade de Terras”, realizado pelo PLANDURB (SALVADOR, 1977b). Este inventário é considerado uma das fontes mais abrangentes e fidedignas sobre parcelamentos no Município, porém não passou por nenhuma atualização sistemática desde a sua publicação, em 1977. Atualizar a informação tornou-se meta prioritária e, para tanto, foram investigados nos arquivos da SUCOM e da FMLF os registros de parcelamentos e conjuntos habitacionais que de alguma forma tramitaram na municipalidade no período de 1925 – ano do primeiro registro de parcelamento do solo encontrado – até dezembro de 1998, quando foi dado por concluído o levantamento.

As informações obtidas foram comparadas com as do PLANDURB para que não houvesse duplicidade e em seguida os perímetros de todos os parcelamentos identificados foram digitalizados sobre a base cartográfica de Salvador (CONDER, 1992), compondo uma nova camada temática abrangendo aproximadamente 94 km<sup>2</sup> da área do Município. Este número equivale a 30% do território municipal e a 62% da *Área Efetivamente Ocupada* em 1998.

Observe-se que a dispersão de dados e a precariedade dos arquivos municipais relativos aos parcelamentos excluíram possivelmente várias ocorrências cuja confirmação demandaria uma investigação mais aprofundada em outras fontes, a exemplo dos cartórios de registro imobiliário. O universo abrangido, entretanto, foi considerado bastante representativo e dentro das expectativas.

#### b) Área Efetivamente Ocupada



Compreendeu o levantamento de todas as áreas comprometidas com assentamento de população e/ou de atividades econômicas no Município. Teve como base o levantamento aerofotogramétrico realizado pela CONDER para Salvador e RMS em 1998, respectivamente nas escalas 1: 8.000 e 1: 40.000.

Como *Área Efetivamente Ocupada* foram enquadrados todos os terrenos edificadas, inclusive os espaços vazios integrantes das unidades imobiliárias, e aqueles ocupados pelo sistema viário, por servidões e equipamentos de infra-estrutura.

### c) Restrições de Uso e Ocupação do Solo

O terceiro componente do estudo das *Áreas Urbanas Básicas* consistiu no mapeamento dos espaços sobre os quais incidem de grandes restrições quanto à intensidade do uso e da ocupação do solo, o que os torna de pouca significância no cômputo geral de áreas disponíveis para a expansão urbana. Nesta categoria enquadram-se os grandes espaços de conservação incorporados ao Sistema de Áreas de Valor Ambiental e os espaços comprometidos com normas de segurança, a exemplo do aeroporto de Salvador, do complexo penitenciário e das instalações militares.

Deve-se esclarecer que o levantamento das áreas afetadas por restrições quanto ao uso e ocupação do solo antecedeu os resultados dos estudos do Bloco III – Sítio/ Meio Ambiente, e mesmo incorporando algumas das áreas de conservação ambiental mapeadas também por este Bloco, apresentou resultados distintos, em razão dos objetivos específicos de cada segmento de análise. Nos estudos do Bloco IV, alguns espaços considerados de valor ambiental não foram integralmente excluídos do cômputo de áreas habilitadas para a expansão urbana em razão das restrições existentes não impossibilitarem completamente o uso ou mesmo a ocupação do solo. Apenas nas etapas finais do plano foram definidos critérios para a utilização ou não dessas áreas para o assentamento urbano, de acordo com o partido espacial.


As informações desse primeiro estudo resultaram na composição da **Prancha 03** – Comprometimento do Espaço, que apresenta simultaneamente as categorias descritas, permitindo uma visualização da extensão da “mancha urbana”, bem como de algumas características do processo de ocupação de Salvador. As áreas correspondentes também foram mensuradas e tabuladas de modo a compor indicadores de ocupação do território.

### 1.2.2 Vazios Urbanos

Este estudo foi desenvolvido simultaneamente ao levantamento das *Áreas Efetivamente Ocupadas* e foi orientado no sentido da identificação e quantificação dos espaços no território de Salvador ainda não incorporados ao assentamento urbano, mas que não estivessem afetados por restrições institucionais quanto ao uso e ocupação do solo ou outras, de qualquer natureza, que limitassem o seu aproveitamento para fins de assentamento populacional e de atividades econômicas.

De modo geral foram contabilizados como “vazios” apenas espaços com área superior a um hectare (10.000 m<sup>2</sup>), passíveis de serem urbanizados e utilizados pela população para residência ou o exercício de atividades econômicas. Foram excluídas desta categoria as áreas indicadas no Plano Diretor como espaços





de conservação ambiental, bem como aquelas de difícil ocupação em virtude dos riscos relativos à estabilidade do solo e outros problemas de segurança para o assentamento populacional. Também não integraram o universo de espaços disponíveis a Área Rural Continental (região de Ipitanga) e o território das ilhas.

### 1.3 PADRÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO E DE DENSIDADE POPULACIONAL

#### 1.3.1 Tipologias da Ocupação do Solo

Este estudo constituiu-se num desdobramento do levantamento da *Área Efetivamente Ocupada* de Salvador e teve igualmente como base as imagens do levantamento aerofotogramétrico realizado pela CONDER em agosto de 1998, na escala 1:8000. Entretanto, enquanto o estudo da *Área Efetivamente Ocupada* deteve-se na identificação, representação e quantificação dos espaços ocupados no Município, o estudo de tipologias pretendeu ir mais adiante, com o objetivo de fornecer elementos para uma análise qualitativa das variadas formas de ocupação e utilização do espaço pela população residente e pelos setores de atividades econômicas.


O principal desafio consistiu em representar as diferentes formas de uso e ocupação do solo numa linguagem que possibilitasse uma visão de conjunto da “mancha urbana” em toda sua diversidade. Para tanto, foi concebido um modelo interpretativo baseado em situações-tipo – padrões de ocupação do solo –, de modo a representar a área ocupada de Salvador segundo diferentes categorias.

A complexidade do mundo real requer que no processo de aproximação com os dados da realidade e de suas múltiplas inter-relações sejam adotados mecanismos de simplificação, de modo a possibilitar a manipulação seletiva desses dados para os fins a que se destinam. A construção de modelos vem de encontro a esta necessidade de abstrair a realidade, recriando-a a partir de um número reduzido de elementos, de modo a tornar factível a identificação e interpretação dos fenômenos do mundo real (TEIXEIRA, 2001: 17).

Em termos geográficos, “o mapa é uma forma de representação óbvia deste processo de abstração e simplificação” (ANJOS, 1985: 43). Bastante utilizado no planejamento territorial, e de cidades em particular, modelos deste tipo se constituem em recursos metodológicos indispensáveis à análise espacial urbana, uma vez que mediante o estabelecimento de categorias ou classes de dados segundo critérios de análise pré-definidos, torna-se possível a representação de situações complexas, que podem ser visualizadas e interpretadas em diferentes escalas.

Dessa maneira, o mapeamento da ocupação do solo em Salvador teve como procedimento inicial o estabelecimento de treze categorias, atendendo a critérios como padrão de urbanização, densidade de ocupação do solo, tipologia predominante das edificações, uso do solo, entre outros (**Figura 01**).

O processo como um todo envolveu alto grau de generalização. De modo geral foram enfatizadas as situações mais representativas do ambiente urbano, a exemplo dos vários estágios da ocupação informal, das



tipologias verticais, da ocupação programada (conjuntos habitacionais) e dos grandes equipamentos e complexos urbanos. Para cada categoria foram associados padrões de imagem que representassem as diferentes situações, e a partir da comparação das imagens aerofotogramétricas com os padrões de referência chegou-se à composição do mapa final, que abrangeu a totalidade dos espaços ocupados no Município do Salvador no ano de 1998.

A homogeneidade das áreas foi utilizada como critério básico de enquadramento na maioria das situações, porém, mesmo quando aparentemente homogêneas, sempre comportam alguma diversidade interna. Algumas tipologias, entretanto, se caracterizam justamente pela heterogeneidade decorrente de intensos processos de transformação urbana; neste caso, utilizou-se de critérios complementares para o enquadramento final.

As tipologias podem ser descritas da seguinte forma:

a) *Ocupação Rarefeita*

Padrão de assentamento típico de áreas não urbanas, ou de transição entre áreas urbanas e rurais, caracterizado pela predominância de sítios e de chácaras de lazer, mas incluindo também pequenas nucleações residenciais em ambientes rurais.

b) *Ocupação Predominantemente Horizontal I*

Assentamento residencial de população de renda alta, caracterizado pelo parcelamento formal do solo e pela predominância de lotes ocupados por edificações uniresidenciais (casas) de alto padrão construtivo.

c) *Ocupação Predominantemente Horizontal II*

Assentamento residencial de população de renda média e baixa em estágio inicial de adensamento construtivo. Pode ter origem em parcelamentos do solo formais ou informais (irregulares ou clandestinos) e se caracteriza pela predominância de edificações uniresidenciais com até dois pavimentos.

d) *Ocupação Predominantemente Horizontal III*

Assentamento residencial de população de renda média e baixa em estágio avançado de adensamento construtivo (horizontal e vertical). Caracteriza-se pela predominância de edificações com dois ou mais pavimentos e altos índices de ocupação do solo. Essa tipologia evolui até um nível de saturação determinado pela própria escassez de espaço e pelas limitações da técnica construtiva empregada nas edificações.

e) *Ocupação Predominantemente Horizontal IV*

Assentamento residencial de população de baixíssima renda, caracterizado pela precariedade urbanística e das edificações. Corresponde às ocupações urbanas (invasões) no seu estágio inicial de apropriação do espaço, quando predominam barracos e casebres improvisados, podendo evoluir, à medida que se consolidam, para padrões de melhor qualidade ou permanecerem extremamente precárias.



f) *Ocupação Predominantemente Horizontal V*

Forma mista de assentamento caracterizada por grande diversidade de tipologias residenciais e também de outros usos. As situações formais, tanto de parcelamento quanto de edificação, são predominantes. Geralmente é bastante significativa a incidência de transformações de usos e de processos de verticalização. Por convenção, nesta categoria também foram enquadradas as formas antigas de ocupação do solo (sítios históricos) que se baseiam em padrões urbanísticos e edifícios já em desuso.

g) *Ocupação Predominantemente Vertical I*

Padrão caracterizado pela predominância de edifícios com cinco ou mais pavimentos, voltados para o uso residencial, comercial e de serviços, ou misto. Corresponde às áreas residenciais de ocupação vertical mais antiga (em geral anteriores à década de 1970) e às áreas comerciais centrais, cuja ocupação foi baseada em coeficientes de aproveitamento e índices de ocupação do solo em geral bastante elevados, de acordo com a legislação urbanística da época.

h) *Ocupação Predominantemente Vertical II*

Padrão de assentamento residencial caracterizado pela predominância de edifícios de apartamentos com cinco ou mais pavimentos, implantados em grandes lotes. Diferencia-se do padrão *Vertical I* por corresponder a um tecido urbano mais recente, estruturado especialmente para o uso multiresidencial e com índices de ocupação do solo menos intensivos.

i) *Conjunto Habitacional Horizontal*

Define-se como um grupo de casas ou de filas de casas (“*villages*”) geralmente estruturado na forma de condomínio. Esta tipologia costuma passar por grandes transformações em razão da reforma e ampliação das unidades imobiliárias originais, o que a leva a se assemelhar, na sua forma final, a outras tipologias de ocupação do solo de origem mais espontânea.

j) *Conjunto Habitacional Vertical I*


Corresponde ao grupo de edifícios de apartamentos com até quatro pavimentos organizado na forma de condomínio.

l) *Conjunto Habitacional Vertical II*

Grupo de edifícios de apartamentos com cinco pavimentos ou mais organizado na forma de condomínio.

m) *Concentração de Galpões e/ou de Naves Industriais*

Padrão de assentamento não residencial geralmente estruturado para o uso industrial, para atividades correlatas ou o comércio atacadista (grandes lojas, depósitos, centrais de distribuição, etc.).



#### n) *Grandes Edificações e Complexos Urbanos*

Tipologia não residencial, correspondente a edificações de grande porte ou complexos de edificações, podendo se apresentar integrados em concentrações homogêneas ou na forma de unidades relativamente isoladas que se distinguem da ocupação do entorno.

Algumas das categorias descritas correspondem a estágios evolutivos de outras, a exemplo da *Horizontal III*, que representa o estágio avançado de adensamento construtivo dos assentamentos residenciais populares que podem ter origem nas tipologias *Horizontal II*, *Conjunto Horizontal*, ou mesmo na *Horizontal IV* (ocupação precária). Apesar das características iniciais da ocupação do solo influenciarem bastante a qualidade futura do assentamento (para melhor ou para pior), a forma final não resulta substancialmente distinta, mantendo características similares tanto do ponto de vista urbanístico quanto do padrão das edificações.

Outras tipologias são relativamente estanques a mudanças, como aquelas caracterizadas pela ocupação vertical – *Ocupação Vertical I e II* e *Conjunto Habitacional Vertical I e II*. Correspondem às formas de ocupação do solo mais diretamente vinculadas aos padrões da formalidade/ legalidade urbanística e edilícia; já nascem prontas e praticamente não sofrem alterações posteriores à sua implantação.

A *Ocupação Horizontal V* apresenta a maior diversidade interna dentre todas as tipologias, comportando uma grande variedade de situações amalgamadas entre si. Os usos residenciais geralmente predominam, mas há grande participação de usos comerciais e de serviços, observando-se, também, grande incidência de transformações de usos, principalmente de usos uniresidenciais para multiresidenciais e para comércio e serviços diversos.

As duas categorias não residenciais – *Concentrações de Galpões* e *Grandes Edificações e Complexos Urbanos* – representam situações que se distinguem da ocupação no entorno pelo porte e pela tipologia das edificações, consumindo grandes extensões de espaço para a sua implantação.

Finalmente, deve-se esclarecer que apesar de algumas categorias serem denominadas “horizontais”, podem comportar razoável grau de verticalização, como nos casos da tipologia *Horizontal III* e da *Horizontal V*. Essa contradição resulta do corte inicial estabelecido para a determinação das diferentes categorias, uma vez que foram denominados “verticais” apenas as edificações com mais de quatro pavimentos, considerados a partir do nível da via de acesso.

Figura 01 - Tipologias da Ocupação do Solo

| IMAGEM PADRÃO   | CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO   | SITUAÇÕES TIPO  |
|---|---|---|
|       | <p><b>OCUPAÇÃO RAREFEITA</b><br/> <b>(Ocupação Residencial Não Urbana – Sítios e Chácaras de Lazer)</b></p> <p>Baixa densidade de ocupação do solo (máximo de 20% do lote);</p> <p>Tipologia predominante – chácaras/ arruamento descontínuo;</p> <p>Lote médio &gt; 5000m<sup>2</sup>;</p>   | <p>Ipitanga<br/>                 Cassange</p>   |
|    | <p><b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL I</b><br/> <b>(Ocupação Predominantemente Uniresidencial de Alto Padrão )</b></p> <p>Baixa/ média densidade de ocupação do solo (máximo 50% do lote);</p> <p>Tipologias predominantes: casas/ arruamento regular</p> <p>Lote médio: &gt; 350 m<sup>2</sup>; &lt; 5000 m<sup>2</sup>;</p>        | <p>Itaigara<br/>                 Caminho das Árvores<br/>                 Costa Verde<br/>                 Patamares<br/>                 Horto Florestal</p> |
|   | <p><b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL II</b><br/> <b>(Ocupação Predominantemente Uniresidencial de Padrão Popular – Adensamento Inicial)</b></p> <p>Média/ alta densidade de ocupação do solo (entre 50% a 80% do lote);</p> <p>Tipologias predominantes: casas / arruamento regular ;</p> <p>Lote médio: &lt; 200 m<sup>2</sup>;</p> | <p>Periperi<br/>                 Paripe<br/>                 Itapuã (parte)</p>   |



Figura 01 - Tipologias da Ocupação do Solo

| <p><b>IMAGEM<br/>PADRÃO</b></p>   | <p><b>CARACTERÍSTICAS<br/>DA OCUPAÇÃO</b></p>  | <p><b>SITUAÇÕES<br/>TIPO</b></p>   |
|---|--|--|
|       | <p><b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL III</b><br/><b>(Ocupação Predominantemente Residencial de Padrão Popular – Adensamento Avançado)</b></p> <p>Alta densidade de ocupação do solo (mais de 80% do lote);</p> <p>Tipologia predominante: casas e pequenos edifícios (&lt; 4 pav.) / arruamento regular ou espontâneo ;</p> <p>Lote médio &lt; 150 m<sup>2</sup></p>                                      | <p>Nordeste de Amaralina<br/>Cosme de Farias<br/>Pernambúes<br/>São Caetano<br/>Massaranduba<br/>Liberdade</p> |
|    | <p><b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL IV</b><br/><b>(Ocupação Residencial Precária)</b></p> <p>Média / alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Tipologia predominante: barracos e casebres/ sem arruamento ou arruamento espontâneo;</p> <p>Sem lote definido</p>   | <p>Santo Inácio<br/>Nova Constituinte<br/>Bairro da Paz<br/>Jardim Mangabeira</p>                              |
|   | <p><b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL V</b><br/><b>(Ocupação Predominantemente Residencial com Comércio e Serviços – Adensamento Estabilizado)</b></p> <p>Média/ alta densidade de ocupação do solo (entre 50% a 80% do lote);</p> <p>Tipologias predominantes: casas, edifícios, estabelecimentos comerciais / arruamento regular;</p> <p>Lote médio: &gt; 150 m<sup>2</sup>; &lt; 350 m<sup>2</sup>;</p> | <p>Bonfim<br/>Nazaré<br/>Barris<br/>Brotas<br/>Barbalho<br/>Rio Vermelho</p>                                   |

Figura 01 - Tipologias da Ocupação do Solo

| IMAGEM<br>PADRÃO  | CARACTERÍSTICAS<br>DA OCUPAÇÃO   | SITUAÇÕES<br>TIPO  |
|---|--|--|
|       | <p><b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE VERTICAL I</b><br/> <b>(Ocupação Vertical Multiresidencial de Médio/ Alto Padrão e/ou Comercial e Serviços)</b></p> <p>Média/ alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Tipologia predominante: edifícios com mais de 4 pav./ Arruamento regular;</p> <p>Lote médio &lt; 2500 m<sup>2</sup>; &gt; 1000 m<sup>2</sup></p> | <p>Graça<br/>           Centro<br/>           Loteamento Cidadela<br/>           Pituba<br/>           Barra (trechos)</p>                             |
|    | <p><b>OCUPAÇÃO PREDOMINANTEMENTE VERTICAL II</b><br/> <b>(Ocupação Vertical Multiresidencial de Alto Padrão)</b></p> <p>Média/ alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Tipologia predominante: edifícios com mais de 4 pav./ Arruamento regular;</p> <p>Lote médio &gt; 2500 m<sup>2</sup></p>  | <p>Loteamento Cidade Jardim<br/>           Loteamento Vela Branca<br/>           Alto do Itaigara<br/>           Loteamento Santa Maria do Candeal</p> |
|   | <p><b>CONJUNTO HABITACIONAL HORIZONTAL</b><br/> <b>(Grupo de Casas ou de Filas de Casas – Uniresidencial)</b></p> <p>Média/ alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Tipologia predominante: casas com até 2 pavimentos/ arruamento regular;</p> <p>Ocupação em condomínio.</p>  | <p>Cajazeiras<br/>           Fazenda Grande<br/>           Mussurunga<br/>           Petromar</p>  |



Figura 01 - Tipologias da Ocupação do Solo

| <p><b>IMAGEM<br/>PADRÃO</b></p>   | <p><b>CARACTERÍSTICAS<br/>DA OCUPAÇÃO</b></p>  | <p><b>SITUAÇÕES<br/>TIPO</b></p>   |
|---|--|--|
|       | <p><b>CONJUNTO HABITACIONAL VERTICAL I</b><br/><b>(Grupo de Edifícios Multiresidenciais com Até 4 Pavimentos)</b></p> <p>Média/ alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Tipologia predominante: edifícios com até 4 pavimentos/ arruamento regular;</p> <p>Ocupação em condomínio.</p>          | <p>Cajazeiras (parte)<br/>Fazenda Grande<br/>Cabula VI<br/>DORON<br/>Guilherme Marback<br/>Costa e Silva<br/>Santa Bárbara</p> |
|    | <p><b>CONJUNTO HABITACIONAL VERTICAL II</b><br/><b>(Grupo de Edifícios Multiresidenciais com 5 ou Mais Pavimentos)</b></p> <p>Média/ alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Tipologia predominante: edifícios com mais de 4 pavimentos/ arruamento regular;</p> <p>Ocupação em condomínio.</p> | <p>Imbuí<br/>Parque Júlio Cezar<br/>Conjunto João Durval<br/>Vale das Flores<br/>Vila Verde (parte)<br/>Costa Azul (parte)</p> |
|   | <p><b>CONCENTRAÇÃO DE GALPÕES OU NAVES INDUSTRIAIS</b><br/><b>(Ocupação Industrial ou Comercial de Grande Porte)</b></p> <p>Média/Alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Tipologia predominante: galpões, telheiros/ arruamento regular;</p> <p>Lote qualquer.</p>                             | <p>Porto Seco Pirajá<br/>Retiro<br/>Porto de Salvador<br/>Itapagipe (trechos)</p>  |

Figura 01 - Tipologias da Ocupação do Solo

| <b>IMAGEM<br/>PADRÃO</b>   | <b>CARACTERÍSTICAS<br/>DA OCUPAÇÃO</b>  | <b>SITUAÇÕES<br/>TIPO</b>   |
|--|---|---|
| <br> | <p><b>GRANDES EDIFICAÇÕES<br/>E COMPLEXOS URBANOS</b><br/><b>(Edificações ou Conjunto de<br/>Edificações de Grande Porte<br/>e Usos Variados)</b></p> <p>Média/Alta densidade de ocupação do solo;</p> <p>Grandes edificações ou complexos urbanos;</p> <p>Lote qualquer.</p> | <p>Shopping centers</p> <p>Supermercados</p> <p>Terminais de transporte</p> <p>Complexos de educação e saúde</p> <p>Edifícios administrativos ou governamentais</p> |

### 1.3.2. Padrões de Densidade Populacional e Construída

Único estudo do Bloco IV desenvolvido mediante contrato de consultoria externa, foi elaborado pela URPLAN – Grupo de Planejamento, Urbanismo e Arquitetura Ltda., e teve como finalidade a identificação/construção, para o Município do Salvador, de padrões de densidade demográfica (bruta e líquida) associados a padrões de ocupação do solo segundo a faixa de renda da população.

Constituiu o objetivo principal do estudo, a identificação das relações entre densidade demográfica, níveis de renda e padrões tipológicos de ocupação, visando o estabelecimento de indicadores de ocupação do solo capazes de balizar as diretrizes e proposições do Plano Diretor relativos à utilização do espaço e à qualidade ambiental urbana.

O caráter amostral do levantamento foi estabelecido desde o escopo utilizado como referência para a contratação do trabalho, que deveria se basear na identificação de áreas homogêneas quanto aos aspectos analisados para a definição das amostras relacionadas aos padrões de *densidade populacional* e *construída*.

Partindo de um quadro hipotético de situações, o estudo chegou à identificação de 49 amostras-padrão dentre o universo de áreas ocupadas no Município do Salvador. Para cada uma dessas categorias foi medido um conjunto de indicadores urbanísticos relacionados à intensidade de utilização do espaço. Dessa forma, tornou-se possível analisar as relações entre densidades brutas e líquidas e os diferentes padrões de desenho urbano e de uso e ocupação do solo em vários estágios de consolidação dos assentamentos.

Com base em dados censitários foram identificadas as características da ocupação da unidade residencial, em especial o número de residentes por domicílio, também relacionadas às faixas de renda, de forma a determinar a relação entre área útil e o número de habitantes por unidade imobiliária, possibilitando a avaliação da *quota de conforto* média por amostra/padrão e as variações encontradas segundo a tipologia das edificações e a renda familiar.

Um elemento importante introduzido no decorrer do estudo foi a consideração da fase evolutiva da ocupação como um dos parâmetros da análise, considerando-se o estágio de consolidação do assentamento. A introdução desse elemento permitiu uma visão prospectiva da ocupação do solo no tempo e no espaço, possibilitando a antevisão da saturação do assentamento a partir das formas iniciais e mesmo embrionárias das situações futuras.

Os resultados desse estudo integram produto autônomo intitulado *Padrões de Densidade Populacional e de Ocupação do Solo no Município de Salvador* (URPLAN, 2000), estruturado em três volumes: Volume I – Relatório Final; Volume II – Anexo I: Dados Brutos (planilhas); Volume III – Anexo II: Peças Gráficas.



#### 1.4 CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

Este estudo teve como finalidade a identificação da lógica da organização espacial dos usos não residenciais em Salvador, mediante a análise da sua distribuição espacial e configuração em termos de concentração/ desconcentração e formas de organização, compreendendo, ainda, a avaliação do alcance dos pólos de atração intra e interurbanos existentes na cidade.

O plano de trabalho previa, numa primeira etapa, um amplo levantamento de dados secundários em fontes bibliográficas e outras, que seria complementado nas etapas subseqüentes por pesquisas de campo.

A inexistência de informações cadastrais e mesmo de dados sistematizados na Prefeitura de Salvador sobre o licenciamento de atividades no Município, logo de início evidenciou as dificuldades que seriam encontradas pelo estudo e conduziu à busca de alternativas que possibilitassem construir um quadro referencial sobre a ocorrência e distribuição de atividades em Salvador.


Dessa forma, concluído o levantamento bibliográfico, passou-se à identificação de informações oriundas de cadastros de empresas e entidades ligadas ao comércio e à indústria e outras passíveis de serem incorporadas às análises, destacando-se:

- Cadastro da FIEB (Federação das Indústrias do Estado da Bahia);
- Cadastro Industrial, Comercial, Agrícola e de Serviços – CICASE, 1992;
- Cadastro do CDL (Clube dos Dirigentes Lojistas de Salvador);
- Cadastro de Contribuintes da Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia;
- Alvarás de Construção emitidos pela SUCOM/PMS no período de 1994-1999, conforme publicação mensal no Diário Oficial do Município;
- Cadastro Técnico Imobiliário e de Atividades de Salvador, desenvolvido pela CONDER;
- Estudos setoriais, planos e projetos existentes.

Cada uma dessas informações revelou inúmeras limitações frente ao objetivo de se construir um panorama geral da situação do uso do solo em Salvador. As informações da FIEB, CDL, CICASE, e em menor grau também as da SEFAZ, por se tratarem de cadastros de afiliados ou de contribuintes, em geral não priorizavam a localização das atividades e sim o endereço das sedes das empresas ou de seus titulares. Dessa forma, a análise da distribuição espacial e configuração dos usos fica prejudicada e os dados no máximo permitem uma estimativa da dimensão dos respectivos setores no conjunto das atividades existente em Salvador.

A publicação no Diário Oficial do Município da relação mensal dos alvarás de construção, ampliação e reforma de empreendimentos emitidos pela SUCOM – o órgão municipal responsável pelo licenciamento e fiscalização de obras e edificações – revelou-se uma fonte interessante de informações sobre a dinâmica da construção civil no mercado local e as demandas de espaço para expansão dos setores de atividade





econômica em Salvador. Abrangendo um período de cinco anos, de 1994 até 1999, a publicação reúne dados sobre a localização dos empreendimentos segundo a zona de concentração de usos e a categoria da via de acesso, classificação por grupo de uso e área construída, entre outras informações.

As informações do Cadastro Técnico elaborado pela CONDER para Salvador em 1995 foram as que mais atenderam às necessidades do estudo, tanto pelo seu caráter cadastral quanto por vincular a ocorrência das atividades à sua localização geográfica, e também pelo fato das atividades terem sido classificadas em categorias semelhantes às utilizadas pela legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo de Salvador (LOUOS), o que facilitou o processamento. Entretanto, elaborado para fins tributários, o Cadastro Técnico abrangeu apenas 25% do território de Salvador, especificamente as regiões da Orla Atlântica e o Centro, onde eram maiores as expectativas de arrecadação e havia grande defasagem nas informações sobre os imóveis e atividades, o que deixou descoberto a maior parte do Município.

Para o preenchimento da lacuna de dados, inicialmente procurou-se sistematizar as informações cadastrais de modo a compatibilizá-las com outras, de procedências variadas, conferindo um tratamento uniforme, ainda que mais genérico, para o Município como um todo. Recorreu-se, então, a informações oriundas de estudos setoriais, planos e projetos realizados para subespaços de Salvador, e na total ausência destas, também a informações colhidas diretamente em campo. Entre os estudos consultados, apenas o plano elaborado pela FMLF para os Subúrbios Ferroviários, concluído em 2000, forneceu informações consistentes sobre as principais concentrações de atividades nesta região.

O levantamento de informações em campo foi realizado no período de outubro de 1999 até maio de 2000, abrangendo um total de 125 localidades de Salvador, principalmente na macroregião do Miolo. Em cada uma delas procurou-se identificar a extensão das concentrações de atividades, bem como as principais ocorrências e a quantidade de cada ocorrência, classificadas segundo as categorias da LOUOS.

Finalizada a etapa de levantamentos, as informações foram sistematizadas em tabelas por localidade, passando a integrar o volume intitulado *Levantamento das Atividades Econômicas de Salvador*, também utilizado para a composição do **Prancha 06** – Configuração Espacial dos Usos Não Residenciais – integrante deste trabalho.

# O Território Municipal

## 2


### 2.1 ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

**F**undado em 1549, o Município da Cidade do Salvador, ou o Município do Salvador, compreende um único distrito-sede subdividido em 22 subdistritos. O território atual é resultante de sucessivos desmembramentos para a criação de outros municípios na Região Metropolitana, processo que se intensificou principalmente a partir do final da década de 1950, quando foram criados: Candeias (1958), a partir da emancipação do distrito de mesmo nome; Simões Filho (1961), a partir da emancipação do distrito de Água Comprida; Lauro de Freitas (1962), a partir da emancipação do distrito de Santo Amaro de Ipitanga; e mais recentemente, Madre de Deus (1989), a partir da emancipação de parte do distrito de mesmo nome, abrangendo as ilhas de Madre de Deus, das Vacas e Maria Guarda.

Em decorrência da criação dos novos municípios, Salvador teve sua área territorial reduzida para aproximadamente 1/3 daquela que possuía no início da década de 1950, passando o seu território a restringir-se à extremidade da península localizada na entrada da Baía de Todos os Santos e a algumas ilhas. Desta forma, passou a limitar-se, por terra, apenas com os municípios de Simões Filho e de Lauro de Freitas, e, por mar, através da Baía de Todos os Santos e da Baía de Aratu, com os municípios de Vera Cruz, Itaparica, Saubara, São Francisco do Conde, Madre de Deus e Candeias (**Prancha 01**).

A fronteira de Salvador com Lauro de Freitas foi objeto de alterações posteriores à constituição deste Município, e ainda provoca controvérsias e conflitos administrativos. Originalmente, em 1962, foi emancipado todo o distrito de Santo Amaro de Ipitanga, que se estendia, a oeste, até alcançar a linha de represas do rio Ipitanga (atual divisa de Salvador com Simões Filho), chegando à orla marítima nas proximidades de Itapuã. Em 1969 parte do território de Lauro de Freitas foi reintegrada à Salvador, ficando a divisa entre os dois municípios demarcada por uma linha imaginária distante 1km a leste da rodovia BA-256 (Cia-Aeroporto) e pelos limites das instalações do Aeroporto e da Base Aérea, que voltaram a pertencer a Salvador, não sem muita contestação do Município vizinho.

O limite marítimo, por sua vez, também deu origem a uma controvérsia recente envolvendo a área de Salvador, em decorrência da Resolução nº 24/ 97 do IBGE, que atribuiu ao Município um território de 709,50 km<sup>2</sup>, mais do que o dobro da área até então reconhecida, de 313 km<sup>2</sup>, conforme o Censo de 1991. Uma imprecisão dessa magnitude só poderia ser explicada pela inclusão de parte da Baía de Todos os Santos no território municipal, resultado da interpretação de algumas cartas geográficas e até mesmo das leis estaduais de criação de municípios, que não dão um tratamento homogêneo à matéria. Para o Censo de 2000, a área de Salvador voltou a ser revista pela instituição, passando a 325 km<sup>2</sup>, ainda assim díspar, uma vez que equivale à área existente antes da emancipação do Município de Madre de Deus, em 1989.



Considerando-se a evolução territorial do Município, a área de 313 km<sup>2</sup> é a mais próxima da realidade, embora para efeito dos estudos realizados para o Plano Diretor (especialmente o cômputo de áreas relativo ao espaço municipal) tenham sido adotadas as dimensões medidas na Base Cartográfica Digital (CONDER, 1992), que resulta numa superfície de aproximadamente 309 km<sup>2</sup>.

O território municipal é composto por dois espaços geograficamente distintos – o continente e as ilhas. A porção continental abrange 279 km<sup>2</sup>, equivalentes a aproximadamente 90% do Município e corresponde à península onde está implantada a Cidade do Salvador. A porção insular compreende um pequeno arquipélago situado no interior da Baía de Todos os Santos, constituído pelas ilhas de Maré, dos Frades, do Bom Jesus dos Passos, de Santo Antônio e pelas ilhotas dos Santos e dos Coqueiros, que juntas perfazem 30 km<sup>2</sup>, equivalentes aos 10% restantes do território municipal.

A *Área Urbana Legal*, definida pela Lei nº 3.525/85, do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDD-U/85 –, abrange 250 km<sup>2</sup>, equivalentes a 80% do território de Salvador e na sua quase totalidade continentais; estende-se até o limite intermunicipal com Simões Filho e Lauro de Freitas e encontra-se praticamente toda comprometida com usos tipicamente urbanos. Dentre as ilhas, apenas a de Bom Jesus dos Passos integra a *Área Urbana Legal*, porém representa menos de 1% da Área Urbana do Município.

As áreas excluídas do perímetro urbano abrangem 63 km<sup>2</sup>, sendo 33 km<sup>2</sup> continentais e 30 km<sup>2</sup> insulares, perfazendo juntas 20% do território municipal. A *Área Rural Continental* localiza-se no extremo norte de Salvador, na divisa com Lauro de Freitas e Simões Filho, constituindo-se num espaço de transição entre as áreas urbanas dos três municípios; compreende grande parte da bacia hidrográfica das represas do rio Ipitanga, classificadas como mananciais de abastecimento humano, o que torna esta região estratégica em termos de conservação dos recursos hídricos.

As áreas rurais insulares correspondem principalmente às ilhas de Maré e dos Frades, uma vez que a ilha de Santo Antônio possui dimensões bastante reduzidas. São sítios de ocupação bastante antiga, mas que ainda preservam características não urbanas, à exceção de algumas pequenas nucleações residenciais localizadas ao longo da costa, habitadas por pescadores, agricultores, artesãos e eventualmente por veranistas.

A ilha dos Frades é a que se mantém mais preservada, especialmente no trecho sul, onde ainda são encontrados remanescentes significativos de vegetação de Mata Atlântica. Na ilha de Maré esses remanescentes são apenas residuais, em razão do maior comprometimento dessa ilha com atividades agrícolas desde as primeiras décadas da colonização portuguesa.

## **2.2 SUBDIVISÕES DO TERRITÓRIO MUNICIPAL (UNIDADES ESPACIAIS)**

As “freguesias”, parte da tradição eclesiástica portuguesa, se constituíram numa das primeiras subdivisões territoriais adotadas ainda no período colonial para fins administrativos e censitários. Num período em que era muito tênue a linha divisória entre os papéis da Igreja e do Estado, a criação de uma freguesia



muitas vezes se constituía no primeiro passo para a povoação de um território e a partir delas criavam-se novas vilas e municípios. Fundamentalmente, porém, a criação dessas unidades tinha por objetivo a organização das atividades da Igreja e o controle do número de “almas” sob a sua responsabilidade.


Alguns dos “bairros” mais tradicionais de Salvador tiveram origem nas antigas freguesias, como a Sé, Brotas, Santo Antônio, Santana, dentre outros, e não é incomum que seus limites se mantenham ainda hoje no inconsciente da população, demarcando unidades de vizinhança no âmbito municipal. A formalização institucional do abairramento, entretanto, foi abandonada pela municipalidade por volta da década de 1970, talvez porque o crescimento urbano sem precedentes da década tenha dificultado a identificação dos limites das novas unidades de vizinhança, o que fez com que o conceito de “bairro” em Salvador não tenha hoje um estatuto próprio como em outras cidades do Brasil.

