

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
OCEPLAN - ÓRGÃO CENTAL DE PLANEJAMENTO
PLANDURB - PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DISPONIBILIDADE DE TERRAS

D.T.

Salvador

URB-177
V.1 ex.2
2028

S U M Á R I O

1 - INTRODUÇÃO

2 - CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

2.1 - Espaço Físico como Variável para Expansão Urbana

2.2 - Espaços Vazios e Parcelamento de Terras - Signifii
cação como Variável Física Estratégica

3 - OBJETIVOS GERAIS

4 - METODOLOGIA GERAL

4.1 - Parcelamento do Solo

4.2 - Terras Públicas

5 - NOTA PRÉVIA

6 - ESTUDO DO PARCELAMENTO DO SOLO-LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENT TOS - CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

6.1 - Objetivos Específicos

6.2 - Universo de Análise

6.3 - Abordagem Histórica

6.4 - Situação Atual

6.5 - Conclusões - Recomendações

7 - ESTUDO DAS TERRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

7.1 - Objetivos Específicos

7.2 - Universo

7.3 - Abordagem Histórica

7.4 - Áreas Remanescentes

7.5 - Conclusões e Recomendações

8 - LEVANTAMENTO DOS VAZIOS URBANOS

8.1 - Objetivos

8.2 - Universo

8.3 - Definições Complementares

8.4 - Levantamento Geral dos Vazios

8.5 - Quadro Geral dos Vazios

8.6 - Conclusões

9 - CONCLUSÕES GERAIS

1. INTRODUÇÃO

A caracterização do "Estudo de Disponibilidade de de Terras" frente ao Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador está contida nos Cadernos do OCEPLAN, 1 e 2, sêrie Documentos de Trabalho.

Merecem referências alguns trechos do documento mencionado, que aborda os seguintes tópicos:

- a) *Produtos desejados na 1^a etapa do plano, destacando-se dentre eles o Produto I, assim conceituado:*

"A fixação de um modelo de ocupação físico-territorial, capaz de atender ao crescimento demográfico, cumulativamente com a adoção de padrões capazes de assegurar a preservação e melhoria de qualidade de vida na cidade, com particular ênfase para a grande parcela que é a população de baixa renda"¹

- b) *Estudos a realizar — incluídos nestes, os de caráter informativo sobre os quais o documentado supra mencionado assim se refere:*

"Trata-se aqui de capitalizar os espaços anteriormente realizados, em qualquer nível, âmbito ou época, para obter aquelas

1 ORNELAS, Waldeck Vieira & Sampaio, Antonio Heliodório L. PLANDURB. *Sobre o processo de planejamento*. Salvador, OCEPLAN, 1975 (Cadernos Oceplan, sêrie Documentos de Trabalho, 2)

informações que possibilitem o enriquecimento do processo de análise da realidade. Estarão também incluídas neste grupo as variáveis que devam ser contempladas com estudos específicos, se bem que sua importância resulte mais propriamente da necessidade de instruir a verificação de hipóteses relativas a estudos de natureza central. Englobará assim a análise de condições cuja ocorrência é circunstância fundamental para a viabilidade de modelos, políticas ou estratégias aventadas no âmbito dos Estudos Centrais sem que no entanto tenham força suficiente para, de per si, serem enquadrados como tais ou, de outro modo, integrarem o grupo de estudos exploratórios, no sentido de amplitude com que foram aqui definidos"²

É como estudo de caráter informativo que se situa o de disponibilidade de terras, alimentando o Produto I, já caracterizado anteriormente.

Seu objetivo maior seria: "quantificar a Disponibilidade de Terras para edificação"³ que quando considerada conjuntamente com outros estudos permitiria a formulação de hipóteses alternativas para a expansão urbana.

Posteriormente quando da elaboração dos Ter

2 ORNELAS, Waldeck Vieira & Sampaio, Antonio Heliódório L. PLANDURB. *Sobre o processo de planejamento*. Salvador, OCEPLAN, 1975 (Cadernos Oceplan, série Documentos de Trabalho, 2)

3 Idem, série Documentos de Trabalho, 1

mos de Referência do Presente Estudo, e mesmo durante o an
damento dos trabalhos, ampliou-se o enfoque acima descrito,
para uma visão mais completa das áreas disponíveis, basica
mente nos aspectos do parcelamento do solo, sua evolução, e
a agregação de um quadro de restrições com implicações quanta
to à ocupação das áreas livres.

2. CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

2.1 - Espaço Físico como Variável para Expansão Urbana

O estudo de "terra" como variável física para a definição de um modelo de expansão urbana, envolve necessariamente, abordagem do ponto de vista sócio-econômico e físico espacial. Os enfoques são complementares, interdependentes, visto estarem envolvidos fenômenos correlacionados de causa e efeito.

Embora priorizando-se a abordagem físico-espacial, não se pode prescindir em mencionar no campo sócio-econômico, o papel desempenhado pelo direito de propriedade do solo assegurado por lei, como um dos grandes entraves à implantação de políticas de desenvolvimento urbano, desde que objetivos básicos não podem ser alcançados devido a este impedimento estrutural.

Já em 1943, quando da elaboração do Plano de Urbanismo de Salvador pelo EPUCS, Mário Leal Ferreira, solicitava a atenção do poder público para os problemas, a nível do espaço urbano advindos do sistema de propriedade de terra. Sugeriu na ocasião como medida urgente a desapropriação das áreas marginais e adjacentes às futuras Avenidas de Vale, já então projetadas. Já se antevia a "valorização econômica" e social destas áreas, e os benefícios que iriam auferir os seus proprietários, e na medida em que retendo-as com fins de maior valorização e especulação futuras, dificultariam a viabilização das propostas efetuadas. Esta preocupação por parte do EPUCS, ganha maior relevância ao se considerar que, naquela época, o País ainda não se encontrava em um processo acelerado de Urbanização, sendo este fato responsável por projeções demográficas que, alguns anos depois,

se mostrariam muito aquêm da realidade.

A importância de reserva de áreas, não se de têm, unicamente âquelas localizadas às margens das Avenidas de Vale.

A aceleração do processo de urbanização, ou seja, o crescimento da população nas cidades, que no caso de Salvador as projeções efetuadas indicam que para os anos de 1980 e 2000 ter-se-ã respectivamente 1.549.408 e 3.477.240 ⁴ habitantes, atingindo-se portanto mais que 2 vezes a populaçã atual, implica em demanda crescente por espaço, princi^{palmente} para habitação.

Acresça-se a este fato, uma característica es trutural da sociedade, onde a maioria da população é de bai^{xa} renda, não tendo, conseqüentemente, acesso à propriedade da terra. Lembre-se que, esta impossibilidade é realçada pe lo processo de especulação imobiliária, que eleva os preços da terra.

Estes condicionantes resultam na ocupação do solo segundo um processo anárquico, em que a população de baixa renda tem como alternativa a localização perifê^{ri} ca, onde os custos da terra não são elevados, ou mesmo re correndo a invasões, normalmente em áreas de baixo padrão de qualidade.

Este processo agrava, não somente a esta po^{pu} lação, de forma direta, como também à toda sociedade que tem de dispor de recursos suficientes para atender os servi

4 Salvador, Prefeitura Municipal. OCEPLAN. *Evolução Demo* gráfica de Salvador (1940-2000) por OCEPLAN e Centro de Recursos Humanos/UFBA - 1976.

ços de infra-estrutura até essas áreas periféricas.

Por outro lado, reforça o processo anárquico de ocupação do solo, os objetivos da especulação imobiliária, que retêm áreas em busca de valorização, gerando conseqüentemente, áreas vazias dentro da malha urbana.

Assim, a strategicidade da reserva de áreas pelo Poder Público tem um âmbito maior, ao se considerar que, podem ser utilizadas pelas camadas de baixa renda cumprindo dois objetivos: acesso a melhores localizações para esta população e controle da expansão urbana por parte do Poder Público. E ainda, de certa forma, pode a reserva de áreas, servir como elemento inibidor a especulação imobiliária.

E, por último, de acordo com as preocupações iniciais do EPUCS, a reserva de áreas para implantação do sistema viário, hoje, principalmente, representa um fator estratégico na obtenção de uma estrutura urbana desejável, devido a estreita vinculação entre transporte e uso do solo.

Cabe no entanto ao "planejador físico", sugerir, e propor alternativas de uso do espaço físico urbano, embora sabendo serem limitadas as suas possibilidades de intervenção a nível do "espaço econômico", onde se situam os principais mecanismos responsáveis pelas distorções ao nível da configuração, estrutura, compartimentação a apropriação que ora se verificam no espaço físico.

Para o desenvolvimento espacial, que se objetiva obter através do Modelo Físico Territorial e legislação adequada, a variável espaço, desempenha papel fundamental principalmente, para o população de baixa renda, que não possui acesso ao mercado formal de terra urbana.

É a terra, como variável física, que o planejador físico manipula de forma direta, e é neste nível de alcance que este busca interferir de forma mais imediata na melhoria da qualidade de vida da população. É portanto, sobre este ângulo que buscamos caracterizar, quantificar e identificar, especialmente as áreas onde poderão se desenvolver as alternativas de estruturação do espaço físico urbano.

2.2 - Espaços Vazios e Parcelamento de Terras — Significação como Variável Física Estratégica

Embora dentro de um enfoque bastante simplista, pode-se dizer que o espaço físico das Cidades compõe-se, de maneira genérica, de espaços construídos e espaços livres, entendidos estes últimos como referente aquelas áreas que não são e ou não podem ser ocupadas por edificações.

Portanto, o incremento populacional das cidades deverá ser absorvido pelo processo de substituição tipológica (o que implica em verticalização) e ou pela ocupação dos espaços livres e disponíveis, para tal fim. Por espaços livres disponíveis entende-se como sendo aquelas áreas não ocupadas por edificações e não comprometidos com a implantação de grandes equipamentos de interesse social. Cabe portanto, no estudo das "áreas disponíveis", caracterizá-las o suficiente, objetivando fornecer parâmetros capazes de orientar uma tomada de decisão referente à "aonde e como" se poderá conduzir o futuro crescimento físico das cidades.

No caso de Salvador, a observação, empírica e preliminar ao início dos trabalhos, evidenciou a existência de grandes compromissos envolvendo considerável proporção do solo urbano e com grande incidência nas áreas supostamente disponíveis.

Estes compromissos, que tem sua origem em De cisões Municipais, Estaduais, Federais e quando particular com a anuência de um dos poderes mencionados, implicam em restrições significativas quanto ao uso (intensidade e for ma) e ocupação do solo urbano, e traduzem implicações físi cas, sociais e econômicas diferenciadas e relevantes.

Do exposto evidencia-se a necessidade de ca racterizar os espaços livres, em que pese o caráter das res trições a estes já impostas.

Do quadro de restrições impostas aos espaços livres ressalta-se o Parcelamento do solo, principalmente sobre a forma de loteamento, não só pela grandeza das áreas livres comprometidas como pelo caráter das restrições por estes impostas: No plano físico, convém destacar os compro missos de difícil reversibilidade a nível do desenho urbano, densidade demográfica, uso do solo com implicações na orga nização do espaço urbano. No plano social, entre um jogo a grande proporção da comunidade comprometida e que se utili za de compra do lote à prestação como meio mais acessível de atender embora a longo prazo, a profunda aspiração de casa própria. No plano mais amplo, a nível de conformação do es paço urbano, cumpre ressaltar a participação do loteamento como gerador de vazios urbanos, visto ser o lote um investi mento especulativo e rentável.

Das demais restrições impostas aos espaços livres, de maneira geral, oriunda de decisões governamentais, predominam aquelas referente a localização de equipamentos de interesse social. Embora traduzindo limitações quanto ao uso, ocupação e estruturação de espaço urbano, por não es tarem fundamentadas em uma visão conjunta de realidade, po derão ser realocadas, se necessário, para o melhor atendi mento da comunidade beneficiária, sem maiores consequências sociais e econômicas.

3. OBJETIVOS GERAIS

A elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano de Salvador marca o reinício de um processo de Planejamento, interrompido quando da extinção do EPUCS (Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador). Na sua primeira etapa objetiva-se alcançar, entre outros, os seguintes produtos: a definição do Modelo de Ocupação Física-Territorial e Legislação Urbanística Básica. As etapas subsequentes correspondem ao Detalhamento e Realimentação.

A relação de subsequência das etapas não é rígida, não podendo, entretanto, o Detalhamento anteceder a definição do Modelo de Ocupação Física.

No estudo de Disponibilidade de Terras, embora priorizando-se os insumos pertinentes à Primeira Etapa, considerou-se como de grande importância obter-se paralelamente aqueles insumos relacionados diretamente com as etapas subsequentes por oferecerem estes insumos à Primeira Etapa.

- . elementos complementares para a formulação e avaliação de alternativas de uso do solo;
- . contribuição para a definição de "nova legislação" (principalmente quanto ao parcelamento do solo);
- . informações no nível de detalhamentos que possibilitam a passagem da Primeira Etapa para as Etapas subsequentes do processo, sem que haja solução de continuidade.

Do exposto, evidencia-se a necessidade de de

finição e distinção entre os objetivos que deverão priorizar a Primeira Etapa do Plano — Objetivos Gerais — daqueles denominados Objetivos Específicos, que de forma complementar auxiliariam esta Primeira Etapa, porém estariam contemplando as Etapas subsequentes.

Os objetivos específicos se referem aos estudos particularizados de Parcelamento do Solo, Terras Públicas Municipais e Vazios Urbanos.

Seriam então objetivos gerais do presente trabalho:

- . proporcionar conhecimento sistematizado quanto à área total disponível no interior do Tecido Urbano de Salvador e sua periferia imediata, segundo a condição de propriedade (pública e particular), incorporando-se de logo as restrições existentes e conhecidas quanto ao uso (intensidade e forma) e ocupação;
- . oferecer bases quantitativas que subsidiem a formulação de alternativas de "ocupação do solo" para o Município de Salvador.

A metodologia geral abaixo explicitada objetiva mostrar a articulação entre os estudos de vazios Urbanos, Parcelamento do Solo, e Terras Públicas Municipais.

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
 CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS
 MUNICÍPIO DE SALVADOR E LAURO DE FREITAS - 1976

TABELA XX - TERRAS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SALVADOR - RESUMO
 TERRENOS CONCENTRADOS EM ÁREAS ≥ 1 ha.

L O C A L I Z A Ç Ã O	TOTAL PARCIAL		S I T U A Ç Ã O L E G A L							
			FOREIROS		RENDEIROS		OCUPADOS		PRÓPRIOS	
	Nº DE UNID.	ÁREA (Ha)	Nº DE UNID.	ÁREA (Ha)	Nº DE UNID.	ÁREA (Ha)	Nº DE UNID.	ÁREA (Ha)	Nº DE UNID.	ÁREA (Ha)
SALVADOR	398	9.132,14	232	7.620,99	74	598,20	79	781,94	13	131,01
LAURO DE FREITAS	192	4.276,88	192	4.276,88	-	-	-	-	-	-
T O T A L	590	13.409,02	424	11.897,87	74	598,20	79	781,94	13	131,01

FONTE: OCEPLAN - GT-PLANDURB

CONVENÇÃO: O fenômeno não existe.

4. METODOLOGIA GERAL

O Estudo de Disponibilidade de Terras é o Estudo dos Vazios Urbanos articulado a um quadro de restrições (que traduza as condicionantes de uso e ocupação) e às informações complementares, advindas dos estudos de Parcelamento do Solo e Terras Públicas Municipais.

A metodologia geral, abaixo explicitada, objetiva mostrar a articulação entre os estudos de Vazios Urbanos, Parcelamento do Solo, e Terras Públicas Municipais.

Para elaboração do Estudo, procedeu-se inicialmente o mapeamento das áreas vazias e das restrições de uso (intensidade e forma) e ocupação. Posteriormente efetivaram-se as seguintes etapas.

Recorreu-se aos estudos de Parcelamento do Solo e Terras Públicas Municipais, que ofereceram informações já previamente estabelecidas, de acordo com a listagem que se segue:

4.1 - Parcelamento do Solo

- . Planta geral com indicação das áreas parceladas (perímetro)
- . quantificação das áreas acima mencionadas
- . indicação das áreas com restrição quanto à intensidade de uso
- . número de lotes

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS
MUNICIPIO DE SALVADOR - 1976

TABELA XXI

L O T E A M E N T O S										C L A N D E S T I N O S			
L O C A L I Z A Ç Ã O										FOREIRO		RENDEIRO	
										ÁREA (M ²)		ÁREA (M ²)	
U S U A R I O													
R., Prof. Plinio de Aguiar - Boca do Rio										-		19.000,00	
R. Emiliano Galiza - Boca do Rio										-		30.000,00	
R. Emiliano Galiza - Boca do Rio										-		8.537,00	
Km 7 da Est. Velha do Aeroporto - Fazenda Areia Branca										871.200,00			
Km 7 da Est. Velha do Aeroporto - Fazenda Areia Branca										-		270.900,00	
Cajazeiras - Faz. Cajazeiras										-		631.275,00	
Estrada antiga de Campinas - Fazenda de Campinas										-		16.570,00	
Cajazeiras - Faz. Campinas										13.478,00		-	
R. Vicente Celestino - Faz. Campinas										-		21.305,00	
R. Vicente Celestino - Faz. Campinas										-		11.890,00	
Estrada do Lobato - Faz. Campinas										-		11.810,00	
Antigo Posto Fiscal de Campinas - Faz. Campinas										17.821,70		-	

L O T E A M E N T O S		C L A N D E S T I N O S	
L O C A L I Z A Ç Ã O	U S U Á R I O	FOREIRO	RENDEIRO
		ÁREA (M ²)	ÁREA (M ²)
Est. do Campo Sêco - Faz.Campo Seco	Antonio Pedro da Silva Gandeiro	169.884,00	-
S.Cristovão-Itapoã - Faz.Pinda	Josê Vieira Farias	19.460,00	-
Beirū - Faz. São Gonçalo	Agostinho Correa	-	Não tem dimensionada
Est.das Barreiras - Faz.São Gonçalo	Anísio Alves de Souza Costa	-	6.000,00
Lad.da Lagoa da Vovô- Faz.S. Gonçalo	Antonio Marcelino Leão (Espólio)	40.405,00	-
Est. das Barreiras - Faz. S. Gonçalo	Carlos Alberto C.de Araújo (Espólio)	-	13.560,00
Est. das Barreiras - Faz. S. Gonçalo	Elpidio Pereira Nepomuceno	-	121.576,00
Est. do Campo Seco - Faz. S. Gonçalo	Engrácia Galiza de Santana	-	3.367,50
Est. do Campo Sêco - Faz. S. Gonçalo	Epifânio Galiza de Santana	-	3.255,11
Est. das Barreiras - Faz. S. Gonçalo	Firmino Jorge dos Santos	-	79.995,00
Est. do Campo Sêco - Faz. S. Gonçalo	Hidda Teodora de Santana	-	3.323,00
Est. das Barreiras - Faz. S. Gonçalo	Inês Maria dos Reis e Outros	-	1.330,00
Est. das Barreiras - Faz. S. Gonçalo	Josefina Alves de Souza Costa	-	6.000,00
Fim de Linha de S.Gonçalo - Faz.S.Gonçalo	Leodegario Ludugério de Souza	-	6.819,50
Lad. do Arraial - Faz. São Gonçalo	Leopoldo Manoel dos Santos	-	10.600,00
Est. do Arraial - Faz. São Gonçalo	Lino Pereira Nepomuceno	-	Não tem dimensionada
Est. do Campo Sêco - Faz. Sao Gonçalo	Manoel Teodoro de Santana	-	3.018,75
Est. do Campo Sêco - Faz. S. Gonçalo	Miguel Galiza de Santana	-	4.087,50
Fim de linha de S.Gonçalo -Faz.S.Gonçalo	Murilo Celestino dos Santos	-	Não tem dimensionada
Est.das Barreiras - Faz. São Gonçalo	Osvaldo Alves de Souza Costa	-	6.000,00
Est. das Barreiras - Faz. São Gonçalo	Plínio Meandro Bonfim (Espólio)	-	19.186,12

L O T E A M E N T O S		C L A N D E S T I N O S	
L O C A L I Z A Ç Ã O	U S U Á R I O	FOREIRO	RENDEIRO
		ÁREA (M ²)	ÁREA (M ²)
Est. das Barreiras - Faz. São Gonçalo	Rafael Alves de Souza	-	6.000,00
Est. do Arraial - Faz. São Gonçalo	Samuel e Aurea de Almeida	-	Não tem dimensionada
Est. das Barreiras - Faz. São Gonçalo	Ulisses Alves de Souza Costa	-	6.000,00
Est. Cabo Verde c/Est. de Ipitanga - Itapoã - Faz. União	Benvinda Maria da Conceição	3.077.440,00	-
T O T A L		4.209.688,70	1.321.314,48

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB

Com base em dados fornecidos pela Divisão do Patrimônio do SASP.

CONVENÇÃO: O fenômeno não existe.-

Terras Públicas

- . planta geral com indicação das Terras Pú
blicas de propriedade do Município
- . quantificação das áreas mencionadas acima

Cruzamento das plantas geral de vazios com a de Restrições de uso e ocupação (implantadas), cujo produto, cruzou-se com as plantas mencionadas nos itens 4.1 e 4.2.

As novas plantas obtidas, ofereceram de ime
diato uma visão espacial das áreas vazias disponíveis, bem como, sobre incidência nestas, de Parcelamentos, e Terras Pú
blicas Municipais.

Quantificação, com base nas novas plantas obtidas, e tabula
ção dos dados advindos de quantificação.

Para a quantificação e tabulação cuidou-se em obter-se a informação de forma bastante desagregada, e suficiente, para permitir a interpretação de cada fenômeno isoladamente ou relacionado com os demais.

A desagregação dos dados também permitiu uma maior flexibilidade de utilização, vez que, caso considera
do irrelevante determinada informação a supressão desta, pos
sibilitaria a reavaliação de informação final, quer quantifi
cada ou mapeada.

