



Alagados Melhoramentos S.A. - Arca

AV. BOMFIM, 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

2.

RELATÓRIO  
ANÁLISE DA PROGRAMAÇÃO DE  
REMAHEJAMENTO E RELOCAÇÃO  
DO PLANO URBANÍSTICO DE  
ALAGADOS



Alagados Melhoramentos S.A. - Amca

AV. BOMFIM, 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

S U M Á R I O

- I - APRESENTAÇÃO
- II - SETORES REMANEJÁVEIS
- III - SETORES RELOCÁVEIS
  - III.1. - Situação Antiga
  - III.2. - Situação Atual
  - III.3. - Resumo e Comparações
- IV - REMANEJAMENTO X RELOCAÇÃO
  - IV.1. - Síntese dos dados
  - IV.2. - Conclusões e observações
- V - BIBLIOGRAFIA
- VI - ANEXOS



## I. APRESENTAÇÃO

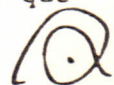
O presente relatório analisa as situações antiga e atual dos setores remanejáveis e relocáveis da área de Alagados. O Plano Urbanístico desta área, calcado na premissa de execução de remanejamentos internos que viabilizam as programações de aterro hidráulico, urbanização das áreas aterradas e remanejamentos das famílias, sofreu uma defasagem temporal motivada, principalmente, pela inadequada programação habitacional colocada em prática. A atual tentativa de execução das programações já referidas teria que ser, necessariamente, precedida de uma análise e comparação das áreas disponíveis e da quantidade de famílias a serem removidas. Isto foi possível a partir da conclusão dos cadastramentos físico e sócio-econômico dos Setores Mangueira e Canal Central que, juntos, representam mais de 50% do total de famílias a serem removidas.

Decorridos 6 anos do início de execução do Plano Urbanístico de Alagados, constata-se que o mesmo, caracterizado como primeira experiência da nova política, não se encontra concluído e carece de análise, avaliação e atualização que o redirecione ao caminho do cumprimento das premissas que o nortearam. Chegou-se a propor ao órgão financiador, em relatório específico, a reanálise dos pontos que dificultam a execução dos trabalhos: as programações habitacionais, de remanejamento e relocação das famílias e a de aterro hidráulico.

A implantação do Profilurb na área deverá solucionar os problemas decorrentes da inviabilidade da primeira programação. Ficou caracterizado entretanto que a solução encontrada foi definida, em parte, pela agregação de institutos exógenos, felizmente adaptáveis às características sócio-econômicas da população, expediente este, que se acredita não poder ser usado para o equacionamento e solução dos problemas ainda existentes.

Dentro deste contexto, elaborou-se um relatório preliminar sobre o assunto, em novembro de 1979, contendo uma análise da Programação de Remanejamento e Aterro Hidráulico. Dito relatório, referia-se a apenas dois setores - Canal Central e Mangueira - e assentava-se em extrapolações de dados, na intenção única de alertar as consciências.

A crença de que a solução para o problema só poderá ser encontrada a partir da reanálise do próprio Plano, implica na avaliação interna das mutações por que





Alagados Melhoramentos S.A. - Amosa

AV. BOMFIM: 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

passaram a situação física da área e a população remanejável, permitindo assim, o nascimento de uma solução endógena.

Ampliando-se e atualizando-se o relatório citado, analisa-se no presente, os problemas de todos os setores remanejáveis e relocáveis, no intuito de não parcelar soluções localizadas, mas de abranger o global, tentando assim, minimizar, no tempo e no espaço, alguns prejuízos que possam ter surgidos da recusa da reanálise proposta anteriormente.


Conscientes das limitações técnicas que obrigam cautelas em áreas de conhecimentos extra curriculares, reedita-se aqui o Plano de Trabalho anexo à proposição de reanálise inicial, com a clara declaração de incapacidade em palmilhá-lo "in totum", mas com a renitente decisão de persegui-lo.

Dito Plano de Trabalho, embora careça também de uma atualização, apresenta-se na sua forma inicial, com a intenção também de demonstrar obsolescência de alguns dos seus produtos, desde que abrangiam problemas hoje solucionados. Este é o caso portanto de toda a 1ª. Etapa do Plano, e de certo modo, também da 2ª. Etapa, desde que se instituiu, oficial ou tacitamente, a nova trama urbana para todos os setores a serem aterrados.

O que se pretende portanto é levantar subsídios e elaborar análises que iluminem as soluções solicitadas nos produtos do Ítem 4 do Plano de Trabalho, especificamente o Produto 4b. As modificações no esquema de remanejamento e as consequentes repercussões na programação do aterro hidráulico serão motivos de próximo relatório já em elaboração.

Os dados que serviram de base à elaboração do presente relatório, têm suas fontes explicitadas na bibliografia anexa. O raciocínio aqui desenvolvido não poderia, entretanto, ser de responsabilidade das pessoas que, espontaneamente, participaram de algumas discussões, senão, única e exclusivamente do autor que, agradecido pelas colaborações, subscreve.

Junho, 1980

  
DILSON DE AZEVEDO VIEIRA  
Assessor da Presidência





## II - SETORES REMANEJÁVEIS

### II.1. SITUAÇÃO ANTIGA

O programa geral de remanejamento contido no Plano Urbanístico de Alagados, determina que as famílias residentes nos Setores Canal Central - Mangueira sejam remanejadas para os Setores Joanes, Itapagipe e Canal Central respectivamente. A se perseguir atualmente a retomada do referido programa e a sequência do aterro hidráulico, deve-se considerar os dados dos setores supra mencionados. Assim sendo, à guisa de subsidiar superiores decisões, dispomo-nos a tecer algumas considerações e comentários sobre o conteúdo do programa de remanejamento, quer no sentido de melhor procurar verdades econômico-sociais nele contidas, quer na intenção de tentar facilitar sua atualização com os dados provenientes de cadastros e pesquisas atualizados.

1.a. De acordo com o Relatório Final Consolidado - Programa Habitacional - foram cadastrados na época (1974), 1.261 imóveis no Setor Canal Central, dos quais apenas 253 situavam-se sobre terreno e 1.008 sobre a água. Dos imóveis cadastrados, 1.115 eram construídos em madeira, e o restante - 156 - de taipa, alvenaria e materiais vários. Quanto ao uso dos imóveis cadastrados, aparecem 1.127 como residencial, 42 de uso misto, 18 comerciais e 74 desocupados. Para aquilatar-se o significado do Setor em tela no bojo do Programa Geral de Remanejamento, basta encarar a importância dos percentuais seguintes:

- Os 1.261 imóveis cadastrados representam, 46% do total a ser deslocado de todos os Setores, o que implica na conclusão de que, em se executando a relocação deste Setor, concretizar-se-á quase metade de toda a relocação.
- Os imóveis de madeira - 1.115 - representam, também 46% em relação ao total, de igual tipo, de todos os setores. Comparando este número com os imóveis cadastrados do mesmo setor concluir-se que as casas de madeira representam, 89%.
- A predominância de uso residencial de 1.127 imóveis representam 90% dos imóveis cadastrados.