Desde o período colonial, entretanto, o território de Salvador foi objeto de inúmeras subdivisões, obedecendo a critérios e formatos variados. Na maioria dos municípios brasileiros prevalece a divisão territorial em distritos e subdistritos estabelecida de acordo com as normas gerais dos respectivos Estados. Em Salvador, a divisão distrital não acompanhou o desenvolvimento espacial da cidade, especialmente nas últimas décadas, o que tornou o seu uso bastante limitado, embora ainda se constitua em referência para as ações do Poder Judiciário e também para fins de recenseamento e organização de dados pelo IBGE desde 1991.

Com finalidade semelhante à da divisão distrital, as Regiões Administrativas (RA’s) foram criadas pelo Decreto nº 7.791, de 1987, como parte de um programa de implantação de Administrações Regionais em Salvador, e desde então vêm sendo incorporadas às rotinas dos órgãos municipais tanto para fins administrativos como para fins estatísticos e de planejamento. A principal vantagem que esta divisão apresentou em relação à dos subdistritos se relaciona ao fato de se constituírem em unidades mais adaptadas ao estágio atual do desenvolvimento urbano de Salvador, principalmente no que diz respeito às áreas periféricas.

Baseadas nas Unidades Espaciais de Planejamento (UEP’s) institucionalizadas pelo PDDU de 1985, as RA’s guardam relação com as Zonas de Informação (ZI’s) criadas pelo Governo do Estado para estruturar o Sistema de Informações da Região Metropolitana de Salvador, e com os Setores Censitários do IBGE, possibilitando diferentes níveis de agregação e de desagregação de dados. Por suas características, as RA’s foram adotadas como unidades de referência para a sistematização das informações e proposições dos estudos do Plano Diretor e deverão orientar o partido espacial a ser proposto.


Grandes cidades como Salvador são estruturas extremamente complexas e em permanente processo de transformação, requerendo diferentes níveis de aproximação para a análise e tratamento da sua problemática urbana. Nem sempre as unidades espaciais institucionalizadas e já incorporadas às rotinas administrativas dão conta das especificidades de abordagem e freqüentemente torna-se necessário estabelecer novos recortes da realidade e constituir novas unidades de análise, com maior ou menor grau de formalização, de modo a dar conta de objetivos variados relacionados à análise e gestão do espaço municipal em diferentes escalas.



Para efeito dos estudos espaciais realizados para o Plano Diretor, trabalhou-se simultaneamente com dois níveis – ou escalas – principais de análise: o das já referidas Regiões Administrativas (RA's) e o de Macrounidades constituídas a partir da agregação de RA's. Em alguns casos tornou-se necessário recorrer, também, a um terceiro nível, o dos subespaços internos às RA's, que não se constituem em áreas homogêneas e freqüentemente passam por processos bastante diferenciados no que diz respeito à dinâmica populacional e ao uso e ocupação do solo. Foram utilizadas como referência para este nível de análise, as Zonas de Informação (ZI's), que se constituem atualmente na unidade espacial que mais se aproxima do que seria a escala de um bairro no Município.

O agrupamento das Regiões Administrativas em Macrounidades fez-se necessário para capturar, de um ponto de vista macroestrutural, os principais processos em curso relativos ao desenvolvimento econômico, social e espacial do Município. Atendendo a este objetivo, as RA's foram reunidas em seis Macrounidades, que se distinguem uma das outras em função de especificidades ambientais, socioeconômicas, de infra-estrutura, de uso e ocupação do solo e, também, por corresponderem a estágios diferenciados do desenvolvimento urbano de Salvador. São elas:

- a) **Macrounidade 01 – (AUC)** – Corresponde às áreas de ocupação mais antiga de Salvador, que evoluíram a partir do núcleo inicial de fundação da Cidade até preencher toda a ponta da península, limitada, ao norte, pelo estuário do rio do Cobre e, a leste, pelo vale do rio Camaragibe (desde a sua cabeceira até a desembocadura do seu braço norte, nas imediações do Costa Azul), e também espaços contíguos, de ocupação mais recente, os trechos sul e sudeste da Orla Atlântica. Subdivide-se nas regiões Centro (RA I), Itapagipe (RA II), São Caetano (RA III), Liberdade (RA IV), Brotas (RA V), Rio Vermelho (RA VII), Pituba (RA VIII) e Boca do Rio (RA IX).
- b) **Macrounidade 02 (Miolo)** – Corresponde à maior parte ao espaço localizado entre os dois principais eixos de articulação urbano-regional de Salvador – a BR-324 e a Av. Luiz Viana Filho (Paralela) – que desempenham importante função na segregação dos espaços e na macroestruturação da Cidade. Subdivide-se nas regiões Cabula (RA XI), Tancredo Neves (RA XII) e Pau da Lima (RA XIII), Cajazeiras (RA XIV).
- c) **Macrounidade 03 (Subúrbios)** – Faixa de território correspondente à parte norte da região da falha geológica de Salvador, abrangendo também os terrenos sedimentares voltados para a Baía de Todos os Santos e toda a bacia do rio do Cobre. Subdivide-se nas regiões de Valéria (RA XV) e dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI), tendo sido subtraída desta última a Ilha de Maré.
- d) **Macrounidade 04 (Itapuã)** – Região ainda com grandes espaços vazios, compreende a faixa litorânea que se estende desde as proximidades da represa de Pituaçu até o limite de Salvador com o Município de Lauro de Freitas, na Base Aérea, avançando na direção norte até atingir o rio Ipitanga, depois de atravessar a Av. Paralela. Corresponde a uma única região: Itapuã (RA X-a), uma subdivisão da RA X.
- e) **Macrounidade 05 (Ipitanga)** – Corresponde à chamada Zona Rural continental, uma das últimas regiões de Salvador na qual ainda predominam extensivamente baixas densidades populacionais.



Localiza-se entre os limites intermunicipais de Salvador com Simões Filho (através das represas do rio Ipitanga) e com de Lauro de Freitas. Corresponde a uma única região: Ipitanga (RA X-b), uma subdivisão da RA X.

- f) **Macrounidade 06 (Ilhas)** – O arquipélago formado pelas Ilhas dos Frades, de Maré, do Bom Jesus dos Passos, de Santo Antônio e algumas ilhotas constitui-se numa região pouco integrada ao desenvolvimento urbano da Cidade do Salvador, em razão da descontinuidade territorial e das dificuldades de acesso e comunicação direta com o continente, que as tornam relativamente estanques aos processos vivenciados no restante do Município, conferindo-lhes dinâmica própria. Corresponde a uma única região: Ilhas (RA XVII), na qual foi incluída a Ilha de Maré.

A **Prancha 02** mostra os limites das Macrounidades e sua correspondência com as Regiões Administrativas. O **Anexo 03** reúne, num Quadro Síntese, informações que permitem uma melhor caracterização dessas Macrounidades, segundo vários aspectos discutidos ao longo deste trabalho.

### 2.3 CONDICIONANTES E IMPACTOS DA OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR

A Cidade do Salvador está assentada sobre uma península situada na entrada da Baía de Todos os Santos, que teve origem a 250 milhões de anos, quando movimentos tectônicos formaram a fossa que separou os sedimentos da Bacia do Recôncavo do embasamento cristalino que caracteriza a parte alta de Salvador, definindo dois compartimentos litológicos distintos, separados por uma falha geológica. Estes elementos determinam um nítido divisor de drenagem associado ao bloco alto da falha, dando origem a pequenas bacias hidrográficas limitadas pela BR-324, a oeste, com cursos d'água correndo para leste no sentido do Oceano Atlântico.

A estrutura urbana de Salvador é fortemente influenciada pelas peculiaridades do sítio onde a cidade foi implantada. O relevo, marcado pela falésia na borda da Baía de Todos os Santos e por vales estreitos, espigões e pequenos tabuleiros no interior, constituiu-se num dos fatores decisivos para a escolha do sítio de fundação da Cidade em razão das necessidades estratégicas de defesa do território, preponderantes nos primeiros momentos da colonização portuguesa. Ao longo dos séculos, porém, o sítio revelou-se extremamente problemático para comportar uma Cidade de grandes dimensões, caracterizada pela ocupação desordenada e por altos níveis de *densidade populacional* e de área construída.

A forma triangular da península – banhada a oeste, sul e leste pelo mar – limita e dirige as possibilidades de expansão da Cidade às direções norte e nordeste, respectivamente em direção aos municípios de Simões Filho e Lauro de Freitas. Na direção norte, a continuidade do assentamento é limitada pela Baía de Aratu, pelas instalações do CIA e pelo cordão de represas do Rio Ipitanga; na direção nordeste, sofre também restrições em razão da localização do complexo aeroportuário e do ambiente de dunas do litoral.

Condicionantes físicos associados à geologia, geotecnia e geomorfologia do solo podem implicar em riscos para ocupação urbana, na medida que sejam alterados o equilíbrio e a estabilidade dos sistemas, como





comprovam os episódios de escorregamento de encostas e outros acidentes ambientais, cuja recorrência se confunde com a própria história de Salvador.

Do ponto de vista geológico, distinguem-se 4 compartimentos principais, com as seguintes características:

- a) Embasamento Cristalino – Afloramento típico do bloco alto da Falha de Salvador, distribui-se ao longo das vertentes dos vales, quase sempre em cotas altimétricas inferiores a 70 metros. Quando localizados em vertentes com declividades superiores a 30%, estes solos podem apresentar instabilidade, uma vez submetidos a formas inadequadas de ocupação, embora abaixo desta camada, a rocha granítica ofereça elevada resistência para implantação de fundações.
- b) Grupo Ilhas – Distribui-se ao longo das vertentes dos vales localizados sobre o bloco baixo da Falha de Salvador, em cotas inferiores a 70 metros, ocorrendo principalmente na região correspondente aos Subúrbios Ferroviários. Forma solos residuais argilosos, rijos quando secos, porém extremamente plásticos quando molhados. A elevada plasticidade associada a altas declividades das vertentes (superiores a 30%) torna este tipo de solo problemático para a ocupação urbana, em razão do alto risco de deslizamento.
- c) Formação Barreiras – Unidade que predomina em quase todo o território de Salvador em associação ou não com outras unidades. Compõe-se de sedimentos areno-argilosos que se acumulam na forma de tabuleiros sobre o embasamento cristalino, geralmente em cotas superiores a 70 metros. É extremamente suscetível a processos erosivos, principalmente se for removida a cobertura vegetal que lhe assegura a estabilidade. Uma vez iniciada a erosão do solo, os sedimentos dos altiplanos e das vertentes são transportados para a parte baixa dos vales, onde se depositam, contribuindo para o assoreamento dos cursos d'água e o comprometimento da qualidade dos recursos hídricos.
- d) Depósitos Quaternários – Correspondem a 3 tipos de unidades: Terraços Marinheiros, Dunas e Terras Úmidas, com as seguintes características:

**Terraços Marinheiros** – Depósitos sedimentares de origem marinha, que se apresentam em forma tabular, com topos planos entre cotas de 5 a 10 metros. Constituem-se de areias quartzosas de granulção média a grossa, cuja elevada permeabilidade facilita a formação de aquíferos subterrâneos. Este tipo de formação é encontrado em quase todos os trechos da orla de Salvador, correspondendo às áreas planas em contato com o mar.

**Dunas** – Representam extensos depósitos arenosos transportados por processos eólicos. Bastante permeáveis, funcionam como áreas de recarga de mananciais hídricos subterrâneos e formam aquíferos que alimentam as terras úmidas localizadas em áreas topograficamente mais baixas.

**Terras Úmidas (Brejos)** – Compreendem as áreas sazonalmente alagadas nas planícies de inundação dos sistemas fluviais e nas zonas baixas localizadas entre os terraços marinhos. Funcionam como áreas reguladoras do aporte de água doce que chega aos estuários, além de atuarem como filtros biológicos de eventuais cargas poluidoras que chegam a esses sistemas naturais.



Cada uma dessas unidades apresenta suscetibilidades à ocupação do solo, que podem ser mitigadas, em maior ou menor grau, mediante a adoção de soluções de engenharia ou de medidas preventivas que evitem potencializar os danos ambientais resultantes de um mau aproveitamento das condições do sítio. Ou seja, não há solo que não se preste de alguma forma à ocupação, porém é preciso respeitar as limitações geotécnicas de cada formação e os elementos que garantem a estabilidade dos sistemas.

Dessa forma, de modo geral, não se recomenda a ocupação das vertentes de vales com declividades superiores a 30%, a não ser quando possam ser implantadas fundações que atinjam as camadas inferiores, mais resistentes, da rocha granítica. Para a ocupação dos terrenos correspondentes à Formação Barreiras são necessárias medidas preventivas, ou corretivas, que evitem a erosão das camadas areno-argilosas superiores. Os terrenos argilosos do Grupo Ilhas (“massapé”) são mais apropriados para a agricultura do que para a construção civil, não suportando grandes cargas em razão da sua plasticidade, o que contra-indica qualquer ocupação mais intensiva. Quanto aos terrenos correspondentes aos depósitos sedimentares, sejam de origem marinha, aluvionar ou resultantes da ação eólica, deve ser evitada, ao máximo, a impermeabilização do solo, de modo a garantir a recarga dos aquíferos e a não obstrução da drenagem natural.

A cobertura vegetal também desempenha papel fundamental na manutenção da geomorfologia, na medida que impede a desagregação das camadas superficiais do solo, reduzindo o risco de erosão e de deslizamentos e dificultando o transporte de materiais para o sistema de drenagem que possam resultar em assoreamento dos cursos d’água e no comprometimento da qualidade dos mananciais hídricos. A remoção da vegetação, principalmente quando associada a cortes acentuados das camadas de solo e a aterros mal planejados, se constitui em elemento de desestabilização das estruturas naturais, com efeitos danosos, de grande alcance e de difícil reversão, sobre o ambiente.

Infelizmente a história da ocupação do solo de Salvador é pródiga em agressões ao sítio desde os seus primórdios. Os primeiros deslizamentos de encostas, principalmente ao longo da região da Falha, foram registrados tão logo se iniciou a implantação da Cidade, e à medida que esta foi se expandindo e conquistando novos espaços, esses acidentes passaram a ser recorrentes.

A expansão urbana, que num primeiro estágio privilegiou as cotas mais altas, utilizando os topos planos dos morros e espigões, a partir do século XX passou a se estender de forma mais intensiva também pelas vertentes e fundos dos vales, acentuando o impacto da ocupação humana sobre o ambiente natural. Nesse processo, a implantação do sistema estrutural de circulação apoiado nas avenidas de vale, a partir dos anos 1960/1970, propiciou condições de acessibilidade para espaços até então considerados inacessíveis, ampliando as possibilidades de aproveitamento dos terrenos localizados das cotas mais baixas e invertendo a tendência histórica de ocupação do sítio.

A ocupação do fundo dos vales pelo sistema viário acarretou como impacto negativo a impermeabilização gradativa das áreas de várzea de rios e córregos, e posteriormente também dos canais, com efeitos diretos na acumulação de águas pluviais e na conseqüente diminuição da capacidade do sistema natural de drenagem, resultando em pontos de alagamento nos períodos de alta precipitação de chuvas. Observe-se




que a topografia da Cidade se constitui num facilitador do escoamento das águas pluviais, direcionando-as facilmente até o mar, vantagem que foi se perdendo gradativamente durante o processo de urbanização.

O século XX marcou também, de forma definitiva, a ocupação dos terraços marinhos e restingas da orla de Salvador, bem como de vasta área de dunas. Na primeira metade do século já se encontrava completamente ocupada a península de Itapagipe – um terraço sedimentar situado na parte baixa da falha geológica – inclusive com acréscimos de área resultantes de aterros que conquistaram espaços ao mar e mediante a implantação de palafitas, um tipo de ocupação extremamente precária que avançou sobre a Enseada dos Tainheiros (Alagados) e mais recentemente também sobre a Enseada do Cabrito, comprometendo o manguezal da foz do rio do Cobre. Na segunda metade do século, deflagrou-se o processo de ocupação da planície costeira desde a Pituba até Itapuã, estendendo-se, mais ao norte, pelo ambiente de dunas do litoral, em direção a Lauro de Freitas. Como consequência, houve a remoção quase integral da vegetação de restinga, da qual só restaram vestígios em alguns espaços que foram preservados da ocupação urbana mais intensiva, a exemplo do conjunto das lagoas e dunas do Abaeté.

Nos espaços internos, tanto do continente quanto das ilhas, foram devastadas extensas áreas da *floresta ombrófila densa*, o ambiente típico da Mata Atlântica que recobria e estabilizava a camada areno-argilosa que caracteriza a formação geológica predominante no Município. A mata exuberante, constituída por espécies arbóreas de copa alta, sempre verde e apresentando grande diversidade biológica, começou a ser ameaçada pela exploração madeireira desde os primeiros tempos da colonização portuguesa, o que levou a extinção de várias espécies. Quase simultaneamente, o desmatamento para a implantação de cultivos agrícolas e pasto para a pecuária extensiva, e também à crescente antropização com a introdução de espécies exóticas adaptadas ao ambiente da mata nativa viriam comprometer a qualidade da cobertura vegetal. A supressão sistemática da Mata Atlântica, porém, bem como dos ecossistemas associados, a exemplo da vegetação de restinga e dos manguezais, só viria ocorrer de forma mais intensiva nos últimos 50 anos, como resultado da expansão urbana de Salvador.

Atualmente os principais remanescentes desses ecossistemas localizam-se em áreas incrustadas na mancha urbana e em permanente situação de ameaça, seja pela expansão das atividades urbanas, seja pela descontinuidade territorial, e também pela dificuldade de relação com outros ecossistemas, o que dificulta as trocas de material genético e outras associações fundamentais à reprodução da vida. Mesmo as áreas já institucionalizadas como unidades de conservação pelo Município ou pelo Estado da Bahia sofrem pressões do ambiente que as circunda, estando sujeitas a invasões e a depredações resultantes de vandalismo ou de atividades extrativistas ilegais, como a retirada de madeira e a exploração de minérios para a construção civil.

A maior parte da cobertura vegetal de melhor qualidade ecológica localiza-se principalmente dentro dos limites das grandes áreas de conservação já institucionalizadas, a exemplo das Áreas de Proteção Ambiental (APA) da Represa do Cobre, da APA do Joanes/Ipitanga, da APA do Abaeté, do Parque (da Cidade) Joventino Silva, do Zoobotânico de Ondina e do Parque de Pituaçu. Além destas, devem ser mencionadas as reservas florestais sob domínio da União correspondentes às áreas de segurança do Exército e da Mari-



nha, respectivamente a mata do 19º Batalhão de Caçadores, próxima ao Cabula, e a da Base Naval, na Baía de Aratu.

Também algumas áreas sob domínio privado ainda guardam remanescentes de vegetação com alta qualidade ecológica. O conjunto mais significativo é o localizado na bacia do rio Jaguaribe, que se distribui em ambas as margens da Avenida Paralela, especialmente no trecho entre os entroncamentos das avenidas Pinto de Aguiar e Orlando Gomes. A importância dessa massa de vegetação não se prende apenas ao fato de representar a Mata Atlântica em estágios médio e avançado de regeneração, mas também por se constituir no último conjunto a guardar alguma continuidade dentro do Município, configurando um corredor natural que se prolonga até a mata em torno das represas do rio Ipitanga, localizada mais ao norte, e daí até a mata em torno da represa do Cobre.

Esta extensa faixa contínua, vista como elemento integrado e funcional, exerce função relevante na manutenção da qualidade ambiental do município, principalmente se considerarmos o seu papel amortecedor dos efeitos impactantes de tecidos urbanos degradados implantados na região do miolo sobre as praias de orla marítima, e o seu papel de proteção dos principais mananciais de abastecimento, associados às represas do Ipitanga e do Cobre, ambas localizadas no território do município. (PANGEA, 2000)

Deve-se ressaltar que muitos dos espaços integrantes da bacia do Jaguaribe, especialmente o trecho localizado entre a Av. Paralela e a Orla Atlântica, já se encontram comprometidos com parcelamentos para fins urbanos e é grande a pressão do mercado imobiliário também para a ocupação da área ainda não parcelada localizada na outra margem da Av. Paralela (no lado correspondente ao Miolo), uma vez que se constitui no último grande espaço vazio inserido na área urbana de Salvador capaz de comportar grandes empreendimentos e absorver parte significativa do incremento populacional previsto para os próximos anos no Município.

Fora da *Área Urbana Legal*, merecem destaque a cobertura vegetal nas imediações das represas do rio Ipitanga e os remanescentes florestais localizados nas ilhas, em especial na Ilha dos Frades.

A vegetação na bacia do rio Ipitanga apresenta qualidade ecológica inferior às das massas localizadas mais ao sul, na bacia do Jaguaribe, principalmente em razão do seu estado de conservação. Apesar de possuir baixa densidade de ocupação, esta área desde há muito foi ocupada por sítios e chácaras de lazer, o que resultou em desmatamentos e no comprometimento da vegetação original com a introdução de espécies não nativas, principalmente frutíferas. Também a exploração de minérios, legal e clandestina, é intensa na região, de onde é extraída grande parte da areia e brita consumida pela construção civil em Salvador e outros municípios da Região Metropolitana.

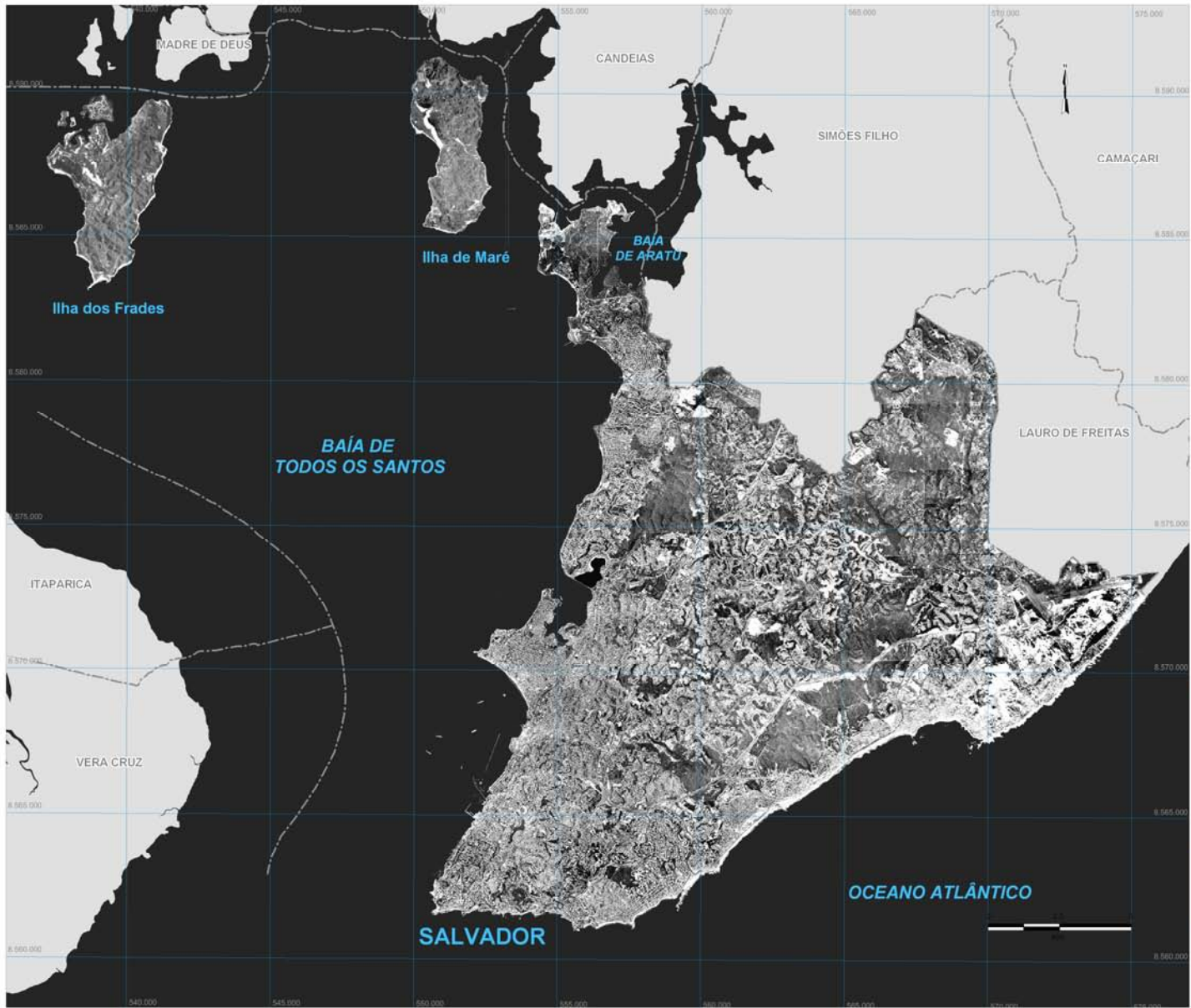
A conservação da mata em torno das represas é de fundamental importância para a manutenção da qualidade do manancial hídrico, cuja utilização não pode ser descartada, especialmente frente ao cenário de escassez de água para abastecimento humano, que já se delineia em algumas grandes cidades brasileiras.



Nas ilhas, o principal risco para a conservação dos remanescentes florestais vem das atividades agrícolas e extrativistas, uma vez que a ocupação urbana ainda é relativamente incipiente e restrita às áreas costeiras.

Apesar de ter sido parcialmente comprometida com a monocultura de coco, a Ilha dos Frades conserva um dos remanescentes de floresta densa com melhor qualidade no Município e também manguezais e vegetação de restinga ainda com bom estado de conservação. Na ilha de Maré restam apenas vestígios da mata original que, embora descontínuos, merecem ser preservados. No norte desta ilha também ainda são encontrados mangues em bom estado de conservação.





**LEGENDA**

--- LIMITE INTERMUNICIPAL

**FONTE:**  
Aerofotos: CONDER - 1998  
Fotomontagem: PDDU Salvador 2000

MUNICÍPIO DO SALVADOR



PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO Salvador 2000 **PDDU**

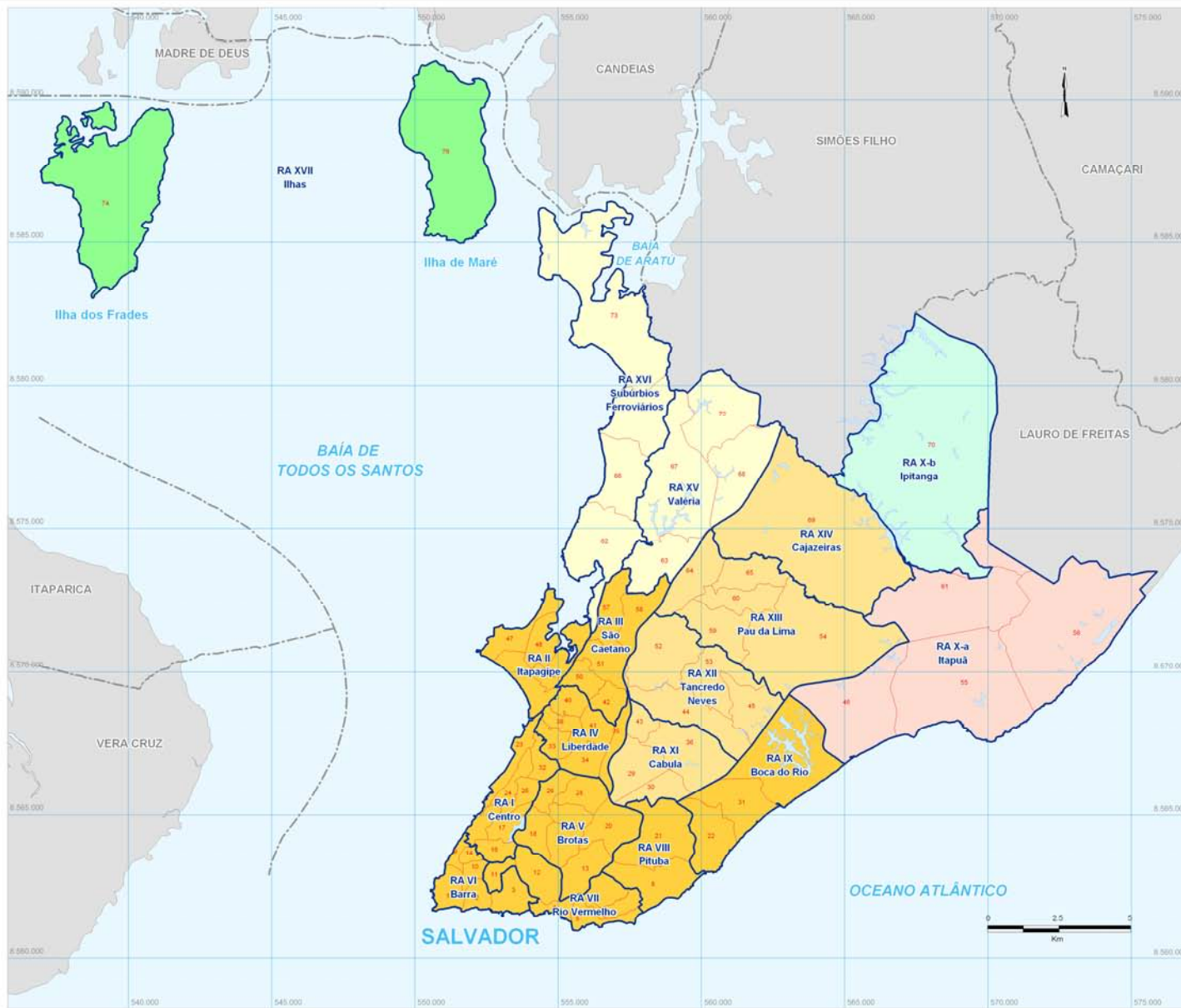
Escala: 1:125 000 **Prancha 01**

ESTUDO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR

**MUNICÍPIO DO SALVADOR: ABRANGÊNCIA TERRITORIAL E LIMITES INTERMUNICIPAIS**







**LEGENDA**

- LIMITE INTERMUNICIPAL
- REGIÕES ADMINISTRATIVAS - RA
- ZONAS DE INFORMAÇÃO - ZI

**MACROUNIDADES DE ANÁLISE**

- MACROUNIDADE 01 - AUC
- MACROUNIDADE 02 - MIOLO
- MACROUNIDADE 03 - SUBÚRBIOS
- MACROUNIDADE 04 - ITAPUÁ
- MACROUNIDADE 05 - IPITANGA
- MACROUNIDADE 06 - ILHAS

MUNICÍPIO DO SALVADOR

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO Salvador 2000 **PDDU**

Escala: 1:125.000 **Prancha 02**

ESTUDO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR

**UNIDADES ESPACIAIS DE ANÁLISE**

# O Comprometimento do Espaço

## 3

### 3.1 ANTECEDENTES DO QUADRO ATUAL

**A**o longo dos quatro séculos e meio de sua existência como Cidade, Salvador alternou períodos de apogeu com outros de total estagnação, ao sabor dos sucessivos ciclos econômicos por que passou o Recôncavo Baiano – sua região de influência imediata –, o Estado da Bahia e o Nordeste brasileiro. Esses movimentos repercutiram fortemente nas funções desempenhadas por Salvador na rede de cidades brasileiras e na sua configuração urbana, definindo, ao longo do tempo, a face dual que hoje a caracteriza: ao mesmo tempo um centro moderno e um dos retratos mais contundentes da segregação espacial e da exclusão social no país.

Em que pesem a origem como cidade planejada nos primórdios da colonização portuguesa e mais recentemente os dois Planos Diretores realizados nas décadas de 1940 e 1970 – respectivamente o plano do EPUCS e o PLANDURB –, grande parte do assentamento urbano de Salvador caracteriza-se por formas espontâneas de apropriação e reprodução do espaço, onde não vigoram as normas urbanísticas e edificações instituídas pela municipalidade. Especialmente nos últimos trinta anos a mancha urbana mais do que duplicou, ao passo que foi se agravando o processo de expansão periférica que comprometeu extensivamente grandes parcelas do território municipal com padrões de uso e ocupação do solo de baixa qualidade urbana.

Vários estudiosos debruçaram-se sobre a história e as características do desenvolvimento urbano de Salvador, enfocando-o sob prismas variados. Há, entretanto, uma concordância geral de que muitos dos processos até hoje em curso tiveram origem a partir das décadas de 1940 e 1950, intensificando-se e atingindo todo o território municipal nas décadas seguintes. Neste período marcado por profundas transformações econômicas e sociais deu-se a transição da região de Salvador para um novo ciclo de acumulação capitalista e da antiga capital colonial para um modelo de desenvolvimento urbano baseado num ideário de modernidade, a partir do qual velhas estruturas foram rompidas, mas em que, também, começaram a se evidenciar as contradições que determinaram a forma urbana particularmente complexa que a Cidade assumiu ao longo da sua história recente.

Sinteticamente, no seu estudo clássico sobre o Centro de Salvador, Milton Santos traçou um quadro da evolução da Cidade desde a sua fundação até o final da década de cinquenta (1958), reconhecendo a sucessão de cinco períodos do ponto de vista da população que se rebatiam igualmente na evolução da ocupação do sítio pelo “organismo urbano”:



1º – uma fase inicial, independente da atividade regional da cidade, e em que apenas funcionam os papéis de centro administrativo, religioso e militar, até o final do século 16;

2º – um período de crescimento lento, até o século 18, que reflete os primeiros esforços de valorização de uma área de expansão;

3º – um período de crescimento rápido, provocado pelos progressos da agricultura nas áreas de ocupação mais antiga, pela expansão da agricultura em outras regiões, por uma melhor organização do espaço e por um grande êxodo rural, provocados por novos ciclos da seca durante

4º – um novo período de crescimento lento – lento na escala brasileira – que corresponde à crise das primeiras culturas comerciais, à atração demográfica exercida pela nova cultura industrial, o cacau, durante os 40 primeiros anos deste século;

5º – o período atual, de crescimento novamente acelerado, isto é, de fortalecimento da economia agrícola, não apenas na zona do cacau, mas também em certas regiões do Nordeste, trazendo conseqüências para a vida urbana e por outro lado o aumento da população de subempregados e desempregados, resultantes de um êxodo rural sempre crescente (SANTOS, 1959: 58-60, grafia original).

[...] a cidade se limitou à plataforma, ao topo do escarpamento.

[a cidade] estendeu-se sobre as colinas dos rebordos da esplanada, atravessou o vale do rio das Tripas (a atual Baixa dos Sapateiros) e uma segunda linha de colinas foi colonizada.

[...] formam-se vários bairros que se aproveitam da instalação das linhas de transporte coletivo. A cidade se espalhou para norte e para o sul, principalmente sobre os dorsais. Na península de Itapagipe a ocupação é mais densa.

[...] a cidade não cresce como o havia feito no período precedente, mas os trabalhos de pôrto são iniciados e grandes aterros se fazem.

[...] o centro se desenvolve mais ativamente, bairros ricos são construídos, as “invasões” se formam, os vales começam a ser ocupados por construções e as praias se valorizam com luxuosas casas de morada (SANTOS, 1959: 51-63, grafia original).

O processo de intensas transformações urbanas ocorridas no 5º período descrito por Santos teve início ainda nos anos 1940, quando se acentuou o fluxo migratório para a capital de trabalhadores dispensados do campo pela decadência da cultura açucareira no Recôncavo e a estabilização da cultura do cacau no sul da Bahia, que atingira seu limite na oferta de postos de trabalho. A grande leva de trabalhadores recém-chegados não encontraria em Salvador uma economia capaz de oferecer o número de empregos necessários à absorção de tal contingente de mão-de-obra, passando a engrossar a economia informal como única forma de sobrevivência. A afluência de rurais também teve como conseqüência o desequilíbrio do quadro habitacional em Salvador, relativamente estável até a década de 1940, “no qual predominavam o sistema de aforamento e arrendamento de terras e aluguéis de casas, principalmente para os estratos sociais de média e baixa renda” (SOUZA, 2000: 112).



O aumento significativo da demanda de áreas para habitação repercutiu na abertura de novos loteamentos em áreas próximas aos espaços já ocupados, que, entretanto, se mostrariam economicamente inacessíveis para a maioria da população, em alguns casos permanecendo ociosos por muitos anos. Como consequência, recrudescer a pressão de ocupação das áreas já ocupadas pela população de menor renda, num processo que levou a uma crescente densificação dos bairros “proletários” a partir da construção, geralmente irregular, de novas unidades habitacionais e na ampliação ou subdivisão das unidades existentes.