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS
MUNICÍPIO DE SALVADOR - 1976

TABELA XXIII - QUANTIFICAÇÃO SEGUNDO A SITUAÇÃO LEGAL

L O T E A M E N T O S E M T E R R A S P U B L I C A S M U N I C I P A I S				
SITUAÇÃO LEGAL	% EM RELAÇÃO A			
	ÁREA DO MUNICÍPIO (1)	ÁREA LOTEADA (2)	TERRAS PÚBLICAS MUNI- CIPAIS (3)	TERRAS PÚBLICAS MUNICI- PAIS LOTEADAS (4)
Terrenos Foreiros	2,94	18,67	9,47	93,64
Terrenos Rendeiros	0,02	0,10	0,05	0,50
Terrenos Ocupados	0,18	1,17	0,59	5,86
T O T A L	3,14	19,94	10,11	100,00

FONTE: OCEPLAN - GT-PLANDURB

OBSERVAÇÕES: (1) A área do Município considerada é de 29.400,00 ha, excluída a área das ilhas - Dado do Anuário Estatístico do Bra
sil.

(2) Ver a Tabela I do Estudo de Parcelamento do Solo

(3) Ver a Tabela XX deste Estudo

(4) Ver a Tabela XXII deste Estudo.

5. NOTA PRÉVIA

Em se tratando de estudo que visa prioritariamente identificar e quantificar os espaços vazios e disponíveis, que poderão abrigar o futuro incremento populacional do Município do Salvador, cuidou-se preliminarmente de elaboração de um quadro referencial de densidades que facilitaria não somente a análise, conclusões e compreensão do trabalho como por permitir a avaliação de capacidade de absorção das referidas áreas.

Considerando apenas a variável "Custos de Urbanização" como determinante de densidade a ser adotada, esta deveria situar-se entre 400 e 500 hab/ha.

Neste sentido estudos realizados por Udanetta em Países da América Latina, e divulgados em trabalho do mesmo autor, denominado Custos de Desenvolvimento Urbano, indicam que em cidades do interior da Venezuela ao se aumentar a densidade de 140 para 400 hab por ha, os custos de urbanização baixariam em cerca de 72%. Os custos de urbanização em função de densidade bruta adotada assim se comportariam

Hab. por ha	-	Custo por habitante (dólares)
100		226
200		177
400		60
1.000		22
1.900		111

O Técnico Urbanista brasileiro, Cândido Malta Filho, considera que a densidade ideal situa-se entre 400 e 500 hab/ha. Em seu estudo sobre Vazios urbanos para a Re

gião Metropolitana de São Paulo, a capacidade dos vazios foi avaliada com base em cinco densidades para as quais se calculou os custos de urbanização correspondentes. As densidades utilizadas eram compatíveis com aqueles indicados no II PNDI, e guardavam uma relação com padrão de verticalização correspondente como seja:

den./lig.por ha - Padrão de Verticalização		dens.bruta correspondente	
176	-	casa	- 100
352	-	sobrado	- 200
800	-	3,4 pav.	- 450
1.200	-	12 pav.	- 700
4.000	-	25 pav.	-

Na impossibilidade de definição, no momento, de uma densidade compatível com o desenvolvimento que se pretende para as diversas áreas do Município do Salvador, e diante de inexistência de estudos desenvolvidos a nível local, sobre custos de urbanização, decidiu-se proceder a avaliação de capacidade das áreas disponíveis com base em 3 densidades diferenciadas como sejam: 200; 450; 700 habitantes por hectare.

Esta escolha foi resultante de comparação entre as densidades recomendadas por Udanetta, com base nos custos de Urbanização e aquelas utilizadas por Cândido Maita⁵. Selecionou-se aquelas que importam em menores custos de urbanização e condizentes não somente com os padrões de verticalização historicamente adotados para Salvador, como também com os padrões de densidade revelados em recente pesquisa elaborada pela equipe Prado Valadares Arquitetos.

5 *Estudo dos Vazios Urbanos, vol.2 (Custos de Urbanização).*

Nesta Pesquisa constatou-se, para as amostras selecionadas, uma oscilação na densidade bruta 164 hab/ha, e evidenciando que os valores adotados neste trabalho encontram-se próximos daqueles encontrados em Salvador.

6. ESTUDO DO PARCELAMENTO DO SOLO-LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS-CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

6.1 - Objetivos Específicos

Visou o estudo proporcionar conhecimento sistematizado da área comprometida com parcelamentos no Município de Salvador. Tal comprometimento, deveria ser identificado espacialmente analisando-se qualitativa e quantitativamente do ponto de vista das condições de aprovação, implantação e ocupação, detectando-se também, as possíveis relações entre as direções de expansão do tecido urbano e a oferta de áreas loteadas. Adviriam daí, conclusões e recomendações que possibilitassem:

- a) orientar a ação do poder público, frente aos parcelamentos aprovados e não implantados.
- b) orientar a elaboração da legislação específica sobre parcelamentos.

6.2 - Universo de Análise

Constituiu o universo, toda a área do Município de Salvador, continente e ilhas. No entanto, por não se haver encontrado plantas das ilhas, em escala compatível com as adotadas para o mapeamento, este restringiu-se a área continental, que constitui a parcela mais representativa da área total comprometida com parcelamentos.

6.3 - Abordagem Histórica

De início, estabeleceu-se agrupar os lotea

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS
MUNICÍPIO DE SALVADOR - 1976

TABELA XXIV - TERRAS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SALVADOR - RESUMO POR CLASSE DE ÁREA
TERRENOS CONCENTRADOS EM ÁREAS ≥ 1 HA

CLASSES DE ÁREAS (HA)		T O T A L	F O R O	R E N D A	O C U P A Ç Ã O	D E S I M P E D I D O
≥ 100		4.864,96	4.550,64	121,00	193,32	-
≥ 50	< 100	1.356,57	1.302,38	-	54,19	-
≥ 20	< 50	1.295,50	787,29	187,23	222,11	98,87
≥ 10	< 20	810,37	601,32	122,70	60,90	25,45
≥ 5	< 10	380,25	179,24	63,28	132,19	5,54
≥ 1	< 5	412,55	195,45	97,63	118,32	1,15
	< 1	11,94	4,67	6,36	0,91	-
T O T A L		9.132,14	7.620,99	598,20	781,94	131,01

FONTE: OCEPLAN - GT-PLANDURB, com base em dados obtidos na Divisão de Patrimônio da SASP.
CONVENÇÃO: O fenômeno não existe.

mentos segundo o ano em que foram aprovados e/ou processados na SUOP, o que determinou a formação de sete períodos sucessivos a partir dos quais toda a abordagem histórica foi efetuada.

Convencionou-se denominá-los "períodos de aprovação", e os anos aos quais se referem estão discriminados conforme se segue:

- 1º - período de aprovação - do ano de 1932 até 1950, exclusive
- 2º - período de aprovação - do ano de 1950 até 1955, exclusive
- 3º - período de aprovação - do ano de 1955 até 1960, exclusive
- 4º - período de aprovação - do ano de 1960 até 1965, exclusive
- 5º - período de aprovação - do ano de 1965 até 1970, exclusive
- 6º - período de aprovação - do ano de 1970 até 1975, exclusive
- 7º - período de aprovação - do ano de 1975 até setembro de 1976,
inclusive

6.3.1 - *Quantificação e Evolução da Área Loteada*

Encontra-se explicitada nas tabelas I e II, pela análise das quais verificou-se que:

Até o ano de 1950, apenas a área de 5.395.992m² (cinco milhões trezentos e noventa e cinco mil novecentos e noventa e dois metros quadrados) encontrava-se comprometida com parcelamentos, valor este, que representa 1,6% da área do Município e 11,64% de toda a área loteada desde 1932 até setembro de 1976.

A partir de 1950, acelera-se este processo, comprometendo-se nos 5 anos seguintes, área superior à comprometida até então, obedecendo em relação a área total loteada à taxa média de 14,2% em cada quinquênio. Dois períodos no entanto, o segundo e terceiro, extrapolam esta média, a qual, em se

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS
MUNICÍPIO DE SALVADOR - 1976

TABELA XXV - LISTAGEM DOS LOTEAMENTOS EM TERRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS
TERRENOS FOREIROS

L O T E A M E N T O S E M T E R R A S P Ú B L I C A S				
Nº DO LOTEAMENTO (1)	D E N O M I N A Ç Ã O	I D E N T I F I C A Ç Ã O		ÁREA DA GLEBA (M ²) (2)
		U S U A R I O	L O C A L I Z A Ç Ã O	
186	Cidade Balneária de Itapoã	Loteadora Garcia	Itapoã	1.390.000,00
257	Farol de Itapoã	Soc.Civil Magalhães - COMEBA	Itapoã	202.433,00
166	Fazenda Pituassũ	Rex Schindler	Boca do Rio	547.245,00
134	Fazenda Três Árvores	João Nunes Viana	Boca do Rio (Av.Otávio Mangabeira)	140.000,00
131	Fazenda Três Árvores	Julieta Maria Barbosa	Boca do Rio (Av.Otávio Mangabeira)	275.920,00
187	-	Francisco e Mauro B. de Alencar	Est.Velha do Aeroporto (B.do Tatu)	167.200,00
148	Granjas Reun.N.S.Conceição	Edmundo P.S. Costa	Est.Velha do Aeroporto (Km 7,5	354.950,00
135	Granjas Rurais Pres.Vargas	Renato S.S. Schindler	Campinas - Pirajã	2.125.955,00
145	-	Hamilton Lima Rodrigues	Piatã	65.120,00
163	Jardim Encantamento	Elsior Coutinho e Outro	Itapoã (Faz. Piraboca)	265.915,00
192	Jardim Encantamento (Ampliação)	Elsior Coutinho e Outro	Itapoã (Faz. Piraboca)	256.400,00
281	Jardim do Gantois	Gões - COHABITA	Piatã (Av.Otávio Mangabeira)	47.259,00
292	Jardim Imperial	Viana Braga -Odilon Franco	Boca do Rio (Av.Otávio Mangabeira)	192.600,00
179	Jardim Iracema	Joana Capistrano	Boca do Rio (Faz.3 Árvores (Av.Otávio Mangabeira)	198.000,00
142	Jardim Jaguaripe	Waldemar Gantois	Piatã (Av.Otávio Mangabeira)	173.000,00
139	Jardim Piatã	Edmundo da Silva Visco	Piatã (Av.Otávio Mangabeira)	567.811,00
104	Parq.Res.Francisco M. de G. Calmon	Renato S.S. Schindler	Retiro (Est.de S.Caetano)	369.961,00
182	Parque Rural Ascensão	Francisco e Mauro B. de Alencar	Est.Velha do Aeroporto (Km 4)	477.333,00
276	-	SEPPER Club	Itapoã	835.125,00

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB

OBSERVAÇÃO: 1: (1) - Número do loteamento na Tabela I do Inventário de Lotamentos
2: (2) - A área da gleba corresponde àquela loteada dentro de terras públicas.

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
 CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS
 MUNICIPIO DE SALVADOR - 1976

TABELA XXVI - LISTAGEM DOS LOTEAMENTOS EM TERRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS
 TERRENOS RENDEIROS

L O T E A M E N T O S E M T E R R A S P Ú B L I C A S

Nº do LO TEAMENTO (1)	D E N O M I N A Ç Ã O	I D E N T I F I C A Ç Ã O		ÁREA DA GLEBA (M ²) (2)
		U S U Á R I O	L O C A L I Z A Ç Ã O	
187	-	Francisco e Mauro Barreira de Alencar	Estrada V. do Aeroporto (Buraco do Tatu)	15.600,00
269	- (Lot. da PMS)	-	Retiro (Faz. Grande)	30.700,00

FONTE: OCEPLAN - GT. PLANDURB

OBSERVAÇÕES: (1) - Número de loteamentos na Tabela I do Inventário de Loteamentos

(2) - A área da gleba correspondente àquela loteada dentro de Terras Públicas

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS

CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS

MUNICÍPIO DE SALVADOR - 1976

TABELA XXVII - LISTAGEM DOS LOTEAMENTOS EM TERRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS
TERRENOS OCUPADOS

L O T E A M E N T O S E M T E R R A S P Ú B L I C A S				
Nº DO LO TEAMENTO (1)	D E N O M I N A Ç ã O	I D E N T I F I C A Ç ã O		ÁREA DA GLE BA (M2) (2)
		U S U Á R I O	L O C A L I Z A Ç ã O	
192	Jardim Encantamento (Ampliação)	Elsior Coutinho e Outro	Itapoã (Faz. Piraboca)	541.932,00

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB

OBSERVAÇÃO: 1 - (1) - Número de loteamento na tabela I do inventário de loteamentos

(2) - A área da gleba corresponde àquele loteada dentro de terras públicas.

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS
MUNICÍPIO DE SALVADOR - 1932/SET. 1976
LOTEAMENTOS DE ACORDO COM O PERÍODO DE APROVAÇÃO*

	L O T E A M E N T O S							
P E R Í O D O S	Q U A N T I D A D E S				Á R E A S			
	TOTAL	(%)	ac	(%)	(M ²)	(%)	ac (M ²)	ac (%)
1932 — 1950 ¹	122	40,67			5.395.992	11,64		
1950 — 1955	50	16,67	172	57,34	10.711.890	23,12	16.107.882	34,76
1955 — 1960	43	14,33	215	71,67	8.957.401	19,33	25.065.283	54,09
1960 — 1965	17	5,67	232	77,34	6.365.438	13,74	31.430.721	67,82
1965 — 1970	21	7,00	253	84,34	5.165.367	11,15	36.596.088	78,97
1970 — 1975	24	8,00	277	92,34	6.836.500	14,75	43.432.588	93,73
1975 — SET 1976	4	1,33	281	93,67	1.448.377	3,13	44.880.965	96,85
SEM REFERÊNCIAS	19	6,33	300	100,00	1.456.859	3,14	46.337.824	100,00
TOTAL GERAL	300	100,00			46.337.824	100,00		

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB

* Elaborada baseando-se em dados fornecidos pela tabela I (do Anexo)

Obs.: 1 Foi incorporado a este período o único loteamento encontrado cuja aprovação é de 1925

II LOTEAMENTOS DE ACORDO COM A GRANDEZA DAS GLEBAS.

FOI b 7 - D (2) - GT PL:LDURB

2. LITOMORFA BASEANDO-SE EM DADOS FORNECIDOS PELA TABELA I (DO ANEXO)

guida volta a comportar-se sem variações significativas, gerando, desta vez, compromissos quinquenais da ordem de 2% em relação à área do Município. Os dados disponíveis, referentes ao sétimo período antecipam a manutenção da taxa de crescimento mencionada.

De singular importância, é o fato de ter-se nos últimos quinze anos, assumido compromissos com loteamentos, que equivalem, quantitativamente, a cerca de 50% de toda a área loteada na história da Cidade.

No entanto, 1950 é o verdadeiro marco de aceleração do processo de parcelamento do solo no Município, e o segundo período, por sua vez, é o mais significativo da história da cidade, quando se loteou a área de 1.071 ha, suficiente para abrigar uma população de 481.950 hab⁶ e absorver o incremento populacional ocorrido na cidade em 10 anos, que correspondeu por sua vez a 283.506 habitantes (entre 1950 e 1960)⁷.

É ainda a partir de 1950, que se iniciam as alterações nas tendências observadas, enfocando-se agora a grandeza das glebas loteadas.

Até então, os loteamentos, bastante numerosos, ocorriam em glebas cuja área era inferior ou equivalente a 5ha, predominando as últimas. Sucedeu daquela data em diante, que se inverteram os fenômenos, correspondendo à redução da quantidade de loteamentos o aumento significativo nas áreas de suas glebas, com predomínio das superiores a 20ha. Já entre 1960

6 Admitiu-se para o raciocínio, a densidade bruta de 450 hab/ha.

7 Salvador, Prefeitura Municipal - OCEPLAN. *Evolução Demográfica de Salvador (1940-2000)* por OCEPLAN e Centro de Recursos Humanos/UFBA, 1976.

e 1965, 93,14% da área loteada se distribuíram em glebas cujas áreas eram superiores a 20 ha e a partir de 1970, não se verificam mais compromissos em áreas inferiores a 1 ha.

Ocorre então, que nos compromissos assim gerados por loteamentos pode-se alocar uma comunidade de 9.000 pessoas⁸, superior à população urbana de 252 Municípios do Estado da Bahia⁹, os quais representam 75% do total dos municípios.

A exceção dos loteamentos anteriores a 1950, são mais representativos em todos os períodos estudados, os loteamentos efetuados em glebas cujas áreas excedem 20 ha.

6.3.2 - *Distribuição Espacial e Participação na Formação da Mancha Urbana Ocupada*

Efetua-se a análise pelo confronto entre as plantas DI001 (anexa) que contém os loteamentos destacados por períodos de aprovação com as que retratam as manchas urbanas ocupadas correspondentes a 1940, 1955 e 1973, adotando-se os seguintes critérios:

- 1º - Relação de pertinência a uma área denominada I que abrange os loteamentos do primeiro período de aprovação a qual envolve o centro histórico e cuja linha perimetral inicia ao Bonfim segue à direita em linha reta até alcançar a BR-324 em S. Caetano desce acompanhando as avenidas Heitor Dias e Antonio Carlos Magalhães, atinge o trecho que articula o bairro de Brotas à Pituba onde encontra a avenida Otávio Mangabeira e a partir da qual sempre contornando a orla marítima retorna

8 O dado sobre população foi obtido utilizando-se uma densidade de 450 hab/ha.

9 Bahia, Seplantec. *Anuário Estatístico da Bahia-1973*. Salvador, DGE, 1974.

atingindo o Bonfim.

29 - Quantidade, grandeza e proximidade que entre si guardam as áreas loteadas de acordo com os "bairros" em que se localizam determinando pelas peculiaridades que apresentam o que se convencionou denominar, "zonas" as quais se manifestam da seguinte forma:

a) zona de solicitação nula, denominada Z1 que abrangendo o centro histórico se estende do largo dos Mares ao Unhão e que se caracteriza por coincidir com a área de ocupação mais densa desde 1940 e pela inexistência de loteamentos em todos os períodos analisados.

b) zona de solicitação média — denominada Z2 e que se caracteriza pela oferta de pequenos e médios loteamentos relativamente próximos entre si e distribuídos em pequena quantidade pelos bairros próximos do centro — Penha, Mares, Barbalho, Santana, Tororô, S. Pedro, Barris, Campo Grande, Vitória, Graça e Canela.

c) zona de solicitação dispersa — denominada Z3 cuja oferta de pequenos e médios loteamentos se localiza em bairros bem distantes entre si, Liberdade, Rio Vermelho, Ondina e Federação.

d) zonas de grande solicitação que por sua vez originam:

concentração - C1 C9 caracterizadas pela grande quantidade, grandeza e/ou proximidade dos loteamentos entre si distribuídos por um ou no máximo dois bairros.

Consideram-se "consolidadas" em um determinado pe

período as concentrações cuja quantidade e/ou grandeza das áreas ofertadas equivalem ou superam a do período em que surgiram, caso contrário foram admitidas como "reduzidas".

Pontos - chamados P1, P2 e P3, distinguem-se pela diminuta quantidade de loteamentos ofertados, substancial do ponto de vista da grandeza das glebas e sobretudo pela localização às margens de grandes canais de tráfego, tão distante da mancha urbana contínua que propiciam a formação de vazios entre ela e os loteamentos assim ofertados. A anexação de novos loteamentos transforma esses pontos em concentrações.

- 3º - Distância que guardam os loteamentos em relação à zona Z1 — de solicitação nula à área I, às vias de tráfego do sistema viário oficial e às manchas urbanas já ocupadas em período anterior e posterior à sua aprovação exceção feita aos loteamentos aprovados de 1932 a 1940 por não se dispor de planta que retrate a ocupação anterior a essas datas.

A quantificação da distribuição espacial dos loteamentos está contida na tabela III, a qual, analisada conjuntamente com a tabela IV e as plantas que retratam as manchas de ocupação propiciam as seguintes observações:

1º período: 1932 — 1950

a) características da oferta:

- . maior quantidade e maior área comprometida localizada nos bairros que envolvem o centro (Z2)
- . Surgimento de 4 concentrações: em Brotas

(C1), Barra e Graça (C2), Pituba (C3) e S. Caetano (C4), bastante diferenciadas no que se refere à quantidade e grandeza das glebas loteadas bem como em relação à proximidade do centro, das glebas entre si e da mancha de ocupação contínua. A C1 (Brotas) e a C2 (Barra e Graça) em áreas de ocupação esparsa mas relativamente próximas das áreas de ocupação contínua e do centro; A C3 e a C4 bem distantes do centro, merecendo destaque especial a primeira, não só pela grandeza e proximidade entre as glebas loteadas, mas sobretudo pela localização em área desocupada e tão distante do centro.

b) Participação na formação de mancha urbana ocupada:

- . verificou-se haver sido bastante lenta a ocupação nos loteamentos deste período. Em 1955 era intensa nas concentrações próximas ao centro, como a C2 (Barra e Graça) e irrisória e aglutinada às margens das vias do sistema viário oficial nas áreas afastadas, como a Pituba.

Decorridos muitos anos, em 1973, 11,55% das áreas loteadas ainda possuíam ocupação inferior a 25% e pouco mais da metade delas (67,30%) atingiam índices iguais ou superiores a 75%.