No total de imóveis, foram cadastrados 1.376 famílias, das quais 688 (50%)



## Alagados Melhoramentos S.A. - Amosa

AV. BOMFIM: 191 — TEL. 2 6-1539  
SALVADOR — BAHIA

serviram de base à pesquisa por amostragem, donde se extraíram entre outros, os seguintes dados:

26,6% ou 368 famílias até -----	3 pessoas
28,8% ou 369 " de -----	4 a 5 pessoas
23,7% ou 320 " de -----	6 a 7 pessoas
13,0% ou 180 " de -----	8 a 9 pessoas
8,0% ou 122 " de -----	+ de 9 pessoas

Estes dados são assemelhados para todos os setores, e aliados aos referentes à renda, permitiram a determinação da família típica de Alagados que tem as seguintes características:

- Compõe-se de 5,5 membros (57% tem entre 4 e 7 pessoas)
- Conta em média de 2,6 filhos, a maioria em idade escolar
- O responsável tem situação de emprego regular, ganhando em média 1,2 SM

Em termos de renda, a situação do Setor Canal Central apresenta o seguinte quadro:

27,5% ou 378 famílias ganham até -----	1 SM
38,4% ou 528 " ganham de -----	1 a 2 SM
19,1% ou 264 " ganham de -----	2 a 3 SM
15,0% ou 206 " " + de -----	3 SM

Como se vê nos dados acima, 2/3 da população ganha até 2 SM, o que caracteriza uma situação de renda extremamente ruim.

1.b. No setor Mangueira, foram cadastrados 617 imóveis, sendo 528 sobre água e apenas 28 sobre terreno. Do total cadastrado, 566, são de madeira e 51 construídos de outros materiais. O uso residencial alcança aí 559 imóveis, o misto, 21, o comercial apenas 7, existindo 30 imóveis desocupados. Assim sendo, estes dados aparecem em termos percentuais da seguinte forma:

- Os 617 imóveis cadastrados representam 22% do total a ser relocado de todos os setores





## Alagados Melhoramentos S.A. - Amosa

AV. BOA FIM: 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

- Os imóveis de madeira - 566 - representam 23% em relação ao total, de igual tipo, de todos os setores. Comparando-se este número com o total de imóveis cadastrados do Setor, verifica-se que as casas de madeira, representam 91%
- A predominância do uso residencial de 559 imóveis, representa 90% dos imóveis cadastrados

No total de imóveis, foram cadastradas 606 famílias, das quais 303 (50%) serviram de base à pesquisa por amostragem, donde se extraíram dentre outros, os seguintes dados:

34,3% ou 208 famílias até	-----	3 pessoas
26,7% ou 162 " de	-----	4 a 5 pessoas
19,5% ou 118 " de	-----	6 a 7 pessoas
9,9% ou 60 " de	-----	8 a 9 pessoas
9,6% ou 58 " de + de	-----	9 pessoas

Em termos de renda, a situação do Setor-Mangueira apresenta, resumidamente, os seguintes dados:

31,0% ou 188 famílias ganham até	-----	1 SM
38,3% ou 232 " " de	-----	1 a 2 SM
16,8% ou 102 " " de	-----	2 a 3 SM
13,9% ou 84 " " + de	-----	3 SM

À semelhança do setor anterior, o perfil, de renda em Mangueira é inteiramente desolador, desde que pouco mais de 2/3 da população auferem rendimentos até 2 SM.

### 1.c. Do Setor Santa Luzia extraiu-se os seguintes dados:

Foram cadastrados 356 imóveis, dos quais 68 situam-se em terreno firme e 288 sobre águas. A grande maioria 93,5% (333) é construída de madeira, ficando a diferença percentual responsável por outros tipos de construção. O uso residencial alcança a cifra de 313, enquanto o misto ocupa 12 imóveis, o comercial apenas 1, havendo 30 imóveis desocupados.

No total de imóveis foram cadastradas 410 famílias das quais 400 serviram de base a pesquisa sócio-econômica, concluidora de que a distribuição da renda familiar,



# Alagados Melhoramentos S.A. - Amega

AV. BOMFIM, 191 — TEL. 276-1539  
SALVADOR — BAHIA

neste setor, apresenta-se muito pior do que no conjunto dos outros setores remanejáveis, tratando-se portanto do estrato mais pobre da população atingida pelo Plano. Seguem abaixo os dados referentes a tamanho de família e renda familiar:

39,5% ou 158 famílias até -----	3 pessoas
26,3% ou 105 famílias de -----	4 a 5 pessoas
21,5% ou 86 famílias de -----	6 a 7 pessoas
8,0% ou 32 famílias de -----	8 a 9 pessoas
4,7% ou 19 famílias de -----	+ de 9 pessoas
35,7% ou 143 famílias ganham até -----	1 SM
36,5% ou 146 " " de -----	1 a 2 SM
13,8% ou 55 " " de -----	2 a 3 SM
12,5% ou 50 " " -----	+ de 3 SM

A análise dos dados demonstra bem a situação de pobreza das famílias deste setor em que 72,2% delas ganham até 2 SM. Outros dados cruzados, esclarecem que este percentual abarca metade do total de famílias e que as mesmas tem um tamanho variável de 3 a 5 pessoas.

## 1.d. O Setor Baixa do Petróleo apresenta os seguintes dados:

Dos 547 imóveis cadastrados, 120 situam-se sobre água e 427 sobre terreno. O tipo de madeira é encontrado em 435 imóveis, a taipa aparece em 38 unidades; a construção de alvenaria, em 44. A diferença distribui-se entre os tipos misto e ruínas. Em termos de utilização, a residencial alcança obviamente a grande maioria de 493 imóveis; o misto e o comercial, apenas 20 unidades existindo 34 desocupados.