A crise que se anunciava tinha como agravante a rigidez do sistema fundiário local, caracterizado pela concentração da propriedade da terra em poder de poucos, e pelo comprometimento com institutos como a *enfiteuse*, herança da tradição jurídica portuguesa introduzida com a colonização, que tornara perpétuos os direitos de posse sobre terrenos de propriedade do Município, limitando a ação do Poder Público na abertura de novas áreas para habitação popular.

Num primeiro momento, entretanto, a imensa população à margem do mercado de terras ainda iria se beneficiar da prática corrente, até os anos 1940, da ocupação consentida de terrenos privados na periferia urbana. Os proprietários e enfiteutas viam nessa prática a possibilidade de valorização imobiliária das áreas vizinhas mediante a atração de infra-estrutura e serviços coletivos para os núcleos ocupados. A ocupação assim processada se dava de forma espontânea, sem um plano de parcelamento formalizado, mas nem sempre de forma desonerada, implicando, freqüentemente, em alguma forma de rendimento para os proprietários ou detentores do domínio útil dos imóveis (SOUZA, 2000: 113).

Dessa forma, surgiram ou foram incrementados na primeira metade do século XX os “bairros pobres” localizados nos vales que medeiam os bairros residenciais de classe média e alta, ou em pontos afastados do centro, que, em razão de seu processo lento de formação, tomaram a forma de vizinhanças relativamente homogêneas e integradas (BRANDÃO, 1978:161).

O sistema de ocupação espontânea consentida logo viria a se esgotar, na medida que os proprietários e enfiteutas passariam a vislumbrar maiores possibilidades de renda no resguardo dos terrenos vazios melhor posicionados em relação às áreas urbanizadas ou com expectativa de valorização futura mediante implantação de infra-estrutura pelo Estado, passando a resistir à ocupação primária de suas terras. Assim, a já pouca flexibilidade existente alcançaria o seu termo, resultando numa situação de conflito generalizado pela ruptura da estrutura fundiária e conquista de novos espaços para expansão urbana.

Observe-se que o crescimento populacional verificado na década de 1940 não se restringiu apenas às camadas menos favorecidas da população. Registrou-se, também, um significativo crescimento das camadas de renda média simultaneamente à difusão de novas concepções de moradia justificadas ideologicamente pela preocupação com a proteção à saúde e à infância.

Conseqüentemente, voltava-se novamente ao apreço pela casa com jardim, salvo da agitação da rua e da vizinhança a parede-meia. A expansão das camadas médias e tais concepções culturais resultaram no aumento da demanda de áreas para habitação [também] de nível médio e superior. (BRANDÃO, 1978: 157)



Diante da demanda por novas habitações envolvendo praticamente todos os estratos sociais e da inelasticidade da oferta de terras, instaurou-se no final dos anos 1940 uma crise habitacional de grandes proporções que se estenderia pelas décadas seguintes com implicações diretas na valorização do solo urbano e no aumento do valor dos aluguéis, que se tornariam inacessíveis também para a parcela da população que tinha nessa alternativa a solução para o seu problema de moradia.

As primeiras “invasões” surgiram na segunda metade dos anos 1940 como uma solução premente para as demandas habitacionais da população de baixa renda face à impossibilidade financeira de adesão aos sistemas formais ou informais existentes e à rigidez do sistema fundiário de Salvador. Caracterizavam-se – como a rigor até hoje – pela posse coletiva de áreas públicas ou privadas, onde eram levantadas rapidamente construções precárias, com o que se garantia a ocupação da área invadida, depois de apressadamente dividida em lotes (BRANDÃO, 1978: 163). São emblemáticos desse período os episódios do Corta-braço, Alagados e Gingibirra, amplamente registrados pela crônica local.


Após o embate inicial entre invasores e proprietários, que assumira contornos “heróicos” durante toda a década de 1940, novas invasões surgiram na década seguinte, porém não mais pelo efeito de grandes atos coletivos, mas como resultado de um processo permanente de luta e resistência da população pobre pelo direito à moradia.

Na década de 1950, muito do crescimento da cidade deu-se, pois, por esse processo de luta miúda, tihosa, contra a água, contra a ladeira, contra o fundo encharcado dos vales internos, e sob pressão de proprietários e Governo, porém sem maiores enfrentamentos, uma vez que o “negócio” da expansão periférica [...] passou a ter novos interessados, e a luta na esfera política assegurava um respaldo formal às reivindicações populares. (BRANDÃO, 1981: 135)

Simultaneamente à luta deflagrada na periferia por novos espaços para habitação, nas áreas centrais da Cidade também ocorreram grandes transformações no período 1940-1950, com destaque para a gradativa perda de importância da função habitacional nos distritos correspondentes ao Centro. Estas alterações decorreram, entre outros fatores, da expansão das atividades comerciais sobre os antigos espaços de moradia e do deslocamento da população residente, em especial a de renda mais alta, para locais com melhores condições de habitabilidade e conforto, como a Vitória, Graça e a Barra, num movimento que ganhara impulso já nas primeiras décadas do século XX. Como conseqüência, se intensificaria bastante a degradação dos espaços não incorporados plenamente à função comercial ou às demais atividades do Centro, passando estes, a abrigar famílias de baixa renda em cortiços implantados nos antigos casarões abandonados pelas elites e também toda uma população marginal envolvida com diversas formas de contravenção.

O estado de degradação física e social envolvendo o casario centenário já era objeto de mobilização pelo menos desde a década de 1930, unindo preocupações higienistas e um incipiente “conservacionismo”, como comprovam os depoimentos da Semana de Urbanismo de 1935 e as primeiras iniciativas de tombamento pela União, a partir de 1938, de grande número de edificações civis, militares e religiosas localizadas no “Centro Histórico” de Salvador.





Infelizmente também essas medidas de proteção acabariam se constituindo em mais um fator de enrijecimento das áreas centrais, restringindo as possibilidades de renovação urbana e encorajando os empresários a investir em áreas mais ao sul, próximas aos locais de moradia das classes abastadas.

Ainda na década de 1940, algumas intervenções na infra-estrutura municipal iriam ter grande importância na expansão urbana de Salvador nas décadas seguintes. Uma das mais significativas foi a implantação, durante a II Grande Guerra (1939–1945), de um novo aeroporto, com maior capacidade, localizado no distrito de Ipitanga. A implantação do equipamento, concluído em 1944, teve como uma das primeiras conseqüências a expansão do povoado de São Cristóvão, existente desde o século XIX, que passou a funcionar como núcleo-dormitório dos trabalhadores do aeroporto (BAHIA, 1985). Porém, as maiores repercussões viriam em decorrência da implantação de duas importantes rodovias comunicando o equipamento à Cidade – a Estrada Velha do Aeroporto e a Avenida Amaralina-Itapuã.

A Estrada Velha do Aeroporto foi responsável pelo primeiro retalhamento do Miolo, espaço até então caracterizado por uma ocupação eminentemente rural e por grandes latifúndios, em sua maioria de propriedade municipal e sob o regime de *enfiteuse*. A partir da sua implantação, ampliaram-se as possibilidades de acesso a partir da antiga Estrada das Boiadas – precursora da BR-324 –, tornando-se fator decisivo para o desenvolvimento da área, onde primeiramente se implantou a nucleação do Buraco do Tatu, no local onde mais tarde se implantariam o conjunto habitacional Sete de Abril e a ocupação de Pau da Lima (BAHIA, 1985).

A abertura da Av. Amaralina-Itapuã, atual Av. Octávio Mangabeira, entre 1942 e 1949 (na verdade uma rodovia incluída no Plano Rodoviário do Estado, interligando Amaralina ao aeroporto de Ipitanga) e sua articulação com a Av. Oceânica, construída pelo governo Seabra, propiciaram um acesso direto, pela Orla, da Barra até Itapuã, abrindo um novo vetor de urbanização onde se implantaram vários novos parcelamentos (SALVADOR, 1984).

Principalmente a partir da década de 1950, o processo de parcelamento do solo de Salvador, até então incipiente, viria a se intensificar até comprometer grande parcela do território municipal com novos loteamentos, numa oferta de terrenos para edificação muito superior à demanda efetiva de espaço para moradia e outros usos, mesmo considerando o significativo contingente de excluídos desse mercado imobiliário em função das limitações de renda da maioria da população local.

A área comprometida com parcelamentos no período de 1950 a 1960 equivaleu a mais de 3,5 vezes a área total comprometida com este tipo de empreendimento em toda a história do Município até o ano de 1950, atingindo, ainda na primeira metade da década, uma área suficiente para absorver 70% a mais do que o incremento populacional verificado no período 1950-1960, que foi de aproximadamente 283 mil habitantes (SALVADOR, 1978).

Os anos 1950 marcaram também importantes inflexões no que diz respeito às características das glebas loteadas, especialmente quanto à dimensão e à localização em relação à área urbana efetivamente ocupada. De modo geral passaram a predominar loteamentos em grandes glebas, com área superior a





20 hectares e localizados em regiões distantes da mancha urbana – como a Orla e os Subúrbios Ferroviários –, criando novas fronteiras de urbanização, ao contrário do que vinha acontecendo até então, uma vez que os loteamentos eram implantados preferencialmente em terrenos adjacentes à mancha urbana e em espaços vazios intersticiais.

Vários fatores podem ser apontados como deflagradores do processo de expansão dos parcelamentos no período, entre eles:

- a) o crescimento populacional intensificado a partir da década de 1940 com o fluxo migratório para a capital baiana e seus efeitos sobre o mercado de moradia em geral;
- b) a necessidade de ruptura com as antigas formas de moradia – e com a cidade colonial – em atendimento a um ideário urbanístico moderno preconizado entre as elites locais, pelo menos, desde a década de 1930;
- c) o atendimento às demandas de moradia da nova classe média constituída principalmente pelos trabalhadores da indústria no petróleo que se implantou na região de Salvador no início dos anos 1950;
- d) a expectativa dos proprietários de terras e enfiteutas de beneficiar-se dos investimentos públicos realizados (ou anunciados) em infra-estrutura, em especial com a ampliação do sistema viário, que valorizaram vários espaços do Município;
- e) uma estratégia de afirmação da propriedade da terra pelos “latifundiários urbanos” num cenário de escalada do processo de invasões coletivas pela população de menor renda, deflagrado a partir da década de 1940.

Dessa maneira, mediante o comprometimento das glebas com loteamentos procurava-se não somente atender as demandas e auferir renda com a venda de lotes postos no mercado, mas, principalmente, garantir a integridade do patrimônio fundiário constituído de grandes terrenos sem uso e, portanto, permanentemente ameaçados por invasões.

Em todo esse processo a participação do Poder Público foi fundamental, seja autorizando o parcelamento de terras de propriedade do Município aforadas ou arrendadas a particulares, inclusive fora da área urbana; seja implantando infra-estrutura viária e dessa forma criando condições de acessibilidade às glebas; seja admitindo longos prazos para a ocupação dos lotes, o que claramente desvinculava a aprovação dos parcelamentos do atendimento à demanda de novos espaços para habitação; ou ainda modificando sucessivamente a legislação de uso do solo para favorecer os novos empreendimentos.

Ao contrário do que se poderia esperar, a super oferta de lotes não teve efeitos significativos na redução do custo do solo em Salvador, uma vez que o excedente de espaço não incorporado imediatamente ao assentamento urbano, ou seja, o solo urbanizado não edificado e a rigor sem qualquer uso, passou a se constituir principalmente em reserva de valor das classes mais abastadas, e do capital imobiliário em particular, sendo mantido fora do mercado e convertendo-se em objeto de especulação ao produzir uma es-



casseez artificial de espaço, ao tempo em que passava a beneficiar-se da alocação de infra-estrutura e de serviços financiados pela sociedade.

Do ponto de vista da expansão urbana, os loteamentos implantados na década de 1950 e também os da década seguinte só viriam a participar mais intensamente da mancha urbana anos mais tarde, principalmente a partir da década de 1970, quando passariam a ser efetivamente ocupados. Nesse ínterim, alguns parcelamentos foram parcial ou totalmente invadidos, ou ocupados de forma irregular, sem obedecer à divisão original em lotes, mantendo-se, quando muito, a estrutura do arruamento implantado.

Segundo Sampaio (1999: 111), no final dos anos 1960 um conjunto de medidas de grande impacto contribuíram para redirecionar a expansão urbana nas décadas seguintes:

- a promulgação da Lei Municipal nº 2.181, de 1968, conhecida como Lei da Reforma Urbana, que autorizou o Executivo Municipal a alienar terras de propriedade do Município localizadas nos limites de Salvador;
- construção das “vias de vale” com recursos auferidos principalmente com a alienação das terras do Município, aumentando a acessibilidade e expandindo a malha urbana;
- reformas no Código de Urbanismo, expandindo o limite de zonas, ampliando coeficientes de aproveitamento e gabaritos de altura das edificações;
- amplo programa de erradicação de favelas e intervenções urbanísticas no tecido antigo.

A “Lei da Reforma Urbana”, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 3.684/69, foi o instrumento principal de um dos capítulos mais emblemáticos da história recente de Salvador ao autorizar o Executivo Municipal a alienar bens dominiais, ou seja, os terrenos de propriedade do Município em posse de terceiros sob regime de aforamento (*enfiteuse*), arrendamento ou mesmo sem vínculo contratual.

Oficialmente o objetivo da operação era reaver o domínio pleno de parte do patrimônio fundiário municipal, então indisponível por força de contratos antigos e regras arcaicas, para implantação de projetos agrícolas na periferia e de programas habitacionais nas áreas mais centrais do Município. Objetivava, também, mediante a livre negociação no mercado das glebas reavidas, auferir recursos para a implantação de equipamentos públicos e das “vias de vale”, projeto acalentado desde a década de 1940 a partir do plano do EPUCS. O alcance da medida, porém, seria bem mais amplo:

Tudo leva a crer que a P.M.S. agiu no sentido de modificar as relações na estrutura fundiária, que funcionava até então em bases pré-capitalistas, para atender às leis do mercado, transformando a terra em mercadoria apesar das alegações simplistas, entre as quais a de liberar a P.M.S. do ônus desses imóveis, que geravam recursos insuficientes para manter uma repartição própria para fiscalizá-los e administrá-los (ANDRADE; DEBEFFE, 1979:103).



É fato que a *enfiteuse*, instrumento que historicamente havia consolidado o domínio da elite dominante sobre o espaço municipal, se tornara um empecilho para uma nova facção dessa elite, então aliada das novas lideranças políticas surgidas ou consolidadas com o regime implantado em 1964. A implementação da Lei da Reforma Urbana e dos instrumentos que a complementaram visava a ruptura com a herança colonial relativa à propriedade fundiária em Salvador, removendo um dos últimos obstáculos ao mercado capitalista do solo e possibilitando a expansão urbana em direção aos espaços com expectativa de valorização que se encontravam, muitos deles, em posse de enfiteutas sem condições financeiras de investirem nas respectivas áreas.

O alcance da medida não foi ainda mais abrangente porque uma alteração do Código Civil, em 1972, viria a beneficiar enfiteutas – em especial os grandes possuidores de terras –, ao estabelecer o resgate dos terrenos aforados por mais de dez anos em bases mais favoráveis que as estabelecidas pela lei municipal. Apoiados nessa prerrogativa, muitos enfiteutas entraram em juízo e obtiveram ganho de causa, resgatando o domínio pleno dos imóveis a preços ínfimos.

Essas intervenções no sistema fundiário local resultaram numa total redefinição do controle do espaço urbano, em que se observa um processo radical de privatização e de concentração da propriedade fundiária, ficando sob o controle público escassas áreas com destinação prevista. Dessa maneira, a municipalidade perdeu um importante instrumento para a gestão do uso do solo urbano e, em particular, do problema habitacional, que já assumia proporções gigantescas na época.

Um outro instrumento, a Lei nº 2.222/69, em consonância com os propósitos da Reforma Urbana, viria tratar de outro problema considerado “entrave” para o desenvolvimento de Salvador: a erradicação de favelas localizadas em áreas valorizadas e de interesse turístico. Constituíam o foco da questão, as invasões de Ondina e do Bico de Ferro, localizadas respectivamente nas avenidas Presidente Vargas e Otávio Mangabeira, cujos moradores, na sua maioria pessoas de baixa renda, foram compulsoriamente relocados para lotes implantados pelo Município na Boca do Rio, dando origem ao conhecido bairro popular.

Associada à reestruturação do sistema fundiário, ao programa de erradicação de favelas nas chamadas áreas “nobres” e às alterações na legislação urbanística para potencializar o uso do solo urbano, a expansão viária iniciada no final da década de 1940 e ampliada nas décadas seguintes constituiu-se num dos fatores mais determinantes para o processo de expansão da Cidade a partir da década de 1960, tanto ao propiciar condições de acessibilidade para espaços até então segregados do desenvolvimento urbano, como pela expectativa gerada pela implantação das novas vias, que intensificou as disputas pela propriedade da terra em iminência de valorização em decorrência da implantação de infra-estrutura.

Em 1949 foi concluída a Av. Centenário, a primeira avenida de vale rigorosamente implantada de acordo com o modelo urbanístico preconizado pelo plano do EPUCS. Durante os anos 1960 e principalmente durante toda a década de 1970 implantaram-se as demais avenidas de vale e outras importantes vias que passaram a constituir o novo sistema viário estrutural da Cidade, transformando-se rapidamente em vetores de expansão urbana e mais tarde em corredores de concentração de usos diversificados.




No processo de implantação das novas avenidas foram priorizadas inicialmente as ligações entre o Centro da Cidade e as áreas residenciais localizadas no seu entorno, e também algumas ligações com os bairros da orla marítima, destacando-se: Av. Barros Reis, iniciada em 1961; Av. do Contorno, iniciada em 1958; Av. Pres. Costa e Silva, marginal do Dique do Tororó, em 1969; Av. Oscar Pontes, binário com a Av. Jequi-taia, em 1967; Av. Pres. Castelo Branco, Vale de Nazaré, em 1968; Av. Mário Leal Ferreira, Vale do Bonocô, em 1970; Av. Anita Garibaldi, em 1972; Av. Vasco da Gama, duplicação em 1974; Av. Reitor Miguel Calmon, Vale do Canela, em 1974; e Av. Vale dos Barris, em 1975 (SCHEINOWITZ, 1998: 33-37).

Em que pesem os investimentos nas áreas centrais realizados na passagem dos anos 1960 para os anos 1970, já nos primeiros anos desta década começou a se delinear mais claramente um movimento de ruptura com as antigas centralidades do Município e de busca de maior integração de Salvador com seu espaço regional, mediante uma série de investimentos governamentais que se fizeram acompanhar também de grandes investimentos privados. Este movimento em parte pode ser explicado pelo cenário de profundas transformações econômicas e sociais por que passava a Região Metropolitana desde os anos 1950, com a implantação do complexo da Petrobrás, e nas décadas seguintes com a implantação dos complexos do CIA e do COPEC em municípios vizinhos à capital, mas respondia também à necessidade de valorização dos espaços recém integrados ao mercado de terras por ação da Reforma Urbana, deslocando o eixo do desenvolvimento urbano para os grandes espaços vazios, então sem continuidade com as áreas de ocupação consolidada.

Entre 1971 e 1975 foram implantadas as duas pistas da Av. Luiz Viana Filho (Av. Paralela) e as ligações entre esta e a Orla, a duplicação da BR-324, a construção do Acesso Norte e das rodovias CIA–Aeroporto e Parafuso, melhorando as condições de acessibilidade e de circulação de mercadorias no espaço urbano e regional. Quase simultaneamente, o Governo do Estado implantaria o Centro Administrativo da Bahia (CAB), numa das margens da Av. Paralela, centralizando toda a burocracia estadual, e a nova Estação Rodoviária de Salvador, na confluência dos dois principais eixos rodoviários do Município – a Av. Paralela e a BR-324.

Nesse processo também a iniciativa privada participaria com grandes empreendimentos, destacando-se o Shopping Iguatemi, o primeiro empreendimento do gênero no Norte e Nordeste do país, inaugurado em 1975; o Centro Empresarial Iguatemi, o primeiro complexo de escritórios localizado fora do Centro da Cidade do Salvador; além de sedes de grandes empresas, como a Construtora Odebrecht e o jornal A Tarde, e grandes loteamentos residenciais, entre os quais o Caminho das Árvores, o Itaipara e o Aquarius, voltados para a população de alta renda. Conjuntamente, estes empreendimentos seriam as âncoras do novo centro que se consolidaria na região do vale do Camaragibe, entre a Pituba e Brotas, reconfigurando as relações de centralidade no espaço de Salvador.

Ainda durante a segunda metade da década de 1970 e até o início dos anos 1980, outras intervenções viriam complementar a estrutura viária, desta vez ligando o novo centro aos demais espaços da Cidade, destacando-se a Av. Antônio Carlos Magalhães (1975) e a Av. Juracy Magalhães (segunda pista finalizada em 1978). Em 1984, como parte de um projeto de valorização da orla marítima de Salvador, a Av. Otávio



Mangabeira seria duplicada em quase toda a sua extensão, desde a Pituba até Itapuã, melhorando as condições de acessibilidade aos bairros e praias da borda atlântica.

Fora dos eixos mais valorizados, merece destaque a implantação da Av. Afrânio Peixoto (Suburbana), em 1969, atravessando a região dos Subúrbios Ferroviários, quase paralela à linha férrea existente, desde Lobato até Paripe. Esta via se constituiu numa importante alternativa rodoviária para os deslocamentos da população da região até as áreas centrais de Salvador, o que só era possível por meio do transporte ferroviário. A sua implantação teve grande impacto no crescimento populacional da região dos Subúrbios nos anos seguintes, que se tornaria, já no início dos anos 1980, uma das mais populosas do Município.

No Miolo, por sua vez, a Av. Edgard Santos foi implantada em 1978, ligando Narandiba, na parte alta da região do Cabula, à Av. Paralela. Também data deste período a concepção do sistema de vias transversais cortando as regiões do Miolo desde a Av. Paralela até a BR-324, estruturando a malha viária desta Macrounidade e integrando, por meio de suas conexões, os espaços das duas orlas de Salvador – a Atlântica e a da Baía de Todos os Santos. Essa proposição, integrante do PDDU/85, só viria a se concretizar parcialmente no final da década de 1990, com a implantação da primeira das 4 vias propostas, a Av. Luiz Eduardo Magalhães, na região do Cabula.


### **3. 2 EXPANSÃO URBANA A PARTIR DA DÉCADA DE 1970**

A partir da década de 1970, sob o impacto de um acelerado crescimento demográfico e como consequência das intervenções urbanísticas realizadas nas décadas anteriores, a malha urbana expandiu-se em várias direções, distanciando-se do núcleo inicial da Cidade na borda da Baía de Todos os Santos. Novos espaços residenciais surgiram, incorporando áreas até então periféricas e exigindo cada vez mais o uso do automóvel e do ônibus nos deslocamentos. Em pouco mais de 20 anos – entre 1976 e 1998 – o espaço comprometido com o assentamento populacional e de atividades econômicas dobrou, respondendo ao incremento demográfico da mesma ordem ocorrido no período.

#### **Década de 1970**

A década de 1970 foi marcada pela abertura de novas fronteiras de urbanização, que ampliaram substancialmente a área urbana de Salvador, seja por meio de parcelamentos implantados em regiões distantes da *Área Urbana Contínua*, seja pela implantação de programas habitacionais em áreas periféricas do Município, ou ainda pelo processo de invasões e ocupações espontâneas pela população de menor renda.

O incremento populacional mais significativo ainda se concentrava nas regiões próximas ao Centro, mas, em decorrência da expansão da malha viária e da incorporação de novas áreas ao mercado imobiliário, novos vetores de expansão se consolidaram, principalmente na direção da Orla Atlântica, do Miolo e dos Subúrbios.



Em meados da década de setenta (1976), a área efetivamente ocupada pela Cidade do Salvador abrangia aproximadamente 75 Km<sup>2</sup>, equivalentes a 30% da atual área continental do Município. A mancha urbana passava pelos seguintes processos:

a) Na Macrounidade 01 (AUC), estavam em curso processos diferenciados segundo o estágio de consolidação da ocupação do solo de cada região, registrando-se:

- substituição de usos uniresidenciais por padrões mais intensivos de ocupação do solo nas regiões de ocupação já consolidada, como no caso dos espaços residenciais da Área Central (RA I) e da região da Barra (RA VI), principalmente na proximidade da Av. Centenário;
- adensamento construtivo mediante ampliação das edificações já existentes e criação de novas unidades imobiliárias, em Itapagipe (RA II) e na Liberdade (RA IV), duas regiões próximas à Área Central, nas quais a população apresentava-se estável, com ligeira tendência de declínio do seu crescimento;
- adensamento populacional e construtivo mediante o preenchimento dos espaços vazios nas regiões de São Caetano (RA III), de Brotas (RA V), do Rio Vermelho (RA VII) e na região da Barra (RA VI), especialmente nos bairros de Ondina e Federação;
- na região da Boca do Rio (RA IX), rápida consolidação do bairro popular da Boca do Rio, a partir do loteamento implantado pela Prefeitura em 1969, para o qual foram transferidos moradores de invasões erradicadas na Orla de Salvador; também foram implantados na região vários conjuntos habitacionais, entre os quais os COHEX I e II e dos Bancários, no STIEP, e os conjuntos Marback e Vivendas do Rio, na Boca do Rio, com acesso pela Av. Paralela.


b) na Macrounidade 02 (Miolo):

- a expansão urbana se processava principalmente a partir da BR 324, seguindo na direção leste, acompanhando as vias de penetração implantadas nas cumeadas dos altiplanos, especialmente no Cabula/ Pernambuco (RA XI), em São Gonçalo/ Tancredo Neves (RA XII) e também Pau da Lima (RA XIII); novas nucleações de ocupação espontânea surgiram no extremo norte do Município, entre os quais Palestina e Dois Irmãos;
- a implantação de programas habitacionais em Castelo Brando e Narandiba torna-se bastante significativa para a ocupação do Miolo, principalmente Castelo Branco, implantado em 3 etapas, face ao volume de população alocada e à valorização das áreas pela presença de infra-estrutura (Salvador, 1984);

c) na Macrounidade 03 (Subúrbios):

- a implantação da Av. Suburbana, em 1969, e da Base Naval de Aratu teve grande impacto no crescimento da população dos Subúrbios, acelerando a ocupação dos lotes vazios ainda rema-





nescentes em parcelamentos implantados nas décadas de 1950 e 1960, e favorecendo o surgimento de novos loteamentos populares a meio caminho entre Plataforma e Paripe, destacando-se o loteamento Fazenda Coqueiro, em Itacaranha, e o Parque Setúbal e Parque Carvalho, em Periperi; também por influência da Av. Suburbana, recrudescceu a ocupação às margens da Enseada do Cabrito, com Alagados e posteriormente Novos alagados;

- d) na Macrounidade 04 (Itapuã), expansão na direção Nordeste, principalmente a partir da ocupação de lotes vazios dos parcelamentos implantados nas décadas anteriores;
- e) nas Macrounidades 05 (Ipitanga) e 06 (Ilhas) não se observa crescimento significativo.

### **Década de 1980**

Ainda sob forte pressão do crescimento demográfico, observa-se a intensificação dos processos em curso na década anterior, porém com alguns elementos novos, com destaque para a participação crescente dos conjuntos habitacionais na composição da mancha urbana, especialmente nas regiões do Miolo e também nos Subúrbios Ferroviários, e a consolidação do Centro Camaragibe (Iguatemi), com efeitos sobre o adensamento das áreas no seu entorno.

Os programas habitacionais implantados em grande número nas décadas de 1970 e 1980 pelo Governo do Estado e por cooperativas habitacionais financiadas pelo extinto BNH – Banco Nacional da Habitação –, tiveram papel semelhante ao dos loteamentos nas décadas de 1950 e 1960, abrindo novas fronteiras de urbanização e impulsionando a expansão periférica ao levar infra-estrutura para espaços distantes da *Área Urbana Contínua*, aumentando significativamente os vazios intersticiais entre esta e o limite urbano do Município (BAHIA, 1985: 16).

- a) na Macrounidade 01 (AUC):
  - regiões como Liberdade (RA IV), Itapagipe (RA II) e principalmente o Centro (RA I) começam a apresentar taxas negativas de crescimento populacional, em parte como resultado da expansão das atividades não residenciais, mas, também em razão da saturação dos espaços residenciais;
  - nas regiões de Brotas (RA V) e do Rio Vermelho (RA VII), intensificação do processo de verticalização, mediante a implantação de empreendimentos multiresidenciais, e expansão e adensamento das áreas de moradia de população de baixa renda, como Cosme de Farias, Nordeste de Amaralina/ Santa Cruz;
  - na Boca do Rio (RA IX), foi implantado e se consolidou todo um bairro vertical a partir de programas habitacionais, o Imbuí.



b) na Macrounidade 02 (Miolo):

- adensamento das nucleações existentes e surgimento de novas, a partir da implantação das vias de acesso aos grandes conjuntos habitacionais implantados no período em todas as regiões do Miolo;
- crescimento significativo das regiões do Cabula (RA XI) e de Tancredo Neves (RA XII) com a implantação das várias etapas dos conjuntos Cabula I a X, entre 1973 e 1983, e também da região de Cajazeiras (RA XIV), com a implantação dos conjuntos Cajazeiras e Fazenda Grande, que só viriam a ser efetivamente ocupados a partir da segunda metade da década.

c) na Macrounidade 03 (Subúrbios):

- adensamento de toda a região dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI), ainda pelo efeito da ocupação – regular ou irregular – de lotes dos parcelamentos populares implantados nas décadas de 1960 e 1970, principalmente em Periperi, Coutos e Itacaranha, e também pela implantação e ocupação de parcelamentos clandestinos, a exemplo do loteamento Santa Bárbara, Parque Bela Vista e Planalto Real (SALVADOR, 1988);
- em 1983, o Poder Público municipal iria incrementar o adensamento da região com a implantação do loteamento popular Fazenda Coutos, em três etapas, que se constituiu numa solução emergencial para a transferência dos invasores das “Malvinas”, a primeira tentativa de ocupação coletiva dos terrenos à margem da Av. Paralela, que seriam novamente invadidos anos depois, constituindo o atual Bairro da Paz; posteriormente também seriam transferidas para o local, pessoas desabrigadas pelas fortes chuvas do período.

d) na Macrounidade 04 (Itapuã):

- expansão e adensamento do núcleo de Itapuã, a partir da implantação de novos assentamentos de população de baixa e média renda em ambas as margens da Av. Dorival Caymmi, tanto na direção do Abaeté, como do Alto do Coqueirinho;
- surgimento de novos assentamentos em ambas as margens do trecho final da Av. Paralela, seja mediante programas habitacionais, como as duas etapas do conjunto Mussurunga, implantado no início da década, seja por meio de loteamentos populares, como o Parque São Cristóvão, ou ainda por grandes invasões, como as que resultaram no atual Bairro da Paz;
- ocupação extensiva da faixa de orla, desde Jaguaribe e Piatã, com o preenchimento dos lotes de parcelamentos implantados nos anos 1960 e 1970, e também com a implantação de alguns programas habitacionais, principalmente condomínios de unidades uniresidenciais, implantados quase simultaneamente: COHEMBASA, COHAP, Jardim Gantois e Condomínio Vale do Jaguaribe;



- e) na Macrounidade 05 (Ipitanga), teve início, no final da década, o processo de ocupação espontânea nas margens da represa Ipitanga III, próximo às instalações da Ceasa;
- f) na Macrounidade 06 (Ilhas), o crescimento populacional se mantém circunscrito às nucleações residenciais já existentes.

### Década de 1990

Nos anos 1990, observa-se o comprometimento de quase todo o território continental de Salvador com formas diversificadas e intensivas de uso e ocupação do solo. Dentro da *Área Urbana Legal* permanecem como áreas de menor densidade apenas alguns trechos da região de Itapuã e os grandes espaços vazios localizados em torno da Av. Paralela, principalmente na bacia do rio Jaguaribe. Esta, entretanto, consolida-se cada vez mais como um corredor de usos diversificados e vetor de expansão urbana a partir do qual a ocupação do solo expande-se, longitudinalmente, no sentido Iguatemi–São Cristóvão, e, transversalmente, na direção tanto do Miolo quanto da Orla. Intensifica-se, também, a conurbação de Salvador com Lauro de Freitas a partir do vetor formado pelo corredor Av. Paralela–Estrada do Coco.

Nos assentamentos de população de baixa e média renda teve continuidade o processo de adensamento construtivo, que passou a se estender, também, a alguns conjuntos habitacionais, principalmente aqueles integrados por unidades uniresidenciais. Apesar de algumas dessas áreas apresentarem nítidos sinais de saturação do ponto de vista populacional, inclusive com taxas de crescimento negativas, o incremento construtivo ainda é significativo, observando-se o aumento dos domicílios, como comprovam os dados censitários.

A ocupação irregular do solo começa a se constituir em grave ameaça para a preservação dos principais mananciais hídricos localizados no Município e de suas respectivas áreas de proteção, caso da represa do Cobre e das represas do Ipitanga.

Em cada Macrounidade, observaram-se os seguintes processos:

- a) na Macrounidade 01 (AUC):
  - algumas das regiões de ocupação mais antiga de Salvador – o Centro (RA I), Itapagipe (RA II), a Liberdade (RA IV) e a Barra (RA VI) – apresentam fortes sinais de saturação populacional, com declínio significativo das taxas de crescimento demográfico, e, até mesmo, perda de população;
  - continuidade do adensamento das regiões da Pituba (RA VIII) e da Boca do Rio (RA IX) principalmente com o preenchimento dos lotes vazios de parcelamentos destinados a empreendimentos multiresidenciais, como no caso dos loteamentos Vela Branca, Itaigara, Aquarius, Ampliação Cidade da Luz e Parque Residencial Iguatemi;



- nas regiões de Brotas (RA V) e do Rio Vermelho (RA VII), verifica-se processo idêntico nos loteamentos Santa Maria do Candéal, Cidade Jardim, Parque Bela Vista, Cidadela (em Brotas) e Horto Garibaldi (no Rio Vermelho), mas também se intensifica a substituição de unidades uniresidenciais por empreendimentos multiresidenciais, na sua maioria voltados para a população de maior renda, no Horto Florestal, na Vila Laura, Federação e nas colinas do Rio Vermelho.

b) nas Macrounidades 02 (Miolo):


- adensamento das regiões a partir da implantação de programas habitacionais para a população de baixa renda e mediante invasões de terrenos vazios adjacentes às áreas de ocupação já consolidadas, ou próximas aos conjuntos habitacionais existentes;
- especialmente em Cajazeiras (RA XIV), surgem grandes invasões, como o Jardim Mangabeira, e começam a se evidenciar os problemas decorrentes da má utilização do solo, com incidentes freqüentes envolvendo deslizamento de encostas e desabamentos em épocas de chuvas, com grande número de desabrigados e vítimas;
- proliferação de loteamentos residenciais irregulares e clandestinos implantados na área de contribuição direta da bacia hidráulica da represa de Ipitanga I, com sérios riscos para a qualidade do manancial.

c) na Macrounidade 03 (Subúrbios):

- ocupação extensiva de toda a região dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI), e expressivo adensamento populacional;
- intensificação da ocupação do solo na região de Valéria (RA XV), tanto por meio da ocupação espontânea e loteamentos clandestinos para fins residenciais, como pela implantação de programas habitacionais destinados à população de baixa renda, por intervenção do Governo do Estado;
- ainda na região de Valéria, a ocupação irregular do solo começa a avançar perigosamente em direção à área de conservação ambiental da represa do Cobre, onde já se observa intenso desmatamento na parte mais ao norte.

d) na Macrounidade 04 (Itapuã):

- adensamento populacional e construtivo dos assentamentos de população de baixa e média renda em toda a região, mas com destaque para aqueles localizados nas imediações da Av. Paralela;
- ocupação extensiva da faixa de borda marítima desde Patamares/Jaguaribe até Itapuã, com a ocupação dos lotes vazios remanescentes nos loteamentos da região principalmente por em-



preendimentos residenciais na forma de condomínios formados por unidades uniresidenciais – casas ou fila de casas (villages);

- adensamento populacional e construtivo na faixa de orla desde o loteamento Farol de Itapuã até Stella Maris/ Praias do Flamengo, no limite de Salvador com o Município de Lauro de Freitas, cuja ocupação passa a se caracterizar principalmente por conjuntos residenciais e pequenos condomínios de casas e de filas de casas (villages); merece destaque o fato deste trecho da orla de Salvador ainda apresentar baixa densidade de ocupação na década anterior.

e) na Macrounidade 05 (Ipitanga):

- há um recrudescimento de ocupações irregulares em toda a região, tanto por meio de invasões, como também por loteamentos clandestinos, a exemplo do Bairro Cepel, Barro Duro e Areia Branca;
- intensifica-se a ocupação de loteamentos populares aprovados pelo Município de Lauro de Freitas, localizados na divisa com Salvador.

f) na Macrounidade 06 (Ilhas):

- observa-se um significativo adensamento populacional nas nucleações residenciais existentes, como Santana/Itamoabo e Praia Grande, na Ilha de Maré, e Paramana/ Torto, na Ilha dos Frades.
- Em Bom Jesus dos Passos, o adensamento é principalmente construtivo, inclusive com construções em acréscimos na área de marinha.