2º período: 1950 — 1955

a) características da oferta:

- . drástica redução em quantidade e área com

L	S U R G I D A S														P C D A I F P B A I														C I D A S														P C M A D A													
	TOTAL				22 (SOMA DE PÁG. SOLICITAÇÃO)				23 (SOMA DE SOLICITAÇÃO DISPENSA)				C1 - CONCENTRAÇÃO EM BROTAS				C2 - CONCENTRAÇÃO EM BATA E GRAÇA				C3 - CONCENTRAÇÃO EM MANGUEIRA E BATA				C4 - CONCENTRAÇÃO EM BATA E GRAÇA				C5 - CONCENTRAÇÃO EM BATA E GRAÇA				C6 - CONCENTRAÇÃO EM BATA E GRAÇA				C7 - CONCENTRAÇÃO EM BATA E GRAÇA																			
	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)	(Q)																			
100,00	119	97,54	5.225.317	96,84	54	44,25	1.441.026	26,71	16	113,11	743.747	13,78	24	19,67	1.059.902	49,44	21	17,22	447.293	8,29	3	2,45	1.163.338	21,56	1	0,82	345.901	6,35	3	2,45	1	0,82	...	...	1	0,82	170.675	3,16	-	-																
100,00	34	68,00	3.090.095	36,32	10	20,00	176.789	11,65	9	18,00	523.160	14,88	6	12,00	493.404	4,61	5	10,00	491.593	4,59	1	2,00	25.400	0,22	3	6,00	2.279.600	25,35	16	32,00	7	14,00	2.091.600	19,53	1	2,00	638.500	5,96	2	4,00																
100,00	29	58,14	1.722.352	19,23	8	16,61	287.748	3,21	6	13,95	972.785	10,86	7	16,28	366.819	4,10	4	9,30	95.000	1,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-															
100,00	11	64,71	2.137.666	49,30	1	5,88	2.600	0,04	3	17,65	129.625	2,04	3	17,65	996.901	15,66	1	5,88	20.036	0,32	3	17,65	1.163.338	21,56	1	0,82	345.901	6,35	18	41,55	6	13,95	3.456.130	32,59	3	6,98	1.145.759	12,79	3	6,98																
100,00	13	61,90	567.638	10,99	1	4,76	5.387	0,11	5	23,81	328.610	6,36	2	9,53	71.543	1,39	2	9,52	27.150	0,53	2	9,52	102.133	2,40	1	4,76	25.915	0,50	6	35,29	1	5,88	1.779.660	17,54	-	-	-	-	2	11,77																
100,00	12	42,86	1.817.630	21,94	1	3,57	40.253	0,49	4	14,29	370.856	4,47	1	3,57	198.912	2,42	1	3,57	124.040	1,50	4	14,29	1.052.839	12,70	1	3,57	10.700	0,37	8	35,29	2	9,52	1.431.098	27,72	1	4,76	255.334	4,94	5	23,60																
100,00	14	73,68	464.134	31,86	3	15,79	15.209	1,04	4	21,05	103.875	7,13	6	3,58	317.950	21,83	-	-	-	-	-	-	-	-	1	5,25	27.100	1,56	5	25,32	3	15,79	543.275	64,75	1	5,27	49.450	3,39	-	-																
100,00	268	76,00	16.825.032	36,3178	26,00	196.955	4,25	47	15,67	3.172.658	6,85	49	16,34	3.505.911	17,57	34	11,33	1.205.112	2,60	13	4,33	4.338.936	9,33	7	2,33	2.633.336	5,68	27	14,00	19	9,67	13.239.825	26,57	11	3,67	2.335.309	5,04	14	4,67																	

baseando-se em dados fornecidos pelo CENIPA e seus correlatos.

baseando-se em dados fornecidos pela TABELA I (DO ANEXO)

I		M					P					D					A					L					R					E					A					I					(1)					O					N														
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I					D					A					S					P					C					E					R					A					I					(1)					O					N				
I		C					I																																																																

PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR

GT - PLANEJAMENTO

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS
MUNICÍPIO DE SALVADOR-1932/SET. 1976

TABELA IV - ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO DOS LOTEAMENTOS *

PERÍODOS	L			T			E			A			M			E			N			T			O			S		
	T O T A L			< 25%			25% - 50%			50% - 75%			75% / 100%			SEM DETERMINAÇÃO			SEM DETERMINAÇÃO			SEM DETERMINAÇÃO			SEM DETERMINAÇÃO			SEM DETERMINAÇÃO		
	Q			Q			Q			Q			Q			Q			Q			Q			Q			Q		
	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
1932 - 1950	122	5.395.092	100,00	5	312.770	5,82	8	309.229	5,73	13	948.307	17,57	71	3.631.362	67,30	25	193.304	3,58												
1950 - 1955	50	10.711.690	100,00	31	2.866.343	26,76	10	6.034.443	56,80	9	716.039	6,70	15	1.039.505	9,70	5	4.260	0,04												
1955 - 1960	43	8.957.401	100,00	14	4.105.487	45,83	6	1.639.150	18,30	10	2.477.745	27,66	10	607.074	6,79	3	127.145	1,42												
1960 - 1965	17	6.365.438	100,00	8	3.664.826	57,82	3	1.656.766	26,03	3	624.207	9,81	2	363.914	5,71	1	35.725	0,55												
1965 - 1970	21	5.165.367	100,00	4	516.425	10,00	7	1.715.214	33,20	5	2.741.552	53,08	4	192.176	3,72	1	...	...												
1970 - 1975	24	6.836.500	100,00	16	6.325.368	92,52	1	199.912	2,91	3	192.923	2,82	2	119.297	1,75	2	...	...												
1975 - SET. 1976	4	1.446.377	100,00	3	1.286.419	88,82	-	-	-	1	161.958	11,18	-	-	-	-	-	-												
SEM DETERMINAÇÃO	19	1.455.859	100,00	5	768.325	52,74	2	217.025	14,90	3	365.425	25,08	5	106.084	7,28	4	...	...												
TOTAL GERAL	300	46.337.624	100,00	65	19.809.993	42,87	37	11.830.739	25,51	47	8.228.956	17,76	109	6.060.632	13,03	41	360.534	0,76												

* Dados: CENSO - GT PLANEJAMENTO

* REVISÃO BASEANDO-SE EM DADOS FORNECIDOS PELA TABELA I (Do Anexo)

prometida nos bairros que envolvem o cen
tro.

- . início da predominância da oferta de loteame
ntos fora da área I criando-se os ponto
s P1 às margens da via férrea, P2 às marg
ens da BR-324 e P3 na estrada que articu
la Campinas ao Aeroporto e à concentração
C5, comprometendo a orla marítima, em á
reas praticamente desocupadas.
- . consolidação das concentrações à Barra e
S. Caetano e redução das localizadas em
Brotas e à Pituba.

b) Participação na formação da mancha urbana
ocupada:

- . até 1955 deveu muito pouco aos loteamentos,
verificando-se maior crescimento fora do
que dentro de áreas loteadas.
- . em 1973 eram bastante altos os índices de
ocupação inferiores a 50% (83,56% da área
total loteada), estando 26,76% com ocupação
inferior a 25%. Apenas 9,07% da área
total loteada no período incorporou-se e
fetivamente à mancha urbana, cujo cre
scimento permaneceu devendo muito pouco aos
loteamentos.

3º período: 1955 — 1960

a) características da oferta:

- . ampliação da zona Z3, excedendo o percen
tual que corresponde ao 1º período.
- . redução nas concentrações à Barra e Graça
(C2) e desaparecimentos nas concentrações
C3 (Amaralina e Pituba) e C4 (S. Caetano).
- . continuidade nos pontos transformando-os

em novas concentrações denominadas respectivamente: C7 (via férrea), C8 (BR-324) e C9 (Stº Amaro de Ipitanga).

b) Participação na formação de mancha urbana ocupada:

- . apresenta-se crescente o percentual de loteamentos ociosos, 45,83% das áreas comprometidas possuíam ocupação inferior a 25%, e 18,30% oscilavam entre 25% e 50%. Vale lembrar, que 80,77% das áreas parceladas do período localizam-se nas concentrações distantes da mancha urbana ocupada e que 38,58% delas situam-se à orla marítima onde incidem baixos percentuais de ocupação.

4º período: 1960 — 1965

a) características da oferta

- . considerável impulso nas concentrações localizadas em Brotas e à Pituba.
- . menor diferença de todos os períodos entre a área comprometida dentro e fora da área I com predominância da última.

b) Participação na formação da mancha urbana ocupada:

- . apenas 11,76% dos loteamentos do período contribuíram efetivamente para a formação da mancha urbana ocupada, correspondentes a 5,71% da área total loteada no período e cuja ocupação atinge ou excede 75%. Tão baixo índice, atribui-se em parte à grande quantidade de loteamentos sem referên

cias sobre aprovação, que atinge neste, o maior índice verificado entre todos os períodos, 76,47% da quantidade total de loteamentos, conforme se verifica na tabela V.

5º período: 1965 — 1970

a) características da oferta:

- . maior diferença entre a área total loteada no período dentro e fora da área entre todos os períodos com predominância das últimas.
- . investimento maciço às margens da via férrea equivalente a 56,35% da área total loteada no período.
- . inexistência de loteamentos às concentrações C8 e C9, respectivamente às margens da BR-324 e da estrada que articula Campinas ao Aeroporto.
- . redução do hiato entre a Pituba e a Boca do Rio ensejando o comprometimento contínuo da orla marítima, do Farol da Barra até Itapuã.

b) Participação na formação da mancha urbana ocupada:

- . pouco mais de 50% da área comprometida neste período atinge percentuais iguais ou superiores a 50% e destas, apenas 3,72% igualam ou excedem 75% da ocupação, permanecendo a oferta ociosa.

6º e 7º períodos: 1970 — set. 1976

a) características da oferta:

- . persiste, verificando-se mais intensamente distante do centro e da mancha urbana de ocupação. Atinge altos índices à orla marítima equivalendo a 58,39% da área total loteada.

b) Participação na formação da mancha urbana de ocupação:

- . praticamente os loteamentos deste período não contribuíram para a formação da mancha urbana, sendo baixíssimo o percentual de área cuja ocupação excede 75% (1,75%) que:

Da análise da distribuição espacial e da participação dos loteamentos na formação da mancha urbana ao longo do tempo, constatou-se que:

1º - A oferta de áreas loteadas não se verificou unicamente visando preencher os vazios, mas principalmente objetivando conquistar novas áreas, que permanecendo desocupadas durante décadas, formam verdadeiro estoque para a especulação imobiliária.

2º - Os lapsos de tempo necessários para a efetiva ocupação evidenciaram-se tanto mais longos quanto mais afastados se localizaram os loteamentos em relação à mancha de ocupação mais densa.

3º - Além de conformar vazios, os loteamentos em áreas afastadas da mancha urbana, funcionam como obstáculos à transpor, verdadeiras barreiras entre as manchas de ocupação não atribuíveis a parcelamentos.

4º - Ainda nas áreas afastadas da mancha urbana, verificou

-se iniciar e persistir por longo espaço de tempo a ocupação unicamente margeando as vias do sistema viário oficial, ou em trechos dos loteamentos próximos à mancha de ocupação mais densa.

- 5º - Em relação à grandeza dos compromissos gerados verificou-se que a distribuição espacial obedeceu à seguinte hierarquia, cujos valores são decrescentes: C5 - Orla Marítima, C7 (Via Férrea), C8 (BR-324), C3 (Pituba) C1 (Brotas), Z3 (Zona dispersa), C4 (S. Caetano), C6 (Ca**u**bula) Z2 (bairros centrais) C9 (estrada de Stº Amaro de Ipitanga), C2 (Barra e Graça) e por fim os localizados à Ilha de Madre de Deus.
- 6º - Em relação à oferta de áreas loteadas evidenciaram-se como vetores: os grandes canais de tráfego representados pela via férrea e a BR-324 e a orla marítima, do Farol da Barra a Itapuã.
- 7º - As avenidas de vale exerceram grande atrativo à oferta de loteamentos, porque, mesmo não implantadas, era de conhecimento público desde os tempos do EPUCS a intenção do poder público em abrí-las ao tráfego e portanto valorizar consideravelmente as áreas situadas às suas margens.
- 8º - Não merecem quaisquer considerações os custos que representaram para o poder público a extensão da infraestrutura para atendê-los ou a real demanda por lotes para edificação de casa própria em condições compatíveis com a nossa realidade social de que é prova inconteste o alto percentual de loteamentos ociosos existentes no município.

GT-PLANDURB

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS
MUNICÍPIO DE SALVADOR 1932/SET. 1976

TABELA V - LOTEAMENTOS APROVADOS, SEM REFERÊNCIAS QUANTO À APROVAÇÃO E SEM REFERÊNCIAS QUANTO A PROCESSO E APROVAÇÃO *

L O T E A M E N T O S												
PERÍODOS	T O T A L			A P R O V A D O S (1)				SEM REFERÊNCIAS QUANTO À APROVAÇÃO				
	(Q)	Á R E A		(Q)	(&)	Á R E A		(Q)	(&)	Á R E A		(&)
		M2	(%)			M2	(%)			M2	(%)	
1932 - 1950	122	5.395.992	100,00	122	100,00	5.395.992	100,00	-	-	-	-	-
1950 - 1955	50	10.711.890	100,00	47	94,00	10.414.637	97,23	3	6,00	297.253	2,77	
1955 - 1960	43	8.957.401	100,00	30	69,77	6.676.706	74,54	13	30,23	2.280.695	25,46	
1960 - 1965	17	6.365.438	100,00	4	23,53	1.987.158	31,22	13	76,47	4.378.280	68,78	
1965 - 1970	21	5.165.367	100,00	16	76,20	3.667.842	71,00	6	23,80	1.497.525	29,00	
1970 - 1975	24	6.836.500	100,00	22	91,67	6.461.900	94,52	2	8,34	374.600	5,48	
1975 - SET. 76	4	1.448.377	100,00	3	75,00	679.177	46,90	1	25,00	769.200	53,10	
SEM REFERÊNCIAS QUANTO A PROCESSO	19	1.456.859	100,00	...	...	...	...	19	100,00	1.456.859	100,00	
TOTAL GERAL	300	46.337.824	100,00	243	81,00	35.283.412	76,14	57	19,00	11.054.412	23,86	

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB

* ELABORADA BASEANDO-SE EM DADOS FORNECIDOS PELA TABELA I (DO ANEXO)

OBS:

(1) TODOS OS LOTEAMENTOS DESTES PERÍODO LEVANTADOS PELO EPUCS FORAM CONSIDERADOS APROVADOS.

6.3.3 - Características dos Loteamentos

. Evolução

As áreas loteadas apresentam características bastante diferenciadas conforme a época em que foram aprovados os seus projetos. Algumas delas evoluíram no tempo de maneira significativa, merecendo enfoque especial as seguintes:

A) quanto ao projeto.

a) grandeza do lote padrão

b) uso do solo proposto

: tipos:

. residencial

. comercial

. industrial

. chácaras

. intensidade

. unidomiciliar

. pluridomiciliar

c) previsão de áreas institucionais

. escola

. saúde

. abastecimento

. verdes

. equipamentos comunitários

B) quanto às exigências fornecidas nos TAC sobre a ocupação dos lotes

a) condições para a ocupação

. taxa máxima

. recuo mínimo

b) incorporação à mancha urbana

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS
MUNICÍPIO DE SALVADOR-1932/SET. 1976

TABELA VI LOTEAMENTOS DE ACÓRDO COM A ÁREA DO LOTE PADRÃO *

PERÍODOS	L O T E A M E N T O S											
	TOTAL		< 200 m ²		200m ² -360m ²		360m ² -500 ²		≥ 500m ²		SEM REFERÊNCIAS	
	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)
1932 - 1950	122	100,00	17	13,94	68	55,74	14	11,47	5	4,10	18	14,75
1950 - 1955	50	100,00	1	2,00	8	16,00	25	50,00	11	22,00	5	10,00
1955 - 1960	43	100,00	-	-	9	20,93	21	48,84	11	25,58	2	4,65
1960 - 1965	17	100,00	-	-	4	23,53	10	58,82	3	17,65	-	-
1965 - 1970	21	100,00	1	4,76	5	23,81	14	66,67	-	-	1	4,76
1970 - 1975	24	100,00	2	8,33	4	16,67	9	37,50	7	29,17	2	8,33
1975-SET. 1976	4	100,00	-	-	-	-	1	25,00	3	75,00	-	-
SEM REFERÊNCIAS	19	100,00	1	5,27	3	15,79	8	42,10	3	15,79	4	21,05
TOTAL GERAL	300	100,00	22	7,33	101	33,67	102	34,00	43	14,33	32	10,67

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURE

* ELABORADA BASEANDO-SE EM DADOS FORNECIDOS PELA TABELA I (Do Anexo)

C) quanto às exigências firmadas nos TAC sobre a implantação da rede viária.

- a) prazo
- b) pavimentação
- c) caução

A - características dos projetos

- a) lote padrão: verifica-se consultando as tabelas I e VI que os loteamentos anteriores a 1950 se caracterizam pela oferta de pequenos lotes, cerca de 70% dos quais inferiores a $360m^2$. As duas décadas seguintes já apresentam lotes oscilando entre $360m^2$ e $500m^2$ e a partir de 1970, período a partir do qual desaparecem os loteamentos inferiores a 1 ha, 75% dos lotes oferecidos igualam ou excedem a $500m^2$.
- b) uso do solo proposto: verificado através da tabela I do Anexo - Album do Inventário de Loteamentos
 - . tipo de uso
 - . revelou-se predominantemente residencial
 - . uso comercial: dos loteamentos anteriores a 1950 constitui única exceção a Cidade da Luz, de propriedade do Sr. Joventino Silva, havendo ocorrido, na prática, a mudança do uso proposto. É na década de 70 que se intensifica a proposta de uso comercial, merecendo destaque o Projeto Itaigara por haver recebido tratamento compatível com o atendimento às neces

sidades de loteamento misto.

- . chácaras: esboça-se a partir de 1950 com índices de baixa representatividade, atingindo os loteamentos que propõem tal uso cerca de 3% da quantidade total de loteamentos.
- . industrial: inicia-se também a partir de 1950 sendo sua representatividade equivalente ao uso para chácaras. Ocorre ao lado deste uso e/ou do residencial sem que os projetos mereçam tratamento adequado à proposta de uso misto, especialmente no que se refere ao conforto dos moradores. Não foi encontrado caso algum de loteamento exclusivamente industrial.
- . intensidade de uso: é relativamente recente o fato de estipular-se a intensidade de uso permissível em lotes residenciais. Anterior a 1950, apenas o loteamento Chácara Luzia, aprovado em 1948, explicita o local permissível para a edificação de "Conjuntos Habitacionais" (edificações pluridomiciliares). Já na década de setenta, em função talvez de pressões do mercado, surgem loteamentos exclusivamente unidomiciliares como o Jardim do Gantois, o Parque Costa Verde, Patamares; Caminho das Árvores, Jardim da Bolandeira;

ou estabelecem-se em os usos uni ou pluridomiciliares em quadras diferenciadas (Jardim Pituba, e mais recentemente o Itaigara).

c) previsão de áreas institucionais

Ao se proceder a análise quantitativa das áreas loteadas verificou-se que durante todos os períodos de aprovação, à exceção do primeiro houve sensível dominância no comprometimento de grandes áreas — (≥ 20 ha). Deliberou-se então, analisar paralelamente a evolução da reserva de áreas institucionais e a oferta de grandes loteamentos. Para isto foram utilizadas as tabelas VII e VIII anexas, complementando-se as informações com as fornecidas pelas tabelas V, constatando-se que:

- . a quantidade de loteamentos em todos os períodos que preveem áreas escolares e verdes excede a quantidade de grandes loteamentos oferecidos nos períodos correspondentes. A exceção encontrada, relativa à reserva de áreas escolares no 4º período de aprovação talvez guarde relação com o alto índice 76,47%, maior entre todos os períodos sem referências quanto à aprovação.
- . as áreas escolares são as únicas cujos percentuais são continuamente crescentes.

PERIFERIA DA CIDADE DO SALVADOR

GT - PLANEJURB

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS
MUNICÍPIO DE SALVADOR-1932/SET. 1976

TABELA VII - LOTEAMENTOS DE ACORDO COM A PREVISÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS *

TABELA VII - LOTEAMENTOS DE ACORDO COM A PREVISÃO DE ÁREAS INSTALADAS																								
PERÍODOS	TOTAL	O																						
		L.T.	RELATIVADOS		E S C O L A				S A C D E				ABASTECIMENTO				ÁREAS VERDES				L. P. S. C.			
					S I M		N A O		S I M		N A O		S I M		N A O		S I M		N A O		S I M		N A O	
			(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)
1932 - 1950	122	3	119	100,00	6	5,04	113	94,96	2	1,68	117	98,32	2	1,68	117	98,32	32	26,69	87	73,11	3	2,52	114	97,48
1950 - 1955	50	2	48	100,00	12	25,00	36	75,00	5	10,42	43	89,58	9	18,75	39	81,25	32	66,67	16	33,33	5	13,42	43	86,58
1955 - 1960	43	3	40	100,00	14	35,00	26	65,00	3	7,50	37	92,50	8	20,00	32	80,00	28	70,00	12	30,00	3	7,50	37	92,50
1960 - 1965	17	3	14	100,00	7	50,00	7	50,00	1	7,14	13	92,86	6	42,86	8	57,14	12	65,71	2	14,29	4	28,50	10	71,43
1965 - 1970	21	1	20	100,00	11	55,00	9	45,00	1	5,00	19	95,00	4	20,00	16	90,00	13	65,00	7	35,00	5	25,00	15	75,00
1970 - 1975	24	2	22	100,00	18	81,82	4	18,18	2	9,09	20	90,91	4	18,18	18	81,82	19	83,36	3	16,64	4	18,18	14	81,82
1975 - SET. 1976	4	-	4	100,00	4	100,00	-	-	-	-	4	100,00	1	25,00	3	75,00	4	100,00	-	-	1	25,00	3	75,00
SUBTOTALS	19	2	17	100,00	2	11,76	15	88,24	-	-	17	100,00	-	-	17	100,00	5	29,41	12	70,59	1	5,88	16	94,12
TOTAL GERAL	300	16	284	100,00	74	26,06	210	73,94	14	4,93	270	95,07	34	11,97	250	88,03	145	51,06	139	46,94	26	9,15	258	90,85

FOUITE: CCLPLA1 - GT PLANEJURB

* ELABORADA BASEANDO-SE EM DADOS FORNECIDOS PELA TABELA I (Do Anexo)

TABELA XIII - GRANDES LOTEAMENTOS E RESERVA DE ÁREAS INSTITUCIONAIS *

PERÍODOS	L O T E A M E N T O S													
	TOTAL DOS EFETIVADOS		≥ 20 HA		RESERVA DE ÁREAS INSTITUCIONAIS PARA									
					ESCOLA		SAÚDE		ABASTECIMENTO		VERDE		EQUIP. COMUNIT.	
	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)	(Q)	(%)
1932-1950	119	100,00	5	4,20	6	5,04	2	1,68	2	1,68	32	26,89	3	2,52
1950-1955	48	100,00	12	25,00	12	25,00	5	10,42	9	18,75	32	66,67	5	10,42
1955-1960	40	100,00	11	27,50	14	35,00	3	7,50	8	20,00	28	70,00	3	7,50
1960-1965	14	100,00	9	64,28	7	50,00	1	7,14	6	42,86	12	85,71	4	28,50
1965-1970	20	100,00	6	30,00	11	55,00	1	5,00	4	20,00	13	65,00	5	25,00
1970-1975	22	100,00	10	45,45	18	81,82	2	9,09	4	18,18	19	83,36	4	3,16
1975-set. 1976	4	100,00	2	50,00	4	100,00	-	-	1	25,00	4	100,00	1	25,00
sem referências	17	100,00	2	0,11	2	11,76	-	-	-	-	5	29,41	1	5,38
T O T A L	284	100,00	57	20,07	74	26,06	14	4,93	34	11,97	145	51,06	26	9,15

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB

* ELABORADA BASEANDO-SE EM DADOS FORNECIDOS PELAS TABELAS (Do Anexo)

NOTA: A TABELA XIII - GRANDES LOTEAMENTOS E RESERVA DE ÁREAS INSTITUCIONAIS, QUE SE ENCONTRA NA TABELA XIV, FORNECE OS DADOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO E RESERVA DE ÁREAS INSTITUCIONAIS, QUE SE ENCONTRA NA TABELA XV, E PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO E RESERVA DE ÁREAS INSTITUCIONAIS, QUE SE ENCONTRA NA TABELA XVI.