No total de imóveis foram cadastradas 546 famílias, tendo sido realizada a pesquisa sócio-econômica em 50% (273) do universo. Os dados referentes a tamanho e renda familiar são respectivamente:

### Tamanho

24,9% ou 136 famílias até -----	3 pessoas
28,9% ou 158 " de -----	4 a 5 pessoas
21,3% ou 116 " de -----	6 a 7 pessoas
14,3% ou 78 " de -----	8 a 9 pessoas
10,6% ou 58 " de -----	+ de 9 pessoas







# Alagados Melhoramentos S.A. - Emora

AV. BOMFIM, 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

## Renda

23,8% ou 130 famílias ganham até	-----	1 SM
38,5% ou 210 " " de	-----	1 a 2 SM
17,9% ou 98 " " de	-----	2 a 3 SM
18,3% ou 100 " "	-----	+ de 3 SM

A situação deste setor apresenta-se bem melhor do que todos os outros, vez que, as famílias com rendas de até 1 salário mínimo correspondem a 23,8% (35,7% em Santa Luzia, 27,5% no Canal Central e 31,0% em Mangueira). Por outro lado, a faixa salarial acima de 2 salários mínimos apresenta-se com a mais elevada percentagem, 36,2%.

## 1.e. Resumo e esquema de remanejamento

O total de imóveis e famílias cadastrados nos diversos setores, aparece resumidamente na relação abaixo, onde estão computados os imóveis em ruínas e desocupados.

<u>Setores</u>	<u>Imóveis</u>	<u>Famílias</u>
Canal Central	1.261	1.376
Mangueira	617	606
Santa Luzia	256	410
Baixa do Petróleo	<u>547</u>	<u>546</u>
TOTAIS	2.781	2.938

Quanto ao número de famílias, torna-se necessário esclarecer que foram consideradas aquelas denominadas conviventes, isto é, as que moravam em um só imóvel. O problema detectado na época teve a solução exposta no Relatório Final Consolidado, referente ao Programa Habitacional, Fundamentação Sócio-Econômica e Esquema Financeiro - Planorte - Março de 1975, pgs. 38 e 39, abaixo transcrita:

"O número de famílias cadastradas na área de remanejamento excedeu bastante a previsão."

Isto se deve, fundamentalmente, à grande quantidade de famílias conviventes na mesma casa. No início dos trabalhos de desenvolvimento do Plano Urbanístico de Alagados, havíamos prevenido as autoridades responsáveis pelo programa a respeito



## Alagados Melhoramentos S.A. - AMESA

AV. BOMFIM, 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

do fenômeno: na expectativa de receberem nova moradia ou seja, de serem contempladas na programação habitacional de Alagados, muitas famílias teriam induzido parentes, amigos, etc. a compartilharem a casa.

Para obstar o excesso da demanda por habitações, decorrente do exposto, propusemos que se limitasse o programa habitacional às famílias inscritas no Cadastro GEPAB (grifo do autor).

Nos formulários originais da Pesquisa Sócio-Econômica, incluiu-se coerentemente o número da inscrição, admitindo-se que seria sempre exigido da família o documento comprobatório.

A AMESA decidiu, no entanto, que todas as famílias moradoras atualmente <sup>(1)</sup> nas áreas de remanejamento deveriam entrar na programação habitacional.

Assim sendo, o Cadastro PLANORTE deixou de considerar a inscrição GEPAB, relacionando todas as famílias que moravam nos imóveis cadastrados. Essas famílias somam 2.938".

Em seguida ao texto supra, a PLANORTE relaciona por setores as 607 famílias conviventes na época (pg. 44) às quais por lapso aritmético somaram 615.

### Nº de Famílias moradoras no imóvel

<u>SETORES</u>	<u>1 FAM.</u>	<u>2 FAM.</u>	<u>3 FAM.</u>	<u>4e+FAM.</u>	<u>TOTAL</u>
Santa Luzia	267	42	10	6	410
Canal Central	1.016	113	29	11	1.376
B. Petróleo	480	18	6	3	546
Mangueira	560	14	6	-	606
TOTAL GERAL	2.323	187	51	20	2.938

Esta relação demonstra que, à época do Cadastro Planorte (fins de 1974), em 187 imóveis foram cadastradas 374 famílias, em 51 imóveis, 153 famílias e em 20 imóveis, 80 famílias, totalizando 607.

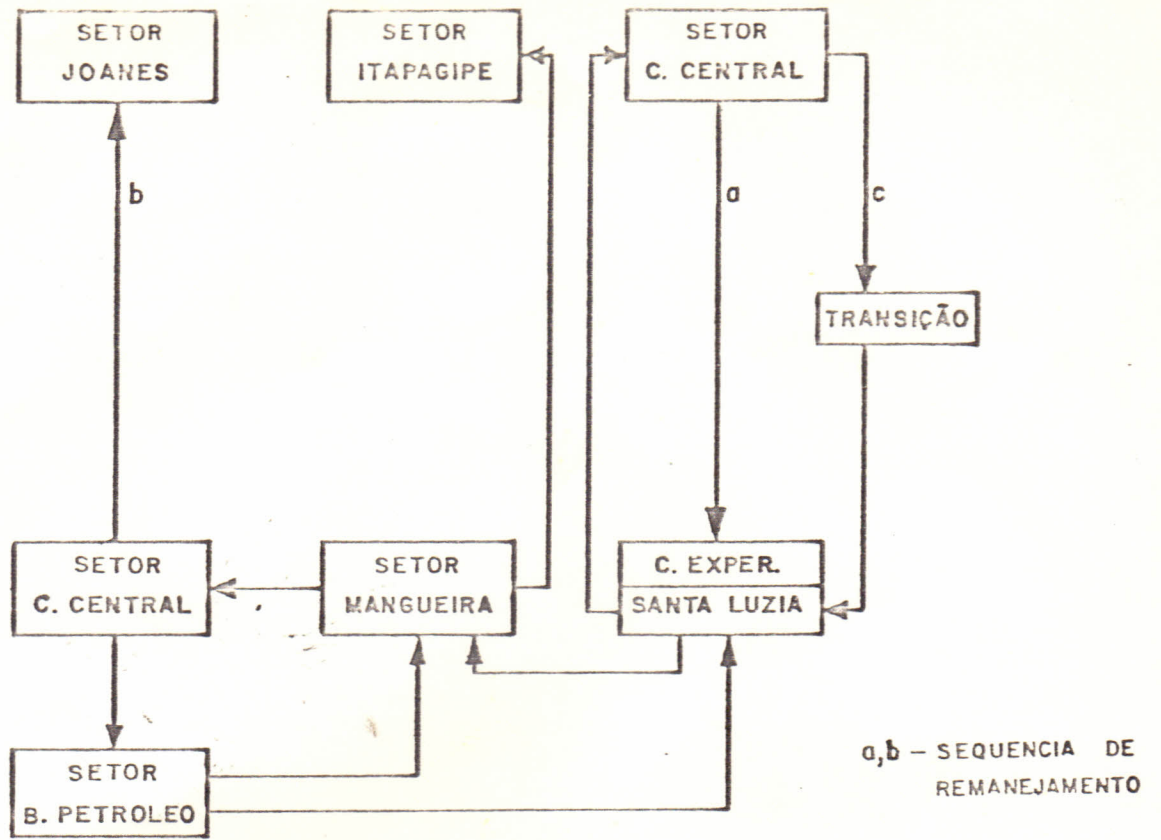
O esquema de remanejamento e relocação das famílias definido na época, foi apresentado conforme desenho anexo.