Figura 02a - Evolução Urbana de Salvador: Área Ocupada – 1940



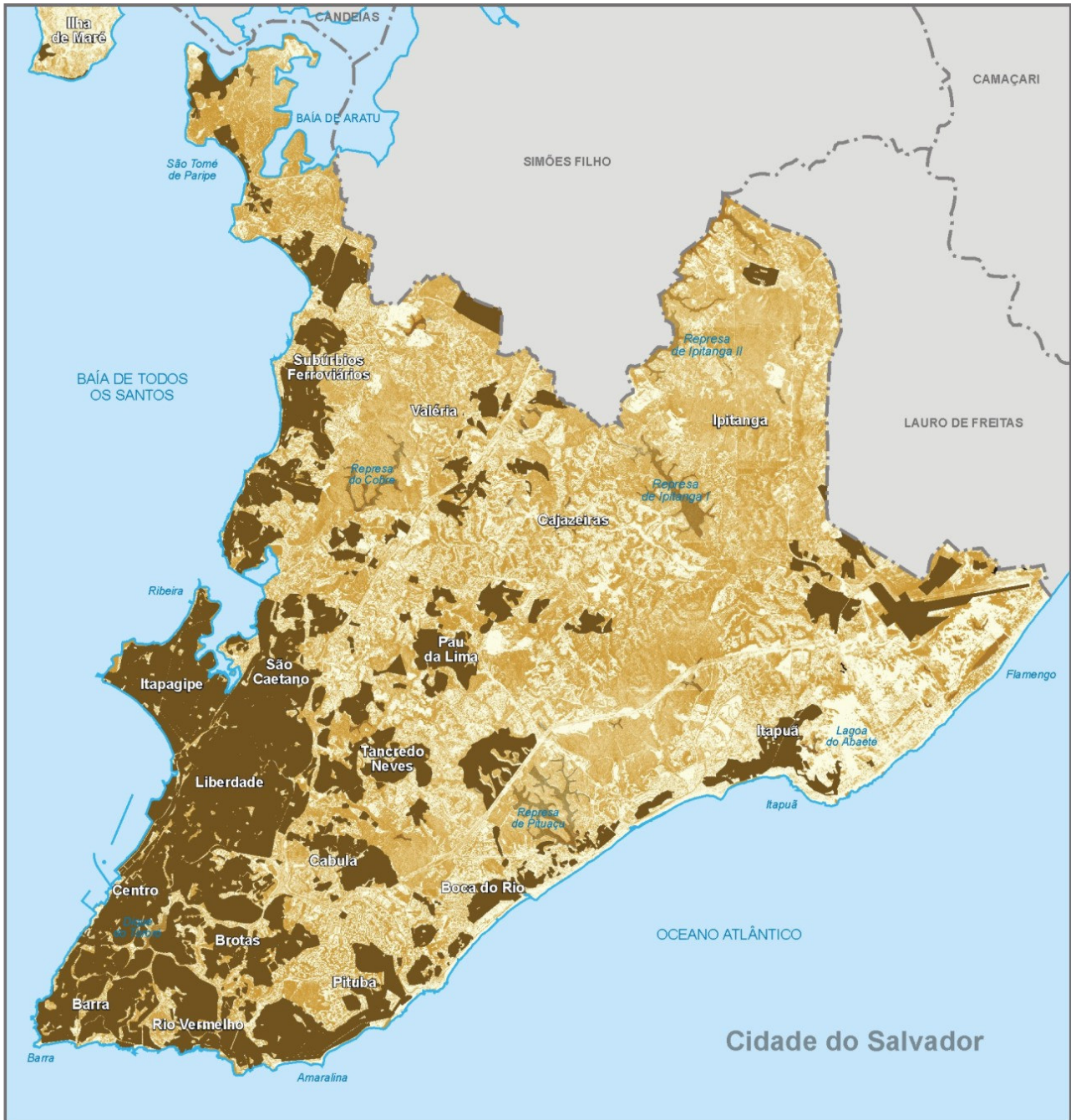
Fonte: PDDU Salvador 2000. / PLANDURB. Evolução Demográfica (1940-2000). 1976

Imagem Fundo: Fotografias aéreas CONDER, 1998. E=1:40.000/ Fotomontagem: Fernando Teixeira





Figura 02b – Evolução Urbana de Salvador: Área Ocupada – 1976

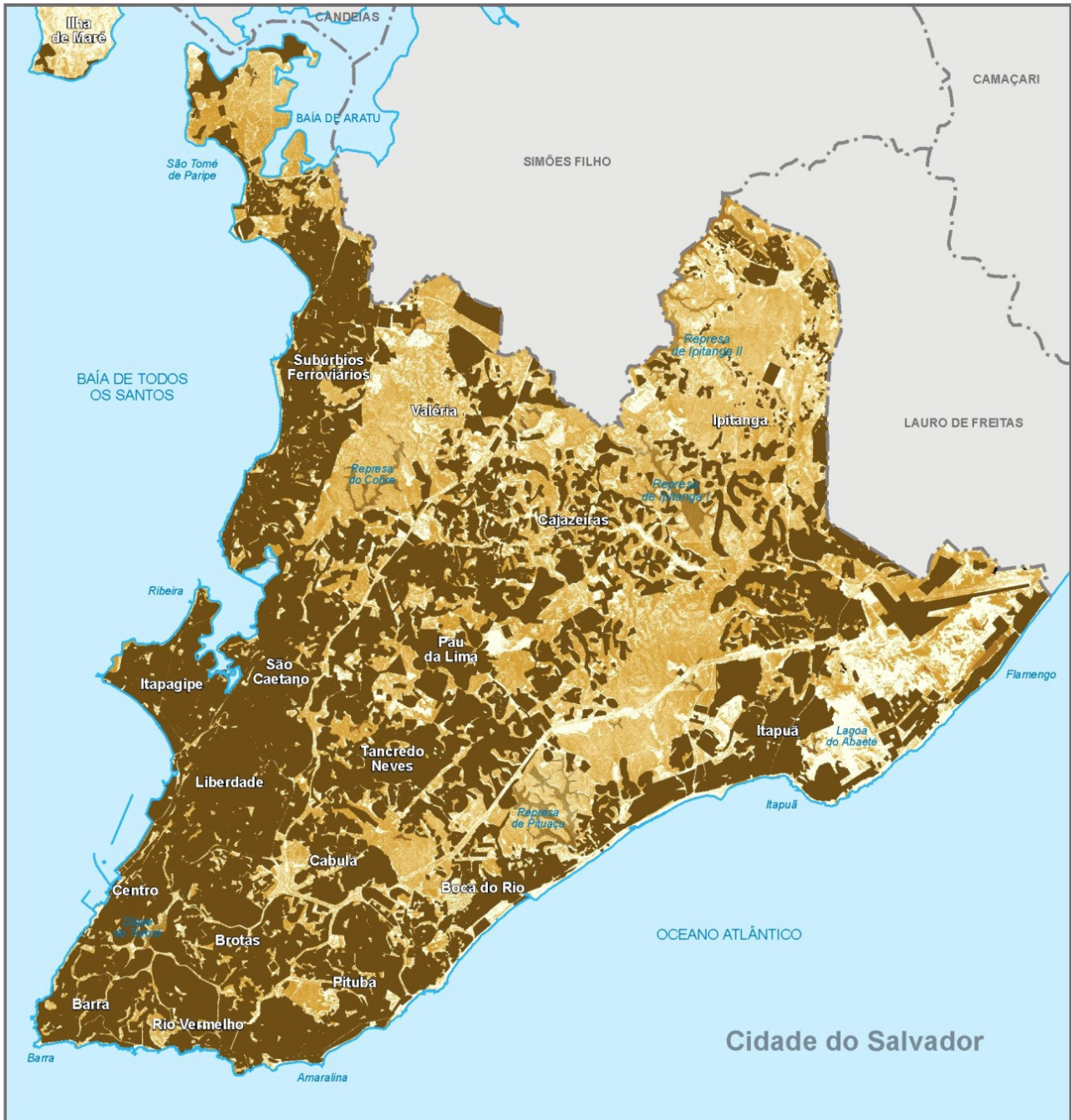


Fonte: PDDU Salvador 2000. / PLANDURB. Evolução Demográfica (1940-2000). 1976

Imagem Fundo: Fotografias aéreas CONDER, 1998. E=1:40.000/ Fotomontagem: Fernando Teixeira



Figura 02c – Evolução Urbana de Salvador: Área Ocupada – 1998



Fonte: PDDU Salvador 2000.

Imagem Fundo: Fotografias aéreas CONDER, 1998. E=1:40.000/ Fotomontagem: Fernando Teixeira

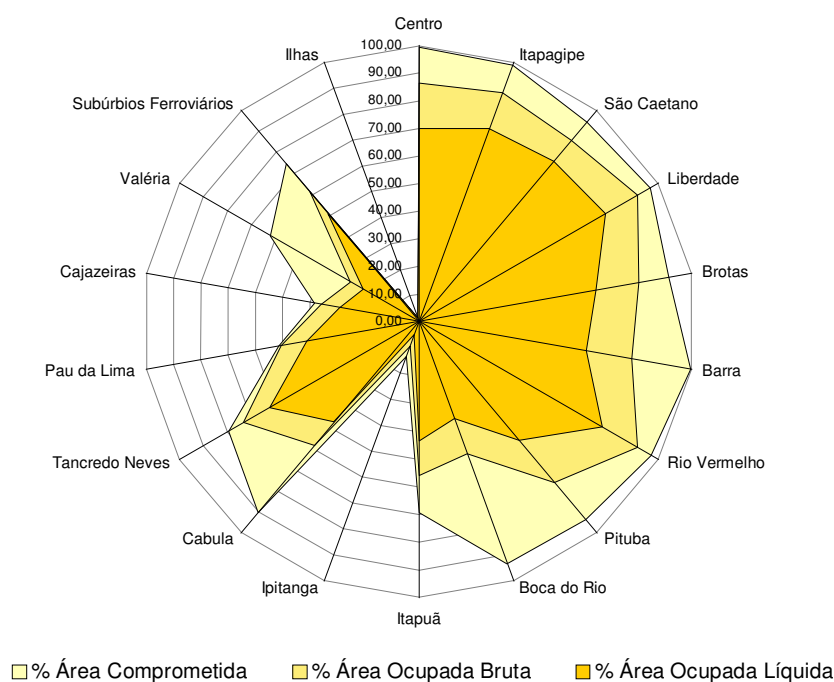


### 3.3 DIMENSÃO ATUAL DO ASSENTAMENTO E DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO


No final dos anos 1990, ou mais precisamente em 1998 – ano de referência dos estudos espaciais realizados para o Plano Diretor – a *Área Efetivamente Ocupada* (ou *área ocupada bruta*) no Município do Salvador, correspondente às quadras ocupadas e espaços de circulação, abrangia 150 km<sup>2</sup>, equivalentes a 48,64% do território municipal.

A área total comprometida com formas diversas de uso e ocupação do solo e afetadas por restrições que limitavam a intensidade da ocupação atingia 187 km<sup>2</sup>, ou 60,45% do território. No continente, esse comprometimento era de 60,58% do espaço continental, enquanto no conjunto das ilhas situava-se em torno de 1,35% do espaço insular. Por extensão, a área ainda não comprometida era estimada em 39,42% no continente e 98,65% nas ilhas, totalizando 39,55% no Município como um todo (ver **Tabela 01** e **Prancha 03**).

**GRÁFICO 01 – COMPROMETIMENTO DO ESPAÇO  
SEGUNDO REGIÕES DE SALVADOR – 1998**



O **Gráfico 01** ilustra os dados da **Tabela 01**, permitindo a comparação dos percentuais da *área ocupada líquida*, *área ocupada bruta* e *Área Comprometida* por região. Numa primeira leitura, pela distribuição das diferentes categorias, evidencia-se que a ocupação do solo apresentava grande continuidade em toda a Macrounidade 01 (AUC), integrada pelas regiões Centro (RA I), Itapagipe (RA II), São Caetano (RA III), Liberdade (RA IV), Brotas (RA V), Barra (RA VI), Rio Vermelho (RA VII), Pituba (RA VIII) e Boca do Rio (RA IX).



Nessas regiões, conjuntamente, os espaços ainda não incorporados ao assentamento representavam apenas 5% do território em 1998.


Nas demais regiões o comprometimento do espaço era tão mais intensivo quanto mais próximas estavam localizadas as regiões em relação às áreas centrais. Dentre as regiões do Miolo, o Cabula (RA XI) já apresentava características similares às algumas regiões da Macrounidade 01, enquanto Pau da Lima (RA XIII) e Cajazeiras (RA XIV) ainda mantinham pelo menos metade do seu território não comprometido com o assentamento urbano. Nas regiões de Itapuã (RA X-a) e dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI) as taxas de comprometimento do espaço estavam em torno de 70%, porém os espaços vazios ainda podiam ser considerados significativos em razão das grandes dimensões territoriais das duas regiões. Ipitanga (RA X-b) e Ilhas (RA XVII) mantinham suas características de áreas não urbanas, com um comprometimento espacial pouco significativo em relação à extensão total dos respectivos territórios, que, somados, equivalem a 20,39% do território municipal.

O **Gráfico 01** permite ainda a análise de um conjunto de indicadores que informam sobre os diferentes estágios de consolidação da ocupação do solo nas regiões. Assim, a diferença entre a *Área Comprometida* e a *área ocupada bruta* indica a participação de espaços não ocupados na composição do assentamento, mais precisamente a existência de espaços vazios integrados ao sistema de áreas de conservação ambiental ou com grandes restrições de ocupação. A diferença entre a *área ocupada bruta* e a *área ocupada líquida*, por sua vez, denota a maior ou menor participação do sistema viário nas áreas ocupadas, sendo mais expressiva quanto maior for a diferença entre as respectivas áreas. Finalmente, a diferença entre a *Área Comprometida* e a *área ocupada líquida* é um indicador da densidade da ocupação do solo (*Densidade Construtiva*), uma vez que nesta última categoria estão incluídos apenas os lotes e terrenos efetivamente edificadas.

Como os indicadores demonstram, apesar do comprometimento do espaço ser um traço comum entre as regiões da Macrounidade 01, cada uma delas apresenta situações bastante diferenciadas no que diz respeito à composição do assentamento.

Observe-se que nas regiões Centro, Itapagipe, Liberdade e Rio Vermelho, nas quais a *área ocupada líquida* é igual ou superior a 70%, o sistema viário compromete de 10 a 16% do espaço, resultando numa *Área Efetivamente Ocupada (área ocupada bruta)* em torno de 85% a 90% do território regional. Porém, enquanto no Centro e em Itapagipe as áreas livres correspondem respectivamente a 13,01% e 10,51% do espaço, somando-se ao sistema viário como elementos de desafogo ante a massa edificada, na Liberdade e no Rio Vermelho situam-se em torno de apenas 5%. Isso significa que nessas regiões os espaços abertos são integrados principalmente pelo sistema viário, o que resulta numa qualidade urbana inferior às das duas primeiras regiões.

Nas regiões da Barra, Pituba e Boca do Rio observa-se uma participação bastante expressiva de áreas livres na composição do assentamento, principalmente em razão da presença dos parques Zoobotânico, Joventino Silva (Parque da Cidade) e de Pituaçu, e dos espaços urbanizados ao longo da orla marítima. Juntamente com o Centro (16,37%), as regiões da Barra e da Pituba são também as que apresentam a



maior participação do sistema viário na composição da *área ocupada bruta*, respectivamente 16,80% e 20,17% do território regional.

Em termos absolutos, Brotas (RA V) e São Caetano (RA III) são as regiões da Macrounidade 01 que apresentam a maior extensão de área edificada (ver **Tabela 01**), respectivamente 726,92 ha e 636,56 ha de *área ocupada líquida*. Embora ainda guardem significativos percentuais de espaços vazios (ver **Tabela 02**), ambas as regiões se caracterizam por uma baixa participação de espaços livres na composição da área já comprometida. Ou seja, o assentamento urbano nessas regiões, como em várias outras da cidade, não vem privilegiando a reserva de espaços livres capazes de compensar os altos índices de ocupação do solo. Ao contrário de São Caetano, entretanto, a situação em Brotas ainda é parcialmente mitigável, desde que sejam mantidos como espaços de reserva parte dos vazios remanescentes, que se apresentam bem distribuídos na região.


Dentre as regiões que compõem a Macrounidade 02 (Miolo), a região do Cabula (RA XI) é a única que apresenta um estágio mais avançado de consolidação do assentamento. Nesta região, o comprometimento do espaço atinge 90,48% do seu território, inclusive com um significativo percentual de áreas livres (31,71%) em razão da reserva mantida pelo 19º Batalhão de Caçadores do Exército. As demais regiões ainda se constituem principalmente em áreas de expansão urbana, especialmente Pau da Lima (RA XIII) e Cajazeiras (RA XIV), cujas *Áreas Comprometidas* são, respectivamente, de 51,27% e 38,26%. A situação mais preocupante é a da região de Tancredo Neves (RA XII), que está se consolidando num ritmo acelerado, com altos índices de ocupação do solo e sem nenhuma reserva significativa de espaços livres.

Na Macrounidade 03 (Subúrbios), há uma tendência de estabilização da ocupação num padrão um pouco melhor do que nas regiões do Miolo, embora o perfil de renda da população e os padrões de ocupação do solo apresentem características próximas. A região dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI) apresenta uma *Área Comprometida* equivalente a 74,48% do seu território e uma *área ocupada bruta* de 61,23%, o que resulta num percentual de áreas livres em torno de 13,25%, com destaque para o Parque São Bartolomeu e a reserva da Base Naval de Aratu. A área ainda não comprometida corresponde a 25,52% do território regional, perfazendo um total de 693,73 ha distribuídos de forma bastante descontínua, mas que, em termos absolutos, representam um território maior do que o de muitas regiões de Salvador.

A região de Valéria (RA XV), também incluída na Macrounidade 03, apresenta uma *Área Comprometida* de 62% e uma *área ocupada bruta* de apenas 28,64% em razão da presença do Parque de Pirajá, cuja área abrange a maior parte da região.

Na Macrounidade 04, constituída pela região de Itapuã (RA X-a), o estágio de comprometimento do seu território está em torno de 69,17%. É bastante expressiva a participação de espaços livres na composição do assentamento em razão da presença de grandes espaços de conservação, especialmente a Área de Proteção Ambiental do Abaeté, que se superpõe parcialmente à área de segurança do Aeroporto de Salvador.





Nas Macrounidades 05 (Ipitanga) e 06 (Ilhas), consideradas áreas não urbanas, o comprometimento do território ainda é incipiente em relação às dimensões regionais. Na primeira, a *Área Comprometida* é de 13,58% do território, sendo que boa parte deste percentual corresponde a usos de baixa densidade, a exemplo de sítios e chácaras. Nas ilhas, a *Área Comprometida* é de apenas 1,35% do território, entretanto, ao contrário de Ipitanga, este percentual corresponde a nucleações residenciais relativamente densas, tanto do ponto de vista populacional, quanto de área construída. Apenas a ilha de Bom Jesus dos Passos – a única considerada urbana – apresenta um comprometimento espacial extensivo a todo o seu território.

Os vazios remanescentes (áreas não ocupadas e não comprometidas, ver **Tabela 02**) na área continental representam um total de 92 km<sup>2</sup>, sendo que os mais significativos localizam-se na faixa da Orla e no Miolo, na proximidade da Avenida Paralela, especialmente nas regiões de Itapuã (RA X-a), Tancredo Neves (RA XII), Pau da Lima (RA XIII), e na de Ipitanga (RA X-b), ainda considerada rural pela legislação vigente. As ilhas contribuem como um total de 30 Km<sup>2</sup> de áreas vazias, que representam 24,48% da área disponível no Município. Do total de vazios, apenas 52,27% encontravam-se nos limites da *Área Urbana Legal*.

No restante do Município identificam-se duas situações distintas: nas regiões dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI) e de Tancredo Neves (RA XII) os vazios mais significativos são descontínuos e intersticiais em áreas já densamente ocupadas; enquanto nas regiões de Itapuã (RA X-a), Ipitanga (RA X-b), Pau da Lima (RA XIII), Cajazeiras (RA IV) e Valéria (RA XV), predominam espaços contínuos e de maiores proporções.

Formas urbanas de assentamento voltadas tanto para o uso residencial quanto para outros usos ocorrem em todo o território municipal, inclusive nas regiões de Ipitanga (RA X-b) e Ilhas (RA XVII), onde ainda predominam características rurais. Há uma grande participação de formas espontâneas de uso e ocupação do solo na composição do assentamento. Embora seja difícil precisar o total de imóveis em situação irregular no Município, devido à inexistência de dados cadastrais, estima-se que pelo menos metade da atual área ocupada de Salvador se caracterize pela informalidade, no que pese a participação expressiva dos parcelamentos do solo na origem do assentamento urbano.

Na década de setenta o PLANDURB verificou a importância dos parcelamentos no desenvolvimento espacial da Cidade. Na época identificou-se um comprometimento extensivo do território com grandes loteamentos, a maioria com baixo índice de ocupação de lotes e, portanto, capazes de comportar a maior parte do incremento populacional previsto até o ano 2000. Attingido esse horizonte, observa-se que a ociosidade de lotes foi reduzida substancialmente, até porque nas últimas duas décadas não foram incorporados novos grandes parcelamentos ao espaço urbano.

Entretanto, principalmente a partir dos anos 1980, os conjuntos habitacionais passaram a ter grande participação na expansão das fronteiras urbanas de Salvador, ao se implantarem em áreas distantes dos espaços de ocupação consolidada, para as quais tiveram que ser estendidas as redes de infra-estrutura e os serviços do município, beneficiando dessa maneira também grande quantidade de vazios urbanos criados pela descontinuidade da ocupação do solo.



Em 1998, a área municipal comprometida com loteamentos, desmembramentos e condomínios, incluídos os conjuntos habitacionais, correspondia a cerca de 30% do território municipal e a 58% da área ocupada estimada para o mesmo ano (**Prancha 03**).

Apesar dos números serem bastante significativos, sabe-se que grande parte da área parcelada no Município – em especial a correspondente aos loteamentos mais antigos, implantados até a primeira metade do século XX – foi parcialmente invadida ou ocupada informalmente sem obedecer aos planos originais dos parcelamentos. De qualquer maneira, onde houve pelo menos a implantação do arruamento, observa-se um traçado urbanístico mais regular, no qual distinguem-se espaços públicos (logradouros) e privados (quadras e lotes), situação nem sempre possível nos assentamentos mais precários de Salvador.

**TABELA 01**  
**COMPROMETIMENTO DO ESPAÇO MUNICIPAL DE SALVADOR – 1998**

| REGIÕES                 | ÁREA TERRITORIAL |               | ÁREA OCUPADA LÍQUIDA |              | ÁREA OCUPADA BRUTA |              | ÁREA COMPROMETIDA |              |
|-------------------------|------------------|---------------|----------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                         | ABS (Ha)         | (%) *         | ABS (Ha)             | (%) **       | ABS (Ha)           | (%) **       | ABS (Ha)          | (%) **       |
| RA I – Centro           | 704,22           | 2,27          | 491,92               | 69,85        | 607,19             | 86,22        | 698,78            | 99,23        |
| RA II – Itapagipe       | 724,76           | 2,34          | 538,81               | 74,34        | 638,69             | 88,12        | 714,82            | 98,63        |
| RA III – São Caetano    | 841,68           | 2,72          | 636,56               | 75,63        | 721,78             | 85,75        | 795,01            | 94,45        |
| RA IV – Liberdade       | 695,67           | 2,25          | 540,64               | 77,72        | 635,59             | 91,36        | 671,71            | 96,56        |
| RA V – Brotas           | 1.119,80         | 3,62          | 726,92               | 64,92        | 903,46             | 80,68        | 1.027,23          | 91,73        |
| RA VI – Barra           | 519,26           | 1,68          | 318,56               | 61,35        | 405,82             | 78,15        | 517,82            | 99,72        |
| RA VII – Rio Vermelho   | 697,70           | 2,25          | 533,29               | 76,44        | 635,96             | 91,15        | 675,70            | 96,85        |
| RA VIII – Pituba        | 797,66           | 2,58          | 446,69               | 56,00        | 607,59             | 76,17        | 747,22            | 93,68        |
| RA IX – Boca do Rio     | 1.446,59         | 4,67          | 540,23               | 37,35        | 736,32             | 50,90        | 1.349,99          | 93,32        |
| RA X-a – Itapuã         | 4.970,19         | 16,06         | 2.156,05             | 43,38        | 2.773,31           | 55,80        | 3.438,08          | 69,17        |
| RA X-b – Ipitanga       | 3.283,63         | 10,61         | 171,15               | 5,21         | 315,44             | 9,61         | 445,95            | 13,58        |
| RA XI – Cabula          | 998,55           | 3,23          | 475,71               | 47,64        | 586,82             | 58,77        | 903,46            | 90,48        |
| RA XII – Tancredo Neves | 1.551,27         | 5,01          | 968,51               | 62,43        | 1.134,16           | 73,11        | 1.231,71          | 79,40        |
| RA XIII – Pau da Lima   | 2.388,31         | 7,72          | 983,12               | 41,16        | 1.204,87           | 50,45        | 1.224,37          | 51,27        |
| RA XIV – Cajazeiras     | 2.216,89         | 7,16          | 643,57               | 29,03        | 798,59             | 36,02        | 848,11            | 38,26        |
| RA XV – Valéria         | 2.253,00         | 7,28          | 524,80               | 23,29        | 645,35             | 28,64        | 1.396,93          | 62,00        |
| RA XVI – Subúrbios      | 2.718,72         | 8,78          | 1.383,78             | 50,90        | 1.664,59           | 61,23        | 2.024,99          | 74,48        |
| TOTAL CONTINENTE        | 27.927,90        | 90,22         | 12.080,31            | 39,02        | 15.015,56          | 48,51        | 18.711,88         | 60,58        |
| RA XVII – Ilhas         | 3.028,45         | 9,78          | 38,86                | 1,28         | 40,90              | 1,35         | 40,74             | 1,35         |
| <b>SALVADOR</b>         | <b>30.956,35</b> | <b>100,00</b> | <b>12.119,17</b>     | <b>39,15</b> | <b>15.056,46</b>   | <b>48,64</b> | <b>18.752,62</b>  | <b>60,45</b> |

Fonte: Imagens Aéreas – CONDER/1998. Escala 1/8.000.

\* Percentual em relação à área do total do Município. \*\* Percentual em relação à área territorial da região respectiva.

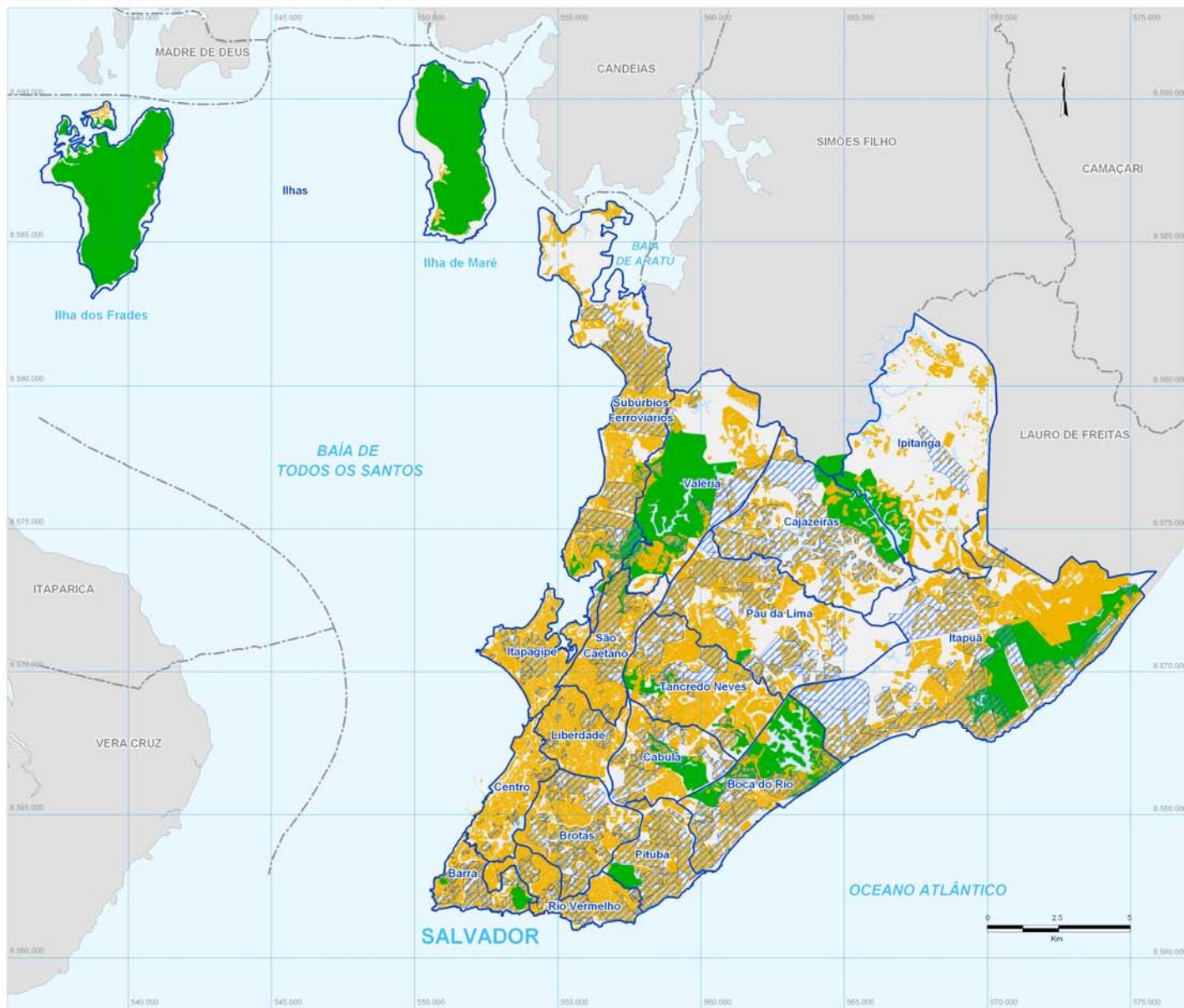


**TABELA 02**  
**DISPONIBILIDADE DE ESPAÇO EM SALVADOR – 1998**

| REGIÕES                 | ÁREA TERRITORIAL |               | ÁREA NÃO OCUPADA |              |               | ÁREA DISPONÍVEL (VAZIOS) |              |               |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------|---------------|--------------------------|--------------|---------------|
|                         | ABS (Ha)         | (%) *         | ABS (Ha)         | (%) **       | (%) *         | ABS (Ha)                 | (%) **       | (%) *         |
| RA I – Centro           | 704,22           | 2,27          | 97,03            | 13,78        | 0,61          | 5,44                     | 0,77         | 0,04          |
| RA II – Itapagipe       | 724,76           | 2,34          | 86,07            | 11,88        | 0,54          | 9,94                     | 1,37         | 0,08          |
| RA III – São Caetano    | 841,68           | 2,72          | 119,90           | 14,25        | 0,75          | 46,67                    | 5,54         | 0,38          |
| RA IV – Liberdade       | 695,67           | 2,25          | 60,08            | 8,64         | 0,38          | 23,96                    | 3,44         | 0,20          |
| RA V – Brotas           | 1.119,80         | 3,62          | 216,34           | 19,32        | 1,36          | 92,57                    | 8,27         | 0,76          |
| RA VI – Barra           | 519,26           | 1,68          | 113,44           | 21,85        | 0,71          | 1,44                     | 0,28         | 0,01          |
| RA VII – Rio Vermelho   | 697,70           | 2,25          | 61,74            | 8,85         | 0,39          | 22,00                    | 3,15         | 0,18          |
| RA VIII – Pituba        | 797,66           | 2,58          | 190,07           | 23,83        | 1,20          | 50,44                    | 6,32         | 0,41          |
| RA IX – Boca do Rio     | 1.446,59         | 4,67          | 710,27           | 49,10        | 4,47          | 96,60                    | 6,68         | 0,79          |
| RA X-a – Itapuã         | 4.970,19         | 16,06         | 2.196,88         | 44,20        | 13,82         | 1.532,11                 | 30,83        | 12,55         |
| RA X-b – Ipitanga       | 3.283,63         | 10,61         | 2.968,19         | 90,39        | 18,67         | 2.837,68                 | 86,42        | 23,25         |
| RA XI – Cabula          | 998,55           | 3,23          | 411,73           | 41,23        | 2,59          | 95,09                    | 9,52         | 0,78          |
| RA XII – Tancredo Neves | 1.551,27         | 5,01          | 417,11           | 26,89        | 2,62          | 319,56                   | 20,60        | 2,62          |
| RA XIII – Pau da Lima   | 2.388,31         | 7,72          | 1.183,44         | 49,55        | 7,44          | 1.163,94                 | 48,73        | 9,54          |
| RA XIV – Cajazeiras     | 2.216,89         | 7,16          | 1.418,30         | 63,98        | 8,92          | 1.368,78                 | 61,74        | 11,22         |
| RA XV – Valéria         | 2.253,00         | 7,28          | 1.607,65         | 71,36        | 10,11         | 856,07                   | 38,00        | 7,01          |
| RA XVI – Subúrbios      | 2.718,72         | 8,78          | 1.054,13         | 38,77        | 6,63          | 693,73                   | 25,52        | 5,68          |
| TOTAL CONTINENTE        | 27.927,90        | 90,22         | 12.912,34        | 46,23        | 81,21         | 9.216,02                 | 33,00        | 75,52         |
| RA XVII – Ilhas         | 3.028,45         | 9,78          | 2.987,55         | 98,65        | 18,79         | 2.987,71                 | 98,65        | 24,48         |
| <b>SALVADOR</b>         | <b>30.956,35</b> | <b>100,00</b> | <b>15.899,89</b> | <b>51,36</b> | <b>100,00</b> | <b>12.203,73</b>         | <b>39,42</b> | <b>100,00</b> |

Fonte: Imagens Aéreas – CONDER/1998. Escala 1/8.000.

\* Percentual em relação ao total no Município. \*\* Percentual em relação ao total da região respectiva.



**LEGENDA**

- LIMITE INTERMUNICIPAL
- REGIÕES ADMINISTRATIVAS
- ▨ PARCELAMENTOS DO SOLO (Loteamentos, Desmembramento e Conjuntos Habitacionais)
- ÁREA OCUPADA EM 1998
- ÁREAS COM GRANDES RESTRIÇÕES A OCUPAÇÃO DO SOLO

FONTE: PDDU Salvador 2000

MUNICÍPIO DO SALVADOR

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO Salvador 2000 **PDDU**

Escala: 1:125.000 **Prancha 03**

ESTUDO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR

**COMPROMETIMENTO DO ESPAÇO MUNICIPAL 1998**





# Densidades e Padrões Tipológicos da Ocupação do Solo

## 4


### 4.1 ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE DENSIDADES

**A** *densidade populacional*, também chamada *densidade residencial ou habitacional*, é a relação entre a quantidade da população residente em uma unidade de território (especificada em número de habitantes) e a área física correspondente ao seu local de moradia (especificada em unidades de área, geralmente hectare ou quilômetro quadrado). A depender da área considerada, a *densidade populacional* pode ser *bruta* ou *territorial*, se a área for bruta, ou seja, incluir, sem distinção, todas as parcelas do território, ou *líquida*, se a área corresponder apenas aos espaços destinados para edificação.