- . a quantidade de loteamentos que reservam áreas para saúde, abastecimento e equipamentos comunitários em qualquer dos períodos de aprovação é inferior à quantidade de grandes loteamentos do período correspondente, indicando que as condições necessárias à fixação das populações que estes loteamentos comportariam, não foram levados em consideração, ao serem aprovados os projetos.
- . a grande maioria dos projetos, no que tange às áreas institucionais, limita-se à simples previsão da área sem que a sua escolha seja adequada quanto à localização, topografia e dimensões, considerando-se a capacidade populacional destas áreas.

B - quanto à ocupação

Verificada consultando-se a tabela I (do Anexo - Album do Inventário de Loteamentos).

a) condições para a ocupação

- . Desde a década de quarenta que se estipula a taxa de ocupação máxima permitida por lote, e sua falta é mais expressiva em loteamentos sobre os quais não se dispõe de referências quanto à aprovação. Oscila esta taxa entre 25%, 40%, 50% e 60%, com predomínio de 50%. Verifica-se que em alguns casos, o tipo de uso

proposto foi considerado ao estipu
lar-se a taxa de ocupação.

- . Também o recuo mínimo a observar, ve
rifica-se desde o início da década
de 40, variando de acordo com o uso
proposto, em alguns casos. Apresen
ta maior variedade que a taxa de ocu
pação: 2,50m, 4,00m, 6,00m e
10,00m, com sensível dominância de
4,00m.

- b) consiste na estipulação de percentual
de lotes a ocupar, em prazos pré-fix
ados, distribuídos por toda a área lo
teada.

Iniciou-se a partir de 1947 com per
centuais variáveis de 20%, 40% ou 50%
dos lotes e prazos curtos, 2 anos. De
1950 em diante, contudo, sem que se al
terassem consideravelmente estes per
centuais os prazos correspondentes fo
ram elastecidos para 10 anos, reduzi
dos posteriormente para 5 anos, e por
fim, a partir de 1970, firmaram-se em
3 anos, coincidindo com os estipula
dos para a implantação da rede viária.

- c - quanto à implantação da rede viária con
sultando-se as tabelas I do Anexo (Album
do Inventário de Loteamentos e IX veri
fica-se que:

- a) quanto ao prazo

- . o período que apresenta a maior in
cidência de loteamentos aprovados
sem que se estipulassem prazos para

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE
INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS
MUNICÍPIO DE SALVADOR-1932/SET. 1976

TABELA IX

LOTEAMENTOS DE ACÓRDO COM OS PRAZOS PARA EXECUÇÃO DE INFRA - ESTRUTURA *

	L			O			T			E			A			M			E			N			T			O			S
PERÍODOS	T O T A L			V E N C I D O S			A V E N C E R			NÃO PREVISTOS			SEM EMPRENCIAS																		
	Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A														
		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)	(M ²)	(%)											
1932 - 1950	122	5.395.902	100,00	9	647.056	11,99	-	-	-	94	4.451.115	82,49	19	297.821	5,52																
1950 - 1955	50	10.711.890	100,00	38	9.066.922	84,64	-	-	-	11	1.576.648	14,72	1	68.320	0,64																
1955 - 1960	43	8.957.401	100,00	21	4.866.347	54,33	-	-	-	22	4.091.054	45,67	-	-	-																
1960 - 1965	17	6.365.438	100,00	3	1.407.300	22,11	1	1.194.840	18,61	12	3.737.573	58,72	1	35.725	0,56																
1965 - 1970	21	5.165.367	100,00	6	1.758.150	34,04	5	1.693.557	32,79	9	1.713.660	33,17	1	...	...																
1970 - 1975	24	6.836.500	100,00	15	4.834.183	70,71	2	1.385.105	20,26	5	617.212	9,03	2	...	...																
1975 - SET. 1976	4	1.448.377	100,00	-	-	-	3	679.177	46,89	1	769.200	53,11	-	-	-																
SEM EMPRENCIAS	19	1.456.859	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	1.456.859	100,00																
TOTAL GERAL	300	46.337.824	100,00	92	22.579.958	48,73	11	4.942.679	10,67	154	16.956.462	36,59	43	1.858.771	4,01																

FOUITE: OCEPLAN - GT PLANDURD

* ELABORADA BASEANDO-SE EM DADOS FORNECIDOS PELA TABELA I (Do Anexo)

69

a execução do sistema viário é o 1º período de aprovação.

- . que os períodos nos quais incide a maior quantidade de loteamentos não aprovados correspondem àqueles onde incide a maior quantidade de loteamentos que não previam prazos para a execução da rede viária proposta, de que são exemplos o 4º e 7º períodos, este último apresentando loteamentos, que processados, aguardam a aprovação.
- . até 1955 eram longos os prazos para implantação da rede viária, 10 anos em média. A partir desta data até a década de setenta, foram em média reduzidos à metade (5 anos) para sofrer nova redução de 1970 em diante, desta vez para três e até mesmo um ano.

b) Durante muito tempo a pavimentação das ruas criadas foi atribuição cuja responsabilidade era dividida entre o loteante e a Prefeitura e da qual, eximia-se o proprietário muitas vezes, quando doava áreas à municipalidade para uso comum. Com o passar dos anos reduziu-se esta participação do poder público a 50% e posteriormente para $\frac{1}{3}$, findando em tornar-se atribuição exclusiva do proprietário.

c) Dada a participação da municipalidade na implantação da rede viária propos

ta, especialmente na pavimentação das ruas abertas, sô a partir de 1950 firma-se a exigência de caução quer de lotes, grandes áreas sem lotear ou de pôsito bancário para que se assegurasse a implantação da rede viária.

Historicamente as características que apresentam os loteamentos evidenciam que jamais eles poderiam desempenhar o papel que lhes compete, promovendo e disciplinando o crescimento físico da cidade; constatando-se que:

1º - quanto ao projeto

- . a grandeza dos lotes ofertados é progressiva no tempo.
- . os loteamentos através dos tempos se caracterizaram pela predominância, quando não exclusividade, de oferta de uso residencial.
- . os loteamentos mistos não mereceram tratamento adequado sob qualquer ponto de vista, não sendo considerada sequer, a vizinhança entre lotes industriais e residenciais.
- . a intensidade de uso proposta consultou sempre e apenas as conveniências elitistas dos futuros moradores.
- . a falta de previsão de lotes adequados ao uso pluridomiciliar é responsável por alguns dos problemas de correntes do processo de verticalização da cidade.
- . a previsão de áreas institucionais se fez de maneira tal que evidenciou a inexistência de critérios quando da análise dos projetos que nortegassem a estipulação do dimensionamento, localização e percentuais das diversas áreas institucionais segundo a área da gleba e

de acordo com a sua capacidade populacional.

2º - quanto à ocupação dos lotes

- . a inexistência de compromisso por parte do proprietário quanto à efetiva incorporação do loteamento à mancha urbana ocupada e/ou a admissão de prazos longos para a ocupação dos lotes demonstram:
- . da parte do proprietário a intenção em especular com a terra no momento e no futuro.
- . da parte do poder público a ausência de critérios que evidenciassem a intenção de disciplinar o processo de expansão da cidade, demonstrando também em lugar do atendimento à real demanda por moradia, o atendimento aos interesses de grupos econômicos.

3º - quanto à implantação da rede viária

- . a admissão de longos prazos comprova que os loteamentos não objetivaram atender de imediato à demanda por lotes para habitação.
- . o fato de tornar-se atribuição exclusiva do proprietário pode ser considerado uma conquista, pela economia que representou para os cofres públicos, no entanto, praticamente inviabilizou os investimentos particulares em loteamentos populares dado que os custos da implantação sendo transferidos para os futuros adquirentes tornaram o preço dos lotes inacessível às camadas menos favorecidas da população.

4º - Ao ser analisada a evolução das características dos loteamentos merece destaque o marco divisório identificado nos fins da década de quarenta, fruto da atuação do extinto EPUCS e a partir do qual surgiram: a oferta de lotes com usos diversificados, a doação gratuita de áreas institucionais à municipalidade, a estipulação de

prazos para implantação da rede viária e ocupação dos lotes, a caução etc.

- 50 - No entanto, o modo como evoluíram as características dos loteamentos demonstrou que os benefícios advindos desta evolução não objetivaram contemplar toda a comunidade, pelo contrário, tornaram cada dia sofisticado e elitizado o lote para habitação restringindo em consequência cada vez mais o acesso a eles pela população de mais escassos recursos.

6.3.4 - *Legislação Sobre Parcelamentos*

A primeira lei editada no Brasil, sobre parcelamento do solo, foi o Decreto-Lei nº 58 de 10 de dezembro de 1937, regulamentado no ano seguinte, pelo Decreto nº 3.079 de 15 de setembro de 1938.

Tratando-se de lei federal, nela foram abordados os parcelamentos do solo sob o aspecto civil, deixando-se a critério de cada município, como lhes compete, a fixação de normas urbanísticas.

Somente onze anos depois, edita-se em Salvador, a Lei nº 701, dispondo sobre a subdivisão da terra na área municipal. Decorrem dezoito anos até a promulgação da que vem substituí-la, nº 1.855, aprovada em 1966, sucedendo-se em lapsos de tempo cada vez mais curtos as de nºs 2.403/72, 2.682/75 e 2.826/76.

Não se objetivou no âmbito deste estudo, analisar detalhadamente a evolução da legislação municipal sobre parcelamentos. Efetuiu-se, no entanto, um apanhado geral sobre elas, com o intuito de que se manifestassem, como e quais, as alterações nela produzidas ao longo do tempo, de

terminaram modificações nas características dos projetos já analisados.

Quanto aos loteamentos: Os loteamentos aprovados antes de 1950, quase, ou não sofreram influência de legislação municipal, considerando-se haver decorrido pouco mais de um ano, desde a aprovação da primeira lei sobre o assunto. Os projetos deste período apresentam características compatíveis com a inexistência de requisitos mínimos aos quais eles devessem atender, não havendo sido identificada referência sobre a existência de Legislação que os regulamentassem. Pode-se desta forma conceituá-los, como a simples subdivisão de glebas, de preferência com áreas reduzidas, em lotes de exíguas dimensões (69,68% dos quais com área inferior a $360m^2$), cujo uso predominante é residencial, acontecendo, ao seu lado, de forma episódica, a oferta de outros tipos de uso e de áreas institucionais, dentre as quais por melhor aquinhoadas, destaca-se a verde. Este período, contudo, foi quando mais se ofertou loteamentos "proletários", atingindo 13,94% em relação à quantidade total do período, aqueles cujos lotes padrão são inferiores a $200m^2$.

É ao DL-701/48, fruto do trabalho elaborado pelo extinto EPUCS, que se atribui a evolução no conceito de loteamento adotado até então, sendo facilmente perceptíveis os seus reflexos ao se analisar os projetos aprovados da década de 50 em diante.

Preceituava esta Lei, que a orientação geral dos loteamentos era de competência da Prefeitura, a quem cabia estabelecer requisitos aos quais os projetos deveriam estar subordinados, como sejam: densidade máxima de população, taxa de ocupação por lote, dimensões mínimas e máxima dos lotes, conforme a destinação que lhes fosse reservada, valor das edificações, tipo e traçado das ruas e vias públicas

projetadas, percentual da área total do terreno destinado a ruas e demais logradouros públicos a ser cedida à Prefeitura (30%), discriminação das áreas institucionais, traçado de canalização de águas e esgotos e outros que fossem consideradas necessárias a tornar o terreno adequado à edificação. Essas condições, sob a forma de quesitos de um "caderno de obrigações", a ser preenchido pelo proprietário da gleba a lotear e que deveria acompanhar o projeto para julgamento e aprovação, quando então seriam estipulados prazos para a execução das obras previstas no "plano de loteamento" para garantia do cumprimento dessas obrigações, nos prazos marcados.

Sob a vigência da Lei 701/48, a nova ótica adotada nos projetos de parcelamentos aprovados a partir de 1950, apresenta considerável evolução em relação aos projetos do período anterior.

Ampliam-se os lotes padrão, 50% deles passam a oferecer área entre $360m^2$ e $500m^2$, inicia-se a oferta sistemática de áreas institucionais, surgem, mais amiúde, proposições de uso distintos do residencial. Firmam-se ainda, as exigências de caução, de prazo para execução das obras previstas no projeto, as referentes à pavimentação das ruas, agora atribuição exclusiva do proprietário, e as multas pelo descumprimento das exigências dos TAC.

Dezoito anos depois edita-se a Lei nº 1.855 através da introdução de novos, e transformação de alguns dos artigos da de nº 701/48.

Resumem-se as alterações efetuadas em:

- a) estabelecimento de 3 classes de áreas de lotes residenciais consoante os setores on

de se localizem, equivalendo à primeira a área mínima de 360m^2 e testada mínima de 12,00m; à segunda, para os lotes situados no SR-3 (Setor Residencial Operário de S. Caetano) a área mínima de 200m^2 e testada mínima de 8,00m e à terceira, para os lotes rurais (SR-7 e SR-10) área e testada mínimas de, respectivamente, 2.178m^2 e 40,00m;

- b) instituição do percentual mínimo de 5%, em relação à área útil loteada, a ser cedida gratuitamente à Prefeitura para edificação de escola;
- c) determinação de percentual equivalente a 20% da área útil, em lote ou espécie, como caução, para garantia das obras previstas no projeto.

Durante os seis anos de vigência desta Lei, as alterações significativas verificadas nas características dos projetos, referem-se ao contínuo crescimento na oferta de lotes com áreas entre 360m^2 e 500m^2 , cujo percentual no 6º período (1965-1970) atinge 66,67%, à ampliação nas ofertas de lotes para uso comercial e dos reservados para escola.

Em 1972, procede-se nova reformulação na Lei 1.855, editando-se a de nº 2.403, na qual as modificações introduzidas assim se manifestam:

- . redimensionamento da área e testada mínimas dos lotes situados no SR-3 (Resi

dencial Operário de S. Caetano) fixados agora respectivamente em $120,00\text{m}^2$ e $6,00\text{m}$;

- . aceitação de depósito em espécie, quando julgado conveniente, para substituir a reserva de área escolar, com a finalidade de aplicar na melhoria e desenvolvimento da rede escolar do Município;
- . destinação obrigatória de 5% da área global loteada, cuja declividade máxima não exceda 10%, para play-ground;

- d) estipulação da declividade máxima de 11%, hierarquização e dimensionamento mínimo das ruas, admitindo-se a redução da caixa nos loteamentos "populares" a critério dos órgãos técnicos da SUOP, e em quaisquer outros, a juízo da Administração, desde que o alinhamento do gradil seja recuado na mesma proporção, de modo a criar-se uma faixa verde entre o passeio e o meio-fio, utilizável, para alargamento da rua, sem ônus para a Municipalidade, quando o exigir a demanda de tráfego;
- e) fixação do prazo máximo de 3 anos para implantação do sistema viário;
- f) ampliação do percentual estabelecido para caução, firmando-o agora em 40%;
- g) criação de 3 capítulos: III, IV e V, relativos à fiscalização, intimações, vistas e expedição de alvarás de conclusão

de obras de loteamentos.

As modificações expostas em e), f) e g) podem ser consideradas como as mais importantes da Lei 2.403 / 72. Associando-se às exigências de TAC, referentes à ocupação de lotes em prazos determinados, poder-se-ia haver propiciação, não só a efetiva implantação como a ocupação nos loteamentos aprovados sob sua vigência. A defasagem no tempo, dos dados disponíveis, sobre ocupação e implantação (baseados nas aerofotos da Cruzeiro do Sul - 1973), contudo, não permitiu a avaliação correta dos reflexos positivos que se lhe possam atribuir. Acrescente-se que o desaparelhamento dos órgãos encarregados da fiscalização, devem ter contribuído para que tais reflexos não surtiram o efeito desejado.

A redução do dimensionamento dos lotes e das vias a serem projetadas em loteamentos "populares" demonstrou que tais estímulos oferecidos isoladamente, são totalmente ineficazes, o que comprova facilmente verificando-se, que o mercado não ofereceu sequer um loteamento "popular".

Poucos anos depois, julgou-se conveniente proceder novas alterações na lei, desta feita consubstanciando a de nº 2.682, aprovada em 1975. Destas modificações, as mais importantes referem-se a:

- . nova redução no dimensionamento da área e testada mínimas para os lotes rurais, ficando os situados no SR-7 com área de $360m^2$ e testada de 12,00m, e os situados no SR-10 com área de $1.000m^2$ e testada de 20,00m;
- . ampliação do percentual da área total destinada a ruas e logradouros públicos dos à Prefeitura, fixados agora em 33%, com

o máximo de 25% para ruas, praças e mínimo de 10% para as áreas verdes;

- . alteração na hierarquia e dimensionamento das vias transferindo-se para o Conselho de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador, a responsabilidade de julgar a conveniência em se reduzir este dimensionamento para loteamentos situados em áreas reconhecidamente populares;
- . dispensa de caução para loteamentos reconhecidos pelo BNH como de interesse social, financiados com os recursos do Sistema Financeiro de Habitação.

É ainda de maneira aleatória que se efetuam alterações na legislação sobre loteamentos a qual continua ignorando a realidade social que deveria contemplar. Permanece a aquisição de terreno para casa própria, artigo de luxo, inatingível pela parcela da população de baixo poder aquisitivo. Patenteia-se este fato, verificando-se que 50% dos loteamentos aprovados a partir de 1978, geram compromissos em áreas iguais ou superiores a 20 ha; 75% deles oferecem lotes cujas áreas igualam ou excedem 500m² e a quantidade de lotes que se localizam em bairros próximos à orla marítima, onde predominam as populações de alta renda, também atingem 75%.

A contribuição da lei promulgada no ano seguinte, sob nº 2.826, refere-se especialmente às condições em que o critério do "Prefeito" admitem-se alienações, mediante concorrência, de áreas obrigatoriamente doadas à Municipalidade, e que, pelo cunho social que a norteou reveste-se de suma importância. É assim, que estabelece como serão aplicados os recursos decorrentes destas alienações tais como

mo os provenientes das áreas reservadas para escolas, na melhoria e expansão da rede escolar municipal, e os oriundos das áreas destinadas à implantação de equipamentos de lazer na urbanização de zonas da cidade mais carentes de obras públicas.

Quanto aos condomínios horizontais: A primeira referência sobre eles está contida na Lei 2.403/72, pela qual eles são conceituados como se necessariamente pertencessem a um loteamento. A realidade, porém, demonstra que dos 4 aprovados nem um sequer, localiza-se em loteamento. Ocorre, isto sim, prolongar-se uma das ruas de loteamento a provado e dividir-se em lotes para ela voltados, os terrenos que a circundam. A lei, por ser omissa, propicia que eles se apresentem como uma gleba parcelada da qual cada unidade residencial possua a fração ideal mínima de $120,00\text{m}^2$ sem que sejam estipulados os percentuais mínimos para a reserva de áreas comuns.

A Lei 2.826/76, por sua vez, determina outras exigências a atender, quando os condomínios estejam localizados em áreas verdes, como sejam: ampliação da fração ideal mínima para 2.500m^2 , fixação do percentual mínimo de 20% em relação a área da gleba para a área comum de recreação e esportes e, por fim, estipulação da taxa de ocupação total das edificações em 15%.

Quanto aos desmembramentos: A primeira referência surge na Lei 1.855/66. Esta fixa em 50 o número máximo de lotes a desmembrar, exigência não contida na Lei que a substitui, nº 2.403/72 e nas que a sucedem.

A par da legislação urbanística procurou-se verificar também quais e como foram oferecidos incentivos ao parcelamento do solo do Município.

A referência inicial a este respeito encontrou-se na Lei 701/48, de acordo com a qual todos os terrenos baldios adequados à edificação deveriam ser tributados proporcionalmente aos lotes que comportassem, consoante o "planejamento do setor" onde estivessem localizados. Esta tributação seria progressiva a partir do segundo exercício subsequente em que o proprietário fosse notificado das condições admitidas para o loteamento respectivo.