(1) Refere-se à época do Cadastro Planorte realizada em fins de 1974, quando o Cadastro GEPAB fora realizado em 1973.

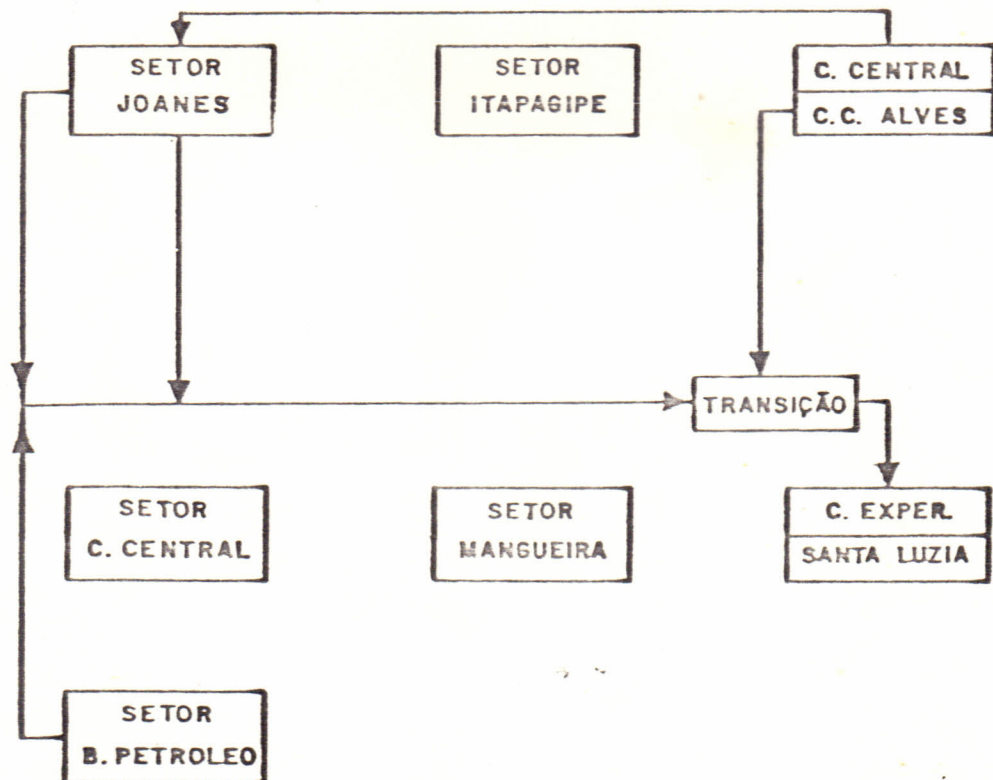


# ESQUEMA DE REMANEJAMENTO

## 1. PREVISTO



## 2. REALIZADO





É do conhecimento de todos, entretanto, que, as obras do Canal Castro Alves, um incêndio na Baixa do Petróleo e a impossibilidade de permanência das palafitas existentes no fundo do Saco do Joanes, causaram a ocupação do Conjunto Experimental e a construção e ocupação de 100 casas provisórias. Outrossim, os problemas de ordem arquitetônica e urbanística, surgidos com a construção do Conjunto Experimental, determinaram, por parte da AMESA, a consecução de várias modificações na construção do Conjunto Joanes Leste, e na esfera do BNH, a desativação do programa de construção. Concluído que estava o aterro do Joanes, construiu-se nele, apenas 341 unidades habitacionais, permanecendo o restante da área e mais o trecho aterrado de Itapagipe, completamente desimpedidos, enquanto se analisavam os detalhes e os custos que inviabilizaram o programa habitacional.

## II.2. SITUAÇÃO ATUAL

O Plano Urbanístico de Alagados foi definido para ser executado em cinco anos, conforme cronograma anexo ao Programa Geral de Investimentos-Planorte-1974. Alguns motivos importantes impediram o cumprimento desta meta:

- Um programa habitacional inadequado à necessária agilidade de remanejamento e à capacidade de pagamento do mutuário
- Defasagem do programa de remanejamento e relocação de famílias
- Obsolescência do cronograma de aterro hidráulico

Desta forma foram construídas apenas 462 unidades habitacionais das 3.503 (três mil, quinhentos e três) programadas, e aterrado cerca de 25 dos 75 ha previstos. Serviços de infra-estrutura das áreas internas, não incluídos no Plano, tiveram de ser implementados por coerência técnica nos Bairros de Itapagipe, Mangueira, Jardim Castro Alves, Vila Kúí Barbosa e Uruguai.

Decorridos seis anos do início da execução do Plano, tenta-se a retomada das programações de aterro e remanejamento, com a óbvia preocupação de analisá-las e atualizá-las. Com este fanal, elaborou-se e executou-se novo cadastramento físico e sócio-econômico dos Setores Canal Central e Mangueira de onde as famílias seriam remanejadas respectivamente para os setores de Joanes, Itapagipe e Canal Central.





2.a. Setor Canal Central

Em primeiro lugar, deve-se raciocinar que as áreas cadastradas dos vários setores tiveram como limites, as linhas interna e externa do aterro hidráulico, podendo aquela ter sofrido possíveis modificações em alguns setores, em função da dinamicidade física da área e da defasagem de tempo na implementação dos vários programas. Partindo deste pressuposto, procurou-se determinar em planta, a partir de uma pesquisa em campo, a nova linha interna do aterro, demonstrativa das mudanças verificadas ao longo de seis anos.