A distinção entre *densidade territorial* e *densidade bruta* faz parte de uma certa tradição no planejamento de Salvador, mas frequentemente os dois conceitos se confundem. A referência à *densidade territorial* é mais apropriada em se tratando de grandes unidades de território, como países, regiões, estados, municípios e também suas subdivisões administrativas, sempre consideradas integralmente. A *densidade bruta*, por sua vez, pode se referir a um território qualquer e eventualmente até mesmo excluir espaços considerados inacessíveis à ocupação humana (lagos, encostas íngremes, etc.), o que possibilita o refinamento de determinadas análises.

Nos estudos do PLANDURB, realizados na década de 1970, a componente *densidade habitacional* foi considerada principalmente do ponto de vista dos custos de urbanização, a partir de referências aos estudos de Alberto Urdaneta (Venezuela) e Cândido Malta (Brasil) desenvolvidos também nos anos 1970. Ambos os pesquisadores procuraram estabelecer relações entre *densidade populacional* e custos urbanos que deveriam resultar numa curva de otimização dos investimentos segundo densidades planejadas. Mediante esse critério, a população projetada para Salvador até o horizonte do Plano (o ano 2000) foi alocada no território municipal de acordo com padrões de ocupação do solo estabelecidos segundo faixas de *densidade bruta* associadas à renda da população.

No contexto do Plano atual, em que o território municipal encontra-se intensiva e extensivamente comprometido com a ocupação urbana, e a pressão demográfica diminui com a redução gradativa das taxas de crescimento populacional na maioria das regiões da Cidade, a problemática do crescimento urbano desloca-se da alocação pura e simples de população para a melhoria da qualidade dos espaços já ocupados e também para a forma com que se dará a urbanização dos espaços ainda vazios, para que não se reproduzam os padrões de ocupação do solo de baixa qualidade existentes em outras áreas da Cidade. Sob esta ótica, também a discussão sobre as densidades urbanas deve assumir um viés muito mais qualitativo do que quantitativo, embora não possa ser desprezado o expressivo incremento populacional previsto



para Salvador até o ano de 2020, quando o Município deverá superar a marca dos 3 milhões de habitantes.

Para orientar essa discussão no âmbito do Plano Diretor, em primeiro lugar é preciso esclarecer alguns pressupostos que se tornaram parte do senso comum, principalmente aqueles que tratam de forma associada: *densidade populacional*, qualidade urbana e verticalização.


Estudos recentes elaborados para o Plano Diretor (URPLAN, 2000) comprovaram empiricamente o que já era patente nos estudos dos anos 1970: o fato de que padrões de ocupação do solo bastante diferenciados podem resultar em densidades populacionais semelhantes, da mesma forma que densidades populacionais semelhantes podem resultar em qualidades urbanas bastante diferenciadas. Conclui-se que não se pode estabelecer relação necessária, e absoluta, entre *densidade populacional* e qualidade urbana, embora altas densidades populacionais certamente possam vir a agravar situações decorrentes de padrões de ocupação precários.

A *densidade populacional* é fundamentalmente um indicador da concentração de população em uma unidade de território; não se presta, de forma isolada, como indicador do padrão de ocupação do solo ou de qualidade ambiental urbana. Em última análise, esta relação dependerá da associação com outros indicadores, como a renda da população, e do contexto socioeconômico e cultural de cada sociedade ou grupo social.

As densidades populacionais têm relação direta com a capacidade de consumo de espaço, que é diferenciada segundo a renda de cada segmento socioeconômico da população. Sua variação é definida simultaneamente em pelo menos três níveis:

- a) na escala das Cidades ou de suas regiões internas, mediante a relação entre a quantidade de espaços de uso coletivo e espaços privados, ou mais precisamente entre os espaços de habitação (quadras, lotes, etc.) e aqueles destinados para o uso comum (circulação, lazer, etc.); desta maneira, quanto maior for a área reservada aos espaços públicos, menor proporcionalmente será a *densidade populacional (bruta)* num assentamento;
- b) na escala das quadras ou dos lotes, mediante a relação entre a população residente e a área física do terreno (*densidade populacional líquida*); ou seja, para uma mesma população, quanto maior a área do terreno, menor será a densidade resultante e vice-versa;
- c) na escala das habitações, proporcionalmente à variação da *quota de conforto* nas unidades imobiliárias, ou seja, a relação entre o espaço físico e o número de habitantes por unidade; neste caso, uma maior *quota de conforto* também afetará para menos as densidades populacionais.

Da interação simultânea dessas relações entre espaços, e entre espaços e população, resulta a dificuldade de se estabelecer um padrão único de *densidade populacional* para todas as escalas de análise, isto porque a *densidade populacional* tende a ser mais diluída quanto maior for o espaço considerado, na medida



que passam a ser computados uma maior quantidade de espaços livres (sem população) ou com outros usos que não o residencial.

Portanto, é sempre importante estabelecer qual a referência espacial considerada ao se comparar densidades, bem como de que tipo de densidade está se tratando, e os eventuais elementos excluídos do cálculo.

Densidades populacionais brutas e líquidas são indicadores semelhantes, mas se prestam a finalidades distintas. A *densidade líquida* contabiliza apenas os espaços destinados às edificações (quadras, lotes, etc), tendo relação mais estreita com os *coeficientes de aproveitamento* da legislação urbanística, embora a *quota de conforto* – a relação entre a área útil da unidade imobiliária e o número de habitantes – vá influenciar bastante a *densidade líquida* final. A *densidade bruta*, por sua vez, leva em consideração a totalidade dos espaços urbanizados ou urbanizáveis, incluindo aqueles reservados para fins de conservação ambiental, constituindo-se num indicador urbanístico de alcance mais amplo, por considerar todos os elementos que contribuem para amenizar os efeitos da concentração populacional e da densidade construída em um dado território, como o sistema de circulação e áreas de recreação e de lazer.

Em se tratando de áreas de uso misto (residencial e não residencial), outro elemento significativo que interfere no cálculo das densidades é o espaço total ocupado por usos não residenciais, uma vez que as densidades populacionais geralmente contabilizam apenas a população residente. A configuração do uso do solo, nesse caso, também irá influenciar bastante a densidade final da área, exigindo estimativas específicas quanto a população fixa (número empregos ou ocupações) dos estabelecimentos e também quanto a população média flutuante (consumidores).

De modo geral a relação entre *densidade populacional* e *densidade construída* pode ser obtida pela seguinte expressão:

$$Db = Ca \times (Au/100) \times 10.000 \times [1 - (Ap/100)] / Qc$$

Onde:

Db = Densidade bruta (hab/ha);

Ca = Coeficiente de aproveitamento;

Au = Percentual de área útil nas edificações (em números inteiros);

Ap = Percentual de áreas públicas no assentamento (em números inteiros);

Qc = Quota de conforto (m<sup>2</sup>/hab).

Existe uma relação diretamente proporcional entre a *densidade populacional bruta* e a *densidade de área construída* definida pelo *coeficiente de aproveitamento* (Ca), mas esta relação é mediada por um conjunto de fatores que podem modificar substancialmente seus resultados, principalmente a *quota de conforto*.



Numa certa medida, isto torna pouco eficazes as tentativas de controle das densidades populacionais exclusivamente por meio da fixação de parâmetros urbanísticos, como os tradicionais *coeficientes de aproveitamento* utilizados pelas legislações de ordenamento do uso e ocupação do solo.

Há que se dizer [...] que o estabelecimento de coeficientes não determina necessariamente a densidade demográfica: o coeficiente de aproveitamento determina a densidade construída, mas a densidade demográfica será muito influenciada pelos padrões de urbanização e pela própria renda média da população que habita uma determinada área (ROLNIK et al, 1991: 110).

Os *coeficientes de aproveitamento* geralmente são estabelecidos com base em hipóteses de densidade populacional, porém, na prática, a margem sobre os resultados é sempre bastante elástica, principalmente no caso de áreas urbanizadas, já comprometidas com diversos tipos de usos e em permanente transformação. Além da quantidade de variáveis envolvidas tornar complexa a estimativa, nem todos os componentes que interferem na densidade final de uma área são efetivamente controlados por meio de parâmetros da legislação urbanística ou de outro instrumento equivalente.

Em Salvador, por exemplo, a *quota de conforto* é controlada somente em termos do mínimo admissível, que é de 10 m<sup>2</sup>/hab. Apenas em situações excepcionais é exigido um patamar superior a este, como no caso das solicitações de acréscimo de potencial construtivo mediante a utilização dos instrumentos de política urbana. Geralmente, entretanto, é o próprio mercado imobiliário que determina a *quota de conforto* de cada empreendimento segundo o perfil de renda da população alvo.

Outra questão que merece ser mais aprofundada diz respeito à relação entre *densidade populacional* e verticalização. “Toda vez que se discute o processo de adensamento, é comum associá-lo imediata e unicamente aos caminhos percorridos pela verticalização” (ROLNIK, 1991: 114). Entretanto, nem sempre as áreas verticalizadas são as que apresentam as maiores densidades populacionais num ambiente urbano. Em Salvador, algumas áreas consideradas pouco verticalizadas (tomando-se como referência o padrão de edificação em torre) chegam a atingir densidades bastante superiores às de bairros verticais, fato mais uma vez explicado pelas diferenças socioeconômicas entre os segmentos da população local.

A verticalização tem uma relação mais direta com a *densidade construtiva* do que com a *densidade populacional*, uma vez que as tipologias de ocupação do solo verticais em geral não se viabilizam economicamente sem um *coeficiente de aproveitamento* relativamente alto. Porém, esta não é uma regra absoluta, existem casos em que empreendimentos verticais são implantados a partir de *coeficientes de aproveitamento* relativamente baixos (próximos de 1.0), seja em razão da disponibilidade de terrenos baratos em áreas de expansão urbana, seja em razão de um custo/oportunidade alto (empreendimentos de luxo em áreas privilegiadas da Cidade). Nesses casos, a densidade construída pode ser equivalente, ou até bem menos intensiva, do que formas de ocupação do solo “horizontais”.

Mesmo quando o padrão de ocupação vertical tem como efeito altas *densidades líquidas* – resultantes de *coeficientes de aproveitamento* muito altos e/ou de *quotas de conforto* muito baixas – estas ainda podem ser em parte mitigadas se o padrão de urbanização incluir um significativo percentual de áreas públicas.



Nesse sentido, um grande parque urbano pode ser um importante fator de amortecimento das densidades populacionais de uma região, não só reduzindo as *densidades brutas* finais, mas, também, amenizando os efeitos da *densidade construída* e conferindo qualidade de vida à população residente.

Em áreas onde o padrão de urbanização já está definido e a ocupação já se consolidou – como na maioria das áreas urbanas de Salvador – as possibilidades de manipulação das densidades por meio da legislação urbanística são bastante limitadas. Os parâmetros urbanísticos são periodicamente revistos e alterados para mais ou para menos tentando se ajustar às pressões do mercado imobiliário e à medida que as transformações urbanas assim o determinem, porém seus efeitos repercutirão apenas parcialmente sobre o espaço, uma vez que é impossível prever com precisão quanto de uma área se adequará aos novos parâmetros e quanto permanecerá numa situação de não conformidade.

Por último, é preciso ressaltar que as relações de densidade no espaço urbano nunca são imutáveis e mesmo os padrões considerados ideais sofrem variações ao longo do tempo. Fatores estruturais, culturais e até conjunturais alteram substancialmente essas relações.

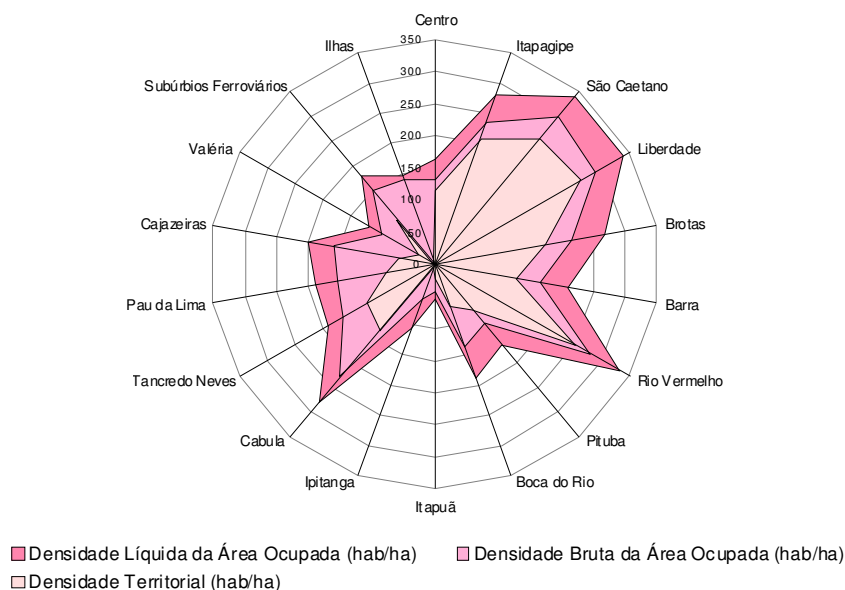
É emblemática, atualmente em Salvador, a gradativa redução das densidades populacionais em regiões como o Centro e a Barra. Fatores econômicos e sociais podem ser igualmente argüidos para explicar o caso: desde a perda de atratividade enquanto lugar de moradia para um segmento determinado da população, até alterações no perfil familiar, com resultados na redução do número de moradores por domicílio. Embora mostrem uma tendência, ambos os fatores podem vir a sofrer alterações, impulsionando para cima ou para baixo as densidades regionais, sem que para isso necessariamente tenha que intervir o Poder Público.

#### **4.2 DENSIDADES POPULACIONAIS EM SALVADOR**

Tomando-se como base a população de 2.443.107 habitantes computada pelo Censo de 2000 (IBGE, 2002), Salvador já é possivelmente um dos municípios brasileiros com maior densidade populacional: 78 hab/ha. Em 1997, um estudo comparativo entre as dez maiores capitais brasileiras já apontava a capital baiana como a de maior densidade entre elas (69 hab/ha), seguida de São Paulo (66 hab/ha) e bastante a frente de Belo Horizonte (61,5 hab/ha), Recife (60 hab/ha) e Fortaleza (55 hab/ha), três municípios que têm dimensões territoriais próximas à de Salvador. Considerando que Salvador, dentre essas capitais, apresentou as taxas mais significativas de crescimento populacional na última década, esse indicador torna-se ainda mais expressivo.



**GRÁFICO 02 – DENSIDADES POPULACIONAIS  
SEGUNDO REGIÕES DE SALVADOR – 1998**



As densidades territoriais na área urbana situam-se em média na faixa de 50 a 150 hab/ha por região, tomando-se como base a população estimada para 1998. Dentre as regiões analisadas, nove se encontram nessa faixa: Centro, Barra, Pituba, Boca do Rio, Cabula, Tancredo Neves, Pau da Lima, Cajazeiras e Subúrbios. Duas regiões, Itapuã e Valéria, se encontram na faixa inferior a 50 hab/ha, principalmente por conterem grandes áreas de conservação ambiental no seu interior. No grupo de densidades acima de 150 hab/ha, Brotas e Itapagipe situam-se numa faixa de 175 a 200 hab/ha, enquanto São Caetano, Liberdade e Rio Vermelho possuem densidades acima de 250 hab/ha. Por sua vez, as regiões de Ipitanga e Ilhas conservam densidades muito baixas, inferiores a 10 hab/ha, características de áreas não urbanas (**Tabela 03**).

As maiores *densidades líquidas* na Área Urbana – superiores a 330 hab/ha – ocorrem em São Caetano, Liberdade e Rio Vermelho, regiões que também apresentam as maiores *densidades territoriais* do Município. Por sua vez, as menores *densidades líquidas* são encontradas na região de Itapuã (54 hab/ha) e em Valéria (116 hab/ha). Observe-se que nas regiões localizadas fora da *Área Urbana* – Ipitanga e Ilhas – as *densidades líquidas*, ao contrário das *Territoriais*, não são necessariamente baixas, correspondendo, respectivamente, a 107 hab/ha e 147 hab/ha, superiores às de algumas regiões urbanas. Isso denota que nessas regiões a ocupação vem se dando de forma concentrada em nucleações relativamente compactas, circundadas por grandes espaços vazios.

Esse quadro de densidades é resultado de uma rápida evolução da ocupação do solo nas regiões de Salvador nos últimos 30 anos e aponta algumas tendências importantes:



## Macrounidade 01 (AUC)


Dentre as regiões que compõem esta Macrounidade, há um acentuado desadensamento no Centro desde os anos 1980, com alguns subespaços (ZI) mudando rapidamente da faixa de 150 a 250 hab/ha, que predominava em toda a região na década de 1970, para faixas de densidade inferiores a 150 hab/ha, em 1996. As taxas negativas de crescimento populacional são bastante significativas na maioria dos subespaços, acima de 2% a.a. O Garcia é o único a apresentar crescimento populacional, porém com taxas médias inferiores a 1% a.a. O maior desadensamento, por sua vez, ocorre nos subespaços correspondentes ao Comércio/ Frederico Pontes e ao Centro Histórico/ Baixa dos Sapateiros/ Santo Antônio, respectivamente com taxas de -7,1% a.a. e -5,5% a.a. no período 1991/1996.

No mesmo período, as regiões da Barra (RA VI) e da Liberdade (RA IV) mantiveram em relação ao período 1980/1991 as mesmas faixas de densidade em todos os seus subespaços, predominando a faixa de 150 a 250 hab/ha na primeira, e densidades superiores a 250 hab/ha na segunda. Há uma ligeira tendência de decréscimo populacional em ambas as regiões desde os anos 1980, com intensidade um pouco maior na Barra, cuja taxa média de crescimento foi -0,9% a.a. no período 1991/1996, contra -0,3% a.a. na Liberdade.

As regiões de Brotas (RA V) e do Rio Vermelho (RA VII) vêm apresentando um adensamento constante desde a década de 1970, embora nos últimos anos já seja possível observar uma tendência de estabilização das densidades na maioria dos seus subespaços. Na região de Brotas, o adensamento maior, nos anos recentes, vem ocorrendo principalmente em áreas onde predomina população de renda média e alta, como Vila Laura, Luiz Anselmo e Horto Florestal, num processo que tem estreitas relações com a implantação de padrões de ocupação do solo verticais, seja mediante o preenchimento dos vazios remanescentes, seja pela substituição de padrões de menor densidade preexistentes. Na região do Rio Vermelho (RA VII), ao contrário, são os subespaços ocupados por população de menor renda, e já bastante densos, que vêm apresentando as maiores taxas de crescimento populacional.

Tanto em Brotas como no Rio Vermelho as densidades são muito diferenciadas internamente, com ligeira predominância da faixa de 150 a 250 hab/ha, que corresponde aos subespaços de Matatu/ Pitangueiras, Engenho Velho e Acupe, na região de Brotas (RA V), e Federação/ Alto das Pombas/ São Lázaro e Engenho velho da Federação, na região do Rio Vermelho (RA VII). Em ambas as regiões os subespaços situados na faixa de 100 a 150 hab/ha são os que se apresentam mais estáveis, com taxas de crescimento próximas de zero em Brotas/ Campinas de Brotas, na região de Brotas (RA V), e Paciência/ Parque Cruz Aguiar e Rio Vermelho/ Amaralina, na região do Rio Vermelho (RA VII). As duas regiões também apresentam alguns dos subespaços com maior densidade do Município, situados nas faixas superiores a 350 hab/ha, como é o caso de Cosme de Farias, em Brotas, e do Nordeste de Amaralina e de Santa Cruz, no Rio Vermelho, esse último com densidades superiores a 400 hab/ha e ainda apresentando taxas positivas de crescimento populacional.

A região de Itapagipe (RA II) vem passando por um desadensamento progressivo no subespaço correspondente aos bairros residenciais de classe média próximos à Calçada – Mares, Bairro Machado e Roma –,



onde a densidade caiu de 144 hab/ha, em 1970, para 79 hab/ha, em 1996. Tendência inversa vem se manifestando no subespaço correspondente à Vila Rui Barbosa/ Massaranduba/ Alagados, que vem apresentando um adensamento constante desde a década de 1970, atingindo 343 hab/ha em 1996, em boa parte impulsionado pela expansão de Alagados.

São Caetano (RA III) é a região de maior densidade territorial no Município e vem apresentando taxas positivas de crescimento populacional na maioria dos seus subespaços. Nota-se uma densificação progressiva no sentido norte, a partir dos subespaços localizados próximos à região da Liberdade (RA IV) – Fazenda Grande do Retiro e São Caetano –, cujas densidades se estabilizaram desde a década de 1980 em torno de 300 hab/ha. A menor densidade, na faixa de 100 a 150 hab/ha, correspondente ao subespaço de Campinas/ Marechal Rondon, que, entretanto, apresenta uma das maiores taxas de crescimento populacional da região: 2,0% a.a. no período 1991/1996. A situação é particularmente preocupante em Lobato/ Alto do Cabrito, subespaço no qual as características geomorfológicas do sítio tornam qualquer ocupação de alto risco em razão da instabilidade do solo.


A região da Pituba (RA VIII) apresenta um quadro ascendente de densidades desde os anos 1970, embora as densidades médias nos seus dois subespaços permaneçam em níveis inferiores aos das regiões vizinhas, situando-se, em 1996, em torno de 65 hab/ha no Iguatemi/ Caminho das Árvores/ Itaigara, e de 95 hab/ha na Pituba. Mesmo o intenso processo de ocupação vertical que vem se processando na região não deve alterar substancialmente esse quadro de densidades, principalmente em razão da grande participação de usos não residenciais na composição do assentamento, da *quota de conforto* das unidades imobiliárias (bastante superior à média do Município), e do elevado percentual de espaços públicos, que se situa entre os maiores das regiões de Salvador.

Na região da Boca do Rio (RA IX) todos os subespaços vêm apresentando taxas positivas de crescimento, indicando uma tendência de adensamento gradativo. As maiores densidades correspondem ao subespaço da Boca do Rio/ Imbuí, que se situa na faixa de 100 a 150 hab/ha, porém as taxas de crescimento mais expressivas são encontradas em Pituaçu/ Imbuí, cuja população, em 1970, era 20 vezes menor do que a registrada em 1996.

### **Macrounidade 02 (Miolo)**

O maior adensamento nessa Macrounidade ocorreu durante as décadas de 1970 e 1980, principalmente nas regiões do Cabula (RA XI), Tancredo Neves (RA XII) e Pau da Lima (RA XIII), sendo que a região de Cajazeiras (RA XIV) só começou a apresentar um adensamento efetivo a partir da década de 1980. Em todas as regiões, entretanto, observa-se um direcionamento desse processo de adensamento na direção sul para norte e de oeste para leste, a partir da BR-324. Apenas na década de 1980 os subespaços com acesso pela Av. Paralela começaram a apresentar mudanças de densidade.

Praticamente todos os subespaços do Miolo têm apresentado crescimento populacional, embora as taxas venham declinando nos últimos anos, como, aliás, em todo o Município. As densidades mais elevadas são encontradas na região do Cabula, no subespaço correspondente a Pernambués/ Saramandaia, que atingiu



280 hab/ha em 1996. Nessa região, onde apenas Narandiba/ Saboeiro vem apresentando um adensamento mais significativo, observa-se uma tendência de estabilização das densidades em todos os subespaços, indicando um quadro de saturação da ocupação do solo.

A região de Tancredo Neves (RA XII) vem apresentando um comportamento semelhante à do Cabula, embora com níveis bem inferiores de densidade. As maiores densidades são encontradas no subespaço correspondente a Tancredo Neves/ Engomadeira/ Cabula VI/ Barreiras, vizinho à região do Cabula (RA XI) e com acesso tanto pela BR-324 como pela AV. Paralela, enquanto a maior tendência de adensamento é observada no subespaço correspondente a Mata Escura/ Calabetão.

Na região de Pau da Lima (RA XIII) as maiores densidades são encontradas no centro da região, nos subespaços correspondentes a Pau da Lima/ São Marcos, Sete de Abril/ Vila Canária e Castelo Branco, que se encontravam na faixa de 100 a 150 hab/ha em 1996. No grande espaço correspondente a Canabrava/ Vale dos Lagos/ Trobogy a densidade permanece baixa em razão da grande quantidade de vazios ainda existente, especialmente nas imediações da Av. Paralela, que convivem com áreas densamente ocupadas e com altas taxas de crescimento populacional.


Em Cajazeiras (RA XIV), a análise é dificultada pela inexistência de uma subdivisão dos espaços internos da região, que ainda corresponde a uma única ZI, entretanto, de modo geral vem apresentando um adensamento constante desde os anos 1980, quando se iniciou de fato a ocupação dos conjuntos implantados no local. Em pouco mais de 15 anos a densidade na região passou da faixa de 0 a 5 hab/ha – característica de áreas rurais –, para a faixa de 10 a 50 hab/ha, em 1996, que já deve ter sido superada conforme indicam as previsões demográficas.

### **Macrounidade 03 (Subúrbios)**

O adensamento populacional nessa Macrounidade, da mesma forma que na do Miolo, vem evoluindo de forma constante, com todos os subespaços das duas regiões que a compõe apresentando taxas positivas de crescimento populacional nos três períodos intercensitários desde 1970 até 1996. De modo geral o adensamento vem se processando do sul para o norte e do oeste para o leste na região dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI), e do sul para norte e do leste para oeste na região de Valéria (RA XV).

Na região dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI) as maiores densidades, na faixa de 150 a 250 hab/ha, são encontradas no subespaço correspondente a Coutos, que apresenta uma das maiores taxas de crescimento populacional da região, semelhante ao subespaço de Paripe/São Tomé de Paripe. Os subespaços correspondentes a Plataforma/ Itacaranha/ Alto de São João e Escada/Praia Grande/ Periperi vêm apresentando a mesma faixa de densidades e comportamento demográfico semelhante desde a década de 1970, situando-se atualmente entre 100 e 150 hab/ha.

A região de Valéria (RA XV), até a década de 1980, apresentava densidades populacionais muito baixas em todos os subespaços, inferiores a 50 hab/ha. A partir da década de 1980 observou-se um adensamento significativo do subespaço correspondente a Pirajá/Campinas, que passou para a faixa dos 50 a 100 habi-



tantes/ha. Os demais subespaços da região ainda mantêm densidades baixas, porém alguns deles, como Boca da Mata/ Valéria e Parque de Pirajá/ Periperi, vêm apresentando algumas das mais altas taxas de crescimento demográfico do Município, respectivamente 10,9% a.a. e 11,6% a.a., no período 1991-1996, o que é especialmente problemático em se tratando de espaços com grandes restrições ambientais.

#### **Macrounidade 04 (Itapuã)**

Na região de Itapuã (RA X-a) ainda predominam densidades baixas em praticamente todos os subespaços. Apenas São Cristóvão/ Mussurunga situa-se numa faixa um pouco mais elevada, de 50 a 100 hab/ha. Mesmo no subespaço correspondente a Itapuã/ Piatã/ Bairro da Paz a densidade é inferior a 50 hab/ha, principalmente pela presença de grandes equipamentos como o Aeroporto e o Parque de Exposições. Em Stella Maris/ Flamengo e Patamares/ Costa Verde, as densidades situam-se em faixas inferiores a 10 hab/ha, porém as taxas de crescimento populacional são bastante altas. Stella Maris/ Flamengo vem apresentando desde a década de 1980 a mais alta taxa de crescimento populacional do Município, em torno de 2-9% a.a., ou seja, a cada ano a população aumenta em 1/3 aproximadamente. Patamares/ Costa Verde começou a ser ocupada mais intensamente a partir dos anos 1990, especialmente no trecho voltado para a Av. Paralela e deverá apresentar um adensamento significativo no próximo período.

#### **Macrounidade 05 (Ipitanga)**

A região de Ipitanga (RA X-b) apresenta as mesmas dificuldades de análise da região de Cajazeiras, embora as densidades internas sejam mais uniformes e muito mais baixas que as da região vizinha. As densidades mais altas correspondem principalmente a alguns assentamentos de população de baixa renda localizados na fronteira com o Município de Lauro de Freitas, mas, de modo geral, não superam o limite de 50 habitantes/ha.

A prancha 04 demonstra a evolução da densidade territorial no município do Salvador segundo zona de informação (ZI), com base nos levantamentos censitários de 1970, 1980, 1991 e 1996.

#### **Macrounidade 06 (Ilhas)**

O contingente populacional das Ilhas (RA XVII) é muito pequeno em relação à área da região, de modo que a densidade resultante é sempre muito baixa. Os assentamentos, entretanto, tomados isoladamente, apresentam níveis de *densidade populacional* muito próximos aos de outras áreas urbanas do Município. O subespaço correspondente às ilhas de Frades e Bom Jesus dos Passos, após décadas de taxas negativas, apresentou taxa de crescimento bastante expressivo no período de 1991 a 1996 (3,3% a.a.), o que aponta para uma reversão de tendência, com perspectivas de maior adensamento. Na ilha de Maré o quadro é de estabilidade da população.



### 4.3 CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO


As maiores *densidades brutas* de Salvador, em torno de 400 hab/ha, são encontradas nos bairros de Pero Vaz/ Liberdade (região da Liberdade), Santa Cruz (região do Rio Vermelho), Cosme de Farias (região de Brotas) e Vila Rui Barbosa/ Massaranduba (região de Itapagipe). Em faixas ligeiramente inferiores, densidades de 300 a 350 hab/ha são encontradas na Fazenda Grande do Retiro (região de São Caetano) e no Nordeste de Amaralina (região do Rio Vermelho), enquanto situam-se na faixa de 250 a 300 hab/ha as densidades em Cidade Nova/ Caixa D'água (região da Liberdade), Pernambués (região do Cabula), São Caetano (região de São Caetano) e no Uruguai (região de Itapagipe). Essas áreas de maior densidade correspondem a assentamentos de população de baixa renda nas quais o crescimento populacional vem se estabilizando ou regredindo, como demonstram as taxas geométricas médias verificadas nos últimos censos.

Contrariando a tendência da demografia, tem-se evidenciado um significativo adensamento construtivo – horizontal e vertical – nessas áreas de grande concentração populacional. Em parte isto pode ser explicado pela dificuldade de acesso ao solo urbano pela população de menor renda, o que tem levado à utilização máxima dos espaços já conquistados através da criação de novos domicílios, inclusive como forma de poupança. Desse processo resulta a ocupação da quase totalidade da superfície territorial disponível, excluindo-se da área edificada apenas os espaços reservados à circulação urbana, via de regra subdimensionados e precários.

Em 1998, pelo menos 34% da área ocupada de Salvador encontrava-se comprometida com formas precárias de ocupação do solo ou situações onde predominavam condições insatisfatórias de habitabilidade agravadas por altas taxas de densidade populacional e de área construída. Essas situações, consideradas qualitativamente críticas, correspondem, respectivamente, às tipologias de ocupação Horizontal IV e Horizontal III, relacionadas nas **Tabelas 04 a 07** e na **Prancha 05**.

A ocupação *Horizontal IV* (precária) corresponde a 10,28% da *área ocupada líquida* de Salvador e tem sua maior incidência nas regiões de Tancredo Neves (RA XII) e Pau da Lima (RA XIII), ambas situadas na Macrounidade 02 (Miolo), que juntas respondem por 45,05% deste tipo de ocupação no Município do Salvador. São também as que apresentam a maior participação dessa tipologia na composição da sua *área ocupada líquida*, respectivamente 31,03% e 25,51% do total, seguidas pelo Cabula (RA XI), com 17,73%, o que denota o forte comprometimento do espaço dessas regiões com padrões de uso e ocupação do solo subnormais. As regiões de Itapuã (RA X-a) e dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI) também respondem por significativos percentuais dessa tipologia em relação ao total do Município, respectivamente 12,98% e 10,94%.

A tipologia de ocupação *Horizontal III* (popular adensada) é individualmente a de maior participação na composição do assentamento de Salvador, ocorrendo na maioria das suas regiões. Representa 23,92% da *área ocupada líquida* do Município e predomina extensivamente nas regiões de São Caetano (RA III), Liberdade (RA IV) e Rio Vermelho (RA VII), onde participa respectivamente com 82,97%, 64,63% e 57,37% na composição da *área ocupada líquida* dessas regiões. Dentre as regiões consideradas urbanas, a Pituba



(RA VIII) é a única que não registra a presença dessa tipologia na composição do seu assentamento, enquanto a Barra apresenta o menor percentual, de apenas 1,21%.


A tipologia *Horizontal II* representa 11,95% da área *Ocupada Líquida de Salvador*, e corresponde à ocupação predominantemente residencial, popular, num estágio de adensamento ainda pouco avançado, podendo evoluir, como outras tipologias, para o padrão *Horizontal III*. A região dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI) é a que apresenta a maior participação dessa tipologia na composição do seu assentamento – 50,12% da *área ocupada líquida* –, principalmente em razão da forma como se processou a sua ocupação, que foi impulsionada no período 1950-1980 pela implantação de loteamentos populares. Apesar de muitos desses loteamentos terem sido parcialmente invadidos ou ocupados sem obedecer ao plano original, a implantação do arruamento fez com que predominasse nessa região um traçado urbanístico mais regular do que em outras regiões com o mesmo perfil de renda. O mesmo pode ser dito sobre as regiões de Valéria (RA XV) e Itapuã (RA X-a), onde a tipologia *Horizontal II* representa, respectivamente, 29,34% e 13,89% da *área ocupada líquida*, e também sobre algumas das regiões do Miolo, embora, nesse último caso, haja uma participação expressiva de loteamentos irregulares ou clandestinos na formação do assentamento.

As tipologias mais diretamente relacionadas à informalidade na ocupação do solo – *Horizontal II, III e IV* – representam, conjuntamente, 46,15% da *área ocupada líquida* de Salvador. Este percentual não deve ser tomado como um indicador absoluto da informalidade, uma vez que podem ser encontradas formas espontâneas e irregulares de ocupação mesmo nas áreas mais formais da cidade, e também o contrário. Contudo, estas áreas acumulam problemas desde a sua origem, e em diferentes graus carecem de uma melhor inserção urbanística.

É interessante observar que a Pituba (RA VIII) é a única região da Cidade onde nenhuma das três tipologias é encontrada. No extremo oposto está a região dos Subúrbios Ferroviários (RA XVI), que responde sozinha por 9,02% deste tipo de ocupação na Cidade.

A tipologia de ocupação *Horizontal V* corresponde a 8,91% da área ocupada líquida de Salvador e compreende um conjunto diversificado de tipologias habitacionais e não habitacionais que foram se amalgamando e modificando ao longo da história das regiões do Município, especialmente daquelas que se consolidaram antes do intenso processo de urbanização ocorrido a partir dos anos 1970. De modo geral, corresponde aos assentamentos residenciais de população de renda média e às concentrações terciárias localizadas nas partes altas dos bairros mais centrais. Tratando-se de áreas em geral bastante valorizadas em razão da infra-estrutura e fatores locacionais, podem evoluir para padrões verticais de ocupação do solo mediante a substituição gradativa das edificações existentes. As regiões Centro (56,57%), Brotas (30,89%), Itapagipe (27,99%), Rio Vermelho (19,03%), Boca do Rio (17,63%) e Barra (17,55%) são as que se caracterizam pela maior participação dessa tipologia na composição do seu assentamento.

Os espaços ocupados por tipologias com alto índice de verticalização (*Vertical I, Vertical II e Conjunto Habitacional Vertical II*) representam 5,21% da *área ocupada líquida* municipal, ocorrendo com maior incidência nas regiões da Barra (RA VI) e da Pituba (RA VIII), que, juntas, perfazem 52,59% deste tipo de ocupação no Município. A Barra (RA VI) é a região mais verticalizada, uma vez que 55,53% da sua *área ocupa-*



*da líquida* corresponde às tipologias verticais de ocupação, seguida da Pituba (RA VIII), com 34,91%. Observe-se que essas duas regiões apresentam densidades populacionais bastante inferiores às das regiões de São Caetano (RA III) e Liberdade (RA IV) – ver **Tabela 03** –, onde as tipologias verticais estão praticamente ausentes, comprovando a tese, já levantada anteriormente, de as áreas de ocupação mais verticalizada não são, necessariamente, as que apresentam as densidades populacionais mais altas.