A Lei seguinte, nº 1.855/66, acrescenta artigo isentando de pagamento do imposto territorial todos os lotes não vendidos pelo prazo de 5 (cinco) anos, ficando prevalecido o pagamento como gleba.

A Lei que a substitui, nº 2.403/72, vigente, reduz este prazo para 4 (quatro) anos.

Ao lado destes estímulos, a legislação sempre conteve dispositivos que, se utilizados, minimizariam os efeitos dos problemas que constituem o quadro atual.

Um destes dispositivos, surgidos na Lei 701/48, preceituava não ser permitido lotear quando julgado inconveniente ao interesse público, devendo ser motivados os despachos do Prefeito neste sentido, tornando-se indispensável o pronunciamento prévio dos órgãos técnicos da Prefeitura em matéria de urbanismo, dispositivo este, conservado nas leis subsequentes, inclusive na vigente.

É ainda desde a lei 701/48, que através da legislação, se objetiva impedir o parcelamento de glebas como se elas constituíssem unidades territoriais isoladas em lugar de parte integrante do "setor" em "bairro" que pertenciam.

No âmbito do estudo, pelo tempo e recursos humanos que demandaria não se verificou se realmente a tributação de lotes e glebas se vem fazendo de conformidade com a lei. No entanto, a partir dos insumos fornecidos pelo próprio estudo constatou-se que:

- . se aplicada, ela se mostrou ineficaz para impedir a geração de vazios urbanos.
- . aplicada ou não, a quantidade e área com prometida com loteamento no Município nestes trinta anos leva a crer que o simples fato dela existir atingiu ao menos o objetivo de estimulá-los.
- . se aplicada, ela foi apenas no que se refere a estimular o parcelamento em si, desde que as características destes projetos e a sua distribuição espacial anárquica, alcançando os próprios limites da área municipal, levam também a crer que com tais estímulos foram contempladas quaisquer áreas, indiscriminadamente, sem que fossem considerados o uso proposto, a distribuição espacial e/ou o cunho social do empreendimento.

Do exposto conclui-se que ao longo do tempo, a legislação que regulamentou o parcelamento do solo do Município se assentou sobre a de nº 701/48, a partir da qual e através de sucessivas modificações, supressões e/ou introdução de novos artigos e até capítulos, foram pautadas as que a sucederam, evidenciando pela rigidez e caráter estātico que apresentam, serem consequência da solução de continuidade no processo de planejamento que persiste há três dēcadās desde a extinção do EPUCS.

Acrescente-se que os reflexos negativos desta solução de continuidade tornam-se evidentes não sõ quanto aos problemas resultantes da legislação em si mas também quanto aos critérios que vêm norteando sua aplicação.

Constata-se pela análise efetuada que a legislação sobre parcelamentos é:

1º - rígida, omissa e/ou irrealista quando:

a) no dimensionamento de quadras e lotes

- . estabelece parâmetros exclusivamente para uso residencial, modificados a cada nova lei que se aprova sem que decorram do uso do solo proposto e superdimensionados para os loteamentos populares.
- . em apenas um dos onze setores residenciais admite redução da área dos lotes residenciais para torná-los "populares".
- . não estabelece dimensões máximas e mínimas para as quadras.

b) na hierarquização e dimensionamento do sistema viário estabelece parâmetros que:

- . priorizam o veículo em lugar do pedestre, contendo inclusive dispositivo, introduzido recentemente, que retira dos moradores a segurança e a tranquilidade de morar com base em futura "demanda de tráfego".
- . priorizam o transporte individual em lugar do coletivo pela adoção de criterios no estabelecimento de parâmetros,

principalmente no caso de loteamentos "populares", para os quais o superdimensionamento da maior parte das vias implica sub-utilização, desde que nelas o veículo individual não é o modo de transporte utilizado e sim o coletivo, para o qual as vias estão sub-dimensionadas.

c) no que se refere a uso do solo

- . inexistem regulamentos específicos para as propostas de uso misto.
- . não se cogita na fixação das densidades mínimas.

d) no que diz respeito às áreas institucionais

- . excetuando-se as reservadas para escola e verdes não determina percentuais mínimos proporcionais à população que os loteamentos comportam.

2º - É omissa e irrealista quando admite o parcelamento do solo sem que esteja assegurada a incorporação dos novos lotes à mancha ocupada permitindo que este se torne instrumento da especulação imobiliária desenfreada e que se sub-utilizem os investimentos públicos em infraestrutura e serviços para atendê-los.

3º - É inadequada quando oferece benefícios fiscais a todos os lotes não comercializados desde que este procedimento é apoio e incentivo à geração de vazios urbanos e à especulação da terra.

4º - É ainda omissa e irrealista quando não desempenha as

funções social e de disciplina que lhe compete incentivando através de benefícios fiscais:

- . os investimentos que objetivam a camada da população menos aquinhoadas do, ponto de vista da renda e que coincide ser a de maior demanda por lotes para habitação.
- . a oferta de áreas onde se possam alocar o setor terciário e equipamentos pontuais.

5º - É omissa no que tange ao estabelecimento de parâmetros para condomínios horizontais e desmembramentos e no caso destes últimos por assistir à instalação de grandes equipamentos distribuídos de forma atomizada e desvinculados do planejamento global da área onde se inserem. É característico, que à exceção de uma quadra, na zona portuária, os demais desmembramentos processados à SUOP (independente de aprovação) objetivem a oferta de pequenos lotes para habitação.

6º - É elitista, porque os loteamentos residenciais, de maneira geral, devem atender a uma gama de requisitos de tal modo formados, que os custos que eles demandam, transferidos que são para os compradores, inviabilizam a a nível do mercado, o investimento em loteamentos realmente populares. Em consequência, as pessoas de reduzido poder aquisitivo, que constituem parcela considerável de nossa população investem nos numerosos loteamentos clandestinos, cuja participação na conformação da mancha urbana é bastante significativa ao se confrontarem a área desta com a dos compromissos gerados pelos loteamentos regulares (aplicável o termo aos processos na SUOP, independente de aprovação), estes últimos, preferencialmente ociosos, participando ativamente na geração dos vazios urbanos.

5.4 - Situação Atual

5.4.1 - Áreas comprometidas

. Quantificação e Distribuição Espacial

Equivale a 4.645,28 ha dos quais 4.633,78 ha correspondem a loteamentos, 4,02 a desmembramentos e 7,47 ha a condomínios horizontais representando 14,33% da área do Município.

Incluem-se na área comprometida dois desmembramentos e alguns loteamentos sobre os quais não foram encontradas referências quanto à aprovação. Dos desmembramentos não se dispõe sequer de plantas, contudo, sobre os loteamentos cuja quantidade atinge 18,67% da total, representando 23,82% da área total loteada, sabe-se haverem sido alguns substituídos por conjuntos habitacionais, outros pelos mais diversos equipamentos, outros ainda estão em vias de aprovação. Restam os que jamais se efetivaram e aqueles cujos estágios de ocupação e implantação são os mais variados. Os que se comprovou jamais haverem se efetivado foram considerados compromissos reversíveis porque além de não aprovados nunca existiram de fato. Os demais serão objeto de estudo quando da análise das áreas disponíveis e sob determinadas circunstâncias serão também admitidos como reversíveis.

A distribuição espacial das áreas comprometidas analisada quando da abordagem histórica (planta DT 001) determinou as zonas de solicitação. Estas, por sua vez, dada a grandeza dos compromissos criados obedecem a uma hierarquia assim caracterizadas (ver tabela X)

- . Zona especial (concentração à orla marítima C5), cuja grandeza abrange 29,53% da área total loteada, equivalente a mais da

metade da área comprometida em qualquer das outras e que supera mesmo a soma das duas maiores zonas depois dela.

A importância que se lhe atribui, no entanto, não se deve exclusivamente à grandeza da área comprometida mas sobretudo pelas características de continuidade que ela apresenta, comprometendo toda a orla marítima da Pituba e Itapuã, área das mais, se não a mais privilegiada do Município pelas condições físico-ambientais e locacionais.

16,16% da área loteada que se localiza à orla marítima, não dispõe de decreto ou qualquer referência sobre aprovação, percentual este distribuído da seguinte forma: 6,06% - loteamentos não efetivados; 3,33% - loteamento substituído por conjunto habitacional; 2,61% - loteamento em vias de aprovação; 2,36% - compromissos reversíveis sob determinadas circunstâncias e 2,34% correspondentes a loteamento promovido pelo poder público.

Excluindo-se o que representam os compromissos reversíveis sob determinadas circunstâncias, o percentual dos compromissos irreversíveis de 83,30% se torna igual a 93,95%. Significa que a orla marítima do ponto de vista de loteamentos é especial, pela representatividade de sua área, pelas características de continuidade na distribuição das áreas loteadas e pelas condições dos compromissos criados, considerados irreversíveis porque consolidados através de decretos de aprovação. Pode-se afirmar que

INVENTÁRIO DE LOTEAMENTOS

MUNICÍPIO DE SALVADOR 1932/set.1976

TABELA X - DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS LOTEAMENTOS*

LOCALIZAÇÃO	LOTEAMENTOS											
	T O T A L				A P R O V A D O S				SEM REFERÊNCIA QTO À APROVAÇÃO			
	Q	(%)	Á R E A		Q	(%)	Á R E A		Q	(%)	Á R E A	
			(M2)	(%)			(M2)	(%)			(M2)	(%)
C5-ORLA MARÍTIMA	29	100,00	13.239.825	100,00	22	75,86	11.028.340	83,30	7	27,14	2.211.485	16,70
C7-VIA FÉRREA	14	100,00	6.291.970	100,00	9	64,29	3.831.508	60,90	5	35,71	2.460.462	39,10
C8-BR-324	10	100,00	6.198.125	100,00	5	50,00	2.536.675	40,93	5	50,00	3.661.450	59,07
C3-AMARALINA-PITUBA	13	100,00	4.338.464	100,00	13	100,00	4.338.464	100,00	-	-	-	-
C1-BROTAS	49	100,00	3.505.911	100,00	37	65,51	2.399.373	68,44	12	24,49	1.106.538	31,56
Z3-ZONA DE SOLICITAÇÃO DIPERSA	47	100,00	3.172.658	100,00	36	76,60	2.345.308	73,92	11	23,40	827.350	26,08
C4-SÃO CAETANO	7	100,00	2.633.336	100,00	6	85,71	2.606.236	98,97	1	14,29	27.100	1,03
C6-CABULA	11	100,00	2.335.309	100,00	9	81,82	2.257.259	96,66	2	18,18	78.050	3,34
Z2-ZONA DE MÉDIA SOLICITAÇÃO	78	100,00	1.969.551	100,00	72	92,31	1.853.704	94,12	6	7,69	115.847	5,83
C9-STº AMARO DE IPI TANGA	3	100,00	1.304.863	100,00	2	66,67	832.283	63,78	1	33,33	472.580	36,22
C2-BARRA-GRAÇA	34	100,00	1.205.112	100,00	29	85,29	1.147.287	95,20	5	14,71	57.825	4,80
ILHA DE MADRE DE DEUS	3	100,00	142.700	100,00	2	66,67	106.975	74,96	1	33,33	35.725	25,04
SEM REFERÊNCIAS	2	100,00	...	...	1	-	...	-	1	100,00	...	100,00
TOTAL GERAL	300	100,00	46.337.824	100,00	243	81,00	35.283.412	76,14	57	19,00	11.054.412	23,86

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB

* Elaborada baseando-se em dados fornecidos pelas Tabelas I (do Anexo) e III

nesta área os padrões de ocupação foram de terminados pelos loteamentos e que quais quer modificações que a eles venham ser impostas: se através de desapropriações, representarão pesado ônus para o Poder Público dado o alto valor daquelas terras.

- . zonas bastante comprometidas —identificam-se com as concentrações marginais à via férrea e BR-324, cujas grandezas se equivalem e são 40% maiores do que a relativa à concentração C3 (Amaralina-Pituba)

Quanto à reversibilidade dos seus compromissos, no entanto, se apresentam bem diferentes. Enquanto 39,10% da área loteada às margens da via férrea não possui referências quanto à aprovação e podem se tornar reversíveis em função de estudo quando da análise das áreas disponíveis, dos 59,07% da área loteada às margens da BR-324 que não é aprovada, se forem retirados os 8,67% relativos a compromissos já consolidados, resta ainda metade da área comprometida para análise posterior.

- . zonas de comprometimento médio —correspondem aos loteamentos localizados nas zonas C3, C1, Z3, C4, C6 e Z2, cuja grandeza é decrescente nesta ordem e onde os tipos de compromisso apresentam características bem diferenciadas.

C3 - possui todos os loteamentos aprovados.

C1 - possui 31,56% de sua área sem referências sobre aprovação, assim distribuídas:

0,57% - sem referências por não se dis-
por das plantas

30,99% - reversíveis a depender de a
nálise posterior

Z3 - apresenta 26,08% de sua área sem refe-
rências sobre aprovação, distribuídas
da seguinte forma:

12,93% - à Liberdade, representados
por compromissos reversíveis (sujeitos
a análise)

10,85% - à Federação, admitindo-se
2,49% como reversíveis (sujeitos a a
nálise)

1,38% - ao Rio vermelho, irreversível
porque trata-se de área ocupada pela
fábrica da Coca-Cola.

0,91% - em Ondina, irreversível.

C4 - S. Caetano - existe apenas um lotea-
mento não aprovado equivalente a 1,03%
da área total, passível de estudo so-
bre as condições de comprometimento.

C6 - Cabula - na qual 3,34% da área lotea-
da não possui referências sobre apro-
vação e podem ser objeto de estudo.

Z2 - Nela os compromissos são relativos a
três bairros e equivalem em relação à
área total da zona a 5,88%, por sua
vez distribuídos desta forma:

Penha - 3,38% (0,63% não efetivados e
2,75% passíveis de revisão)

Barbalho - 2,37% (0,48% não efetivados)

e 1,89% reversíveis)

Canela - 0,13% não efetivados.

- . zonas pouco comprometidas — localizadas à margem da estrada de Stº Amaro de Ipitanga (C9) e à Barra e Graça (C2). A primeira possui 36,22% de sua área sem referências quanto à aprovação. Sobre a última, dos 0,47% jamais se efetivou, 1,82% se encontra ocupado por conjunto habitacional e 2,50% é passível de revisão.

Quanto aos loteamentos localizados às ilhas, além de inexpressivos pela grandeza da área loteada, a inexistência de dados complementares sobre ocupação e implantação impossibilita efetuar-se análise semelhante aos demais.

Serão objeto de estudo particularizado alguns dos loteamentos explicitadas na relação que se segue:

L O C A L I Z A Ç Ã O	Q	Á R E A (M2)
ORLA	2	312.860
VIA FERREA	4	2.460.462
BR-324	4	3.124.300
BROTAS	9	1.086.368
LIBERDADE	6	410.300
FEDERAÇÃO	2	108.150
S. CAETANO	1	27.100
CABULA	2	78.050
PENHA	1	54.060
BARBALHO	1	37.300
CANELA	1	2.600
STº AMARO DE IPITANGA	1	472.580
BARRA	2	30.125
TOTAL	36	8.204.255

Fonte: OCEPLAN - GT PLANDURB

Tabela I - Inventário de Loteamentos (Anexo)

O total destas áreas corresponde a 17,70% de toda a área loteada, e 12,00% da quantidade total de loteamentos.

É necessário que se atente, ainda quanto a distribuição espacial, para o que vem representando os loteamentos localizados às margens de represas e lagoas, sobre dunas, destruindo a cobertura vegetal, especialmente os coqueiros, alterando radicalmente as condições topográficas.

. Capacidade populacional

Fazem parte da área total parcelada alguns loteamentos e os condomínios horizontais sobre os quais incidem restrições quanto à intensidade de uso, atingindo-os parcial ou totalmente.

Objetivando-se verificar quantitativamente a população que a área comprometida com parcelamentos poderia alocar, e considerando-se as referidas restrições de uso, deliberou-se admitir 3 hipóteses pela aplicação de três densidades brutas¹⁰: baixa (200 hab/ha), média (450 hab/ha) e alta (700 hab/ha). A primeira sobre toda a área parcelada e as duas últimas sobre os loteamentos e desmembramentos sobre os quais inexistem restrições quanto à intensidade de uso. Ademais, somaram-se para a obtenção da população total nas duas últimas hipóteses, as populações correspondentes à aplicação das baixas densidades nas áreas com restrições quanto à intensidade de uso. O cálculo efetuado produziu

10 Baseiam-se estas densidades no exposto em 5 (Nota Prêvia)

os seguintes resultados:

HIPÓTESES	DENSIDADES (HAB/HA)	POPULAÇÃO (HAB)
I	200	929.056
II	450	1.959.628
III	700	2.988.336

Admitindo-se a hipótese I e tomando-se o valor de 1932 ha que corresponde à área parcelada no município, verifica-se que esta seria capaz de abrigar 70,85% da população de Salvador em 1976¹¹. Observa-se, por outro lado, admitidas as hipóteses I e II que as populações que esta área poderia alocar, no caso da hipótese II, excedem às projeções para 1985, e no caso da hipótese III representam 85,93% das projetadas para o ano 2.000.

. Implantação da rede viária e sua articulação com o sistema viário básico

58,45% da área loteada possui percentuais relativos à implantação da rede viária superiores a 50%, e 39,76% da área total se apresenta em níveis de implantação equivalentes ou superiores a 75% (verificar tabela XI).

Em relação à articulação destes loteamentos com o sistema viário básico, torna-se necessário abordar o grave problema que constituem os loteamentos marginais às grandes avenidas. Oferecidos voltados para o que no futuro seriam grandes canais de tráfego estes loteamentos sofreram as consequências de sua implantação, cujos prejuízos são me

11 Salvador, Prefeitura Municipal, OCEPLAN. *Evolução Demográfica de Salvador (1940-2000)*, op. cit.

TABELA XI
ESTÁGIO DE IMPLANTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS *

PERÍODOS	L O T E A M E N T O S																	
	T O T A L			25%			25% 50%			50% 75%			75% / 100%			SEM REFERÊNCIAS		
	Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A		Q	Á R E A	
		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)		(M ²)	(%)
1932-1950	122	5.395.992	100,00	7	380.612	7,05	4	838.413	15,54	8	1.457.355	27,01	78	2.526.308	46,82	25	193.304	3,58
1950-1955	50	10.711.890	100,00	5	819.568	7,65	4	1.128.520	10,54	7	2.247.466	20,98	29	6.511.976	60,79	5	4.360	0,04
1955-1960	43	8.957.401	100,00	7	1.474.384	16,46	4	2.570.035	28,69	6	1.368.913	21,98	23	2.816.924	31,45	3	127.145	1,42
1960-1965	17	6.365.438	100,00	1	35.725	0,56	6	3.823.225	60,06	3	1.010.688	15,88	3	1.105.175	17,36	4	390.625	6,14
1965-1970	21	5.165.367	100,00	1	22.000	0,43	4	1.621.903	31,40	3	1.687.332	32,66	12	1.834.132	35,51	1	...	...
1970-1975	24	6.836.500	100,00	4	1.088.425	15,92	2	2.688.564	37,86	3	202.362	2,96	13	2.957.149	43,26	2	...	...
1975/SET/1976	4	1.448.377	100,00	3	1.401.118	96,74	-	-	-	-	-	-	1	47.259	3,26	-	-	-
SEM REFERÊNCIAS	19	1.456.859	100,00	4	555.200	38,11	1	192.600	13,22	1	84.425	5,79	9	624.634	42,88	4	...	...
TOTAL GERAL	300	46.337.824	100,00	32	5.777.032	12,47	25	12.763.260	27,54	31	8.658.541	18,69	168	18.423.557	39,76	44	715.434	1,54

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB

* Elaborada baseando-se em dados fornecidos pela Tabela I (Anexo)

nos atribuíveis aos proprietários das glebas do que é principalmente ao Poder Público a quem caberia, quando da análise de seus projetos, estabelecer requisitos mínimos a atender especialmente recuos e pistas exclusivas, salvaguardando os interesses dos adquirentes e os seus próprios. No interesse dos adquirentes seriam evitados: a localização de lotes voltados para pistas de alta velocidade, aqueles inaproveitáveis pela adversidade das condições oferecidas (quanto as dimensões, topografia, acesso, ventilação, etc). Ademais, seriam minimizados os efeitos negativos que representam para os cofres públicos as onerosas indenizações pelos lotes desaparecidos.

Acrescente-se que as reformulações que se tornam necessárias, em geral não merecem estudo cuidadoso por parte do órgão executor do projeto viário e os que são remanejados pelos proprietários das glebas, repetidas vezes não são submetidos à apreciação dos poderes competentes.

. Compromissos legais de projeto e implantação

Tais compromissos se relativos a loteamentos não aprovados, merecem enfoque detalhado na análise da distribuição espacial. Resta citar o problema daqueles que aprovados esgotaram o prazo para execução do sistema viário sem implantá-lo.

48,33% da área total loteada refere-se a projetos cujos prazos estão vencidos, 19,67% da área é relativa a prazos a vencer e 36,59% da área diz respeito a loteamentos para os quais não foram estipulados prazos para implantação do sistema viário (ver tabela IX).

. Quanto aos compromissos de projeto, referem-se a:

a) áreas reservadas para escola, saúde, a bastecimento e equipamentos comunitários, destacando-se as doadas gratuitamente à municipalidade, por exigência de lei;

b) tipos de uso — residencial, comercial, indústrias e chácaras.

Faz-se necessário, aqui, atentar para as mudanças de uso em lotes residenciais solicitadas posteriormente através de licenças de funcionamento, ao invés de expedição de alvarás quando, de fato, se ofereciam condições para, se julgada conveniente a localização, verificar o atendimento na nova edificação das condições de projeto de acordo com o uso proposto;

c) áreas caucionadas — (aquelas cuja reserva se faz obrigatória para assegurar o cumprimento pelo proprietário, das exigências contidas no TAC);

d) intensidade de uso — estipuladas por lotes uni e pluridomiciliares;

e) recuo mínimo obrigatório e taxa de ocupação.