Neste setor a realidade permitiu constatar um afastamento físico significativo entre as duas linhas, existindo, até mesmo, quadras inteiras que podem ficar fora da área de aterro. Da contagem em planta verifica-se que um total de 512 (quinhentos e doze) casas podem permanecer nos seus antigos lugares:

Quadra 1	-----	35 casas
Quadra 3	-----	27 casas
Quadra 4	-----	120 casas
Quadra 5	-----	27 casas
Quadra 6	-----	17 casas
Quadra 7	-----	27 casas
Quadra 8	-----	128 casas
Quadra 10	-----	91 casas
Quadra 11	-----	40 casas
TOTAL	-----	512

Outrossim, deve-se levar em consideração que a obra de drenagem - Canal Central - situada neste Setor obrigou a que se fizesse o remanejamento de 113 famílias que residiam em palafitas situadas na linha de encaminhamento das obras.

O Quadro I anexo, demonstra bem a situação atual do Setor. Das 1.261 (um mil, duzentos e sessenta e uma) unidades habitacionais a serem remanejadas anteriormente, 40,6% (512) podem permanecer em seus devidos lugares, restando portanto 59,4% (749) a serem ainda remanejadas. Com o acréscimo de imóveis de 23,0% (291), referente a invasões e subdivisões de habitações, o número atual passa para 1.040 quando, na verdade seria de 1.552 (um mil, quinhentos e cinquenta e duas)

caso não se tivesse recuado a linha interna de aterro. Nos 1.040 imóveis foram encontradas 1.123 (um mil, cento e vinte e três) famílias, o que determina o coeficiente habitacional de 1,08 família/unidade. Abatendo-se 113 famílias que ocupavam palafitas, situadas no encaminhamento das obras de construção do Canal de drenagem, e que já foram remanejadas, encontra-se 1.010 (um mil e dez), a cujo número somou-se o equivalente a 30% (150) das 512 unidades habitacionais passíveis de permanecerem nos seus lugares atuais. Esta estimativa assenta-se em duas coerentes afirmativas: a primeira, refere-se a que as áreas aterradas terão a função não só de acabar com as palafitas, mas também a de propiciar a possibilidade de desadensamento populacional; a segunda, foi produto da verificação da realidade quando da determinação da nova linha interna, resumindo-se no fato de que a situação e tamanho físico desta tipologia habitacional é extremamente precário e diminuto. Desta forma, o total de famílias a ser remanejado do Canal Central para o Setor Joanes é de 1.160 (um mil, cento e sessenta).

Do ponto de vista físico, dos 1.040 imóveis cadastrados, cerca de 870 situam-se sobre água e 170 encontram-se sobre terreno. Esta distribuição permite constatar que 1.025 imóveis ou seja, 98,5% são construídos de madeira e apenas 15 de outros materiais. O uso residencial alcança 94,1% (978). No total de imóveis, foram cadastradas 1.123 famílias, podendo-se analisar os dados sócio-econômicos de cerca de 1.000.

#### Tamanho da Família

42,0% ou 424 famílias até	-----	3 pessoas
24,6% ou 249 "	de -----	4 a 5 pessoas
16,0% ou 162 "	de -----	6 a 7 pessoas
8,7% ou 88 "	de -----	8 a 9 pessoas
8,7% ou 87 "	de -----	+ de 9 pessoas

#### Renda Familiar

28,8% ou 284 famílias ganham até	-----	1 SM
41,1% ou 406 "	" de -----	1 a 2 SM
17,1% ou 169 "	" de -----	2 a 3 SM
13,0% ou 128 "	" + de -----	3 SM





2.b. Setor Mangueira

A situação do Setor Mangueira encontra-se delimitada na Quadro II onde se pode constatar um crescimento real na quantidade de imóveis da ordem de 29,4%. Caso a linha interna de aterro não tivesse sido recuada, estaríamos com aproximadamente 800 palafitas a serem remanejadas, pois das 616 anteriores apenas 167 podem permanecer nos seus lugares, enquanto 181 representam as novas invasões e subdivisões de habitações. Nos 630 imóveis cadastrados, foram relacionadas 650 famílias, determinando um coeficiente habitacional de 1,03 família/unidade. A quantidade final de famílias a ser remanejada foi considerada 700 desde que se computou 30% (50) das 167 unidades passíveis de permanecerem em seus lugares, pelos motivos já relatados anteriormente.

A pesquisa realizada em cerca de 630 famílias definiu os seguintes quadros referentes a tamanho e renda familiar:

Tamanho

35,2% ou 225 famílias até -----	3 pessoas
29,5% ou 189 " de -----	4 a 5 pessoas
18,90% ou 121 " de -----	6 a 7 pessoas
9,1% ou 58 " de -----	8 a 9 pessoas
7,3% ou 47 " de -----	+ de 9 pessoas

Renda

16,4% ou 104 famílias ganham até -----	1 SM
32,2% ou 204 " " de -----	1 a 2 SM
21,3% ou 135 " " de -----	2 a 3 SM
30,1% ou 191 " " + de -----	3 SM

LEVANTAMENTO FÍSICO DO SETOR  
CANAL CENTRAL - 1980

QUADRO

COLUNAS / Linha	IMÓVEIS A SEREM REMANEJADOS EM 1974		IMÓVEIS A PERMANECEREM POR MUDANÇA DA LINHA INTERNA DO ATERRO		IMÓVEIS AINDA ATINGIDOS PELO ATERRO HIDRÁULICO 1980		ACRÉSCIMO DE IMÓVEIS POR INVASÕES E SUBDIVISÕES DE HABITAÇÕES		IMÓVEIS A SEREM REMANEJADOS COM BASE NA LINHA ATUAL DO ATERRO HIDRÁULICO	
	Q	%	Q	%	Q	%	Q	%	Q	%
1	146	100	35	24,0	111	76,0	19	13,0	130	89,0
2	62	100	0	-	62	100	43	69,4	105	169,0
3	81	100	27	33,3	54	66,7	25	30,8	79	97,0
4	120	100	120	-	0	-	0	-	0	-
5	38	100	27	71,0	11	29,0	5	13,2	16	42,0
6	99	100	17	17,2	82	82,8	15	15,2	97	98,0
7	145	100	27	18,6	118	81,4	51	35,2	169	116,0
8	184	100	128	69,6	56	30,4	24	13,0	80	43,0
9	134	100	0	-	134	100	41	30,6	175	130,0
10	193	100	91	47,2	102	52,8	62	32,1	164	84,0
11	59	100	40	67,8	19	32,2	6	10,2	25	42,0
TOTAL	1.261	100	512	40,6	749	59,4	291	23,0	1.040	82,0