Os conjuntos habitacionais, correspondentes às tipologias *Conjunto Habitacional Horizontal* e *Conjunto Habitacional Vertical I e II*, respondem por 11,51% da *área ocupada líquida* de Salvador, sendo que 51,61% deste tipo de ocupação é encontrado nas quatro regiões que compõem a Macrounidade 02 (Miolo): Cabula (RA XI), Tancredo Neves (RA XII), Pau da Lima (RA XIII) e, principalmente, Cajazeiras (RA XIV), na qual chega a participar com 39,29% da *área ocupada líquida* desta região. Consideradas as quatro regiões, as tipologias correspondentes aos conjuntos habitacionais respondem por 23,44% da *área ocupada líquida* conjunta.

É interessante observar que *densidades líquidas* bastante altas – maiores que 1.000 hab/ha – são encontradas em associação à tipologia *Conjunto Habitacional Vertical II*, a exemplo do Parque Júlio César, na Pituba, e do Conjunto Novo Horizonte, em Brotas. Entretanto, o caráter pontual, aliado ao fato desses empreendimentos terem no seu entorno áreas com densidades bastante inferiores, de modo geral minimizam o impacto dessas ocorrências na estrutura urbana. Essa tipologia, aliás, participa com modestos 0,67% da *área ocupada líquida* do Município e apenas três regiões da cidade concentram 81,27% desse total: Brotas (32,00%), Boca do Rio (28,17%) e Pau da Lima (21,10%).

Finalmente, as duas tipologias exclusivamente não residenciais – *Concentração de Galpões e Naves Industriais e Grandes Edificações e Complexos Urbanos* – são encontradas em praticamente todas as regiões e representam conjuntamente 22,17% da *área ocupada líquida* no Município. A participação dessas tipologias na composição do assentamento de cada região deve ser particularmente considerada ao se analisar densidades populacionais, uma vez que podem distorcer bastante os resultados a depender dos objetivos da análise.

É o que ocorre, por exemplo, nas regiões de Itapuã (RA X-a) e Tancredo Neves (RA XII), cujas densidades populacionais são bastante diminuídas em razão da presença do complexo aeroportuário, na primeira, e do complexo penal e do CAB, na segunda.

O Gráfico 03 permite uma visão geral da participação de cada tipologia na composição da área ocupada líquida de Salvador.

GRÁFICO 03 – ÁREA OCUPADA LÍQUIDA SEGUNDO TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR – 1998

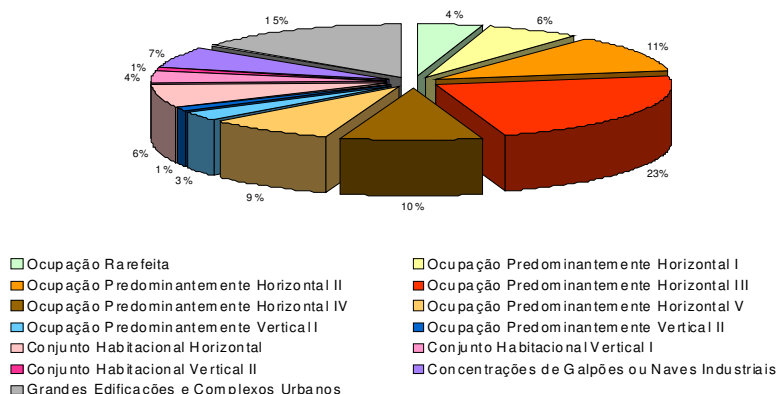


TABELA 03—CATEGORIAS DE DENSIDADE POPULACIONAL SEGUNDO REGIÕES EM SALVADOR – 1998

| REGIÃO                  | DENSIDADE TERRITORIAL (Hab/Ha) | DENSIDADE BRUTA DA ÁREA OCUPADA (Hab/Ha) | DENSIDADE LÍQUIDA DA ÁREA OCUPADA (Hab/Ha) |
|-------------------------|--------------------------------|--|--|
| RA I – Centro           | 114                            | 132                                      | 163  |
| RA II – Itapagipe       | 208                            | 236                                      | 279  |
| RA III – São Caetano    | 256                            | 299                                      | 339  |
| RA IV – Liberdade       | 263                            | 287                                      | 338  |
| RA V – Brotas           | 174                            | 216                                      | 268  |
| RA VI – Barra           | 129                            | 165                                      | 210  |
| RA VII – Rio Vermelho   | 253                            | 278                                      | 331  |
| RA VIII – Pituba        | 92                             | 120                                      | 163  |
| RA IX – Boca do Rio     | 70                             | 138                                      | 188  |
| RA X-a – Itapuã         | 23                             | 42                                       | 54   |
| RA X-b – Ipitanga       | 6                              | 58                                       | 107  |
| RA XI – Cabula          | 134                            | 228                                      | 281  |
| RA XII – Tancredo Neves | 120                            | 164                                      | 192  |
| RA XIII – Pau da Lima   | 77                             | 152                                      | 187  |
| RA XIV – Cajazeiras     | 58                             | 160                                      | 199  |
| RA XV – Valéria         | 27                             | 95                                       | 116  |
| RA XVI – Subúrbios      | 91                             | 148                                      | 178  |
| TOTAL CONTINENTE        | 85                             | 157                                      | 195  |
| RA XVII – Ilhas         | 2                              | 140                                      | 147  |
| <b>SALVADOR</b>         | <b>76</b>                      | <b>157</b>                               | <b>195</b>                                 |

Fonte: PDDU Salvador 2000. Estudo de Ocupação do Solo. Fotointerpretação Imagem Aérea – CONDER/1998. Escala: 1/8.000  
OBS: População Estimada pela SISE/ FMLF, 1999.

**TABELA 04**  
**ÁREA OCUPADA LÍQUIDA SEGUNDO REGIÕES E TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM**  
**SALVADOR – 1998**

| REGIÕES               | TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (Ha) |                       |                        |                         |                        |                       |                     |                      |                     |                     |                      |   |   | TOTAL (Ha)       |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---|---|------------------|
|                       | Ocupação Rarefeita                  | Ocupação Horizontal I | Ocupação Horizontal II | Ocupação Horizontal III | Ocupação Horizontal IV | Ocupação Horizontal V | Ocupação Vertical I | Ocupação Vertical II | Conjunto Horizontal | Conjunto Vertical I | Conjunto Vertical II | Concentração de Galpões e Naves Industriais | Grandes Edificações e Complexos Urbanos |                  |
| Centro (RA I)         | -                                   | -                     | -                      | 36,72                   | 5,76                   | 278,27                | 50,75               | -                    | -                   | 5,67                | -                    | 13,92                                       | 100,81                                  | 491,92           |
| Itapagipe (RA II)     | -                                   | -                     | -                      | 195,04                  | 46,09                  | 150,80                | -                   | -                    | 5,42                | 7,68                | -                    | 76,13                                       | 57,65                                   | 538,81           |
| São Caetano (RA III)  | -                                   | -                     | -                      | 528,16                  | 39,40                  | -                     | -                   | -                    | 1,50                | 4,13                | -                    | 55,48                                       | 7,91                                    | 636,56           |
| Liberdade (RA IV)     | -                                   | -                     | -                      | 349,39                  | 18,67                  | 51,08                 | -                   | -                    | 2,70                | 8,11                | -                    | 71,22                                       | 39,47                                   | 540,64           |
| Brotas (RA V)         | -                                   | 51,72                 | -                      | 223,80                  | 11,15                  | 224,58                | 35,15               | 18,10                | 8,27                | 29,98               | 25,81                | 20,37                                       | 78,01                                   | 726,92           |
| Barra (RA VI)         | -                                   | 5,26                  | -                      | 3,86                    | 5,04                   | 55,92                 | 140,24              | 36,67                | 3,67                | -                   | -                    | -   | 67,90                                   | 318,56           |
| Rio Vermelho (RA VII) | -                                   | 7,05                  | -                      | 305,96                  | 7,77                   | 101,50                | 40,77               | 9,12                 | -                   | 31,68               | -                    | -   | 29,43                                   | 533,29           |
| Pituba (RA VIII)      | -                                   | 139,08                | -                      | -                       | 0,40                   | 48,09                 | 81,52               | 70,21                | -                   | 4,08                | 4,19                 | 12,23                                       | 86,90                                   | 446,69           |
| Boca do Rio (RA IX)   | -                                   | 43,74                 | -                      | 103,61                  | 28,56                  | 95,25                 | 45,29               | 21,68                | 23,11               | 30,43               | 22,72                | 2,53  | 123,31                                  | 540,23           |
| Itapuã (RA X-a)       | 28,04                               | 476,75                | 303,40                 | 135,85                  | 161,85                 | 10,21                 | -                   | -                    | 259,08              | 19,11               | -                    | 33,90                                       | 755,90                                  | 2.184,09         |
| Ipitanga (RA X-b)     | 409,89                              | -                     | 32,83                  | -                       | 59,13                  | 2,25                  | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | 26,08                                       | 50,86                                   | 581,04           |
| Cabula (RA XI)        | -                                   | 63,46                 | 8,05                   | 121,20                  | 84,35                  | 35,59                 | -                   | -                    | 6,05                | 85,67               | 8,55                 | 4,37  | 58,42                                   | 475,71           |
| T. Neves (RA XII)     | -                                   | -                     | 34,16                  | 161,67                  | 300,53                 | 15,74                 | -                   | -                    | 37,64               | 58,24               | 2,36                 | 101,58                                      | 256,58                                  | 968,51           |
| Pau da Lima (RA XIII) | 40,09                               | -                     | 46,09                  | 257,54                  | 261,06                 | 5,39                  | -                   | -                    | 118,74              | 107,16              | 17,02                | 127,55                                      | 42,58                                   | 1.023,21         |
| Cajazeiras (RA XIV)   | 65,92                               | 9,16                  | 126,17                 | 96,39                   | 73,82                  | 4,73                  | -                   | -                    | 210,01              | 68,72               | -                    | 38,39                                       | 16,18                                   | 709,49           |
| Valéria (RA XV)       | 6,66                                | -                     | 155,94                 | 125,61                  | 6,55                   | -                     | -                   | -                    | 72,99               | 6,44                | -                    | 149,18                                      | 8,10                                    | 531,46           |
| Subúrbios (RA XVI)    | 19,46                               | 18,95                 | 703,24                 | 254,07                  | 136,32                 | -                     | -                   | -                    | 73,44               | 23,77               | -                    | 103,26                                      | 70,74                                   | 1.403,24         |
| CONTINENTE            | 570,06                              | 815,16                | 1.409,88               | 2.898,85                | 1.246,45               | 1.079,39              | -                   | -                    | 822,64              | 490,86              | 80,65                | 836,18                                      | 1.850,76                                | 12.650,37        |
| Ilhas (RA XVII)       | -                                   | -                     | 38,86                  | -                       | -                      | -                     | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | -   | -                                       | 38,86            |
| <b>SALVADOR</b>       | <b>570,06</b>                       | <b>815,16</b>         | <b>1.448,74</b>        | <b>2.898,85</b>         | <b>1.246,45</b>        | <b>1.079,39</b>       | <b>393,72</b>       | <b>155,78</b>        | <b>822,64</b>       | <b>490,86</b>       | <b>80,65</b>         | <b>836,18</b>                               | <b>1.850,76</b>                         | <b>12.689,23</b> |

Fonte: PDDU Salvador 2000. Fotointerpretação Imagens Aéreas – CONDER/1998. Escala: 1/8.000



**TABELA 05**  
**DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA OCUPADA LÍQUIDA SEGUNDO REGIÕES E TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR – 1998**

| REGIÕES               | TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO |                       |                        |                         |                        |                       |                     |                      |                     |                     |                      |   |   | TOTAL         |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---|---|---------------|
|                       | Ocupação Rarafeita             | Ocupação Horizontal I | Ocupação Horizontal II | Ocupação Horizontal III | Ocupação Horizontal IV | Ocupação Horizontal V | Ocupação Vertical I | Ocupação Vertical II | Conjunto Horizontal | Conjunto Vertical I | Conjunto Vertical II | Concentração de Galpões e Naves Industriais | Grandes Edificações e Complexos Urbanos |               |
| Centro (RA I)         | -                              | -                     | -                      | 0,30                    | 0,05                   | 2,30                  | 0,42                | -                    | -                   | 0,05                | -                    | 0,11  | 0,83                                    | 4,06          |
| Itapagipe (RA II)     | -                              | -                     | -                      | 1,61                    | 0,38                   | 1,24                  | -                   | -                    | 0,04                | 0,06                | -                    | 0,63  | 0,48                                    | 4,45          |
| São Caetano (RA III)  | -                              | -                     | -                      | 4,36                    | 0,33                   | -                     | -                   | -                    | 0,01                | 0,03                | -                    | 0,46  | 0,07                                    | 5,25          |
| Liberdade (RA IV)     | -                              | -                     | -                      | 2,88                    | 0,15                   | 0,42                  | -                   | -                    | 0,02                | 0,07                | -                    | 0,59  | 0,33                                    | 4,46          |
| Brotas (RA V)         | -                              | 0,43                  | -                      | 1,85                    | 0,09                   | 1,85                  | 0,29                | 0,15                 | 0,07                | 0,25                | 0,21                 | 0,17  | 0,64                                    | 6,00          |
| Barra (RA VI)         | -                              | 0,04                  | -                      | 0,03                    | 0,04                   | 0,46                  | 1,16                | 0,30                 | 0,03                | -                   | -                    | -   | 0,56                                    | 2,63          |
| Rio Vermelho (RA VII) | -                              | 0,06                  | -                      | 2,52                    | 0,06                   | 0,84                  | 0,34                | 0,08                 | -                   | 0,26                | -                    | -   | 0,24                                    | 4,40          |
| Pituba (RA VIII)      | -                              | 1,15                  | -                      | -                       | -                      | 0,40                  | 0,67                | 0,58                 | -                   | 0,03                | 0,03                 | 0,10  | 0,72                                    | 3,69          |
| Boca do Rio (RA IX)   | -                              | 0,36                  | -                      | 0,85                    | 0,24                   | 0,79                  | 0,37                | 0,18                 | 0,19                | 0,25                | 0,19                 | 0,02  | 1,02                                    | 4,46          |
| Itapuã (RA X-a)       | 0,23                           | 3,93                  | 2,50                   | 1,12                    | 1,34                   | 0,08                  | -                   | -                    | 2,14                | 0,16                | -                    | 0,28  | 6,24                                    | 17,79         |
| Ipitanga (RA X-b)     | 3,38                           | -                     | 0,27                   | -                       | 0,49                   | 0,02                  | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | 0,22  | 0,42                                    | 1,41          |
| Cabula (RA XI)        | -                              | 0,52                  | 0,07                   | 1,00                    | 0,70                   | 0,29                  | -                   | -                    | 0,05                | 0,71                | 0,07                 | 0,04  | 0,48                                    | 3,93          |
| T. Neves (RA XII)     | -                              | -                     | 0,28                   | 1,33                    | 2,48                   | 0,13                  | -                   | -                    | 0,31                | 0,48                | 0,02                 | 0,84  | 2,12                                    | 7,99          |
| Pau da Lima (RA XIII) | 0,33                           | -                     | 0,38                   | 2,13                    | 2,15                   | 0,04                  | -                   | -                    | 0,98                | 0,88                | 0,14                 | 1,05  | 0,35                                    | 8,11          |
| Cajazeiras (RA XIV)   | 0,54                           | 0,08                  | 1,04                   | 0,80                    | 0,61                   | 0,04                  | -                   | -                    | 1,73                | 0,57                | -                    | 0,32  | 0,13                                    | 5,31          |
| Valéria (RA XV)       | 0,05                           | -                     | 1,29                   | 1,04                    | 0,05                   | -                     | -                   | -                    | 0,60                | 0,05                | -                    | 1,23  | 0,07                                    | 4,33          |
| Subúrbios (RA XVI)    | 0,16                           | 0,16                  | 5,80                   | 2,10                    | 1,12                   | -                     | -                   | -                    | 0,61                | 0,20                | -                    | 0,85  | 0,58                                    | 11,42         |
| CONTINENTE            | 4,70                           | 6,73                  | 11,63                  | 23,92                   | 10,28                  | 8,91                  | -                   | -                    | 6,79                | 4,05                | 0,67                 | 6,90  | 15,27                                   | 99,68         |
| Ilhas (RA XVII)       | -                              | -                     | 0,32                   | -                       | -                      | -                     | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | -   | -                                       | 0,32          |
| <b>SALVADOR</b>       | <b>4,70</b>                    | <b>6,73</b>           | <b>11,95</b>           | <b>23,92</b>            | <b>10,28</b>           | <b>8,91</b>           | <b>3,25</b>         | <b>1,29</b>          | <b>6,79</b>         | <b>4,05</b>         | <b>0,67</b>          | <b>6,90</b>                                 | <b>15,27</b>                            | <b>100,00</b> |

Fonte: PDDU Salvador 2000. Fotointerpretação Imagens Aéreas – CONDER/1998. Escala: 1/8.000

**TABELA 06**  
**PARTICIPAÇÃO DAS REGIÕES NA ÁREA OCUPADA LÍQUIDA SEGUNDO TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR – 1998**

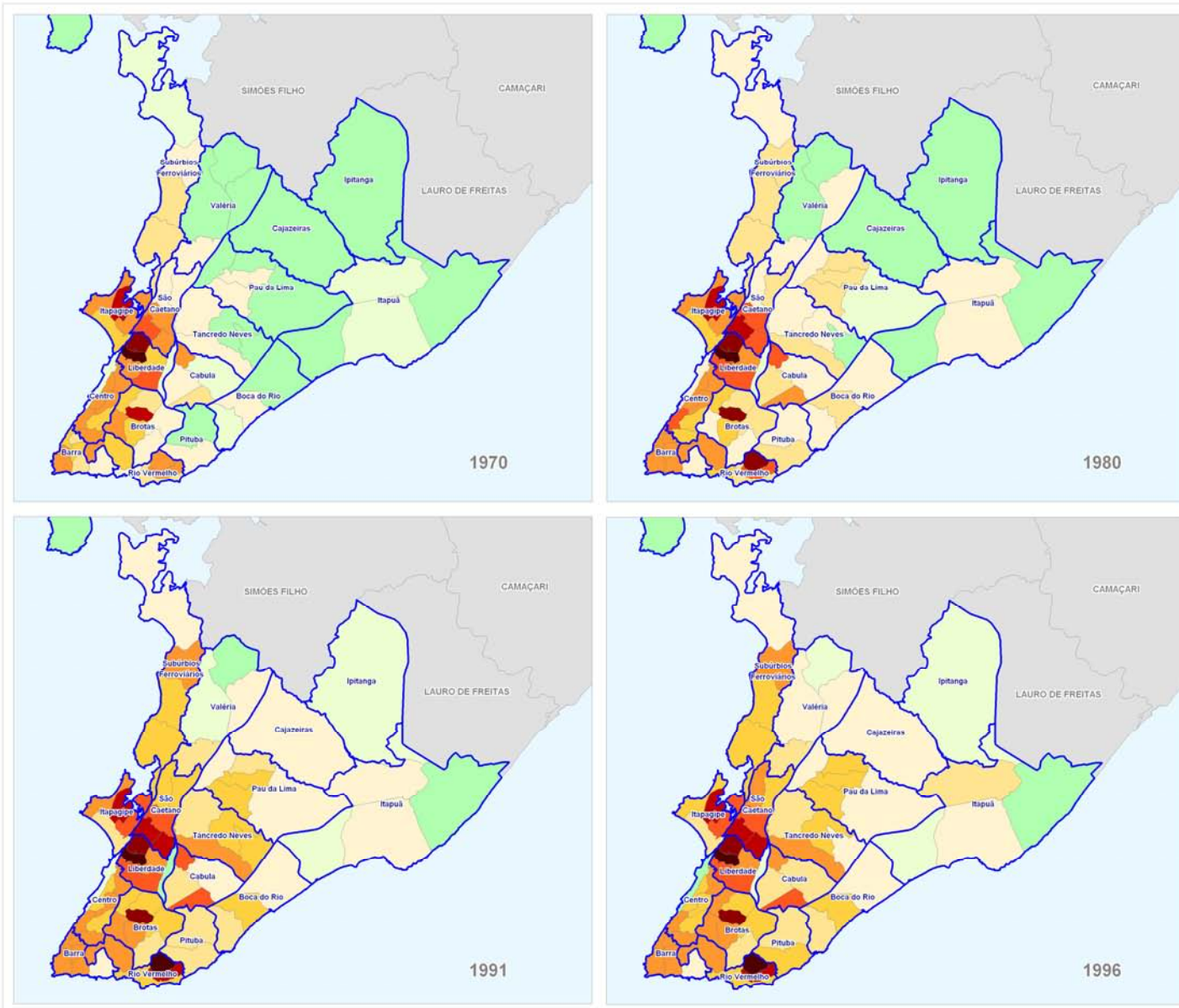
| REGIÕES               | TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (%) |                       |                        |                         |                        |                       |                     |                      |                     |                     |                      |   |   |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---|---|
|                       | Ocupação Rarefeita                 | Ocupação Horizontal I | Ocupação Horizontal II | Ocupação Horizontal III | Ocupação Horizontal IV | Ocupação Horizontal V | Ocupação Vertical I | Ocupação Vertical II | Conjunto Horizontal | Conjunto Vertical I | Conjunto Vertical II | Concentração de Galpões e Naves Industriais | Grandes Edificações e Complexos Urbanos |
| Centro (RA I)         | -                                  | -                     | -                      | 1,27                    | 0,46                   | 25,78                 | 12,89               | -                    | -                   | 1,16                | -                    | 1,66  | 5,45                                    |
| Itapagipe (RA II)     | -                                  | -                     | -                      | 6,73                    | 3,70                   | 13,97                 | -                   | -                    | 0,66                | 1,56                | -                    | 9,10  | 3,11                                    |
| São Caetano (RA III)  | -                                  | -                     | -                      | 18,22                   | 3,16                   | -                     | -                   | -                    | 0,18                | 0,84                | -                    | 6,63  | 0,43                                    |
| Liberdade (RA IV)     | -                                  | -                     | -                      | 12,05                   | 1,50                   | 4,73                  | -                   | -                    | 0,33                | 1,65                | -                    | 8,52  | 2,13                                    |
| Brotas (RA V)         | -                                  | 6,34                  | -                      | 7,72                    | 0,89                   | 20,81                 | 8,93                | 11,62                | 1,01                | 6,11                | 32,00                | 2,44  | 4,22                                    |
| Barra (RA VI)         | -                                  | 0,65                  | -                      | 0,13                    | 0,40                   | 5,18                  | 35,62               | 23,54                | 0,45                | -                   | -                    | -   | 3,67                                    |
| Rio Vermelho (RA VII) | -                                  | 0,86                  | -                      | 10,55                   | 0,62                   | 9,40                  | 10,36               | 5,85                 | -                   | 6,45                | -                    | -   | 1,59                                    |
| Pituba (RA VIII)      | -                                  | 17,06                 | -                      | -                       | 0,03                   | 4,46                  | 20,71               | 45,07                | -                   | 0,83                | 5,20                 | 1,46  | 4,70                                    |
| Boca do Rio (RA IX)   | -                                  | 5,37                  | -                      | 3,57                    | 2,29                   | 8,82                  | 11,50               | 13,92                | 2,81                | 6,20                | 28,17                | 0,30  | 6,66                                    |
| Itapuã (RA X-a)       | 4,92                               | 58,49                 | 20,94                  | 4,69                    | 12,98                  | 0,95                  | -                   | -                    | 31,49               | 3,89                | -                    | 4,05  | 40,84                                   |
| Ipitanga (RA X-b)     | 71,90                              | -                     | 2,27                   | -                       | 4,74                   | 0,21                  | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | 3,12  | 2,75                                    |
| Cabula (RA XI)        | -                                  | 7,78                  | 0,56                   | 4,18                    | 6,77                   | 3,30                  | -                   | -                    | 0,74                | 17,45               | 10,60                | 0,52  | 3,16                                    |
| T. Neves (RA XII)     | -                                  | -                     | 2,36                   | 5,58                    | 24,11                  | 1,46                  | -                   | -                    | 4,58                | 11,86               | 2,93                 | 12,15                                       | 13,86                                   |
| Pau da Lima (RA XIII) | 7,03                               | -                     | 3,18                   | 8,88                    | 20,94                  | 0,50                  | -                   | -                    | 14,43               | 21,83               | 21,10                | 15,25                                       | 2,30                                    |
| Cajazeiras (RA XIV)   | 11,56                              | 1,12                  | 8,71                   | 3,33                    | 5,92                   | 0,44                  | -                   | -                    | 25,53               | 14,00               | -                    | 4,59  | 0,87                                    |
| Valéria (RA XV)       | 1,17                               | -                     | 10,76                  | 4,33                    | 0,53                   | -                     | -                   | -                    | 8,87                | 1,31                | -                    | 17,84                                       | 0,44                                    |
| Subúrbios (RA XVI)    | 3,41                               | 2,32                  | 48,54                  | 8,76                    | 10,94                  | -                     | -                   | -                    | 8,93                | 4,84                | -                    | 12,35                                       | 3,82                                    |
| Ilhas (RA XVII)       | -                                  | -                     | 2,68                   | -                       | -                      | -                     | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | -   | -                                       |
| <b>SALVADOR</b>       | 100,00                             | 100,00                | 100,00                 | 100,00                  | 100,00                 | 100,00                | 100,00              | 100,00               | 100,00              | 100,00              | 100,00               | 100,00                                      | 100,00                                  |

Fonte: PDDU Salvador 2000. Fotointerpretação Imagens Aéreas – CONDER/1998. Escala: 1/8.000

**TABELA 07**  
**DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA OCUPADA LÍQUIDA SEGUNDO TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS**  
**REGIÕES EM SALVADOR – 1998**

| REGIÕES               | TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (%) |                       |                        |                         |                        |                       |                     |                      |                     |                     |                      |   |   | TOTAL (%) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|---|---|-----------|
|                       | Ocupação Rarefaita                 | Ocupação Horizontal I | Ocupação Horizontal II | Ocupação Horizontal III | Ocupação Horizontal IV | Ocupação Horizontal V | Ocupação Vertical I | Ocupação Vertical II | Conjunto Horizontal | Conjunto Vertical I | Conjunto Vertical II | Concentração de Galpões e Naves Industriais | Grandes Edificações e Complexos Urbanos |           |
| Centro (RA I)         | -                                  | -                     | -                      | 7,46                    | 1,17                   | 56,57                 | 10,32               | -                    | -                   | 1,15                | -                    | 2,83  | 20,49                                   | 100,00    |
| Itapagipe (RA II)     | -                                  | -                     | -                      | 36,20                   | 8,55                   | 27,99                 | -                   | -                    | 1,01                | 1,43                | -                    | 14,13                                       | 10,70                                   | 100,00    |
| São Caetano (RA III)  | -                                  | -                     | -                      | 82,97                   | 6,19                   | -                     | -                   | -                    | 0,24                | 0,65                | -                    | 8,72  | 1,24                                    | 100,00    |
| Liberdade (RA IV)     | -                                  | -                     | -                      | 64,63                   | 3,45                   | 9,45                  | -                   | -                    | 0,50                | 1,50                | -                    | 13,17                                       | 7,30                                    | 100,00    |
| Brotas (RA V)         | -                                  | 7,11                  | -                      | 30,79                   | 1,53                   | 30,89                 | 4,84                | 2,49                 | 1,14                | 4,12                | 3,55                 | 2,80  | 10,73                                   | 100,00    |
| Barra (RA VI)         | -                                  | 1,65                  | -                      | 1,21                    | 1,58                   | 17,55                 | 44,02               | 11,51                | 1,15                | -                   | -                    | -   | 21,31                                   | 100,00    |
| Rio Vermelho (RA VII) | -                                  | 1,32                  | -                      | 57,37                   | 1,46                   | 19,03                 | 7,64                | 1,71                 | -                   | 5,94                | -                    | -   | 5,52                                    | 100,00    |
| Pituba (RA VIII)      | -                                  | 31,14                 | -                      | -                       | 0,09                   | 10,77                 | 18,25               | 15,72                | -                   | 0,91                | 0,94                 | 2,74  | 19,45                                   | 100,00    |
| Boca do Rio (RA IX)   | -                                  | 8,10                  | -                      | 19,18                   | 5,29                   | 17,63                 | 8,38                | 4,01                 | 4,28                | 5,63                | 4,21                 | 0,47  | 22,83                                   | 100,00    |
| Itapuã (RA X-a)       | 1,28                               | 21,83                 | 13,89                  | 6,22                    | 7,41                   | 0,47                  | -                   | -                    | 11,86               | 0,87                | -                    | 1,55  | 34,61                                   | 100,00    |
| Ipitanga (RA X-b)     | 70,54                              | -                     | 5,65                   | -                       | 10,18                  | 0,39                  | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | 4,49  | 8,75                                    | 100,00    |
| Cabula (RA XI)        | -                                  | 13,34                 | 1,69                   | 25,48                   | 17,73                  | 7,48                  | -                   | -                    | 1,27                | 18,01               | 1,80                 | 0,92  | 12,28                                   | 100,00    |
| T. Neves (RA XII)     | -                                  | -                     | 3,53                   | 16,69                   | 31,03                  | 1,63                  | -                   | -                    | 3,89                | 6,01                | 0,24                 | 10,49                                       | 26,49                                   | 100,00    |
| Pau da Lima (RA XIII) | 3,92                               | -                     | 4,50                   | 25,17                   | 25,51                  | 0,53                  | -                   | -                    | 11,60               | 10,47               | 1,66                 | 12,47                                       | 4,16                                    | 100,00    |
| Cajazeiras (RA XIV)   | 9,29                               | 1,29                  | 17,78                  | 13,59                   | 10,40                  | 0,67                  | -                   | -                    | 29,60               | 9,69                | -                    | 5,41  | 2,28                                    | 100,00    |
| Valéria (RA XV)       | 1,25                               | -                     | 29,34                  | 23,63                   | 1,23                   | -                     | -                   | -                    | 13,73               | 1,21                | -                    | 28,07                                       | 1,52                                    | 100,00    |
| Subúrbios (RA XVI)    | 1,39                               | 1,35                  | 50,12                  | 18,11                   | 9,71                   | -                     | -                   | -                    | 5,23                | 1,69                | -                    | 7,36  | 5,04                                    | 100,00    |
| Ilhas (RA XVII)       | -                                  | -                     | 100,00                 | -                       | -                      | -                     | -                   | -                    | -                   | -                   | -                    | -   | -                                       | 100,00    |

Fonte: PDDU Salvador 2000. Fotointerpretação Imagens Aéreas – CONDER/1998. Escala: 1/8.000



**LEGENDA**

DENSIDADES POPULACIONAIS POR ZI

- 400 a 550 hab/ha
- 350 a 400
- 300 a 350
- 250 a 300
- 150 a 250
- 100 a 150
- 50 a 100
- 10 a 50
- 5 a 10
- 0 a 5

REGIÕES ADMINISTRATIVAS

FONTE: IBGE (1970, 1980, 1991, 1996)

MUNICÍPIO DO SALVADOR

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO Salvador 2000 **PDDU**

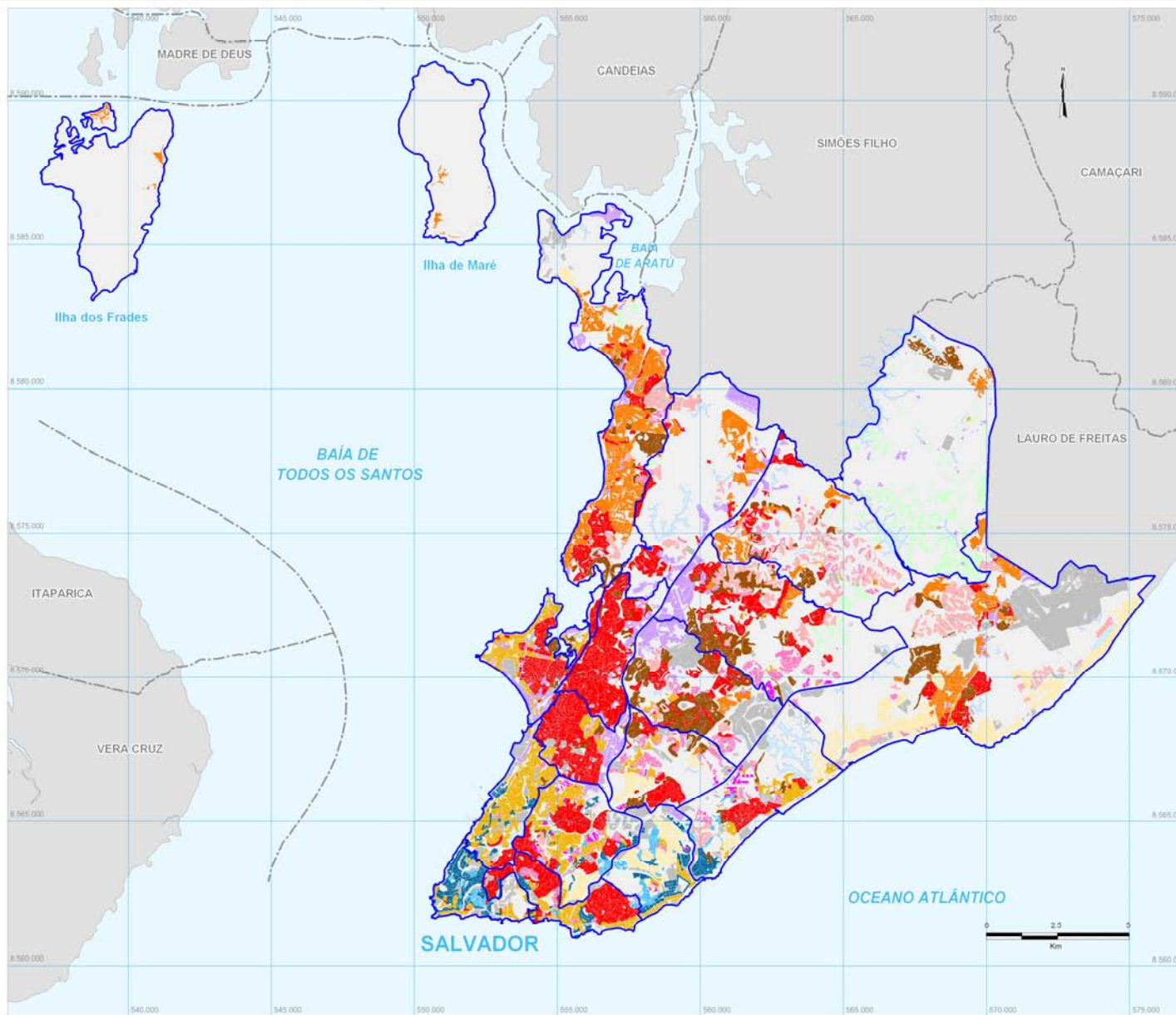
Escala: 1/200.000 **Prancha 04**

ESTUDO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR

EVOLUÇÃO DAS DENSIDADES POPULACIONAIS POR ZONA DE INFORMAÇÃO (ZI) NO MUNICÍPIO DO SALVADOR 1970 A 1996







**LEGENDA**

**Tipologias da Ocupação do Solo Salvador 1998**

- Concentração de Galpões e Naves Industriais
- Conjunto Habitacional Horizontal
- Conjunto Habitacional Vertical I
- Conjunto Habitacional Vertical II
- Grandes Edificações e Complexos Urbanos
- Ocupação Predominantemente Horizontal I
- Ocupação Predominantemente Horizontal II
- Ocupação Predominantemente Horizontal III
- Ocupação Predominantemente Horizontal IV
- Ocupação Predominantemente Horizontal V
- Ocupação Predominantemente Vertical I
- Ocupação Predominantemente Vertical II
- Ocupação Rarafeita

FONTE: PDDU Salvador 2000

MUNICÍPIO DO SALVADOR

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO Salvador 2000 **PDDU**

Escala: 1:125.000 **Prancha 05**

ESTUDO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR

**TIPOLOGIAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO EM 1998**



# Configuração Espacial dos Usos Não Residenciais

## 5

### 5.1 USO DO SOLO E DESENVOLVIMENTO URBANO

O uso do solo urbano é determinado por um conjunto de fatores econômicos e sociais, e influenciado por condicionantes ambientais, espaciais e de cunho cultural. Não deve ser analisado apenas como ocorrência pontual de empreendimentos e atividades no espaço das cidades, mas sempre que possível investigado em associação aos fatores que determinam e condicionam de forma mais ampla a sua configuração.