A maneira como se manifestam estes compromissos está contida na tabela I do anexo seu comportamento no tempo analisou-se na abordagem histórica. As características relativas aos itens a), b) e c) encontram-se no anexo ao estudo - álbum do Inventário de Loteamentos.

. Classes de área e sua representatividade no universo

77,67% da área loteada é relativa a grandes glebas (≥ 20 ha), 10,63% a glebas cujas áreas oscilam entre 10 — 20 ha, 10,89% referem-se a glebas de 1 — 10 ha e apenas 0,81% representa compromissos em glebas menores do que 1 ha (consultar tabela VI). Portanto, dos 14,33% da área do município, comprometida com loteamentos, 11,10% representa a área correspondente a 57 grandes loteamentos, cujas glebas igualam ou excedem 20 ha.

. Grandeza do lote padrão e sua representatividade em relação ao universo (ver Tabela VI)

Apenas 7,33% da quantidade total de loteamentos possui lote padrão menor do que $200m^2$, 33,67% deles os possui entre 200 a $360m^2$, 34% entre 360 e $500m^2$, 14,33% $\geq 500m^2$.

Dos 22 loteamentos cujos lotes padrão são inferiores a $200m^2$, 3 localizam-se em Brotas, 6 à Cidade Baixa, 1 ao Rio Vermelho, 2 à Boca do Rio, 4 à Liberdade, 2 em São Caetano, 2 ao Barbalho, 1 ao Campo Grande e 1 ao Cabula.

Da área comprometida com loteamentos, apenas 2,01% possui lote padrão inferior a $200m^2$, sendo que 62,49% desta área correspondem a loteamentos promovidos pela PMS.

O compromisso gerado pelas áreas parceladas não pode ser visto exclusivamente quanto ao atendimento das exigências contidas nos TAC, são mais abrangentes e se se considerar que 48,33% possuem lote padrão superior a $360m^2$, somando-se à dominância de localização em áreas privilegia

das, como a orla marítima onde são mais altos os preços dos terrenos, verifica-se serem eles inatingíveis pela grande maioria da população, especialmente as de baixo nível de renda.

6.4.2 - Área ocupada

. Representatividade no universo

De uma maneira geral são baixos os índices de ocupação em loteamentos, conforme explicita a tabela IV, abrangendo 42,87% de sua área aqueles cuja ocupação não atinge sequer 25%.

Para a avaliação da área total ocupada em loteamentos, admitiram-se os maiores índices de ocupação permitíveis, de acordo com as classes estabelecidas (ver tabela IV). Visou-se com isto minimizar os efeitos da defasagem destes dados, relativos em sua maior parte a 1973. Os cálculos efetuados produziram o seguinte quadro:

TABELA XII - ÁREAS LOTEADAS OCUPADAS E DESOCUPADAS

L O T E A M E N T O S							
ÍNDICES DE OCUPAÇÃO							
< 25%	1.986,60	100,00	-	-	1.986,60	100,00	
25 — 50%	1.182,00	100,00	591,00	50,00	591,00	50,00	
50 — 75%	822,80	100,00	617,10	75,00	205,70	25,00	
≥ 75%	606,00	100,00	606,00	100,00	-	-	
S/ref.	36,00	100,00	...	...	...	...	
TOTAL GERAL	4.633,40	100,00	1.814,10	100,00	2.783,30	100,00	

FONTE: GT PLANDURB
Elaborada baseando-se em dados fornecidos pela Tabela IV do Inventário de Loteamentos.

Objetivando verificar a capacidade populacional destas áreas admitiram-se 3 hipóteses a partir das mesmas densidades brutas utilizadas para a análise da área com prometida, cujos resultados estão contidos no quadro abaixo:

	DENSIDADE *	ÁREA OCUPADA (ha)	POPULAÇÃO (hab)
HIPÓTESE I	200	1814,10	236.282
HIPÓTESE II	450	1814,10	816.345
HIPÓTESE III	700	1814,10	1.269.870

* Baseiam-se estas densidades no exposto em 5(Nota Prêvia)

Comparando-se com os dados de população relativos ao município verifica-se que:¹²

- . admitida a hipótese I apenas 17,28% da população projetada para Salvador em 1977 encontra-se alocada em loteamentos regulares
- . pela hipótese II este percentual equivale a 59,71% da população total
- . adotada a hipótese III, os loteamentos a brigariam 92,84% desta população
- . *Participação na formação da mancha urbana ocupada*

Esta análise efetuou-se tomando por base o universo de vazios para o qual se dispõe da quantificação precisa das áreas loteadas vazias e da área correspondente à mancha urbana ocupada.

¹² Salvador, Prefeitura Municipal, OCEPLAN. *Evolução Demográfica de Salvador (1940-2000)*, op. cit.

O universo do estudo de vazios é bem menor do que o universo de loteamentos, correspondendo a 21.656ha. Alguns dos loteamentos mapeados extrapolam os seus limites o que tornou necessário retirar as áreas que lhes correspondiam, reduzindo a área comprometida com loteamentos para 4.017,25 ha. Destes, 1.992,92 ha encontram-se totalmente desocupados, restando 2.024,33 sob variáveis níveis de ocupação. Verifica-se que neste universo apenas 59,39% da área comprometida encontra-se ocupada.

O tecido urbano neste universo por sua vez, abrange 10.109 ha, dos quais, apenas 2.024,33 ha são representados por loteamentos, o que significa ser o nível de participação dos loteamentos equivalente a 20,02% do total de sua área, evidenciando estar a hipótese I bastante próxima da realidade.

O nível da participação destes loteamentos verificou-se comparando-se entre todas as áreas onde predomina ocupação superior a 25% a partir do que se obteve os seguintes resultados:

- . os bairros que apresentam os maiores níveis de participação são próximos do centro urbano.
- . em algumas áreas relativamente próximas ao centro persistem manchas não incorporadas ao tecido urbano, destacando-se entre estas o Rio Vermelho
- . as áreas marginais à BR-324 e via férrea não se encontram totalmente incorporadas ao tecido urbano, mesmo descontínuo, possuindo razoável estoque de áreas ociosas dada a grandeza de seus compromissos.

- . os níveis de participação das áreas localizadas em Brotas, Pituba e a estrada de São Amaro de Ipitanga, excedem à metade das áreas comprometidas, devendo-se considerar que as maiores glebas loteadas em Pituba são recentes o que justificaria sua participação não apresentar níveis mais altos
- . a orla marítima e o Cabula possuem os mais baixos índices de participação, equivalentes a cerca de 38% à orla e 22% ao Cabula. Mais significativo o caso da orla marítima por se tratar de área melhor aquinhoadas quanto à oferta.
- . o estágio de ocupação, guarda relação com a dimensão do lote padrão da gleba ou seja, os loteamentos que oferecem lotes padrão de pequenas dimensões (loteamentos mais antigos) apresentam sempre elevados índices de ocupação. Convém salientar que a redução do custo global do lote representa menor incidência do terreno no custo final de moradia.

Constatações quanto à área comprometida

1. Apresenta-se distribuída por todo o município, com prioridade significativa da orla marítima seguida das áreas marginais à Via Férrea e BR-324.
2. Os padrões de ocupação da orla marítima do Farol à Itaipuã foram estabelecidos pelos loteamentos e podem ser considerados compromissos irreversíveis porque consolidados através de aprovação para os quais as alterações que venham a ser efetuadas se traduzem no pesado ônus que re

presentam as desapropriações para a municipalidade.

3. Ao Poder Público cabe agora arcar com os custos necessários à extensão de infra-estrutura para atender aos loteamentos localizados distantes da mancha de ocupação mais densa, áreas loteadas estas cuja grandeza excede às áreas mais próximas ao centro.
4. É necessário divulgar onde se localizam as áreas doadas gratuitamente ao Poder Público, visando não só evitar sua ociosidade como a desapropriação por parte do município de áreas para a alocação de equipamentos como escolas, postos de saúde, play-grounds, creches, etc.
5. É imperativa a necessidade de ser protegida a paisagem natural da cidade do predatismo sistemático que se vem praticando contra ela.

6 5.4.3 - Áreas Disponíveis

Definem-se como tais áreas cujos percentuais de implantação da rede viária situam-se entre 0% — 100% e cujos percentuais de ocupação física situam-se entre 0% — 75%, oferecendo consequentemente, área física não ocupada, variável entre 100% — 25%.

As áreas enfocadas portanto, constituem-se parcial ou totalmente de vazios, cuja ociosidade se reflete em prejuízos à maior parte da comunidade e à Municipalidade, vez que a retenção destas, sendo de caráter eminentemente especulativo, força a população buscar moradia em áreas de custo mais acessível e portanto ainda mais distantes, exigindo em consequência, do poder público estender serviço às novas comunidades assim instaladas.

Resultou então centrar-se a análise nos aspectos que poderão gerar sugestões de intervenção, a saber:

- a) Capacidade, segundo as condições de rede viária
- b) Distribuição espacial segundo as condições de ocupação e rede viária.

Capacidade, segundo as condições da rede viária

Pelo fato das áreas loteadas disponíveis apresentarem percentuais diferenciados de ocupação física e implantação da rede viária, tornou-se necessário a utilização dos dados constantes das tabelas IV e XI (verificáveis na planta Dr 002) no sentido de se obter a quantificação da Área Física Disponível não ocupada e não beneficiada com rede viária, correspondente aos percentuais de ocupação e implantação situadas entre 0% — 75%. Uma vez que o cálculo das áreas disponíveis já foi efetuado, quando da análise das áreas ocupadas e consta da tabela XIII.

Restou verificar a distribuição destas áreas de acordo com o estágio de implantação, o que se fez admitindo-se sempre a hipótese de implantação máxima, conforme se segue:

Implantação da rede viária de acordo com a tabela XI	Implantação admitida como existente
(%)	(%)
25%	≤ 25%
25% — 50%	50%
50% — 75%	75%
75% — 100%	100%

Os dados relativos às superfícies físicas desprovidas de beneficiamento quanto à rede viária, constam da tabela XIII, anexa.

TABELA XIII - ÁREAS LOTEADAS, BENEFICIADAS E NÃO BENEFICIADAS COM REDE VIÁRIA *

ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO	T O T A L ÁREA (ha)	T O T A L ÁREA (ha)	ÁREA BENEFICIADA (ha)
≤ 25%	577,7		144,42
25 — 50%	1.276,3		638,15
50% — 75%	865,8		649,35
75% — 100%	1.842,3		1.842,30
Sem referência		71,5	
T O T A L	4.562,30	71,5	3.274,22

FONTE: GT. PLANDURB

* Elaborada com base nos dados da Tabela XI.

Evidencia-se portanto:

- . Área loteada vazia - 2.783,40 ha, ou seja 60% de área total loteada.
- . Área loteada não beneficiada com rede viária - 1.288,08 ha, ou seja 27,8% de área total loteada.

Sendo a área beneficiada com rede viária bastante superior à área ocupada, e admitindo-se que a ocupação se processe inicialmente nas áreas que já dispõem de algum serviço, que no caso seria rede viária, evidencia-se e existir glebas ainda não ocupadas e dispondo de rede viária

ociosa, correspondente a 1.460,12 ha, valor este assim obtido:

Área beneficiada com rede viária (3.274,22)

Área ocupada (1.814,10 ha).

Dai surge a necessidade de distinguir-se: 2 categorias distintas de áreas loteadas desocupadas.

. Áreas Vazias loteadas, beneficiadas com Rede Viária 1.460,12 ha

. Áreas Vazias loteadas, não beneficiadas de Rede Viária 1.323,28 ha

Área Vazia loteada 2.783,40

Com base nas 3 densidades já estabelecidas, estas áreas apresentam as seguintes capacidades de absorção de população

TABELA XIV - CAPACIDADE DAS ÁREAS LOTEADAS LIVRES SEGUNDO A DISPONIBILIDADE DE REDE VIÁRIA

DENOMINAÇÃO	ÁREA ha	Hipótese 1 (em hab d = 200 hab/ha	Hipótese 2 d = 450 hab/ha	Hipótese 3 d = 700 hab/ha
Área beneficiada com rede viária	1.460,12	292.024	657.054	1.022.084
Área não beneficiada com rede viária	1.323,28	264.656	595.476	926.296
T O T A L	2.783,40	556.680	1.252.530	1.948.380

Como se constatou, a capacidade das áreas lo

teadas disponíveis oscila entre 556.680 hab, 1.252.530 hab e 1.948.380 hab comportando respectivamente o incremento populacional de Salvador previsto para o ano 1985 ou 1992¹³.

Considerando agora a capacidade das áreas já dotadas de rede viária implantada, por oferecerem estas condições de alocação população em curtíssimo espaço de tempo, e evidencia-se, de acordo com os dados abaixo, referentes às 3 hipóteses, que estas poderão absorver o incremento populacional previsto para Salvador, para os anos 1981 ou 1987 ou 1990, determinado em função de cada hipótese

Hipótese I	-	292.024 hab
Hipótese II	-	657.054 hab
Hipótese III	-	1.022.084 hab

. Distribuição espacial segundo os estágios de ocupação física e implantação de rede viária

Verifica-se com base na planta Dt 002 que as glebas ora em estudo, se agrupam espacialmente conformando os vazios (parciais ou totais) cuja grandeza, obtida pela soma das glebas com percentuais de ocupação inferiores a 75%, obedece uma certa hierarquia.

Os agrupamentos espaciais foram delimitados com base nos seguintes critérios.

A - proximidade que guardam entre si as glebas loteadas disponíveis.

13 Os dados referentes ao futuro incremento populacional do Município de Salvador, foram obtidos com base na Hipótese I, do Estudo sobre Evolução Demográfica (1940-2000), elaborado por OCEPLAN e Centro de Recursos Humanos/UFBa, 1976.

B - relação de pertinência, destas glebas à mancha urbana de ocupação contínua (M.U.C.) assim definidas:

B - 1. glebas inseridas na M.U.C.

B - 2. glebas contíguas à M.U.C., ou localizadas em zona considerada de transição. A Zona de transição foi conceituada como referente às áreas onde coexistem altos percentuais de ocupação, ocupação rarefeita e incidência de grandes vazios.

B - 3. glebas que não enquadradas nos casos acima levantados, encontram-se distantes da M.U.C.

A grandeza dos agrupamentos espaciais denominados A, A2, A3, A4, A5 (ver planta DT 003) obtida com o auxílio dos dados da Tabela IV obedece a seguinte hierarquia, cujos valores são decrescentes.

A1 - Delimitado com base nos critérios A e B3
Compreende parte da orla marítima, no trecho que vai do Costa Azul a Itapuã.
. Área das glebas disponíveis 1.214 ha

A2 - Delimitado com base nos critérios A e B2
Compreende os Bairros conhecidos com as denominações de Rio Vermelho, Brotas, Cabula, Amaralina e Pituba.
. Área das glebas disponíveis 858,2 ha

A3 - Delimitado com base nos critérios A e B3
Situa-se ao longo da BR-324
. Área das glebas disponíveis 714,8 ha

A4 - Delimitado com base nos critérios A e B3
Situa-se ao longo da Via Férrea

. Área das glebas disponíveis 583,4 ha

A5 - Delimitado com base nos critérios A e B1
Compreende os bairros conhecidos com as
denominações de Ondina, Barra e Graça.

. Área das glebas disponíveis 88 ha

Verificou-se no entanto que os agrupamentos
apresentam estágios distintos de ocupação física.

Em alguns predominam estágios de ocupação en
tre 25% — 75% e em outros, predomina uma ocupação inferi
or a 25%, que caracteriza uma área quase completamente vazia.

Dentro deste enfoque, ou seja, considerando-
-se a grandeza das glebas nas quais ainda não se deflagrou
o processo de ocupação, associada ao estágio de implantação
de rede viária das mesmas, os agrupamentos obedecem a seguin
te hierarquia cujos valores são decrescentes.

TABELA XV - ESTÁGIOS DE OCUPAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DOS AGRUPA
MENTOS

AGRUPAMENTOS	OCUPAÇÃO ≤ 25%	% EM RELAÇÃO À ÁREA DE OCUPA	IMPLANTAÇÃO ≥ 50 %
	ÁREA(ha)	≤ 75%	OCUPAÇÃO ≤ 25 % ÁREA (ha)
A1	860,7	70,89	232,7
A2	582,9	67,92	223,7
A3	213,2	29,8	63,8
A4	109,3	19,0	-
A5	12,3	14,0	-
T O T A L	1.778,4		520,2

Os dados das 2 tabelas evidenciam:

- . a hierarquia dos agrupamentos permanece constante quanto: ao total de áreas disponíveis, ao total de áreas completamente ocupadas e quanto à grandeza das glebas ociosas e já dotadas de rede viária.
- . o estágio de implantação de rede viária das áreas livres de A4 e A5 sendo ainda inferior a 50%, justifica em parte a não ocupação destas glebas.
- . nas glebas parcialmente ocupadas (ocupação $\leq 75\%$) predominam baixos índices de ocupação.
- . No agrupamento A1 a grandeza das glebas ainda sem rede viária implantada justifica-se pela grande quantidade de loteamentos cuja aprovação é recente.
- . Destaca-se dos demais, o agrupamento A2, pela localização (inserido e/ou contíguo à mancha urbana ocupada), associado às facilidades oferecidas em serviços e infraestrutura e ainda porque a capacidade ociosa bastante significativa das áreas aí localizadas é capaz de absorver o incremento populacional previsto para Salvador em 1979, 1981 ou 1983¹⁴, equivalentes respectivamente às hipóteses discriminadas abaixo sob os números 1, 2 e 3:

Hipótese 1	-	116.580.000 hab
Hipótese 2	-	257.306.000 hab
Hipótese 3	-	408.030.000 hab

¹⁴ A população de Salvador para os anos 1979, 1981 e 1983 foram obtidas do Estudo Sobre Evolução Demográfica (1940-2000), por OCEPLAN e Centro de Recursos Humanos/UFBa - 1976 e com base na Hipótese I (pág. 135).

Da análise das áreas disponíveis constatou

-se:

- . A existência de um considerável estoque de áreas loteadas com baixíssimos índices de ocupação, predominando aquelas nas quais ainda não se deflagrou o processo de ocupação (permanecendo na condição de Vazio total).
- . A existência de rede viária ainda ociosa, por se encontrar distribuída em glebas não ocupadas (35%) ou em glebas com índices de ocupação relativamente baixos.
- . Ser bastante significativa a grandeza dos vazios loteados em áreas inseridas e ou contíguas à mancha urbana de ocupação contínua. Estas áreas já dispõem de elevados índices referentes à implantação de rede viária.
- . Da abordagem espacial associada às áreas disponíveis evidenciam-se como mais representativos, os agrupamentos que conformam 2 eixos longitudinais, A1 e A3 (ao longo da orla marítima e da BR-324) e o agrupamento A2 absorvendo este último não apenas os vazios inseridos mas uma parte daqueles que contornam a atual mancha urbana de ocupação contínua.
- . Que dentre as condicionantes responsáveis pelos elevados percentuais de loteamentos ociosos, além daqueles de caráter estrutural que fogem ao âmbito deste estudo, detectaram-se já no âmbito do estudo:

A predominância da oferta em áreas distan

tes do núcleo básico da cidade, despovoadas ou próximas a pequenos núcleos de povoamento; a grandeza dos lotes padrão oferecidos e impostos pela legislação;

A previsão insignificante e inexistente de áreas que propiciassem a alocação dos equipamentos pontuais que lhes servisse de apoio e atrativo; os grandes lapsos de tempo entre a aprovação e a implantação da rede viária proposta; a falta de fiscalização efetiva e não aplicação das sanções previstas pelo descumprimento das obrigações estipuladas nos TAC (Termos de Acordo e Compromisso).

⁶ 5.4.4 - *Direcionamento da Expansão Urbana Sugerido pelos Loteamentos*

Inicialmente, procurou-se verificar se a disponibilidade de áreas loteadas comparada com a que caracterizou a oferta evidenciavam a existência de vetores que pudessem sugerir o direcionamento da expansão urbana. Para esta análise foram utilizados três indicadores retirados do próprio estudo (verificar plantas DT 001, DT 003 e tabelas I, III e XVI) que representam a quantificação e distribuição espacial:

- . da oferta ao longo do tempo
- . das áreas atualmente disponíveis
- . da oferta na década de setenta

A análise conjunta dos dois primeiros indicadores evidenciou a existência de cinco vetores, hierarquizados segundo a disponibilidade de áreas para ocupação, coincidindo uns com os detectados quanto à oferta (item 5.4.1.), os demais a partir do agrupamento de alguns deles, para os quais conforme explicita a tabela XVI, a exceção de V3 e V4,

as margens respectivamente da via férrea e BR-324 coincide
a maior oferta a maior disponibilidade.

Quanto a oferta na década de setenta, verificou-se que:

- a) a orla marítima acentuou-se a grandeza da solicitação verificada quando da abordagem histórica, atingindo 58,39% da área total loteada no período;
- b) apesar de não atingir 20% da área total loteada no período foi significativa a oferta em V2 considerando-se que parte do vetor integra a mancha urbana de ocupação contínua e se se acrescentar a área correspondente ao loteamento Itaigara que substitui (parcialmente) o Parque N.S. da Luz, aprovado na década de sessenta, o percentual desta oferta cresce atingindo 33,15% da área total loteada no período;
- c) às margens da BR-324 substituiu-se a oferta de novos pela proposta — aceita — de mudança de uso em loteamento já aprovado — Granjas Fratelli Vita — substituído pelo Porto Seco Pirajá;
- d) as ofertas no subúrbio ferroviário e em V5 foram irrisórias, não atingindo, sequer, 2% da área total loteada no período, atribuível a primeira a ênfase dada ao transporte rodoviário em detrimento do ferroviário, a última por se tratar de área totalmente integrante da mancha urbana de ocupação contínua na qual a oferta se caracterizou pelo comprometimento dos vazios pré-existentes.