LEVANTAMENTO FÍSICO DO SETOR  
CANAL CENTRAL - 1980

QUADRO I

COLUNAS	IMÓVEIS A SEREM REMANEJADOS EM 1974		IMÓVEIS A PERMANECEREM POR MUDANÇA DA LINHA INTERNA DO ATERRO		IMÓVEIS AINDA ATINGIDOS PELO ATERRO HIDRÁULICO 1980		ACRÉSCIMO DE IMÓVEIS POR INVASÕES E SUBDIVISÕES DE HABITAÇÕES		IMÓVEIS A SEREM REMANEJADOS COM BASE NA LINHA ATUAL DO ATERRO HIDRÁULICO	
	Q	%	Q	%	Q	%	Q	%	Q	%
- 1	146	100	35	24,0	111	76,0	19	13,0	130	89,0
- 2	62	100	0	-	62	100	43	69,4	105	169,4
- 3	81	100	27	33,3	54	66,7	25	30,8	79	97,5
- 4	120	100	120	-	0	-	0	-	0	-
- 5	38	100	27	71,0	11	29,0	5	13,2	16	42,2
- 6	99	100	17	17,2	82	82,8	15	15,2	97	98,0
- 7	145	100	27	18,6	118	81,4	51	35,2	169	116,6
- 8	184	100	128	69,6	56	30,4	24	13,0	80	43,4
- 9	134	100	0	-	134	100	41	30,6	175	130,6
- 10	193	100	91	47,2	102	52,8	62	32,1	164	84,9
- 11	59	100	40	67,8	19	32,2	6	10,2	25	
	1.261	100	512	40,6	749	59,4	291	23,0	1.040	82,5

LEVANTAMENTO FÍSICO DO SETOR MANGUEIRA

1980

QUADRO II

QUADRAS	REMANEJAMENTO DE IMÓVEIS PREVISTO EM 1974		IMÓVEIS A PERMANECEREM POR MOTIVO DE RECUO DA LINHA INTERNA		IMÓVEIS AINDA ATINGIDOS PELO ATERRO HIDRÁULICO		ACRÉSCIMO DE IMÓVEIS POR INVASÕES E SUB-DIVISÕES DE HABITAÇÕES		IMÓVEIS A SEREM REMANEJADOS COM BASE NA LINHA INTERNA ATUAL 1980	
	QUANT	%	QUANT	%	QUANT	%	QUANT	%	QUANT	%
QUADRA - 1	75	100,0	45	60,0	30	40,0	8	10,6	38	50,6
QUADRA - 2	220	100,0	49	22,2	171	77,8	66	30,0	237	107,7
QUADRA - 3	68	100,0	0	-	68	100,0	13	19,1	81	119,1
QUADRA - 4	42	100,0	34	80,9	8	19,1	28	66,6	36	85,7
QUADRA - 5	211	100,0	39	18,5	172	81,5	30	14,2	202	95,7
QUADRA - 6	0	-	0	-	0	-	36	-	36	(1)
TOTAIS	616	100,0	167	27,1	449	72,9	181	29,4	630	102,3

OBS: (1) Esta quadra não existia em 197



2.c. Demais Setores

Os dados dos demais setores, aqui considerados, foram calculados em planta após a determinação da nova linha interna do aterro e extrapolados com base em médias percentuais dos setores já descritos.

Baixa do Petróleo

No Setor da Baixa do Petróleo, dos 547 imóveis anteriormente cadastrados, 44,2% (242) podem permanecer onde se encontram, restando portanto 55,8% (305) a serem ainda remanejados. A observação em campo demonstrou que também este setor foi alvo de uma grande "Inchação", razão porque definiu-se a média dos acréscimos (26,2%) dos setores Canal Central e Mangueira com provável estimativa de crescimento desta área. Assim sendo, o total de imóveis a ser remanejado será de 448, correspondentes a 305 adicionados de 26,2% sobre 547. Considerando agora a média do coeficiente habitacional de 1,055 família/unidade, obtém-se um total de 472 famílias, as quais, deve-se somar 30% de 242 para se encontrar o total final de 544 famílias a serem remanejadas.

Santa Luzia

No Setor Santa Luzia foram cadastrados em 1974 exatamente 356 imóveis e 410 famílias. Destes imóveis, 330 ainda necessitam de remanejamento. Seguindo-se idêntica metodologia de cálculo já usado acima, encontrar-se-á 423 imóveis e 446 famílias, às quais, acrescenta-se 30% de 26 para concluir que 454 famílias é o total final a ser remanejado deste setor.

II.3. RESUMO E COMPARAÇÕES

Os cálculos até agora realizados definem a situação global da área de palafitas em Alagados, que deverá, segundo o Plano, ser alvo de remanejamentos internos para áreas aterradas e urbanizadas.

	<u>Imóveis</u>	<u>Famílias</u>	<u>Z</u>
Setor C. Central	- 1.040 - 1.123 - 113 + 30% de 512	- 1.160 - 40,5%	
Setor Mangueira	- 630 - 650 + 30% de 167	- 700 - 24,5%	
Setor B. Petróleo	- 448 - 472 + 30% de 242	- 544 - 19,0%	
Setor Santa Luzia	- <u>423</u> - 446 + 30% de 26	- <u>454</u> - <u>16,0%</u>	
	2.541	2.858	100,0%

A importância da matemática está aqui em que se pode transformá-la em proza, para melhor ressaltar algumas situações e importâncias. Um único setor - Canal



## Alagados Melhoramentos S.A. - Amosa

AV. BDMFIM, 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

Central - representa mais de 1/3 do remanejamento. Se considerarmos os dois primeiros setores, depreende-se que eles significam 2/3 do remanejamento global.

Não deve passar despercebido entretanto, o significado urbanístico das diversas invasões ocorridas em todos os setores. Os números reais e estimados somam um total de 708 imóveis onde devem residir cerca de 747 famílias com base no coeficiente de 1,055 f/i. Considerando a média familiar de 5 pessoas, temos 3.735 novos habitantes. Caso estas famílias fossem distribuídas em lotes de 50,00 m<sup>2</sup> ocupariam uma área de 37.350 m<sup>2</sup> sem se computar o sistema viário, equipamentos comunitários e áreas livre necessários, com os quais a área elevar-se-ia para um total aproximado de 18:00 ha, mantendo-se, na hipótese, uma densidade de 48,00 m<sup>2</sup>/habitante, perfeitamente razoável. O conceito de densidade habitacional, entretanto, é muito variável e discutido, na medida em que se insere nele outro conceito, qual seja o de qualidade de vida. Isto pode propiciar uma redução de que a qualidade de vida possa permanecer em um nível compatível.

Ainda em termos de comparações, o número de famílias a ser remanejado, com base no Plano Urbanístico, era em 1974 de 2.938. Sendo a quantidade atual de 2.858, deduz-se que houve um decréscimo, em termos absolutos, de 80 famílias.