O rápido crescimento populacional e urbano ocorrido no Brasil nas últimas décadas e os movimentos de expansão e retração da economia numa escala cada vez mais globalizada têm se refletido na reorganização e especialização dos setores de atividades em todos os níveis, com efeitos significativos também no uso do solo. Esses movimentos se coadunam com tendências de desenvolvimento urbano, que apesar de assumirem especificidades próprias em cada local, muitas vezes possuem características e tendências comuns.

Salvador, o terceiro Município mais populoso e um dos centros regionais mais importantes do país, passou por grandes transformações nos últimos quarenta anos, entre outros fatores como resultado da reorganização da base produtiva da economia regional, passando da condição de centro mercantil agro-exportador para a de sede metropolitana de uma região industrializada. Essas transformações reconfiguraram sua face urbana, outorgando-lhe a feição contraditória que hoje a caracteriza: ao mesmo tempo um pólo de comércio de bens sofisticados e serviços modernos e também um dos exemplos mais contundentes da exclusão econômica e social dentre as cidades brasileiras.

Próxima dos 2,5 milhões de habitantes, a Salvador que ingressou no terceiro milênio pouco lembra a cidade dos anos sessenta, quatro vezes menor tanto em população quanto em espaço ocupado. A cidade expandiu-se e descentralizou-se, incorporando novas áreas para habitação e também para a crescente demanda do setor terciário. Nesse processo, a expansão da infra-estrutura viária teve papel determinante, não só por equacionar a integração dos espaços tradicionais de Salvador com os novos espaços a ela incorporados, mas também por se constituir até hoje no suporte de todo o sistema de fluxos – pessoas e mercadorias – no espaço municipal.

A implantação do sistema de vias arteriais no fundo dos grandes vales que cortam a Cidade, e que eram praticamente inacessíveis até o final da década de sessenta, possibilitou o surgimento de novas centralidades e a indução de novos vetores de desenvolvimento urbano, bem como a ampliação da oferta de ter-



renos com condições favoráveis para implantação de complexos urbanos e usos de grande porte. Numa escala menor, também as vias de menor porte passaram a funcionar como vetores de expansão do terciário em toda a Cidade, acompanhando o desenvolvimento e a densificação dos espaços residenciais.

Mais recentemente, as transformações do setor terciário a partir da incorporação de novas tecnologias, especialmente nos campos das telecomunicações e da informática, e da renovação das formas organizacionais e técnicas gerenciais têm implicado numa total reciclagem das fórmulas tradicionais. O comércio varejista passou a ter no “*shopping center*” o seu espaço por excelência, reconfigurando os agenciamentos espaciais para o seu desenvolvimento. O atacado perdeu a importância que tinha na distribuição de mercadorias, dando lugar aos grandes supermercados e às lojas de departamentos. Os serviços administrativos e financeiros e a distribuição varejista se reestruturaram com base nas novas tecnologias de telecomunicação e informática, criando serviços como o vídeo-cabo, telebanco, telemarketing, comércio via Internet, etc., que redefiniram o conceito de serviço personalizado e a relação com o consumidor.

[...] os avanços nos meios de comunicação e na informática reduziram alguns parâmetros físico-locais e, em alguns casos, determinadas atividades perderam o vínculo com o espaço anterior, assumindo novos comportamentos dentro da cidade, a exemplo da possibilidade da volta ao trabalho na residência. Mas isso não significa que foram apagadas ou desfeitas as relações entre a produção/ circulação no espaço. Essas relações mudaram de tom, assumiram outras dimensões, com novas características, tanto para os serviços de pequeno porte como para aqueles de maior porte e mais estruturantes para o espaço (PORTO, 1997: 47).

A redução dos deslocamentos em razão das facilidades de contatos através dos meios de telecomunicação tem resultado, por outro lado, no aumento das viagens de entrega pelo distribuidor ou pelo correio, potencializando o fluxo de pequenos veículos de carga nos bairros residenciais e vias locais e ao mesmo tempo exigindo qualidade do sistema viário, tanto em termos físicos, como operacionais. Cresce, também, a demanda por terrenos planos, em localizações periféricas às grandes concentrações, para implantação de grandes Centrais de Distribuição de produtos – as CD.

Entretanto, no que pesem essas transformações, permanecem presentes os elementos estruturantes que “[...] se constituíram para responder a uma economia que admitiu Salvador e sua região imediata como o espaço capaz de elevar a sua lucratividade, porquanto as associações das suas condições físico-ambientais e socioculturais atendiam às suas prerrogativas” (PORTO, 1997: 48). Esses elementos resultaram de grandes investimentos públicos e privados realizados durante os respectivos ciclos de acumulação do capital que demandaram e financiaram a sua implantação, portanto, qualquer mudança na configuração espacial ou tecnológica desses elementos pressupõe a passagem da economia para um novo ciclo capaz de justificar e financiar os custos inerentes às transformações almejadas.

Que novo ciclo será este e que novas configurações trarão ao espaço de Salvador, são questões que se impõem cada vez mais diante do esgotamento do modelo industrial concebido e estruturado em meados do século passado, que já não repercute na economia local em termos de geração de renda e de postos de trabalho nos mesmos níveis dos seus primórdios, e tem sua competitividade permanentemente amea-



çada pela fragmentação do processo produtivo em escala mundial, sempre em busca de maior lucratividade.

Por outro lado, Salvador, nos últimos anos vem se afirmando como um centro produtor de serviços pessoais, empresariais e também como pólo gerador de cultura e serviços de lazer. A indústria do “lúdico”, que de certa forma se amalgamou à imagem da Cidade, criou oportunidades de trabalho e vem se estruturando de forma cada vez mais empresarial, ainda que os efeitos sobre a economia em geral sejam ainda voláteis e sofram com uma certa sazonalidade. As repercussões sobre o espaço da Cidade começam a se delinear na forma de infra-estruturas e equipamentos, mas ainda são por demais incipientes para reorientar as configurações espaciais preexistentes.

Outro aspecto a considerar diz respeito aos efeitos da globalização sobre o desenvolvimento e o espaço da Cidade. Em que medida Salvador estará inserida no contexto da globalização, e que papel assumirá nesse novo contexto? E, principalmente, que espaços serão elegíveis para atender às funções e necessidades da economia global? As respostas para essas e outras questões são apenas hipotéticas, mas apontam para um cenário – pouco desejável – de ainda maior segregação entre os espaços na Cidade, uns perfeitamente integrados aos setores mais dinâmicos da economia internacional e outros mantidos estagnados e marginalizados de novos investimentos.

## **5.2 CONFIGURAÇÃO DO TERCIÁRIO EM SALVADOR**

Até a década de 1960 observava-se em Salvador uma nítida concentração do setor terciário no Centro Tradicional, distribuído em dois níveis: a Cidade Baixa, reservada ao comércio atacadista e ao setor financeiro; e a Cidade Alta, onde se localizavam o comércio varejista, a Administração Pública Estadual e a Municipal, escritórios de profissionais liberais e consultórios médicos. Fora do Centro Tradicional situavam-se os núcleos da Calçada, cuja origem remonta aos anos 1940, e o da Liberdade, que começou a se formar nos anos 1950.

A partir da década de 1970, Salvador começou a incorporar tendências já verificadas em outros centros urbanos do país tanto na configuração espacial das áreas destinadas ao comércio, como nas relações entre consumidores, comerciantes e prestadores de serviços. O exercício das atividades passou a incorporar novas formas de organização frente às dimensões da cidade e às modificações nos hábitos de consumo da população, resultantes de profundas transformações no âmbito econômico-social.

Para o atendimento das novas demandas, estruturou-se um moderno setor de comércio e serviços adaptado às exigências das classes média e alta, enquanto, à margem, prosperou todo um mercado informal voltado às necessidades da população de baixa renda, que passou a engrossar o terciário, complementando-o.

A Cidade de um único Centro, que ainda era identificada no início dos anos 1970, em pouco mais de uma década deu lugar a uma estrutura urbana complexa, com múltiplas áreas de concentração de atividades, algumas bastante especializadas. Essa reconfiguração teve início, provavelmente, ainda nos anos 1960



como conseqüência do recrudescimento do crescimento urbano, mas foi na década seguinte que se intensificou o movimento de desconcentração que acabaria definindo novos arranjos espaciais para o terciário de Salvador, a partir de uma crescente diversificação de atividades nos núcleos existentes fora do Centro Tradicional, simultaneamente ao surgimento de novas concentrações de comércio e serviços próximas aos locais de moradia da classe média emergente, como a Barra e a Pituba.


A partir dos anos 1980, já com o aval da legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo, aprovada em 1984, o terciário conquistou novas áreas, penetrando cada vez mais nos espaços residenciais. Praticamente em todos os bairros de Salvador surgiram ou se consolidaram corredores de comércio e serviços ao longo das principais avenidas de circulação, de modo que podem ser reconhecidas algumas grandes concentrações que se distinguem das demais em função do seu porte, nível de especialização e raio de atendimento, e uma grande variedade de concentrações de menor amplitude.

Num processo semelhante ao que ocorre em muitas cidades do país, também no espaço intra-urbano de Salvador intensifica-se cada vez mais a competição entre novas e velhas centralidades. Dessa maneira, o Centro Tradicional e o Camaragibe (Iguatemi) destacam-se dentre as grandes concentrações, disputando a primazia de principal centralidade no âmbito municipal e até metropolitano, embora cada uma mantenha características próprias, difíceis de serem suplantadas nas suas especificidades.

O Centro Tradicional abrange o bairro do Comércio, a Baixa dos Sapateiros e as ruas da Cidade Alta, desde a Sé até o Campo Grande, estendendo-se também em direção aos bairros de Nazaré (Av. Joana Angélica) e Barris. Apesar da perda de algumas importantes funções, notadamente aquelas relacionadas aos serviços empresariais e ao setor financeiro, até o início da década de 1990 ainda se mantinha como a principal concentração terciária de Salvador, apresentando um *mix* de atividades bastante diversificado e voltado principalmente ao atendimento das parcelas de população de renda média e baixa. Nos últimos anos, entretanto, vem se evidenciando a perda de dinamismo e mesmo a decadência física de algumas de suas áreas, como o Comércio, ao passo que se torna cada vez menos expressiva a sua participação no cômputo total de atividades e na oferta de empregos da Cidade.

No que pesem as transformações pelas quais o Centro Tradicional vem passando, algumas de suas características e funções ainda deverão lhe assegurar longa sobrevivência enquanto centralidade no âmbito municipal. O Centro Tradicional é o repositório de conteúdos simbólicos estreitamente relacionados à história e à cultura local, seja como cenário mundialmente conhecido e identificado à Cidade do Salvador e ao Estado da Bahia, seja como o principal – e talvez único – espaço de integração das diversas classes sociais, para onde convergem as principais manifestações cívicas, políticas e culturais do Município.

O Camaragibe (Iguatemi) localiza-se estrategicamente na confluência dos dois principais eixos rodoviários de Salvador – a BR-324 e a Av. Luiz Viana (Paralela) –, estendendo-se por uma área de dimensões já equivalentes à do Centro Tradicional, e avançando em direção aos bairros da Pituba e do STIEP/ Costa Azul. As atividades de varejo existentes vinculam-se principalmente ao *shopping center* que ancorou o desenvolvimento da área e aos grandes supermercados, mas é grande a concentração de serviços especializados (financeiros, empresariais, pessoais e de apoio às atividades econômicas), que se estendem também pelo



corredor da Av. Antônio Carlos Magalhães, que se constitui num prolongamento natural dessa nucleação, e também em direção ao STIEP.


Ao contrário do Centro Tradicional, as atividades relacionadas ao setor de serviços (principalmente serviços empresariais e financeiros) encontram-se em franca expansão no Camaragibe, com um raio de atendimento que extrapola os limites de Salvador, estendendo-se ao interior da Bahia, a outros estados e até mesmo a outros países. Do ponto de vista das condições favoráveis de acessibilidade, de circulação e disponibilidade de serviços de infra-estrutura – em especial energia e telecomunicações – o Centro Camaragibe (com suas ramificações) constitui-se no espaço mais qualificado da Cidade e, possivelmente, o melhor inserido no contexto da economia globalizada, embora alguns dos atributos que o qualificam já venham apresentando sinais de saturação.

Entre as grandes centralidades e as concentrações de menor hierarquia, a Calçada situa-se numa posição intermediária em razão das suas especificidades, uma vez que sustenta a dupla função de concentração varejista voltada ao atendimento das populações da Cidade Baixa e de parte dos Subúrbios Ferroviários e também, de concentração atacadista de alcance supramunicipal estreitamente vinculada às atividades portuárias. Reconhecida como subcentro pelo Plano Diretor de 1985, nos últimos anos, a Calçada perdeu muito da sua importância, em parte devido à decadência do transporte ferroviário de passageiros e de cargas que tinha nesta centralidade o seu principal ponto de articulação no Município e, em parte, devido ao aparecimento de novas concentrações varejistas na sua área de influência. Entretanto, a posição geográfica em relação a algumas das mais populosas regiões de Salvador e as possibilidades de articulação com outras centralidades importantes, como o próprio Centro Tradicional e o subcentro da Liberdade, além da função de suporte à atividade portuária, torna a Calçada uma área estratégica no contexto municipal, favorecendo perspectivas de desenvolvimento e de renovação urbana.

Dentre as centralidades de menor hierarquia, algumas se destacam pelo caráter altamente especializado, o que faz com que seu raio de atendimento abranja grande parte do território do Município e em alguns casos até mesmo extrapole os limites municipais. São exemplos desta situação: o corredor da Avenida Garibaldi, que concentra serviços médicos, laboratoriais e de atendimento à saúde em geral; o subcentro de São Cristóvão, voltado principalmente para o comércio de autopeças e serviços de manutenção de veículos e cuja posição geográfica permite o atendimento também às populações de Lauro de Freitas e de parte de Camaçari; o corredor da Orla Atlântica, da Barra até Itapuã, especializado em serviços de lazer e de apoio à atividade turística.

Outras concentrações terciárias mesclam atividades do varejo com serviços diversificados e estão voltadas principalmente ao atendimento de populações específicas, geralmente circunvizinhas, como é o caso de Liberdade, Pau da Lima/São Marcos, Barra, Rio Vermelho, Pituba, Itapuã, Brotas, São Caetano, Pernambuco, Uruguai, Periperi, Paripe e de Fazenda Grande/Cajazeiras (**Prancha 06**). Algumas dessas concentrações possuem uma abrangência que extrapola a vizinhança imediata, podendo, eventualmente, atingir um alcance regional ou mesmo supra-regional. São, entretanto, bastante dependentes das relações de conveniência estabelecidas com as clientelas respectivas em função da proximidade e do tipo de produto oferecido.





Coexiste, ainda, no espaço de Salvador um tipo especial de concentração de usos que se estrutura na forma de corredores de comércio e serviços diversificados e de grande porte, localizados ao longo das principais avenidas arteriais de Salvador. Essas concentrações têm grande atratividade e seu raio de influência pode ultrapassar os limites do próprio Município, entretanto, não se constituem necessariamente em centralidades, uma vez que freqüentemente não existe uma sinergia entre as atividades localizadas nesses corredores. As escalas ampliadas e a estruturação do espaço preferencialmente para o acesso de veículos não favorecem a circulação do pedestre, e a relação com o consumidor se estabelece ponto a ponto, em função do produto oferecido.

### 5.3 O ORDENAMENTO DOS USOS NO ESPAÇO MUNICIPAL

As maiores concentrações de atividades de Salvador foram reconhecidas como subcentros ainda nos anos 1970 a partir dos estudos do PLANDURB e posteriormente institucionalizadas como Zonas de Concentração de Usos Comerciais e Serviços (ZT's), em 1984, quando a Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (LOUOS) – um dos principais instrumentos do Plano Diretor – passou a reconhecer nucleações terciárias fora dos espaços correspondentes ao Centro Tradicional.

As primeiras ZT's criadas com essas características foram a Barra, o Camaragibe (Iguatemi), a Liberdade e a Calçada. Em 1988 foi criada Pau da Lima, e em 1998, São Cristóvão. A legislação incorporou também as margens dos principais corredores de circulação da Cidade como espaços de concentração de usos comerciais e serviços de grande porte em razão das condições de acessibilidade e oferta de espaço, institucionalizando-as como Concentrações Lineares de Usos Múltiplos.

No que pese a abertura de novas zonas terciárias, entretanto, a partir da implementação da LOUOS, o instituto zonal, considerado um instrumento pouco eficaz para o controle dos usos no espaço urbano, passou a ter um papel secundário no que se refere à localização de atividades na Cidade. A qualificação dos espaços, especialmente a disponibilidade de infra-estrutura, passou a ser o elemento definidor da capacidade de uma área absorver ou não o impacto de um determinado uso. As zonas passaram a se estruturar a partir do critério da predominância de usos (residenciais, comerciais e serviços, e industriais) e a conviver com um conjunto diversificado de atividades ordenadas internamente segundo critérios não zonais, os chamados *Critérios de Compatibilidade Locacional*, que passaram a ser determinantes na possibilidade dos usos se localizarem ou não em um determinado local da cidade.

Entre os critérios locacionais o mais importante e abrangente está vinculado ao sistema viário, mais precisamente a exigência de acesso através de vias de uma determinada hierarquia, definida para cada Grupo de Uso. De modo geral, usos de maior porte, alcance e nível de especialização devem se localizar em vias de maior capacidade, enquanto as atividades de menor impacto urbanístico e ambiental podem se localizar até mesmo em vias locais, a depender da configuração da área onde estejam situadas e dos usos já existentes nas imediações.

O novo ordenamento proporcionou uma maior flexibilidade e adaptabilidade da legislação à dinâmica urbana, ampliando significativamente a oferta de espaços para expansão do terciário na Cidade. Exacerbou,



porém, uma tendência de desconcentração de atividades no espaço urbano, que vem sendo bastante discutida, principalmente em razão dos impactos sobre a ambiência das áreas residenciais. Questiona-se cada vez mais a convivência de usos residenciais e não residenciais no mesmo espaço, bem como as implicações da política de ordenamento vigente sobre a qualidade de vida da população local.

Ainda que de forma incipiente, verificou-se no final dos anos 1990 um movimento contrário ao observado nos anos 1980, com a imposição de normas de uso do solo mais restritivas em relação às atividades comerciais e de serviços, limitando a possibilidade de ocorrência dessas atividades em algumas zonas de concentração de usos residenciais (ZR), especialmente em espaços de moradia da população de renda mais alta, como Caminho das Árvores. Esse precedente pode sinalizar a possibilidade de mudanças na legislação urbanística no sentido de um maior resguardo dos espaços residenciais.

#### **5.4 O USO INDUSTRIAL EM SALVADOR**

Data da década de 1940 a instalação no território de Salvador das primeiras indústrias de bens de consumo simples e de bens de produção de base tecnológica elementar. Inicialmente concentradas em Itapagipe e na Baixa do Fiscal, espalharam-se na década seguinte por São Caetano e pela área de Campinas de Pirajá, ao longo da antiga estrada Salvador–Feira de Santana (BAHIA, 1983).

Na década de 1960, a implantação da BR-324 propiciou novas condições de acessibilidade ao Município, integrando o acesso rodoviário à malha urbana através do Retiro, pela Avenida Barros Reis. Esse fator, aliado ao baixo custo do solo nas áreas lindeiras e a implantação do Centro Industrial de Aratu no extremo norte do Município, favoreceu a implantação de novos empreendimentos industriais ao longo da rodovia em detrimento da Estrada Velha de Campinas.

Na década de 1970, o Código de Urbanismo (SALVADOR, 1972) reconheceu a vocação da área em torno da BR-324, demarcando o Setor Industrial abrangendo extensa área equivalente à 1/4 do território do Município, excluindo a área de Itapagipe, destinada desde então ao uso residencial. Já em meados da década, entretanto, o PLANDURB propunha a redução substancial da área destinada ao uso industrial, o que só viria a se efetivar a partir de 1984, com a institucionalização da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo (SALVADOR, 1984), que incorporou a proposta do Governo do Estado da Bahia de um Distrito Industrial Urbano (DINURB) em Salvador.

A concepção do DINURB apoiava-se nas diretrizes federais integrantes da Lei nº 6.803 de 02 de julho de 1980, que pela primeira vez dispôs especificamente sobre o zoneamento industrial no país, e contemplava a implantação no território de Salvador de duas das categorias de zonas previstas: a Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) e a Zona de Uso Diversificado (ZUDI).

As ZUPI “[...] destinam-se preferencialmente à instalação de indústrias cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causam incômodos sensíveis às demais atividades urbanas e nem perturbam o repouso das populações” (Machado, 1996: 134). Nas ZUD, por outro lado, as atividades industriais não têm necessidade de uso de métodos especiais de controle, pois são ad-



mitidas apenas aquelas compatíveis com o meio urbano ou rural, não ocasionando qualquer gravame para a saúde, o bem-estar e a segurança das populações.

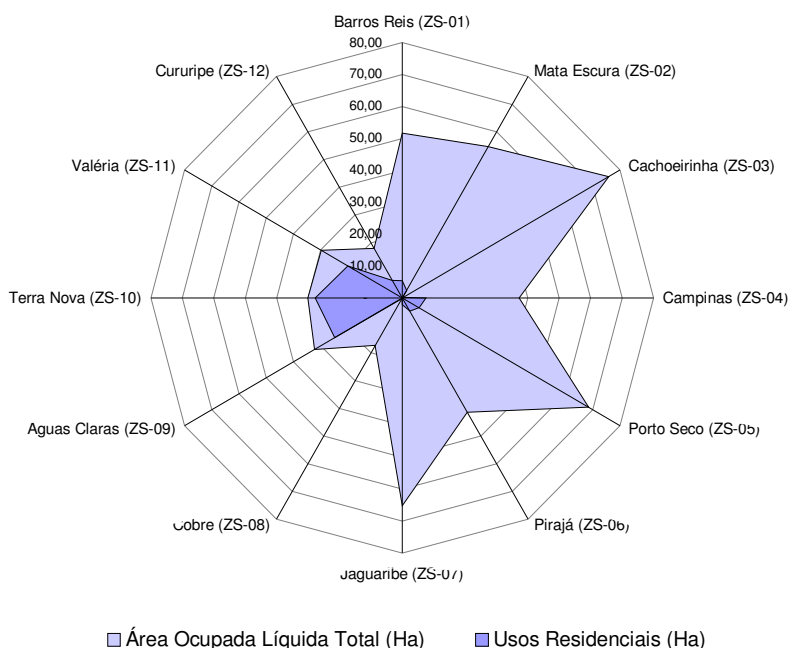
Além do zoneamento, a concepção do DINURB apoiava-se na oferta de vantagens locacionais, como a oferta de amplas áreas e infra-estrutura, para atração de novas indústrias e relocação de unidades dispersas no Município sem possibilidade de expansão ou em conflito com a vizinhança. A demanda considerada era de empresas de pequeno e médio porte, com efluentes principalmente sólidos, e voltadas aos ramos de extração e beneficiamento de minerais não metálicos, plásticos, produção de alimentos, vestuários e acessórios de vestuário, etc., perfil semelhante às já existentes na Cidade.

A ausência de uma política mais abrangente de apoio à atividade industrial no Município não favoreceu a consolidação do DINURB. Desde a sua institucionalização, a área foi ocupada principalmente por grandes depósitos e empreendimentos comerciais e de serviços, especialmente no trecho mais ao sul, correspondente ao Porto Seco Pirajá e áreas adjacentes, onde já existia uma infra-estrutura de parcelamento do solo adequada à implantação dessas atividades desde os anos 1960.

A demanda industrial também nunca se confirmou nos níveis previstos no início dos anos 1980, e diante da grande disponibilidade de espaços vazios houve um recrudescimento da pressão do uso habitacional sobre a área. Assentamentos espontâneos de população de baixa renda surgiram ou se expandiram em direção às zonas, principalmente naquelas com menor densidade de ocupação situadas ao norte do Município, a exemplo de Águas Claras (ZS 09), Valéria (ZS 10) e Cururipe (ZS 12). Simultaneamente, verificou-se também uma grande pressão para desafetação de áreas para implantação de empreendimentos habitacionais, cuja ocorrência é vedada nas zonas de concentração de usos industriais pela legislação municipal. Principalmente a partir dos anos 1990 vários trechos do DINURB chegaram a ser desafetados da condição de Zona Industrial, mediante alterações na LOUOS, com o objetivo de implantação de conjuntos habitacionais.

Em 1998, a *Área Efetivamente Ocupada* equivalia a 50% da área total do DINURB, com algumas zonas apresentando baixíssima ocupação por usos industriais. A tipologia predominante era composta por galpões, que participavam de 64,4% da área ocupada líquida, enquanto as tipologias predominantemente residenciais participavam com 21,9% (**Tabela 06**). A disponibilidade de áreas vazias era de aproximadamente 800 ha, o que pode ser considerada uma oferta razoável de área se mantidos os cenários atuais para o setor. Deve-se ressaltar que no período de 1994 a 1999, do total de 1.224 alvarás de construção, ampliação e reforma emitidos para usos não residenciais no Município do Salvador, apenas 16 destinavam-se a usos industriais, sendo que destes, apenas 9 situavam-se em zonas do DINURB, ocupando um total 7,5 ha de área.

GRÁFICO 04 – OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS DO DINURB EM 1998



No final da década de noventa, entretanto, a implantação de alguns novos empreendimentos industriais na RMS, com destaque para o parque automobilístico da Ford em Camaçari, alentou a possibilidade de que novas unidades industriais viessem a se implantar na região, com impactos positivos também sobre Salvador. Mesmo considerando os estudos e análises realizadas, que relativizam a importância da participação da atividade industrial na economia local, as perspectivas de desenvolvimento do setor não podem ser ignoradas, tendo em vista a capacidade de geração de renda e os efeitos diretos e indiretos sobre a estrutura da ocupação e a geração de novos postos de trabalho.

Não se pode perder de vista, também, as demandas de novos usos resultantes dos movimentos da economia em escala globalizada, que podem redefinir a vocação do eixo da BR-324 e áreas adjacentes num médio prazo.

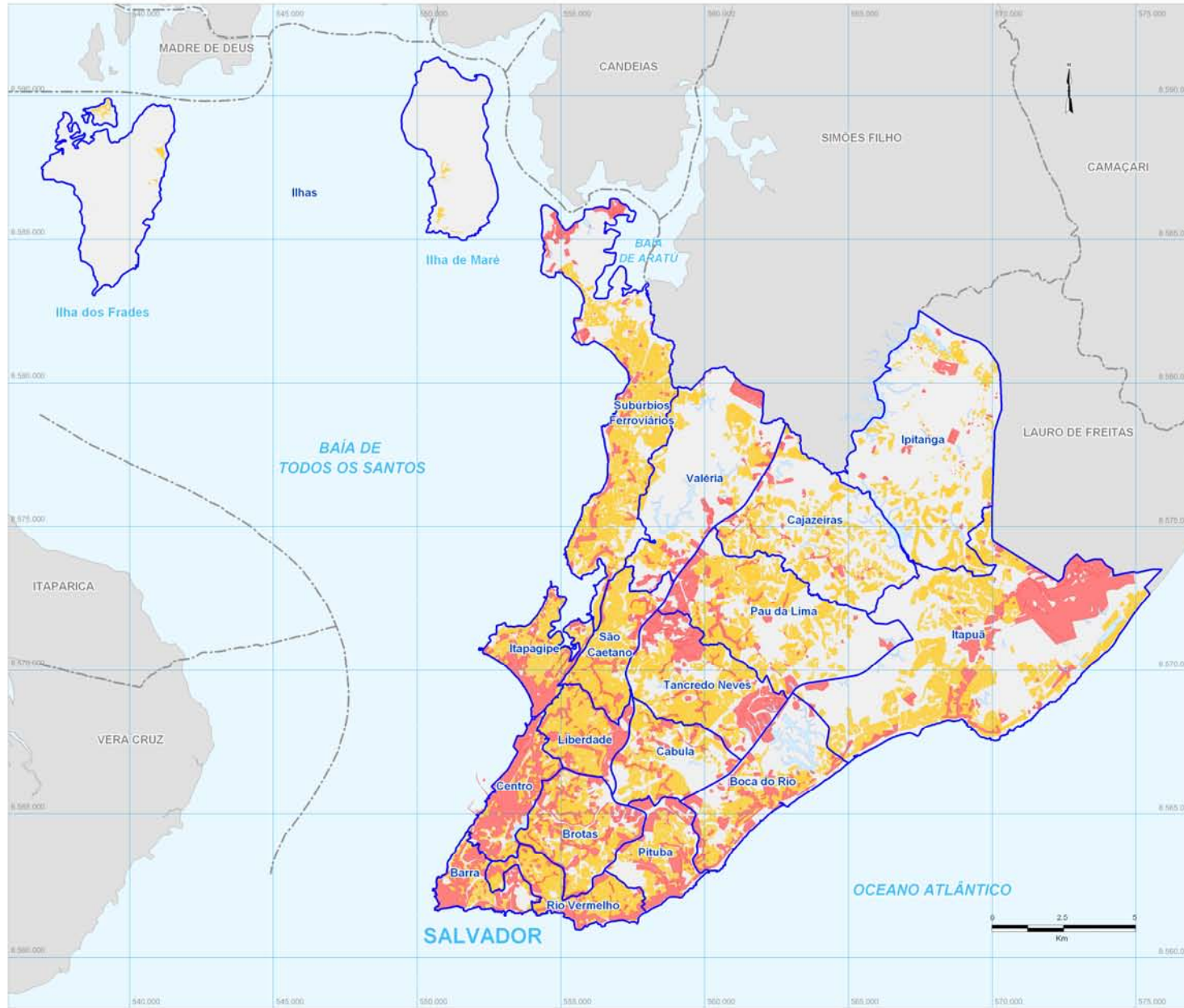
**TABELA 08**

**ÁREA OCUPADA LÍQUIDA SEGUNDO TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS DO DINURB EM SALVADOR – 1998**

| ZONAS DE CONCENTRAÇÃO DE USOS INDUSTRIAIS (ZS) | ÁREA DAS ZS (Ha) | TIPOLOGIAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO           |   |  |   |                                  |                                  |                                   |   |   | ÁREA OCUPADA LÍQUIDA TOTAL (Ha) |
|--|------------------|--|---|--|---|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|---|---------------------------------|
|  |                  | Ocupação Predominantemente Horizontal II | Ocupação Predominantemente Horizontal III | Ocupação Predominantemente Horizontal IV | Ocupação Predominantemente Horizontal V | Conjunto Habitacional Horizontal | Conjunto Habitacional Vertical I | Conjunto Habitacional Vertical II | Concentração de Galpões e Naves Industriais | Grandes Edificações e Complexos Urbanos |                                 |
| Barros Reis (ZS 01)                            | 146,64           | -  | 4,87                                      | 3,01                                     | 0,07                                    | 0,01                             | 0,03                             | -                                 | 67,71                                       | -                                       | 75,70                           |
| Mata Escura (ZS 02)                            | 88,90            | -  | -   | 0,13                                     | -                                       | 2,31                             | -                                | -                                 | 44,59                                       | 1,62                                    | 48,65                           |
| Cachoeirinha (ZS 03)                           | 180,94           | -  | -   | 0,20                                     | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 51,79                                       | 85,22                                   | 137,21                          |
| Campinas (ZS 04)                               | 166,96           | -  | 2,53                                      | 6,26                                     | -                                       | -                                | 3,50                             | 0,27                              | 49,72                                       | -                                       | 62,28                           |
| Porto Seco (ZS 05)                             | 138,31           | -  | 8,60                                      | -  | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 86,20                                       | -                                       | 94,80                           |
| Pirajá (ZS 06)                                 | 102,39           | -  | 4,83                                      | -  | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 31,27                                       | 6,18                                    | 42,28                           |
| Jaguaribe (ZS 07)                              | 47,43            | -  | 0,94                                      | 0,07                                     | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 29,87                                       | -                                       | 30,88                           |
| Cobre (ZS 08)                                  | 155,86           | -  | 0,35                                      | -  | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 26,46                                       | -                                       | 26,81                           |
| Águas Claras (ZS 09)                           | 157,40           | 10,13                                    | 12,29                                     | 16,65                                    | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 11,70                                       | -                                       | 50,77                           |
| Terra Nova (ZS 10)                             | 92,65            | -  | 17,43                                     | 8,12                                     | -                                       | -                                | -                                | 0,16                              | 2,09  | -                                       | 27,80                           |
| Valéria (ZS 11)                                | 172,70           | 32,95                                    | 1,62                                      | -  | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 16,92                                       | -                                       | 51,49                           |
| Cururipe (ZS 12)                               | 193,34           | -  | 12,39                                     | -  | -                                       | -                                | -                                | -                                 | 22,42                                       | -                                       | 34,81                           |
| <b>TOTAL DINURB</b>                            | <b>1643,52</b>   | <b>43,08</b>                             | <b>65,85</b>                              | <b>34,44</b>                             | <b>0,07</b>                             | <b>2,32</b>                      | <b>3,53</b>                      | <b>0,43</b>                       | <b>440,74</b>                               | <b>93,02</b>                            | <b>683,48</b>                   |

Fonte: PDDU Salvador 2000. Fotointerpretação Imagens Aéreas – CONDER/1998. Escala: 1/8.000





**LEGENDA**

- CONCENTRAÇÃO DE USOS NÃO RESIDENCIAIS
- USOS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS
- REGIÃO ADMINISTRATIVA
- LIMITE INTERMUNICIPAL

FONTE: PDDU Salvador 2000

MUNICÍPIO DO SALVADOR

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO Salvador 2000 **PDDU**

Escala: 1:125.000 **Prancha 06**

ESTUDO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM SALVADOR

**CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS EM 2000**



# Indicações para a Política Geral de Desenvolvimento

## 6

**E**ntre os problemas principais a serem enfrentados pela Política Geral de Desenvolvimento no campo da Organização Espacial destaca-se a reversão da lógica de segregação que historicamente vem caracterizando a estruturação do espaço de Salvador, que se reflete nas formas de apropriação e uso do solo urbano, na segmentação social do espaço, no acesso diferenciado à infra-estrutura e serviços urbanos pela população, e no próprio urbanismo da cidade.

Em Salvador, a segregação espacial assume formas múltiplas que se traduzem em relações dicotômicas e excludentes entre diferentes cidades que não se reconhecem entre si: a cidade antiga (“histórica”) e a cidade contemporânea; a cidade dos ricos e a cidade dos pobres; a cidade formal/ legal e a cidade informal/ ilegal; e, também, a cidade real e a cidade planejada. Essa fragmentação do espaço, que se acentua à medida que se consolidam e ampliam no tempo as diferenças econômicas e sociais, faz de Salvador uma cidade dual.

Reverter essa tendência e integrar espacial e socialmente as várias cidades significa simultaneamente:

- perseguir um padrão igualitário de qualidade urbana para toda Salvador, mediante a elevação dos padrões de qualidade existentes e da inserção gradativa dos espaços excluídos ao urbanismo da cidade;
- evitar o esvaziamento e a ociosidade dos espaços dotados de infra-estrutura, mediante o controle sobre a abertura indiscriminada de novas fronteiras de urbanização e a pulverização das atividades econômicas no território municipal;
- possibilitar melhores condições de acesso e de circulação de pessoas e mercadorias entre os espaços da cidade, tornando-os permeáveis à todos os cidadãos e à atividade econômica de modo geral.

Uma política desse tipo deve associar esforços públicos e privados, mas não pode prescindir de uma intervenção direta do Estado, por meio dos seus agentes, sobre as condições de reprodução do espaço urbano, o que envolve:

- a utilização estratégica da infra-estrutura e dos serviços públicos como elementos indutores e direcionadores da expansão urbana e da atividade econômica no território municipal;
- a adoção de uma legislação urbanística adaptada à cada parte da cidade, sem omissões, e que tenha um papel não apenas prescritivo, mas também proativo no que diz respeito à orientação do desenvolvimento urbano.



Especificamente no que se refere à moradia:

- deve ser compreendida e tratada de forma ampla, ou seja, não apenas como a produção de unidades habitacionais, mas do habitat humano na sua totalidade, o que envolve também a adequada provisão de infra-estrutura e de serviços urbanos, bem como a garantia de um meio ambiente sadio;
- embora não se descarte uma ação supletiva na produção de moradia para as faixas de população excluídas do mercado, a ênfase da atuação do Município deve se dar na garantia do espaço público enquanto meio de integração econômica e social, seja mediante o correto dimensionamento dos corredores de circulação e transporte intra e interurbanos, seja por meio da provisão e manutenção dos espaços e equipamentos de convívio e sociabilização que se constituem num dos elementos fundamentais da vida urbana.