TABELA XVI
ÁREAS COMPROMETIDAS COM LOTEAMENTOS SEGUNDO
VETORES DE DISPONIBILIDADE PARA OCUPAÇÃO*

LOTEAMENTOS						
ÁREAS OFERTAS			ÁREAS DISPONÍVEIS			
IDENTIFICAÇÃO			TOTAL (HA)	TOTAL (HA)	ESTÁGIO DE OCUPAÇÃO	
VETORES	DE ACORDO COM A				25 % (HA)	25% 75% (HA)
	Oferta	Disponi- bilidade				
V1 - ORLA MARÍTIMA	C5	A1	1.323,98	1.214,70	860,7	354,0
Inserido e/ou contíguo à mancha urbana V2 DE OCUPAÇÃO CONTÍNUA	C3-Parte de C1, C4,Z3 BAIRROS: Liberdade, Bro- tas, Pituba, Cabula , R. Vermelho, Ondina	A2	1.230,01	858,20	582,9	275,30
V3 - BR-324	C8 e parte de Cg	A3	858,69	714,80	213,2	501,60
V4 - VIA FÉRREA	C7 e C4	A4	890,53	583,40	109,3	474,10
V5 - INSERIDO NA MANCHA DE OCUPAÇÃO	C3 - parte de C2 e Z3 BAIRROS: Barra, Graça, Canela, Garcia, Vitória, Federação, R.Vermelho	A5	169,96	88,00	12,3	75,7
TOTAL GERAL			4.500,17	3.459,10	1.778,4	1.680,70

FONTE: GT-PLANDURB

* Elaborada baseando-se em dados fornecidos pelas tabelas XIV e XV.

Admitidos estes vetores, que traduzem a distribuição espacial das áreas loteadas de acordo com a disponibilidade para ocupação, verificou-se que as características dos loteamentos que eles contêm são bastante diversifi cadas. Admitindo-se também, a permanência dos padrões de ocupação que eles ensejam, especialmente os aprovados, foram selecionadas três características, duas das quais específicas dos projetos, a terceira imposta pelo Código de Obras vigente (Lei 2.403/72), em relação às quais cada um dos vettores foi analisado.

Das características específicas dos projetos foram consideradas:

- a) área do lote padrão;
- b) intensidade de uso fixada no TAC.

Imposta pelo Código de Obras considerou-se apenas a relativa a gabarito que incide sobre as duas primeiras quadras em relação à orla marítima, fixando-o em três e cinco pavimentos, exceto o térreo vasado obrigatoriamente conforme se situem na primeira ou segunda quadras, do Farol da Barra e Amaralina, acrescida da restrição de uso unifamiliar a partir de Amaralina até Itapuã.

Segundo estas características, os vetores assim se apresentam:

V1 - Vetor à orla marítima

. quanto às características de projeto:

- a) lote padrão
predominam $\geq 500m^2$ (em 62,06% dos loteamentos), podendo-se considerar inexistentes os lotes padrão

$\leq 200\text{m}^2$ dado que os existentes pertencem a loteamentos promovidos pelo poder público onde incidem altos percentuais de ocupação;

b) intensidade de uso

é considerável a área exclusivamente unifamiliar que corresponde a loteamentos sofisticados como Patamares, Jardim do Gantois, Parque Costa Verde, etc;

c) quanto às restrições de gabarito e/ou intensidade de uso, incidem sobre considerável parcela da área do vetor pelas suas próprias características, mais desenvolvido o eixo longitudinal, paralelo à orla marítima.

V2 - Vetor inserido e contíguo à mancha urbana de ocupação contínua

. quanto às características de projeto:

a) lote padrão

predominam as áreas entre 360 500m^2 cujos percentuais assim se apresentam conforme se localizam:

Ondina	-	71,43%
Pituba	-	54,16%
R. Vermelho	-	45,46%
Brotas	-	40,82%

À Liberdade predominam lotes entre 200 — 300m^2 (54,16%) e ao Cabula os lotes padrão entre 200 — 360m^2 e $\geq 500\text{m}^2$ atingem idêntico percentu

tual, equivalente a 36,36% do total dos loteamentos do bairro.

À Pituba e Ondina inexistem lotes $\leq 200m^2$; em Brotas e ao Cabula seus percentuais não atingem sequer 10% em relação à quantidade total de loteamentos do bairro e apenas à Liberdade equivalem a 16,67%.

b) intensidade de uso

incide especialmente sobre loteamentos localizados à Pituba, atingindo-os parcial (Itaigara) ou totalmente (Caminho das Árvores) e em Brotas (Parque Florestal).

c) quanto as restrições de gabarito e/ou intensidade de uso menos considerável que a referente a V1 (orla), pois enquanto esta, estendendo-se longitudinalmente oferece maior porção voltada para o mar, V2 se desenvolve preferencialmente no interior, distanciando-se da orla marítima.

V3 - Vetor às margens da BR-324

. quanto às características de projeto:

a) lote padrão

mais de 60% de seus loteamentos possuem lote padrão $\geq 500\%$, inexistindo a oferta de lotes $\leq 200m^2$;

b) intensidade de uso

não foram encontradas referências;

- c) quanto as restrições de gabarito
não incidem sobre estas áreas.

V4 - Vetor às margens da via férrea

- . quanto às características de projeto:

- a) lote padrão

S. Caetano 42,86% entre 200 m^2 — 360 m^2
28,57% $\leq$ 200 m^2

Subúrbio Ferroviário - 71,43% entre
inexistem lotes $\leq$ 360 m^2 — 500 m^2

- b) intensidade de uso

não foram encontradas referências

- c) quanto as restrições de gabarito
não foram previstas no Código de O
bras vigente.

V5 - Vetor inserido na mancha urbana de ocu
pação contínua

- . quanto às características de projeto:

- a) lote padrão

predominam os de área entre 200 m^2 — 360 m^2 .

À Barra e Graça 33,25% deles pos
suem lotes com áreas entre 360 m^2 — 500 m^2

Ao Garcia 33,33% deles ofertam lo
tes com área $\geq 500 \text{ m}^2$

Apenas dois loteamentos, um à Vitō
ria outro ao R. Vermelho possuem
lote padrão $< 200 \text{ m}^2$

- b) intensidade de uso

não foram encontradas referências

c) quanto às restrições de gabarito

irrelevantes pela diminuta quantidade de áreas disponíveis sobre as quais incidem.

Constatada a existência destes vetores, analisadas as características de seus loteamentos, em lugar de simplesmente calcular sua capacidade populacional, deliberou-se verificar as condições que oferece cada um deles à alocação das populações, segundo as faixas de renda. Para tanto, utilizaram-se plantas e dados que esclarecem:

- 1º - como se distribuem espacialmente no município as habitações, de acordo com a tipologia;
- 2º - como se distribui espacialmente a população no município, segundo as faixas de renda¹⁵.
- 3º - como se distribuirá a população projetada para 1990, segundo as faixas de renda;
- 4º - quais os índices urbanísticos existentes na cidade em áreas residenciais ocupadas por população pertencente a padrões de renda distintos.

Os dados relativos aos dois primeiros itens foram obtidos respectivamente das plantas elaboradas pelo estudo de Habitação-GT-PLANDURB e HIDROSERVICE¹⁶, os quais, confrontados com os produzidos pelo próprio estudo, consoante os vetores determinados, mostraram que:

. em VI - a orla é insignificante a quantidade de habitações características de popula

15 As faixas de renda aqui mencionadas são as constantes do Estudo sobre a renda de Salvador, elaborado pelo PLANDURB.

16 HIDROSERVICE-EMBASA-Plano Diretor do Abastecimento de Agua e Controle de População da Grande Salvador.

lação de baixa renda. Nela, aloca-se preferencialmente população das faixas de renda A e B. Amais, as áreas ocupadas por população de renda C, excluindo-se os loteamentos populares promovidos pelo poder público, situam-se fora dos loteamentos, salvo os casos especiais como o do loteamento Cidade Balneária de Itapuã, em total desacordo com o projeto aprovado.

- . V2 e V5 - neles também predominam as populações de renda A e B, exceção dos bairros "populares" como a Liberdade, por exemplo, e nestes casos estas populações se alocam preferencialmente fora das áreas loteadas "regularmente" ou em loteamentos promovidos pelo poder público.
- . V3 e V4 - caracterizam-se por praticamente não abrigarem população de faixa de renda A, mas nem por isso as áreas loteadas abrigam população de faixa de renda C.

Quanto à população projetada para 1990 estima-se em 2.316.596 hab¹⁷ que se distribuem segundo as faixas de renda, consoante o quadro abaixo.

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO
SEGUNDO AS FAIXAS DE RENDA

F A I X A S DE RENDA	P O P U L A Ç Ã O H A B I T A N T E S	EM 1 9 9 0 %
A	180.348	9,0
B	444.548	19,0
C	1.691,705	72,0
T O T A L	2.316.596	100,0

FONTE: GT-PLANDURB

17 PLANDURB - Estudo sobre a renda de Salvador.

Sobre o último dos itens, relativos aos índices urbanísticos atuais em diversas áreas da cidade, as informações obtidas estão dispostas conforme a tabela anexa nº XVII.

Sua análise, mesmo sumária, conduz a algumas constatações:

- 1º - estarem supermensionados os lotes para habitação, admitidos por lei, para atender às populações de baixa renda. Quase atingem o dobro da quota de terreno por domicílio em bairros onde predominam as populações da faixa de renda C, cujos inexpressivos percentuais de uso pluridomiciliar e os correspondentes baixos índices de elevação evidenciam estarem estas quotas bastante próximas das áreas que correspondem às dos seus lotes;
- 2º - que as mais altas densidades referem-se às áreas onde predominam as faixas de renda C ou aquelas em que quase se equivalem as populações das faixas de renda A e B, as quais, utilizando o recurso da verticalização (apresentam os mais altos índices), conseguem reduzir a quota de terreno por domicílio, tornando-o mesmo inferior ao encontrado para a faixa de renda C;
- 3º - que as médias densidades das áreas onde predominam as populações de renda B, correspondem a médios índices de elevação que não chegam a atingir a metade dos encontrados em áreas onde quase se equivalem as faixa de renda A e B e em consequência naquelas são maiores do que nestas as quotas de terreno por domicílio.

Do que se constatou no âmbito do próprio estudo e a partir dos insumos fornecidos pelos outros trabalhos executados, evidenciou-se que:

TABELA XVII
ÍNDICES URBANÍSTICOS EM ÁREAS RESIDENCIAIS *

LOCALIZAÇÃO DAS UNIDADES DE ANÁLISE DE ANÁLISE	ÍNDICES			URBANÍSTICOS				
	FAIXAS DE RENDA EXISTENTES			DENSIDADE BRUTA (HAB/HA)	QUOTA DE TERRENO POR DOMÍ- CÍLIO (M ²)	ÍNDICE DE ELEVAÇÃO	INTENSIDADE DE USO	
	A	B	C				UNI.	PLURI.
	(%)	(%)	(%)				(%)	(%)
PITUBA	89,40	10,60	-	223	126,00	2,78	11	89
CLEMENTE MARIANI	59,05	40,95	-	553	60,78	4,56	4	96
PARQUE CRUZ AGUIAR	51,29	47,23	1,48	164	190,00	1,69	51	49
ROMA	4,18	95,60	0,22	239	137,03	1,38	59	41
SANTO AGOSTINHO	10,15	87,01	2,84	315	108,00	2,32	24	76
PAU MIÚDO	-	21,88	78,12	526	72,20	1,04	95	5
ENGENHO VELHO	-	25,97	74,03	563	66,80	1,07	92	8

FONTE: GT-PLANDURB

* Elaborada baseando-se em dados fornecidos por índices urbanísticos - 1º volume - Prefeitura
Cidade do Salvador - OCEPLAN - Prado Valadares - Arquitetos

1. a demanda de terreno para habitação das populações de baixa renda, não é atendida através de parcelamentos "regulares", predominando nestes quase de maneira absoluta, as populações de faixas de renda A e B;
2. os lotes para residência realmente acessíveis hoje pelas populações de baixa renda, situam-se em torno de $70m^2$ equivalentes a pouco mais de metade do exigido pela legislação vigente para loteamentos "populares" e correspondente a cerca de um quinto do lote padrão exigido para quaisquer outros loteamentos;
3. o lote padrão predominante no vetor melhor dotado do ponto de vista da disponibilidade de áreas loteadas, é sete vezes maior que o lote popular "real" ($70m^2$);
4. as restrições quanto à intensidade de uso além de representarem excessivo ônus ao poder público por proporcionarem densidades anti-econômicas, quando incidem sobre grandes lotes, como os que predominam em VI (orla), inviabilizam sua ocupação até mesmo por populações da faixa de renda B;
5. as restrições de gabarito constituem outro obstáculo a transpor, vez que a redução do número de pavimentos significa redução do número de unidades comercializáveis e aumento da fração ideal do terreno cujo custo transferido que é para o comprador, se aumentado implica na redução da quantidade de compradores cuja renda lhes possibilite adquiri-los;
6. ainda que se sustasse a aprovação de novos loteamentos a partir de agora, as áreas loteadas já disponíveis, se conservados os padrões que lhes asseguram os decretos que as aprovaram, permanecerão ociosas por muitos anos ainda;

7. a correspondência que se verifica entre os maiores vetores quanto à oferta e à disponibilidade para a ocupação das áreas loteadas, especialmente as localizadas em áreas privilegiadas pela beleza paisagística, refletem grave distorção na maneira como se vem parcelando o solo do município. Oferta-se muito, em áreas bastante diversificadas, mas em contrapartida, esses loteamentos não visam atender à real demanda para habitação, nem mesmo das populações de alta renda, o que se comprova pelo seu alto grau de ociosidade. Vem-se parcelando o solo em Salvador, visando, sobretudo, a especulação imobiliária.

Face ao exposto conclui-se que:

1º-Os vetores que caracterizam as áreas loteadas disponíveis para ocupação, não são capazes de sugerir o direcionamento do futuro crescimento da cidade pelas restrições que lhes impõem os projetos aprovados e o Código de Obras em vigor, as quais geram novas restrições, estas quanto às faixas de renda passíveis de neles serem alocadas;

2º-os vetores caracterizados pelas áreas loteadas disponíveis, sugerem na realidade, a direção do crescimento da cidade devido ao incremento populacional atribuível às faixas de renda A e B, o que significa apenas 30% da população projetada para 1990;

3º-as áreas loteadas disponíveis são capazes não apenas de absorver o incremento populacional devido as faixas de renda A e B, mas, como evidencia o quadro anexo, podem absorver o dobro ou mesmo o triplo do incremento

to populacional projetado para 1990, aplicando-se densidades diversificadas.

Incremento po pulacional em 1990 devidos às faixas A e B		Hipótese I 200 hab/ha		Hipótese II 450 hab/ha		Hipótese III 700 hab/ha	
TOTAL (hab)	%	TOTAL (hab)	%	TOTAL (hab)	%	TOTAL (hab)	%
624.891	100,00	556.680	89,88	1.252.530	200,44	1.948.380	311,79

6.5 - Conclusões - Recomendações

A maneira como se vem aprovando e distribuindo espacialmente os parcelamentos do solo do município, verificada nos itens anteriores, demonstra que a menos se efetuem radicais alterações na legislação que o regulamenta e que se utilizem recursos visando minimizar o efeito da tomada de posse de novas áreas para a especulação imobiliária, o município verá agravar-se a cada dia o problema que constitui a alocação das populações, principalmente as de baixa renda.

Históricamente se comprovou que os parcelamentos jamais objetivaram atender à demanda por moradia, especialmente das populações menos favorecidas e em contrapartida comprometeram cada vez maior parcela do solo urbano, sempre através da conquista de novas áreas para as quais se impôs ao poder público, estender a rede de infra-estrutura, valorizando às custas dele, vale dizer, às custas da coletividade os grandes vazios gerados. Comprovou-se ainda, ser a legislação sobre parcelamentos elitista e omissa sob muitos aspectos. No entanto, também se comprovou que mesmo inadequada à nossa realidade sócio-econômica vários dos problemas dectados hoje não podem ser atribuídos apenas à legislação, mas também ao desaparelhamento dos órgãos encarregados de analisar e fiscalizar os projetos. O que se verifica é a existência de distorção no conceito de "parcelamento", o qual não se deve atribuir exclusivamente "aos agentes ou promotores de retalhamento do solo" pelo fato de ser o "lucro" o motor do processo, mas e sobretudo, ao poder público, pela imposição de uma legislação sobre a matéria irrealista e estática, e ainda, por não estimular o aperfeiçoamento de seus recursos humanos no sentido de adequadamente aplicá-la e/ou renová-la.

Do que se constatou nos itens anteriores evidenciaram-se algumas conclusões, entre as quais destacam-se como de maior significação:

A - Quanto à evolução da área loteada

A1 - Aspecto quantitativo.

- . que a grandeza das áreas loteadas, predominantemente superiores a 20ha, exige que se pense no grau de autonomia que poderá ser oferecido às comunidades afixadas.

A2 - Distribuição espacial e participação na formação da mancha urbana ocupada.

- . a distribuição espacial anárquica, atomizada pela área do município não ocasiona sequer a consolidação de núcleos dispersos ou a continuidade da mancha urbana já ocupada, evidenciando a carência de critérios, por parte do poder público, para direcionar o crescimento físico da Cidade.
- . que as grandes concentrações identificadas, a exemplo da orla marítima evidenciam como fato gerador "o lucro" auferido na comercialização destas áreas com base na beleza paisagística ou em recém e futuras benfeitorias efetuadas pelo próprio poder público, a quem coube arcar com o ônus decorrente.

B - Características dos projetos e legislação urbanística vigente.

- . que existe enorme deficiência na reserva de áreas para uso institucional (como saúde, abastecimento, comércio e equipamentos comunitários) principalmente se se considerar a predominância de grandes glebas $\geq$ 20 ha
- . que o dimensionamento do lote padrão é rígido, não objetivando o atendimento:
 - . às diversas faixas de renda
 - . às tipologias construtivas diferenciadas consoante o uso.
 - . às oscilações de intensidade de uso.
 - . a hierarquização e dimensionamento do sistema viário obedece idênticos parâmetros independente da densidade populacional, das dimensões da gleba e do sistema de transporte que se objetiva priorizar.
 - . a legislação é omissa quanto ao estabelecimento de parâmetros para os loteamentos de usos distintos do residencial (industrial e comercial) ou mistos.
 - . a legislação é elitista porque fixa parâmetros que inviabilizam o acesso às áreas loteadas das populações menos favorecidas.
 - . inexistem estímulos de qualquer ordem, inclusive tributária que propiciem parcelamentos populares.
 - . a predominância do parcelamento ir

- . regular do solo do município se de
ve, em parte, às exigências da legisla
ção vigente estarem pautadas de
maneira assincrônica em relação ã
nossa realidade sócio-econômica.

C - Quanto ã área comprometida.

- . que dada a grandeza dos compromissos ge
rados é o loteamento um determinante do
padrão urbanístico de significativo per
centual da área do município, especialme
nte das áreas de maior beleza, paisagi
stica como a orla marítima
- . que a municipalidade não utiliza gran
de parte das áreas doadas gratuitamen
te para escola e play-ground que ocupando
-as, quer comercializando-as para a
obtenção de recursos, conforme lhe fa
ulta a legislação vigente.

D - Quanto ã área ocupada.

- . que os baixos índices de ocupação das
áreas loteadas revelam quão insignifica
nte é a sua participação na formação
de mancha urbana.
- . que as dimensões do lote padrão guardam
estreita relação com o estágio de ocu
pação das áreas loteadas, verificando-
se que as glebas com menores lotes
costumam apresentar os maiores índices
de ocupação.
- . que a acessibilidade e a distância em

- relação ao centro são fatores determi
nantes na incorporação dos loteamentos
à mancha urbana verificando-se que quanto
mais distantes os loteamentos meno
res índices de ocupação que apresentam.
- . que inexistem garantias mínimas à efe
tiva incorporação dos parcelamentos à
mancha urbana.

E - Quanto às áreas disponíveis

- . que o considerável estoque de áreas lote
teadas disponíveis qualquer que seja a
distribuição espacial, apresenta elevado
dos percentuais de implantação da rede
viária sendo capaz de absorver o incremen
to populacional previsto para Salvado
dor até 1990 revelando que se poderia
sustar (por período determinado) a aprova
ção de loteamentos caso a distribuição
espacial das áreas disponíveis seja
compatível com o modelo de cresci
mento a ser proposto.

F - Direcionamento da expansão sugerido pelos
parcelamentos.

- . que não se pode considerar os parcela
mentos como indicadores do futuro cres
cimento da cidade, visto que:
- . na abordagem histórica constatou-se
que eles como barreiras funcionaram
em alguns casos.
- . a oferta sempre excedeu à demanda por

objetivar atender apenas as camadas da população melhor aquinhoadas quanto à renda, numericamente bastante inferiores às de baixa renda, conferindo em consequência a estas áreas a condição de vazio total por muito tempo.

- . que as características dos projetos das áreas disponíveis tornam os seus lotes inacessíveis aos estratos de população de renda "C" que corresponde àquele que sofrerá o maior incremento até 1990.

G - Quanto à tributação

- . que os critérios que nortearam a tributação das áreas parceladas ou passíveis de parcelamento no município, não foram capazes de sustar a especulação imobiliária desenfreada, minimizar o problema da alocação das populações de baixa renda ou proporcionar a ocupação harmônica do solo urbano, vez que se caracterizaram sempre pelo oferecimento puro e simples de incentivos ao parcelamento, sem quaisquer considerações quanto à localização, uso proposto ou faixas de renda da população podendo-se lhe atribuir parcela considerável de responsabilidade na distribuição espacial anárquica das áreas comprometidas com loteamentos.

H - Quanto à análise e fiscalização dos projetos

- . que os critérios que norteiam a análise dos parcelamentos limitam-se à verificação do atendimento puro e simples às normas técnicas exigidas pela legislação em vigor.
- . que é relevante a responsabilidade do poder público neste processo pois a ele cabe incentivar e promover o aperfeiçoamento de seus recursos humanos.
- . que por se encontrarem desaparelhados os órgãos públicos encarregadas da fiscalização propiciaram:
 - . a execução de projetos em desacordo com o que se aprovou.
 - . a não aplicação no tempo devido das sanções previstas no TAC para o cumprimento dos compromissos firmados.
 - . a ocupação em loteamentos processados e não aprovados.
 - . a proliferação de loteamentos clandestinos.