Inobstante este dado, a verdade é bem outra. Em 1974 foram cadastrados 2.780 imóveis em todos os setores remanejáveis; em 1980, por motivo do recuo da linha interna de aterro, 947 imóveis podem permanecer nos lugares de antanho, persistindo a necessidade de remoção da diferença, ou seja 1.833. Entretanto, os números reais de dois setores (Canal Central e Mangueira) e os estimados (Baixa do Petróleo e Santa Luzia) aquilatam o total atual de 2.541 palafitas a serem remanejadas. O que se denomina de acréscimo é simplesmente a diferença entre este e aquele número, isto é, 708 imóveis, os quais se localizam obviamente na faixa atualizada para remanejamento. Destarte o acréscimo de imóveis por invasões teria uma conotação percentual otimista e pouco real (25,4%) se comparado com o total de 2.780 imóveis, e outra, pessimista e mais real (38,6%), se relacionado com os 1.833 imóveis, junto dos quais surgiram de fato as aludidas invasões.

Usando-se o mesmo raciocínio, apenas nos dados reais dos Setores Canal Central e Mangueira, teríamos um percentual de 25%, se comparado o acréscimo de 472 com o total de 1.877 imóveis e de 39,4% se relacionado com os 1.198 imóveis a serem remanejados.

As consequências benéficas advindas da decisão de recuar-se a linha interna do





## Alagados Melhoramentos S.A. - Amora

AV. BOMFIM; 191 — TEL. 276-1539  
SALVADOR — BAHIA

aterro hidráulico, são por demais importantes para passarem despercebidas. Antes de explicitá-las porêm, é de bom alvitre explicar o por que do recuo. Em 1974 esta linha foi determinada a partir de uma pesquisa em campo, onde se detectou o limite exato entre a terra e o mar. O remanejamento e relocação de famílias foi uma das premissas básicas do edital ao Concurso Público do Plano Urbanístico de Alagados. Já no desenvolvimento da Proposta vencedora, técnicos e Consórcio atemorizavam-se com a operacionalidade desta proposição e procuravam defini-la em números estritamente necessários, visando também, com isto, minimizar a área e custos de aterro hidráulico. A saída foi então encontrada no limite já esclarecido anteriormente, pelo qual, apenas 2.780 imóveis seriam remanejados, não obstante ter-se estudado outra solução pela qual seriam transferidos cerca de 6.500. A implementação de obras de infra-estrutura nos diversos bairros, nas quais, foi incluída propositadamente a colocação de arenoso para aterro dos bolsões de águas represadas, compactação dos leitos das ruas e fornecimento aos moradores, foi a causa principal do afastamento do mar. Não se deve esquecer também que durante o período de 6 anos diversos moradores realizaram aterros espontâneos. Isto posto, pode-se aquilatar as benéficas consequências aludidas através de um simples cálculo. Dos 2.780 imóveis a serem removidos anteriormente, acrescenta-se 708 referentes às invasões para totalizar 3.488, cujo número ainda está longe da realidade, por não se ter cadastrado a faixa de recuo, para detectar-se as invasões que aí se processaram. Para se ter uma ordem de grandeza, estima-se que o número de palafitas a serem remanejadas seria superior a 3.600.

Particularizando as comparações nos setores, pode-se afirmar que o Canal Central apresenta hoje uma situação de renda um pouco pior do que em 1974, desde que nesta época 65,9% das famílias ganhavam até 2 SM. Na faixa de 2 a 3 SM houve uma redução de 19,1 para 17,1%, persistindo a mesma tendência para a faixa de mais de 3 SM, quando variou de 15,0 para 13,0%. Quanto ao tamanho da família, os dados surpreendem muito mais, vez que as compostas de 3 pessoas variaram de 26,6 para 41,1% provavelmente causado por modificações no estado civil das pessoas, pois à época referida 1/4 (1.890) da população encontrava-se na faixa etária de 15 a 30 anos. Esta afirmação pode talvez ser confirmada ao constatar-se que quase todas as faixas seguintes apresentam-se, reduzidas em seus percentuais: de 4 a 5 pessoas que era de 28,8% passou para 24,6%; de 6 a 7 pessoas com 23,7% decresceu para 16,0%; de 13,0% para 8,7% reduziu-se a família formada de 8 a 9 pessoas. Em outras palavras, a população, em síntese está mais pobre e em hipótese, está mais jovem.



# Alagados Melhoramentos S.A. - Amora

AV. BOMFIM: 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

Já no Setor Mangueira, a comparação entre os dados de 1974 e 1980 demonstra em termos de renda, uma melhora substancial, desde que aquela época, 69,3% das famílias ganhava até 2 SM, faixa de renda esta que absorve hoje apenas 48,6%. A faixa de 2 a 3 SM cresceu em termos percentuais de 4,5%, elevando-se de 16,8% para 21,3%, enquanto que de 13,9% para 30,1% variou a faixa de renda referente a mais de 3 SM. Embora a análise das causas desta melhoria fuja às intenções iniciais deste relatório, pode-se talvez, com base na tabela abaixo, afirmar que a modificação tenha motivo no aumento do número de pessoas que trabalham nas famílias de mais de 6 indivíduos e não propriamente na assensão salarial dos que já trabalhavam.

## Tamanho da família por classe de renda - (n<sup>os</sup> relativos)

Tamanho familiar	1 SM	1 a 2 SM	2 a 3 SM	+ de 3 SM
Até 3 pessoas	34,54	32,73	29,09	27,27
De 4 a 5 pessoas	14,29	53,86	21,69	28,57
De 6 a 7 pessoas	10,74	28,93	23,14	35,53
De 8 a 9 pessoas	10,34	32,75	13,79	43,10
+ de 9 pessoas	2,12	10,63	21,28	63,80

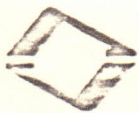
Em termos de tamanho de família não parece ter maiores significações as pequenas variações percentuais que ocorreram principalmente nas faixas de 4 a 5 e de mais de 9 pessoas.

As análises das situações antiga e atual dos setores remanejáveis não pode chegar ao seu final sem que um assunto, por demais importante seja devidamente esclarecido.