No contexto de um Município onde a maior parte do território já se encontra comprometido com formas intensivas de uso e ocupação do solo e no qual a pressão demográfica vem se diminuindo gradativamente, embora ainda seja significativo o incremento populacional, cumpre à Política Geral de Desenvolvimento:

- orientar o desenvolvimento urbano numa perspectiva de utilização menos intensiva e não predatória dos recursos ambientais, assegurando-lhes a sustentabilidade;
- garantir a conservação dos espaços de significativo valor ambiental, histórico e cultural de forma integrada ao ambiente urbano;
- promover a requalificação dos espaços da Cidade em processo de degradação física e social, resgatando-lhes o valor econômico, ambiental e sócio-cultural.

Também devem ser contemplados como questões fundamentais do desenvolvimento urbano de Salvador, o extravasamento da Cidade dos limites do seu Município, bem como o avanço de áreas urbanas de municípios vizinhos sobre o território de Salvador, o que exige:

- planejamento integrado e soluções compartilhadas entre os envolvidos para os problemas resultantes da conurbação de áreas urbanas;
- compatibilização de normas e mecanismos de controle do uso e ocupação do solo.



# Documentos Consultados

ALMEIDA, Paulo Henrique (Coord.) et al. *Salvador dinâmica: a economia soteropolitana pela ótica ocupação*. Salvador, 1999. (Estudos do Plano Diretor).

ANJOS, Rafael Sanzio A. dos. *A modelagem da dinâmica espacial urbana no Distrito Federal*. São Paulo: EPUSP, 1995. Xerocopiado.

BAHIA. Secretaria da Indústria e do Comércio. *Plano Diretor para a área do DINURB*. Salvador, 1983.

BAHIA. Secretaria de Planejamento Ciência e Tecnologia/ Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador; SALVADOR. Secretaria Municipal do Planejamento. *Plano de ocupação para a área do Miolo de Salvador*. Salvador, 1985.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. *Origens da expansão periférica de Salvador*. Revista de Planejamento. Salvador, v.6, n.2, p.115-171. Salvador, abr-jun 1978.

BRANDÃO, Maria de Azevedo. *O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador*. In: VALLADARES, Lícia do Prado (Org.). *Habitação em questão*. p. 125-142. Rio de Janeiro: Zahar, 1981.

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade de. *A produção da escassez de terrenos em Salvador e suas consequências na reprodução futura do espaço urbano*. Salvador, 1997. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia.

CARVALHO, Ilce Maria Marques de. *A centralidade de Salvador: parâmetros para um debate*. Salvador, 1997. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR. *Fotos aéreas do Município do Salvador*. Salvador, 1998. Escala 1:8000.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR. *Painel de informações (RMS)*. Salvador, 1997.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DA BAHIA. *Base cartográfica do quadro ambiental da Região Metropolitana de Salvador*. Salvador: CONDER, 2000.

GOTTSCHALL, Carlota. *Shopping Center: espaço de comércio, serviço e lazer*. Bahia Análise & Dados – Revista da Superintendência de Estudos Econômicos da Bahia, Salvador, v.8, n.1, p. 96-104, jun.1998.

IBGE. *Cidade @ – O Brasil município por município*. Acesso em: 17 set. 2002. Banco de dados sobre os municípios brasileiros. Disponível em: <<http://www.ibge.net/cidadesat/default.php>>.



IPEA et al. (Org.) *Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil*. Campinas: UNICAMP. IE, 1999. 2 v. (Coleção Pesquisas, 3).

MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito ambiental brasileiro*. 6 ed. revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Malheiros, 1996.

MACEDO, Silvio Soares. *Espaços livres*. In: Paisagem Ambiente ensaios São Paulo. 7. São Paulo, p.15-56. jun.1995

OLIVEIRA, Francisco de. *O elo perdido: classe e identidade de classe*. São Paulo: Brasiliense, 1987.

PANGEA – *Centro de Estudos Socioambientais*. Estudos Ambientais. Salvador, 2000. (Estudos do Plano Diretor).

P & P – Consultoria e Assessoria Ltda. *Estudo demográfico com projeção de população para Salvador e sua Região Metropolitana*. Salvador, 2001. 2.v. (Estudos do Plano Diretor).

PORTO, Edgard. *A descentralização espacial dos serviços em Salvador*. Bahia Análise & Dados – Revista da Superintendência de Estudos Econômicos da Bahia, v.6, n.4, p. 46-52. Salvador, mar. 1997.

RIBEIRO, Elizabete Maise Andrade; DEBEFFE, Charles. *Poder público municipal e propriedade fundiária urbana*. In: FUNDAÇÃO CENTRO DE PESQUISAS E ESTUDOS – CPE. *Habitação e urbanismo em Salvador*. p. 81 -220. Salvador, 1979.

ROLNIK, Raquel; KOVARIK, Lucio; SOMEKH, Nadia (Ed.) et al. *São Paulo: crise e mudança*. 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 1991.

SALVADOR. *Lei n. 3.377, de 23 de julho de 1984*. Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo no Município da Cidade do Salvador e dá outras providências. Salvador. SEPLAM, 1995. Texto atualizado pela Comissão – Portaria n. 004/95.

SALVADOR. *Lei n. 3.525, de 11 de setembro de 1985*. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Salvador, 1985.

SALVADOR. Órgão Central de Planejamento. *Ilhas de Salvador – diagnóstico*. Salvador, 1982.

SALVADOR. Órgão Central de Planejamento/ PLANDURB. *EPUCS – Uma experiência de planejamento*. Salvador, 1976. (PLANDURB. Série Estudos Informativos. n.1.)

SALVADOR. *Estudo de disponibilidade de terras*. Salvador, 1978.

SALVADOR. *Estudo de distribuição do setor terciário de Salvador*. Salvador, 1977.

SALVADOR. *Evolução demográfica de Salvador (1940 – 2000)*. Salvador: UFBA/ Centro de Recursos Humanos, 1976.

SALVADOR. *Inventário de loteamentos; anexo do Estudo de disponibilidade de terras*. Salvador, 1977.





SALVADOR. Secretaria Municipal do Planejamento. *Plano de estruturação da orla marítima e sua área de influência*. Salvador, 1984.

SALVADOR. *Plano urbanístico da RA. XVI – Subúrbio Ferroviário*. v.1. Salvador, 1988.

SAMPAIO, Antonio Heliodório Lima. *Formas urbanas: cidade real & cidade ideal contribuição ao estudo urbanístico de Salvador*. Salvador: Quarteto Editora/ PPG/AU, Faculdade de Arquitetura da UFBA, 1999.

SANTOS, Milton. *O centro da cidade do Salvador: estudo de geografia urbana*. Salvador: Livraria Progresso, 1959.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal do Planejamento. *Evolução do uso do solo nos anos 90*. São Paulo, 2000.

SÃO PAULO (Cidade). *Globalização e desenvolvimento urbano*. São Paulo, 2000.

SCHEINOWITZ, A. S. *O macroplanejamento da aglomeração de Salvador*. Salvador: Empresa Gráfica da Bahia, 1998.

SEMANA DE URBANISMO, 1., 1935, Salvador. *Conferências*. Salvador: Cia. Editora Gráfica da Bahia, 1935.

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

TEIXEIRA, Fernando Sergio Barbosa. *O geoprocessamento no monitoramento de processos urbanos: estudo comparativo da ocupação do solo na região de Brotas nos anos 1976 e 1998*. Monografia (Curso de Especialização em Geoprocessamento. 4.) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2001.

URDANETA, Alberto. *Custos do Desenvolvimento Urbano*. Tradução de Maria de los Milagros Uzeda. Revista de Planejamento. , v.2, n.3, p. 293-317. Salvador, mai-jun. 1974.

URPLAN – Grupo de planejamento urbanismo arquitetura Ltda. *Padrões de densidade populacional e de ocupação do solo no Município de Salvador*. 3.v. Salvador, 2000. (Estudos do Plano Diretor).

URPLAN. *Pesquisa do mercado imobiliário em áreas de baixa renda no Município de Salvador*. Salvador, 2000. (Estudos do Plano Diretor).

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

ZARATIN, Sérgio. *Termos de referência: subsídios para definição*. São Paulo, 1998. Termos de referência para elaboração do Plano Diretor 1998. Revisão e atualização do Plano Diretor 1985.



# Anexo 01 – Conceitos

**Adensamento** – Refere-se ao aumento dos níveis de densidade.

**Adensamento Construtivo** – O mesmo que adensamento da ocupação do solo ou aumento da área construída em um terreno ou lote.

**Adensamento Construtivo Horizontal ou Adensamento Horizontal** – Aumento da área construída em um lote ou terreno que resulta na ampliação da projeção horizontal das edificações, seja pelo acréscimo de novos volumes à edificação existente ou pela criação de volumes independentes, em ambos os casos podendo implicar, ou não, na criação de novas unidades imobiliárias.

**Adensamento Construtivo Vertical ou Adensamento Vertical** – Aumento da área construída em um lote ou terreno resultante do acréscimo de novos volumes à edificação existente mediante superposição vertical, sem aumento da projeção horizontal das edificações, e podendo implicar, ou não, na criação de novas unidades imobiliárias.

**Área Comprometida** – Espaço comprometido com o assentamento urbano, incluindo todas as formas de ocupação residencial e não residencial, urbanas e não urbanas, a infra-estrutura viária, os espaços livres institucionalizados como unidades de conservação, aqueles afetados por restrições de segurança, e também as superfícies inacessíveis à ocupação, como lagos e encostas íngremes.

**Área Efetivamente Ocupada** – O mesmo que área ocupada bruta.

**Área ocupada bruta** – Espaço correspondente aos lotes e terrenos edificados, ao sistema viário implantado e demais equipamentos de infra-estrutura.

**Área ocupada líquida** – Espaço correspondente aos lotes e terrenos edificados.

**Área Parcelada** – Espaço objeto de plano de parcelamento do solo, na forma de loteamentos, desmembramentos ou condomínios.

**Área Rural** – Área não urbana; parte do território municipal destituída de serviços e equipamentos urbanos e vinculada, predominantemente, à atividades rurais ou de lazer, ou, ainda, a funções relacionadas à conservação ambiental.

**Área Urbana** – Parte do território municipal dotada de serviços e equipamentos urbanos e vinculada à atividades predominantemente urbanas.

**Área Urbana Contínua (AUC)** – Subdivisão da Área Urbana de Salvador de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU/ 1985.

**Área Urbana Legal** – Parte do território do Município definida como Área Urbana por lei municipal.

**Área Verticalizada** – Espaço predominantemente ocupado por edificações com 4 ou mais pavimentos acima do nível de implantação do pavimento de acesso.



**Áreas Livres** – Espaço não edificado e reservado, como tal, para mitigar os efeitos da massa edificada num ambiente urbano, podendo ser utilizado ou não para funções de lazer e recreação de acordo com seus atributos ambientais e paisagísticos.

**Assentamento de Atividades Econômicas** – Conjunto dos espaços e edificações comprometidos com usos vinculados às atividades econômicas.

**Assentamento Populacional** – Conjunto dos espaços e edificações comprometidos com usos predominantemente residenciais.

**Assentamento Urbano** – Conjunto dos espaços urbanizados e edificados na área urbana.

**Centralidade** – Espaço multifuncional no qual se concentra o maior número de atividades e para onde converge a maior quantidade de fluxos num ambiente urbano.

**Centro Tradicional** – Espaço que se estruturou desde o núcleo inicial de fundação da Cidade do Salvador para o desempenho de múltiplas atividades, vinculadas às funções de governo, administrativas e de comércio e serviços diversificados. Abrange atualmente o bairro do Comércio, a Baixa dos Sapateiros e as ruas da Cidade Alta, desde a Sé até o Campo Grande, estendendo-se também em direção aos bairros de Nazaré (Av. Joana Angélica) e Barris.

**Concentração de Galpões e/ou de Naves Industriais** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao assentamento não residencial geralmente voltado ao uso industrial e atividades correlatas ou ao comércio atacadista.

**Conjunto Habitacional Horizontal** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao grupo de casas ou de filas de casas (*"villages"*) geralmente organizado na forma de condomínio.

**Conjunto Habitacional Vertical I** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao grupo de edifícios de apartamentos com até quatro pavimentos organizado na forma de condomínio.

**Conjunto Habitacional Vertical II** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao grupo de edifícios de apartamentos com cinco pavimentos ou mais organizado na forma de condomínio.

**Densidade Construída** – O mesmo que densidade de ocupação do solo; massa edificada numa unidade de território.

**Densidade Populacional** – O mesmo que densidade residencial.

**Densidade Populacional Bruta** – Relação entre o número de habitantes e a área do seu local de residência, considerada como tal, todos os espaços públicos e privados ao alcance da população residente, excluídas as superfícies inacessíveis (lagoas, rios caudalosos, etc.).

**Densidade Populacional Líquida** – Relação entre o número de habitantes e a área do seu local de residência, considerada como tal, apenas os espaços destinados às edificações (lotes e quadras).

**Densidade Territorial** – Relação entre o número de habitantes e uma unidade de território, sem exclusão de qualquer parcela.

**Desadensamento** – Refere-se à diminuição dos níveis de densidade.



**Enfiteuse** – O mesmo que aforamento; direito real alienável e transmissível aos herdeiros, e que confere a alguém o pleno gozo do imóvel mediante a obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual, em numerário ou em frutos, ao proprietário.

**Espaço Livre** – Espaço não destinado à edificação, à implantação de vias ou a quaisquer outros tipos de infraestrutura.

**Grandes Edificações e Complexos Urbanos** – Tipologia de ocupação do solo não residencial correspondente às edificações de grande porte ou complexos de edificações que podem se apresentar integrados em concentrações homogêneas ou na forma de unidades relativamente isoladas que se distinguem da ocupação do entorno.

**Macrounidade** – Espaço de grande extensão territorial, correspondente a uma ou mais regiões administrativas ou unidades espaciais de análise.

**Miolo** – Denominação do espaço geográfico localizado entre o limite norte do Município e os principais eixos de articulação urbano-regional de Salvador – a BR-324, a Av. Luiz Viana Filho (Paralela) e a BA-526 (rodovia CIA–Aeroporto).

**Multiresidencial** – Modalidade de uso residencial caracterizado pela coexistência de mais de uma unidade de habitação no mesmo lote, com acesso e serviços comuns.

**Nucleação de Atividades** – Forma de organização espacial de atividades de natureza comum ou diversificada, visando economias de escala e produção de sinergias.

**Ocupação do Solo** – Refere-se ao espaço edificado.

**Ocupação Predominantemente Horizontal I** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao assentamento residencial de população de renda alta que se caracteriza pelo parcelamento formal do solo e pela predominância de lotes ocupados por unidades uniresidenciais (casas) de alto padrão socioeconômico.

**Ocupação Predominantemente Horizontal II** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao assentamento residencial de população de renda média e baixa em estágio inicial de adensamento construtivo (adensamento horizontal).

**Ocupação Predominantemente Horizontal III** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao assentamento residencial de população de renda média e baixa em estágio avançado de adensamento construtivo (horizontal e vertical), caracterizada pela predominância de edificações com dois ou mais pavimentos e altos índices de ocupação do solo.

**Ocupação Predominantemente Horizontal IV** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao assentamento residencial de população de baixíssima renda caracterizada pela precariedade urbanística e das edificações.

**Ocupação Predominantemente Horizontal V** – Tipologia de ocupação do solo correspondente a uma forma mista de assentamento caracterizada por grande diversidade de tipologias habitacionais (horizontais e verticais) e também de outros usos.



**Ocupação Predominantemente Vertical I** – Tipologia de ocupação do solo caracterizada pela predominância de edifícios de apartamentos ou edifícios comerciais e de serviços com cinco pavimentos ou mais. Corresponde às áreas residenciais de ocupação vertical mais antiga (com altas taxas de ocupação) e áreas comerciais centrais.

**Ocupação Predominantemente Vertical II** – Tipologia de ocupação do solo correspondente ao assentamento residencial caracterizado pela predominância de edifícios de apartamentos com cinco pavimentos ou mais.

**Ocupação Rarefeita** – Tipologia de ocupação do solo típica de áreas não urbanas ou de espaços de transição entre áreas urbanas e rurais que se caracteriza pela predominância de sítios e chácaras de lazer, podendo incluir, também, pequenas aglomerações residenciais em ambientes rurais.

**Ocupação Subnormal** – Ocupação do solo caracterizada pela precariedade urbanística e das edificações e cuja população residente ou usuária é destituída de condições mínimas de segurança, conforto e salubridade.

**Regiões Administrativas (RA's)** – Subdivisão do território municipal de Salvador para fins administrativos, de planejamento e de informação.

**Restrições de Ocupação do Solo** – Critérios estabelecidos por lei, que determinam as possibilidades e a intensidade de aproveitamento do solo urbano, podendo afetar significativamente a sua utilização em razão da presença de atributos especiais, questões de segurança ou para direcionar a expansão urbana.

**Subcentro** – Centralidade de menor abrangência na hierarquia de centralidades de um determinado sistema urbano.

**Subespaços** – Designação genérica utilizada para partes internas de uma região ou de outra qualquer unidade espacial de análise.

**Tipologias de Ocupação do Solo** – Categorias nas quais foram classificadas as situações de ocupação do solo em Salvador, a partir de critérios como padrão de urbanização, densidade de ocupação do solo, tipologia predominante das edificações, uso do solo, entre outros.

**Uniresidencial** – Modalidade de uso residencial caracterizado por apenas uma unidade de habitação em cada lote, ou por mais de uma unidade com acessos e serviços independentes.

**Uso do Solo** – Qualquer intervenção no espaço que tenha por objetivo o exercício de atividades de qualquer natureza.

**Vazios Urbanos** – Espaços não ocupados passíveis de serem incorporados ao assentamento urbano para fins residenciais ou não residenciais.

**Verticalização** – Processo de ocupação do solo resultante da implantação de edificações com 4 ou mais pavimentos em lotes ou terrenos vazios, ou da substituição de edificação existente por outra com maior número de pavimentos, ou, ainda, do acréscimo de novos pavimentos a uma edificação qualquer.

**Zonas de Concentração de Usos** – Subdivisão do zoneamento de uso e ocupação do solo estabelecido pela legislação municipal pertinente.





## Anexo 02 – Siglas e Abreviaturas

**a.a.** – Abreviatura: ao ano.

**AUC** – Área Urbana Contínua.

**CAB** – Centro Administrativo da Bahia.

**CIA** – Centro Industrial de Aratu.

**CONDER** – Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (1999), antes Companhia de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Salvador.

**COPEC** – Complexo Petroquímico de Camaçari.

**CPM** – Centro de Planejamento Municipal. (1990— 1997)

**DINURB** – Distrito Industrial Urbano.

**EPUCS** – Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador.

**FMLF** – Fundação Mário Leal Ferreira. (1997 - )

**IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**LOUOS** – Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo.

**OCEPLAN**— Órgão Central de Planejamento (1970-1984). Depois, Secretaria Municipal do Planejamento—SEPLAM (1984—1990)

**PDDU** – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

**PLANDURB** – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (1975/1979).

**RA** – Região Administrativa.

**RMS** – Região Metropolitana de Salvador.

**SEDHAM**— Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano Habitação e Meio Ambiente (2008). **SEPLAM** – Secretaria Municipal do Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente ( 2000). **SPDE** — Secretaria Municipal do Planejamento, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico ( 1997 - 2000).

**SUCOM** – Superintendência de Controle do Ordenamento do Solo.

**URPLAN** – Grupo de Planejamento Urbanismo Arquitetura Ltda.

**ZI** – Zona de Informação.

**ZR** – Zona de Concentração de Usos.

**ZS** – Zona de Concentração de Usos Industriais.

**ZT** – Zona de Concentração de Usos Comerciais e Serviços.

# Anexo 03 – Macrounidades de análise

**QUADRO SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO DAS MACROUNIDADES DE ANÁLISE**

| MACROUNIDADES DE ANÁLISE                                     | MACROUNIDADE 01 – AUC   | MACROUNIDADE 02 – MIOLO   | MACROUNIDADE 03 – SUBÚRBIOS   | MACROUNIDADE 04 – ITAPUÃ   | MACROUNIDADE 05 – IPITANGA  |
|--|---|---|---|--|---|
| 1. REGIÕES INTEGRANTES                                       | RA I – Centro<br>RA II – Itapagipe<br>RA III – São Caetano<br>RA IV – Liberdade<br>RA V – Brotas<br>RA VI – Barra/ Ondina<br>RA VIII – Rio Vermelho/ Pituba<br>RA IX – Boca do Rio  | RA XI – Cabula<br>RA XII – Tancredo Neves<br>RA XIII – Pau da Lima<br>RA XIV – Cajazeiras   | RA XV – Valéria<br>RA XVI – Subúrbios Ferroviários (excluindo Ilha de Maré)   | RA X-a – Itapuã  | RA X-b – Ipitanga   |
| 2. SITUAÇÃO E ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compreende os espaços de ocupação mais antiga de Salvador – desde a região da escarpa da falha geológica, na vertente da Baía de Todos os Santos, até o Vale do Rio Camaragibe – e também espaços contíguos de ocupação mais recente: os trechos sul e sudeste da Orla Atlântica.</li> <li>Abrange uma área correspondente a 24% do território do Município e em 1996 concentrava 54,0% da população total.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compreende a maior parte do chamado Miolo de Salvador – espaço situado entre os dois principais eixos rodoviários de articulação urbano-regional – a BR-324 e a Avenida Paralela.</li> <li>Abrange uma área correspondente a 20% do território do Município e em 1996 concentrava 25,4% da população total.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compreende os espaços localizados no limite norte do Município, entre a BR-324 e a Baía de Todos os Santos, abrangendo os assentamentos localizados ao longo da linha férrea, implantados sobre a região da falha geológica, e os espaços da Bacia do Rio do Cobre.</li> <li>Abrange uma área correspondente a 16% do território do Município e em 1996 concentrava 13,0% da população total.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compreende espaços localizados no limite nordeste de Salvador com o Município de Lauro de Freitas, abrangendo parte da Bacia do Rio Jaguaribe e as áreas de dunas localizadas no litoral, nas imediações de Itapuã.</li> <li>Abrange uma área correspondente a 16% do território do Município e em 1996 concentrava 6,3% da população total.</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Compreende espaços localizados no limite norte de Salvador na divisa com os municípios de Lauro de Freitas e Simões Filho, abrangendo parte da Bacia do Rio Ipitanga.</li> <li>Abrange uma área correspondente a 14% do território do Município e em 1996 concentrava 1,2% da população total.</li> </ul>                          |
| 3. CARACTERÍSTICAS E ESTÁGIO DE CONSOLIDAÇÃO DO ASSENTAMENTO | <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de ocupação consolidada, apresentando grande heterogeneidade de padrões de uso e ocupação do solo.</li> <li>Coexistência de assentamentos formais, com edificações de bom padrão, e grandes bolsões de assentamentos consolidados de ocupação de baixa renda, apresentando altos índices de densidade populacional e construída.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Área ainda em processo de estruturação da ocupação urbana, apresentando um maior grau de consolidação nas regiões ao sul e nas imediações da BR-324.</li> <li>Predominância de conjuntos habitacionais e assentamentos informais de população de baixa renda, na sua maioria bastante precários.</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Macrounidade em processo de consolidação da ocupação, na qual coexistem espaços densamente ocupados e outros com densidade média e baixa, e grandes espaços vazios.</li> <li>Grande homogeneidade nos padrões de ocupação do solo, com predominância de usos residenciais e atividades de apoio ao uso residencial</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Área em processo de consolidação da ocupação, comprometida com grandes equipamentos, como o aeroporto de Salvador, e áreas de conservação ambiental.</li> <li>Coexistência de estágios diferenciados de consolidação da ocupação, desde assentamentos em processo de adensamento horizontal e vertical, até outros recém implantados e pouco ocupados.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Área caracterizada por uma ocupação rarefeita, onde predominam sítios e chácaras de lazer</li> <li>Apresenta núcleos isolados de assentamento informal de população de baixa renda e alguns loteamentos residenciais na divisa com o Município de Lauro de Freitas e na vertente sul da bacia da Represa de Ipitanga I.</li> </ul> |

# Anexo 03 – Macrounidades de análise

## QUADRO SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO DAS MACROUNIDADES DE ANÁLISE

| MACROUNIDADES DE ANÁLISE                                | MACROUNIDADE 01 – AUC  | MACROUNIDADE 02 – MIOLO   | MACROUNIDADE 03 – SUBÚRBIOS   | MACROUNIDADE 04 – ITAPUÃ  | MACROUNIDADE 05 – IPITANGA  |
|---|--|---|---|---|---|
| 4. COMPROMETIMENTO DO ESPAÇO                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>95,38% da área total da macrounidade.</li> <li>Os vazios remanescentes contabilizam um total de 349 ha, e localizam-se principalmente nas regiões de Brotas, Pituba e Boca do Rio.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>58,81% da área total da macrounidade.</li> <li>Os vazios correspondem a um total de 2.947 ha, distribuídos pelas quatro regiões.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>68,83% da área total da macrounidade.</li> <li>Os vazios correspondem a um total de 1.550 ha.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>69,17% da área total da macrounidade.</li> <li>Os vazios correspondem a um total de 1.532 ha.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>13,58% da área total da macrounidade.</li> <li>Os vazios correspondem a 2.838 ha.</li> </ul>   |
| 5. CONFIGURAÇÃO GERAL DO USO DO SOLO                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Em todas as regiões é grande a diversidade de usos, tanto residenciais quanto não residenciais.</li> <li>Nesta macrounidade estão localizadas as duas principais concentrações de comércio e serviços de Salvador – o Centro Tradicional e o Centro Camaragibe (Iguatemi) –, parte do DINURB, além de outras concentrações de menor hierarquia que concentram grande quantidade de atividades e empregos</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>O usos predominantes são residenciais – uni e multiresidenciais –, seguido do comércio e serviços de apoio ao uso residencial e atividades industriais e grandes depósitos nas proximidades da BR-324 (DINURB).</li> <li>As concentrações de comércio e serviços são pouco estruturadas e atendem principalmente a vizinhança residencial, destacando-se Pau da Lima, Cajazeiras e Pernambuco.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>O uso predominante é o uniresidencial, com alguma participação de atividades comerciais e serviços de apoio ao uso residencial e atividades industriais nas proximidades da BR-324 (DINURB).</li> <li>As concentrações de comércio e serviços são pouco estruturadas e atendem principalmente a vizinhança residencial, destacando-se, pelo porte, Peripê e Paripê.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>O uso predominante é o uniresidencial, porém com participação expressiva de atividades comerciais e serviços diversificados.</li> <li>Na macrounidade localizam-se duas grandes concentrações de comércio e serviços em São Cristóvão e Itapuã.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>O uso predominante é o residencial, especialmente sítios e chácaras de lazer.</li> <li>Nesta macrounidade há grande incidência de atividades de mineração (areia e brita) e agropecuárias exploradas em pequena escala.</li> <li>Não existem concentrações significativas de comércio e serviços.</li> </ul>                               |
| 6. CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apesar de problemas localizados, são consideradas satisfatórias as condições de acessibilidade e de comunicação com outras regiões da cidade, através do sistema de vias estruturais já implantado.</li> <li>A implantação do primeiro corredor de transporte de massa favorecerá ainda mais essa macrounidade.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>As condições de acessibilidade são limitadas, principalmente pela inexistência de um sistema hierarquizado de vias estruturais que possibilite uma melhor articulação interna das regiões e a comunicação destas com outras regiões da cidade.</li> <li>A implantação do primeiro corredor de transporte de massa favorecerá a acessibilidade desta macrounidade, especialmente às RA XI e XII.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>As condições de acessibilidade são insatisfatórias e limitadas a dois eixos de maior capacidade: a Avenida Afrânio Peixoto (Suburbana) e a BR-324, além da linha férrea que funciona precariamente no transporte de passageiros entre Calçada e Paripê.</li> <li>A topografia acidentada também dificulta a integração dos espaços internos da macrounidade.</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apesar da distância às áreas centrais do município, a macrounidade não apresenta problemas significativos de acessibilidade, em razão de estar articulada com as demais regiões pela avenidas Luiz Viana Filho (Paralela) e Otávio Mangabeira, que atendem satisfatoriamente à demanda existente.</li> <li>O sistema viário de alguns trechos ainda deverá ser complementado para atender à demanda futura.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A comunicação da macrounidade com as demais regiões da cidade é feita através de um eixo rodoviário de articulação regional – a BA-526, que liga Salvador aos municípios de Camaçari e Simões Filho.</li> <li>As demais vias de penetração são estradas precárias, a maioria sem pavimentação.</li> </ul>                                  |
| 7. CAPACIDADE DE ATENDIMENTO DA INFRA-ESTRUTURA EM REDE | <ul style="list-style-type: none"> <li>A infra-estrutura em rede é considerada abrangente em todas as regiões, embora a qualidade do atendimento não seja homogênea para todas as áreas.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A infra-estrutura em rede é abrangente, embora apresente problemas operacionais em toda a macrounidade.</li> <li>As condições de acessibilidade e a precariedade da ocupação do solo de grande parte das regiões dificultam a operação de serviços como a limpeza e manutenção urbana.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A infra-estrutura em rede é considerada insuficiente, além de apresentar problemas operacionais.</li> <li>As condições de acessibilidade e a precariedade da ocupação do solo dificultam a operação de serviços como a limpeza e manutenção urbana.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A infra-estrutura em rede é abrangente, embora apresente problemas operacionais localizados em algumas áreas da macrounidade.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apenas os assentamentos localizados nas imediações das áreas urbanas são beneficiados com serviços de infra-estrutura em rede, a exemplo de Itinga, Jardim das Margaridas, Boca da Mata.</li> <li>Na maior parte da macrounidade a infra-estrutura em rede limita-se ao fornecimento de energia elétrica e a rede de telefonia.</li> </ul> |

# Anexo 03 – Macrounidades de análise

QUADRO SÍNTESE DE CARACTERIZAÇÃO DAS MACROUNIDADES DE ANÁLISE

| MACROUNIDADES DE ANÁLISE                              | MACROUNIDADE 01 – AUC  | MACROUNIDADE 02 – MIOLO  | MACROUNIDADE 03 – SUBÚRBIOS   | MACROUNIDADE 04 – ITAPUÃ  | MACROUNIDADE 05 – IPITANGA   |
|---|--|--|---|---|--|
| 8. OFERTA DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS          | <ul style="list-style-type: none"> <li>É a macrounidade mais estruturada e bem servida de equipamentos e serviços urbanos de Salvador, concentrando boa parte da oferta nos vários setores, atendendo também às demandas das regiões das demais macrounidades.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A macrounidade ainda está em processo de estruturação urbana e os níveis de atendimento dos serviços urbanos são considerados aquém das demandas existentes, apesar da existência de alguns grandes equipamentos com um raio de atendimento que extrapola o das suas regiões.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Os níveis de atendimento dos serviços urbanos são considerados aquém das demandas existentes.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Os níveis de atendimento dos serviços são considerados satisfatórios</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A região correspondente a esta macrounidade ainda é considerada área rural pelo Município, de modo que os serviços urbanos não estão estruturados.</li> </ul>   |
| 9. FATORES DE SENSIBILIDADE E / OU CONFLITO AMBIENTAL | <ul style="list-style-type: none"> <li>A região da falha geológica e os terraços marinhos voltados para a Baía de Todos os Santos são elementos emblemáticos da paisagem local e bastante vulneráveis.</li> <li>A intensidade da ocupação do solo resultou na formação de grandes áreas impermeáveis, o que potencializa os problemas de drenagem, com acúmulo de águas pluviais nas áreas de cotas mais baixas (vales).</li> <li>A erradicação da cobertura vegetal e a massa edificada são fatores de alteração de microclimas, com impactos negativos no conforto ambiental das regiões.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A topografia acidentada, apresentando encostas com altas declividades, e as características geológicas do solo – Formação Barreiras –, são fatores de risco potencial, especialmente quando associadas aos padrões de ocupação do solo de baixa qualidade urbana, bastante frequentes nas regiões desta macrounidade.</li> <li>Uma das vertentes da bacia de contribuição da represa de Ipitanga I, localizada na RA XIV, vem sendo ocupada por loteamentos clandestinos, com risco para a qualidade do manancial.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Grande parte dos espaços da macrounidade encontra-se na região da falha geológica de Salvador, caracterizada por encostas íngremes e instáveis.</li> <li>As características geotécnicas do solo – Formação Ilhas –, tornam complexas as soluções para o esgotamento sanitário e drenagem, e contra-indicam altas densidades populacionais e de ocupação do solo.</li> <li>A represa do Cobre constitui-se num dos mananciais de abastecimento humano ainda em operação no Município, e tem sua nascente na Lagoa da Paixão, localizada dentro da mesma região de Valéria.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Os espaços da macrounidade podem ser divididos em dois grandes ambientes principais: ambiente de Mata Atlântica, constituído por floresta ombrófila densa, e áreas de dunas, com vegetação típica de restinga. Ambos os ambientes são vulneráveis à ocupação intensiva do solo.</li> <li>A operação do aeroporto de Salvador é fator de conflito, especialmente pela geração de ruído.</li> <li>Existe um projeto de ampliação do aeroporto, no qual a implantação de uma nova pista implicará no comprometimento de extensa área de dunas.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A maior parte da macrounidade está comprometida com a preservação dos mananciais representados pelo cordão de represas do Rio Ipitanga.</li> <li>As atividades de mineração localizadas na macrounidade constituem-se em fatores de degradação ambiental.</li> <li>Outro elemento potencialmente danoso ao ambiente é o Aterro Sanitário Metropolitano Centro, localizado na bacia do Rio Itinga, mas nas proximidades das represas do Ipitanga.</li> </ul> |
| 10. ATRIBUTOS ESPECIAIS                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Destaca-se pela presença de monumentos e sítios que possuem grande valor patrimonial e arqueológico, além de atributos paisagísticos, históricos e culturais.</li> <li>É banhada pelas duas orlas: a da Baía de Todos os Santos e a Atlântica, cada uma com características bastante distintas.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nesta macrounidade estão localizados alguns importantes complexos institucionais como o Centro Administrativo da Bahia (CAB), o complexo penitenciário, e o 19º Batalhão de Caçadores do Exército.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nesta macrounidade está localizada uma das principais unidades de conservação do Município – o Parque de São Bartolomeu/ Pirajá, inserido na APA estadual da Bacia do Cobre/ São Bartolomeu – com remanescentes de Mata Atlântica considerados de alta qualidade ecológica.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nesta macrounidade está localizada a Apa das Lagoas e Dunas do Abaeté, com remanescentes de vegetação de restinga em ambiente de Mata Atlântica.</li> <li>Na bacia do Rio Jaguaribe são encontrados remanescentes de Floresta Ombrófila Densa, considerados de alta qualidade ecológica.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>A maior parte desta macrounidade integra a APA Estadual Joanes-Ipitanga, que tem como uma das finalidades principais a preservação dos mananciais de abastecimento humano constituídos pelas represas do rio Ipitanga.</li> <li>Nas proximidades das represas são encontrados remanescentes de Mata Atlântica considerados de alta e média qualidade ecológica.</li> </ul>  |
| 11. TENDÊNCIAS DEMOGRÁFICAS                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apesar da macrounidade, em seu conjunto, ter apresentado taxas de crescimento populacional positivas nos últimos censos, a tendência é de queda progressiva das taxas.</li> <li>Internamente, algumas regiões têm apresentado taxas negativas de crescimento populacional – Centro, Itapagipe, Liberdade e Barra/ Ondina.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Apesar da redução significativa nas taxas de crescimento populacional verificada entre censos, ainda é grande o incremento populacional em todas as regiões da macrounidade, com taxas anuais superiores a 2%.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>O ritmo do crescimento populacional tem diminuído, como em todo o Município, porém as taxas anuais de crescimento demográfico ainda são bastante expressivas, sendo que a região de Valéria apresenta a maior taxa entre todas as regiões de Salvador (4,6% anuais no período 1991-1996).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>A macrounidade vem apresentando um crescimento populacional significativo, a uma taxa anual de 3,7% verificada no período 1991-1996.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Os dados censitários da contagem populacional de 1996 apontam para um decréscimo da população na macrounidade, fato que deverá ser observado com cautela em razão do crescimento de algumas ocupações irregulares na região.</li> </ul>   |