No Relatório Final Consolidado denominado de Projeto Urbanístico de Alagados Tomo II de maio de 1975 de autoria de M. Roberto Arquitetos S/A, em pg. s/nº consta o seguinte trecho: "O número de 3.500 famílias a remover foi obtido a partir dos seguintes dados:

- Cadastro das famílias a serem removidas;
- Estimativas de crescimento da população total de Alagados (5%), fixada no edital de concurso;





## Alagados Melhoramentos S.A. - Amosa

AV. DOMFIM, 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

- Estimativa do número de famílias a serem atingidas por outros tipos de obras necessárias à recuperação de Alagados - complementação do sistema viário, reorganização espacial, melhoria ambiental e/ou sanitária, entre outras". (SIC).

Em outras palavras, a primeira parcela que compõe o total referido pelo autor, significa a quantidade de famílias cadastradas pela Planorte nos setores remanejáveis, isto é, 2.938 famílias. A diferença entre 3.503 unidades habitacionais projetadas e 2.938, ou seja 565 abrange, de forma estritamente estimada, as duas últimas parcelas.

Considera-se portanto, que todos os cálculos até aqui realizados tenham abrangido a primeira e, implicitamente, a segunda parcela. Quanto à terceira, deve-se esclarecer que as obras de infra-estrutura realizadas ao longo destes seis anos sempre levaram em considerações a necessidade de reduzir, ao mínimo, remanejamentos provenientes de sua causa. Entretanto, os Programas de Reorganização Espacial e Melhoria Ambiental e/ou Sanitária não foram, até o momento implementados, salvo algumas experiências realizadas em áreas de bolsões ao longo das margens do Canal Central. Outrossim, a execução destes programas terão estreitas ligações com os trabalhos desenvolvidos pelo Setor de Titulação, desde que não poderão ser titulados lotes sem acessos, situados nos interiores de quadras, em cujas áreas aplicam-se os programas mencionados, ocasionando necessidades de remanejamentos e redivisão dos lotes.

Como anteriormente, não existem hoje dados concretos que possam servir de base para um cálculo, mesmo aproximado, da quantidade de famílias a serem atingidas pelos programas aludidos. Desta forma, não resta outra alternativa senão, estimá-la em 342, as quais somadas às 2.858 situadas em áreas de aterro hidráulico, perfazem um total de 3.200 famílias, número este que servirá de base ao desenvolvimento do presente relatório.

### III - SETORES RELOCÁVEIS

#### III.1. SITUAÇÃO ANTIGA

A trama urbana preconizada no Plano Urbanístico e usada em todos os Setores relocáveis difere, em muito, ao modelo usado hoje nas áreas aterradas de Itapagipe e Joanes, após o Governo do Estado e a Alagados Melhoramentos S/A terem assumido a modificação do partido urbanístico inicial. As



# Alagados Melhoramentos S.A. - Amosa

AV. BOMFIM: 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

causas das modificações, já por demais citadas e analisadas em relatórios anteriores, fogem à motivação deste, além de propiciar um direcionamento mais reto e sintético que aqui se propõe. Destarte, passa-se a definir as quantidades e composições das unidades habitacionais com base no antigo partido urbanístico, discriminando-as por setores.

1.a. O Setor Itapagipe com uma área de 68.830 m<sup>2</sup> apresentava uma oferta de 376 unidades com o uso de 354 lotes assim distribuídos:

	<u>Lotes</u>	<u>Unidades</u>
Lotes moradia (cluster) -----	252 -----	-
Lotes de transição -----	53 -----	-
Lotes sobras -----	2 -----	307
Sobrados Plurifamiliares -----	22 -----	44
Sobrados mistos -----	25 -----	25
Totais -----	354 -----	376

1.b. No setor Joanes os dados da mesma época indicavam a existência de 1.071 unidades habitacionais conseguidas através a utilização de 1.044 lotes distribuídos da seguinte forma:

	<u>Lotes</u>	<u>Unidades</u>
Lotes moradias (cluster) -----	1.000 -----	1.000
Sobrados plurifamiliares -----	27 -----	54
Sobrados mistos -----	17 -----	17
Totais -----	1.044 -----	1.071

1.c. O Setor Canal Central com uma área de 147.650 m<sup>2</sup> encontrava-se distribuído como se segue:

	<u>Lotes</u>	<u>Unidades</u>
Lotes moradia (cluster) -----	354 -----	-
Lotes de transição -----	86 -----	-
Lotes sobras -----	138 -----	578
Sobrados plurifamiliares -----	27 -----	54
Sobrados mistos -----	12 -----	12
Totais -----	617 -----	644

1.d. Setor Mangueira - estava ocupado com 868 lotes, com os quais conseguia-se 902 unidades habitacionais numa área de 147.155 m<sup>2</sup>:





# Alagados Melhoramentos S.A. - Amosa

AV. BOMFIM: 191 — TEL. 226-1539  
SALVADOR — BAHIA

	<u>Lotes</u>	<u>Unidades</u>
Lotes moradia (cluster) -----	656	-
Lotes de transição -----	134	-
Lotes sobras -----	17	807
Sobrados multifamiliares -----	34	68
Sobrados mistos -----	27	27
Totais -----	868	902

1.e. Setor Santa Luzia - Neste Setor foi definida a existência de 290 lotes com os quais conseguia-se 301 unidades, ocupando uma área de 129.200 m<sup>2</sup>:

	<u>Lotes</u>	<u>Unidades</u>
Lotes moradia (cluster) -----	196	-
Lotes de transição -----	30	-
Lotes sobras -----	42	268
Sobrados multifamiliares -----	11	22
Sobrados mistos -----	11	11
Totais -----	290	301

1.f. No Setor Baixa do Petróleo seriam construídos 202 lotes que produziram 209 unidades habitacionais. A área usada para tanto era de 46.220 m<sup>2</sup>:

	<u>Lotes</u>	<u>Unidades</u>
Lotes moradia (cluster) -----	89	-
Lotes de transição -----	73	-
Lotes sobras -----	29	191
Sobrados multifamiliares -----	7	14
Sobrados mistos -----	4	4
Totais -----	202	209

Para uma melhor visão de conjunto destes dados confecciona-se a relação resumida abaixo:

<u>Setores</u>	<u>Áreas</u>	<u>Lotes</u>	<u>Unidades Habitacionais</u>
Itapagipe	68.830 m <sup>2</sup>	354	376
Joanes	215.000 m <sup>2</sup>	1.044	1.071
C. Central	147.650 m <sup>2</sup>	617	644
Mangueira	147.155 m <sup>2</sup>	868	902
Sta. Luzia	129.200 m <sup>2</sup>	290	301
B. do Petróleo	46.220 m <sup>2</sup>	202	209
<b>TOTAIS</b>	<b>754.055 m<sup>2</sup></b>	<b>3.375</b>	<b>3.503</b>