Expectativas

Objetivam as recomendações que se seguem não apenas intervir solucionado os problemas detectados mas, em plano mais amplo, assegurar:

- . a distribuição espacial compatível com o modelo físico territorial a perseguir.
- . a preservação do patrimônio físico ambiental contra radicais alterações em sua hi

drografia, topografia, cobertura vegetal e beleza paisagística.

- . a obediência aos programas e prioridades dos órgãos encarregados da distribuição dos serviços de água, esgoto e energia elétrica.
- . a contiguidade física entre cada novo parcelamento e a mancha urbana ocupada e/ou outras glebas parceladas, evitando-se a dispersão e atomização.
- . condições de acesso à compra dos lotes pelas populações das diversas faixas de renda.
- . o estímulo e/ou desestímulo de novos parcelamentos considerando-se a faixa de renda da população que se proponham a atender.
- . qual deverá ser função da demanda por habitações devida ao incremento populacional consoante as citadas faixas de renda.
- . maior diversificação quanto ao uso do solo.
- . a introdução de áreas para equipamentos e serviços proporcional à área de gleba, densidade, e de acordo com as características do agrupamento a ser servido.
- . a fixação de densidades compatíveis com os parâmetros constantes das propostas e com as diversas faixas de renda.
- . a priorização do pedestre em relação ao veículo.
- . a priorização do veículo coletivo em lugar do individual não apenas nos loteamentos

"populares" mas em todos os demais, visando evitar a transformação de simples ruas de acessos às habitações em vias de tráfego de passagem.

- . o conforto, a segurança, a proteção contra ruídos e acidentes dos moradores, especialmente as crianças em seu trajeto à escola.
- . a efetiva incorporação dos lotes à mancha urbana ocupada.

Em função do exposto surgem dois tipos de recomendações conforme objetivem atuar:

A - nas áreas comprometidas

B - nos futuros compromissos

A - As recomendações quanto às áreas comprometidas dizem respeito a:

1º - Potencialidades das áreas disponíveis

- . ocupação
- . recuperação
- . modificação de usos

2º - Instrumentos para o acontecimento das potencialidades:

- . remanejamento de projetos
- . legislação tributária
- . legislação urbanística

1º - Potencialidades

Para a verificação das potencialidades foram utilizados os seguintes indicadores:

- . estágio de ocupação física
- . estágio de ocupação da rede viária
- . prazo para implantação da rede viária
- . consolidação do comprometimento da área através decreto de aprovação.

a) quanto à ocupação:

- . Foram consideradas áreas propícias à ocupação¹⁸ todas as disponíveis aprovadas e/ou sem referências quanto à aprovação com variáveis níveis de ocupação física e que a partir do estágio de implantação da rede viária determinam a indicação de prazos diferenciados quanto à utilização da potencialidade "ocupação" segundo três categorias:
- . áreas ocupáveis a curto prazo referem-se às de mais altos percentuais de rede viária implantada (50% — 100%) e cujo nível de ocupação física oscila entre 0% — 75%, indicando em alguns casos a existência de rede viária ociosa. Correspondem a 2032,8ha e 50,93% da área total disponível.
- . áreas ocupáveis a médio prazo referem-se àquelas cujos percentuais de implantação da rede viária situam-se entre 25% — 50% e cuja ocupação física oscila entre 0% — 50%, predominando as inferiores a 25%, indicando também, em alguns

18 A somatória destas áreas não corresponde à das áreas disponíveis (item 5.4.3.) por não haverem sido consideradas as áreas recuperáveis e as de loteamentos não mapeados.

casos, a existência de rede viária ociosa. Nesta condição encontram-se 926,6 ha da área loteada, o que corresponde a 29% da área total disponível.

- . áreas ocupáveis a longo prazo correspondem às que aprovadas, apresentam baixos índices de ocupação e implantação ($< 25\%$), cujos prazos para implantação da rede viária não estão esgotados, não foram estipulados ainda (projeto em vias de aprovação), aqueles sobre os quais não se dispõe de referências e/ou seus prazos não constaram das cláusulas firmadas nos respectivos TAC. Equivalem a 15,94% da área disponível, que correspondem a 636,11 ha.

Estas indicações, contudo, poderão gerar a distribuição espacial anárquica das populações, resultante da consolidação de processo histórico irreversível no que tange ao quadro atual, a menos se efetuem radicais intervenções.

b) quanto à recuperação

Foram consideradas áreas recuperáveis todas as loteadas disponíveis sem referências quanto à aprovação e/ou aprovadas cujos prazos para implantação da rede viária esgotaram-se e que apresentam baixos índices tanto de ocupação física quanto de implantação da rede viária ($< 25\%$). Estas áreas, que correspondem a 7,26% da área total disponível integram a listagem seguinte:

Nº DO LOTEAMENTO	IDENTIFICAÇÃO (DENOMINAÇÃO OU PROPRIETÁRIO)	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (HA)
145	Sr. Hamilton Lima Rodrigues	Orla - Jaguaripe	6,5
160	Parque Rural Jacélia	Cabula	63,8
174	Faz. Bom Sucesso	BR-324	18,71
177	Jardim Teresópolis	Brotas	2,9
216	Parque Stela Maris	Itapuã	48,1
220	Jardim Itapuã	Itapuã	32,0
228	Granjas Marazuí	Orla	12,0
270	Aquarius	Pituba	20,96
270	Granjas S. José	BR-324	76,9
286	Instituto de Biologia e Farmácia	Brotas	7,9
T O T A L			289,77

FONTE: GT PLANDURB
Tabela I do Anexo - Álbum do Inventário de Loteamentos.

c) quanto à modificação do uso proposto

Foram consideradas áreas passíveis de modificação do uso do proposto todas aquelas que apresentem índice de ocupação física inferior a 50% independente do estágio de implantação

da rede viária. A somatória das glebas loteadas que se encontram nessa condição correspondem a 3.168,6 ha, equivalente a 68% da área total loteada.

A modificação de uso do solo deverá afetar apenas os lotes vazios cujos novos usos propostos deverão atender à demanda de áreas para a alocação de equipamentos pontuais e serviços. Os critérios que nortearão a seleção dos usos ã introduzir e o dimensionamento das áreas adequadas para atendê-los serão explicitados quando da abordagem da legislação.

29 - Os instrumentos utilizados para a obtenção das potencialidades são:

a) Reformulação de projetos através de:

- . redução da grandeza de seus lotes visando torná-los accessíveis às camadas da população de faixas de renda "B" ou até mesmo "C".
- . remembramento de lotes para que se ofereçam melhores condições à verticalização.
- . remanejamento da rede viária e sua articulação com o sistema viário básico objetivando tornar algumas delas adequadas ao transporte coletivo, outras apenas para pedestres.
- . modificação dos usos propostos para que, oferecendo lotes onde se possam alocar o setor terciário e equipamentos puntuais, se apresentam melhores condições

à fixação das populações.

De acordo com a categoria das áreas ocupáveis, recomenda-se:

I - nas áreas ocupáveis a curto prazo.

- . conservar os projetos existentes pelo ônus que acarretaria à municipalidade as desapropriação que se fariam necessárias para modificá-los.

- . admitir e/ou incentivar as propostas de mudança de uso em determinados lotes.

II - nas áreas ocupáveis a médio prazo, de maneira geral, reformular os projetos visando torná-los mais adequados à ocupação.

III - nas áreas ocupáveis a longo prazo adotar medidas diversificadas caso se trate de:

- . projetos recém aprovados — conservar os padrões desde que não houve tempo suficiente à sua ocupação.

- . projetos em tramitação — sustar a aprovação incentivando a reformulação de seus projetos.

- . projetos antigos — incentivar a reformulação parcial ou total de seus projetos.

b) legislação urbanística

- . pela aplicação das sanções previstas nos TAC para o descumprimento das exigências firmadas, especialmente as relativas à implantação da rede viária e ocupação

em prazos prē-determinados

- . pela alteração dos parâmetros da legislação vigente o que será abordado adiante nas recomendações quanto aos futuros compromissos.
- . pelo aditamento aos TAC firmados objetivando atender as modificações decorrentes da reformulação dos projetos.

c) legislação tributária

- . nas áreas potencialmente capazes de serem ocupadas a curto prazo tributar progressivamente os lotes vazios estipulando-se alíquotas tanto maiores.
- . quanto maior for o interesse em incorporar tais áreas de imediato a mancha urbana.
- . nas áreas potencialmente capazes de serem ocupadas a médio e longo prazos, objetivando incentivar o remanejamento de seus projetos em que se utilize o recurso de desapropriação, tributar regressivamente ou mesmo isentar de tributos tais áreas por prazo suficiente a elaboração de novo projeto e implantação da rede viária correspondente, findo o que, os novos lotes surgidos deverão receber tributação progressiva para que não gerem novos vazios.
- . nos casos em que a reformulação do projeto objective torná-los "populares" além da isenção de tributos deverá a municí

palidade participar na elaboração dos projetos e na implantação do sistema viário e equipamentos urbanos.

b) quanto aos futuros compromissos

- . Recomendações gerais
- . Instrumentos

1º - legislação urbanística

- I . loteamentos
- II . desmembramentos
- III . condomínios horizontais

2º - legislação tributária

- . Recomendações gerais

Embora reconhecendo que as raízes do problema do parcelamento do solo são de caráter estrutural, a nível da propriedade da terra e que sô a este nível poder-se-ia assegurar o controle do problema, cabe o "esforço criativo" de utilizar os mecanismos mais usuais e acessíveis ao poder público — legislação urbanística e tributária — através dos quais poderão ser sugeridas alternativas que minimizem o agravamento do quadro atual em função dos compromissos futuros.

Com base nos problemas detectados e para que se possam concretizar as expectativas, deverão as intervenções municipais ser pautadas de modo a:

a) quanto à distribuição espacial

- . sustar novos parcelamentos à orla marítima

tima dada a grandeza das áreas parceladas a¹ disponíveis, cuja capacidade é superior ao incremento populacional projetado para o ano de 1990 de acordo com as faixas de renda que lhes terão acesso.

- . tolerar novos parcelamentos à orla marítima apenas quando objetivem em lugar da venda do lote a venda da unidade construída.
- . estimular novos parcelamentos sob forma conveniente se localizados na zona A² com o duplo objetivo de preencher os vazios a¹ localizados e de propiciar o crescimento contínuo da mancha urbana ocupada racionalizando a utilização dos serviços e infra-estrutura disponíveis.
- . delimitar as áreas do município onde serão tolerados parcelamentos segundo a demanda por habitação consoante as faixas de renda e as conveniências do município em função do plano de expansão da área ocupada, objetivando:
 - . estimular os parcelamentos voltados para camadas de população que correspondem às de maior demanda por habitação.
 - . proteger as populações menos favorecidas contra as pressões da especulação imobiliária que as expulsa e torna cada vez mais grave o problema de aloca-las.

- . exigir dos proprietários de glebas que se proponham a parcelá-las, certidão expedida pelos órgãos encarregados da distribuição dos serviços de água, esgotos e energia elétrica sobre a conveniência do parcelamento em função de seus programas e prioridades.

b) quanto ao uso do solo:

- . aprovar apenas os parcelamentos que ofereçam lotes com usos diversificados proporcionais à grandeza das glebas, à densidade prevista para a área e à faixa de renda da população para que:
 - . sejam oferecidas condições mínimas de conforto à população que venha a se fixar no local.
 - . as licenças de funcionamento dos estabelecimentos onde se alocarão o setor terciário e equipamentos puntuais se faça em edificações projetadas para as finalidades previstas em lugar de resultarem da adaptação de residências, como vem se verificando, em prejuízo dos moradores e do tráfego da área.

c) quanto à ocupação

- . aprovar somente os parcelamentos que assegurem em prazos pré-fixados a ocupação segundo de percentuais diversificados

de todos os tipos de lotes excluindo-se aqueles doados obrigatória e gratuitamente à municipalidade.

- . nos parcelamentos aprovados por etapas condicionar a aprovação da etapa subsequente, à efetiva ocupação dos lotes fixada no TAC para a etapa anterior.

d) quanto às faixas de renda

- . desde que se comprovou ser o solo do município parcelado preferencialmente de forma clandestina devido entre outras causas à legislação vigente não estar pautada na nossa realidade sócio-econômica, efetuar levantamento dos loteamentos clandestinos para que se verificando:
- . as reais dimensões do lote acessível às camadas da população de baixa renda.
- . as condições destes parcelamentos quanto ao acesso à moradia, serviços, equipamentos urbanos e pontuais.
- . a situação legal dos lotes surgidos, conheça-se melhor esta realidade a fim de dotar o município de legislação realista.
- . admitir a participação da municipalidade nos loteamentos que objetivem a alocação das populações de baixa renda através de:
 - . execução gratuita de projetos
 - . dispensa das certidões sobre a conveniência

niência do parcelamento emitida pelos órgãos encarregados da distribuição dos serviços de água, esgoto e energia elétrica, que passariam a ser requeridas pela própria municipalidade.

- . implantação parcial ou total do sistema viário e dos equipamentos urbanos.
- . sustar a aprovação de parcelamentos de terras públicas caso não objetivem a alocação das camadas de população de baixa renda.

e) quanto aos órgãos encarregados de analisar e fiscalizar a execução de projetos de parcelamento.

- . dotá-los de recursos materiais e humanos suficientes ao bom desempenho de suas funções.
- . incentivar e promover a participação de seus recursos humanos em seminários, cursos, congressos etc. objetivando o seu contínuo aperfeiçoamento.

Instrumentos

1º - Legislação urbanística

Os períodos de tempo decorridos entre cada alteração na legislação sobre parcelamentos demonstraram o caráter estático que a mesma vem assumindo, caráter não intrínseco a esta, mas reflexo da crise no processo do planejamento no município, verificada a partir do EPUCS.

As alterações introduzidas, sem entrarmos no

mérito qualitativo, não refletem uma nova dinâmica, ou se quer o ajuste aos ditames de um desenvolvimento harmônico do município. São talvez, muito mais, tentativas tímidas de ressucitar um organismo já inoperante ou atender reclamos de grupos econômicos.

Isto posto, compreende-se que a nova legislação sobre parcelamentos deverá receber reavaliações periódicas compatível com a dinâmica do processo de planejamento deflagrado e que se pretende não venha a sofrer solução de continuidade.

Não serão definidos parâmetros, para a nova legislação. Objetivou-se, contudo, definir critérios que norteiem a criação ou modificação dos atuais parâmetros, os quais deverão ser estipulados a partir do modelo de desenvolvimento adotado e após receber insumos de outros estudos, como sejam: Secundário, Terciário, Equipamentos Puntuais e Infra-estrutura em Rede.

Estes parâmetros deverão ser fixados e diferenciados com base em critérios definidos a partir das seguintes variáveis

- . faixa de renda da população
- . localização
- . uso do solo proposto
- . população e densidade

I - Quanto aos loteamentos recomenda-se:

a) quanto a quadras e lotes

- . estipular parâmetros diversificados em relação a:

- . recuos
- . taxa de ocupação
- . gabaritos
- . dimensões máximas e mínimas, conside
rando-se:
 - . o tipo de uso proposto
 - . a intensidade de uso
 - . as condições de acesso
 - . a topografia
 - . a localização
 - . as faixas de renda da população

b) quanto ao sistema viário

- . estabelecer exigências diversificadas
quanto às:
 - . dimensões
 - . declividade
 - . pavimentação
 - . hierarquização das vias de modo a as
segurar:
 - . a separação entre o trânsito de pas
sagem e o local.
- . a separação entre o veículo e o pedes
tre.
- . atendimento satisfatório ao transporte
coletivo mesmo em loteamentos destina
dos aos estratos de população de renda
alta.
- . condições satisfatoriamente ao estacio
namento longo e temporário (pátios de
carga e descarga) e para manobra de veí
culo de serviços (caminhões) especial

mente naquelas vias para as quais estejam voltados lotes cujo uso não seja residencial.

- . melhor nível de desenho urbano especialmente em loteamentos populares para os quais poderão ser admitidos:
- . o acesso aos lotes através de vias de pedestres desde que assegurado o acesso à distância conveniente de ambulâncias e caminhões (bombeiros, lixo, etc.)
- . a redução das vias destinadas a veículos individuais dado que são inaccessíveis à camada da população ai residente.

c) quanto à implantação da rede viária

- . autorizar a execução por etapas somente se firmado no TAC o prazo total de execução completa e os relativos a cada uma das etapas.
- . estipular que esgotado o prazo sem estar implantada a rede viária caberá à municipalidade conforme lhe pareça mais conveniente:
- . executá-la e adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada que se constituirá bem dominical.
- . tornar nulo o decreto de aprovação para que se torne a área descomprometida caso as unidades não tenham sido comercializadas, ou para que seja reformulado o projeto alterando os antigos padrões.

II - Quanto aos desmembramentos

- . estipular o número máximo de lotes admissíveis
- . impedir que grandes áreas sejam fracionadas de modo a prejudicar o planejamento global no futuro.

III - Quanto aos condomínios horizontais, estabelecer consoante a faixa de renda da população que se objective alocar:

- . fração ideal do terreno por moradia
- . percentual mínimo para os espaços livres e equipamentos consoante:
 - . a densidade fixada para a área
 - . a população prevista
 - . percentual mínimo, dimensionamento e hierarquização do sistema viário.

2º - Quanto à legislação tributária

Durante anos a legislação tributária incentivou o parcelamento do solo do município. Não o fez, no entanto, como se observou em relação à legislação urbanística visando disciplinar a ocupação, vez que, com tais incentivos eram contemplados quaisquer parcelamentos, independente da localização, do uso proposto ou das faixas de renda que lhes teriam acesso.

Torna-se aqui também evidente que a legislação, no que tange a parcelamentos, serviu muito mais aos interesses dos grupos econômicos que de instrumento disciplinador do desenvolvimento harmônico do município e que ela jamais desempenhou a função social que lhe compete. Em fun

ção do modelo físico territorial a perseguir ela deverá en
tão ser reformulada, recomendando-se:

- . taxar progressivamente todos os lotes resii
denciais oriundos de novos parcelamentos.
- . taxar regressivamente por prazo prê-fixado
os lotes de uso — não residencial desde
que sejam ocupados durante este prazo, fini
do o qual serão taxados progressivamente.
- . isentar de tributação, por prazos determii
nados, as glebas para as quais se proponham
parcelamentos "populares".

7. ESTUDO DAS TERRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

7.1 - *Objetivos Específicos*

Proporcionar conhecimento do Patrimônio Territorial pertencente ao Município de Salvador, com especialidade de aquela porção restrita aos seus limites, visando identificar espacial e quantitativamente as terras que compõem este patrimônio, e, discriminá-las quanto à situação legal (foreiras, rendeiras, ocupadas irregularmente por terceiros e sob pleno domínio da Prefeitura), às classes de área, e ao parcelamento do solo (loteadas e não loteadas), com a finalidade primordial de rever a política atualmente adotada em relação as terras públicas municipais.

7.2 - *Universo*

Extrapolando os limites do Município de Salvador considerando que parte deste patrimônio se localiza em outros municípios, dos quais, foi contemplado o de Lauro de Freitas, por conter uma parcela de terra com superfície significativa.

Com relação ao Município de Salvador, o universo não incorporou o trecho relativo às ilhas, por demonstrarem os dados levantados, a insignificância, em termos de área, do patrimônio municipal que elas contêm.

Quanto ao que se refere a loteamentos de terras municipais, só foram levantados aqueles localizados no Município de Salvador, constantes do "Estudo de Parcelamento do Solo".

7.3 - Abordagem Histórica

Origem e Evolução

O patrimônio territorial da Prefeitura do Salvador, é constituído de doações, legados, compras por escritura pública e permutas. Destacam-se neste acervo, por lhe dar origem e por conter a maior porção de suas terras, as sesmarias concedidas por Tomê de Souza ao antigo Senado da Câmara, em 21 de maio de 1552 o requerimento de Francisco Rodrigues, seu procurador, para termo de Cidade do Salvador"¹⁹ que solicitava, entre outras coisas, as terras que iam da Aldeia dos Franceses até o Rio Joanes, cujo teor do despacho é o seguinte:

"Por virtude do Regimento del-Rei Nosso Senhor, e me parecer serviço de Deus, e também desta Cidade do Salvador, doou de Sesmarias, para pastos de gado a dita cidade e seus termos três léguas de terra, ao longo do mar, que começarão, passadas duas léguas, além do Rio Vermelho, e irão até onde se acabar o terreno de seis léguas, que a dita Cidade tem; e para o sertão toda a que for campo bom para pastos de gados, e as águas que forem para engenhos e matos, que dentro nestas terras houver, ficarão livres para S.A. as dar ou a quem seu poder tiver, e nas duas léguas, que estão das além do Rio, até chegar onde começam estas três léguas que a dita Cidade dou, enquanto as não ocuparem seus donos, as poderão aproveitar a dita Cidade e seus termos dela do que

19 Mattos, Waldemar - "Livro do Tombo da Prefeitura do Salvador", v. 1 (Faz parte dos Documentos Históricos do Arquivo Municipal).

se fará carta de Sesmaria com as condições do Regimento, a qual estará na arca desta Câmara, hoje vinte e um dias do mês de maio de mil quinhentos e cinquenta e dois anos²⁰.

Cinco anos após a doação feita por Tomé de Souza, a 16 de novembro de 1557, a Câmara em reunião extraordinária, realizada em Itapoan, tomou posse das terras que lhe foram concedidas, e tão logo definidos os limites do Município, começou "a fazer concessões de pequenas Sesmarias, em sua maioria de 600 braças dentro de seu termo (intra-muros), às pessoas idôneas que as requeressem"²¹

Passou então a Câmara, à condição de sesmeira, e as terras concedidas por esta, mediante ônus de fôro perpétui, foram registradas num livro que recebeu o nome de "Livro de Tombo", com a finalidade de facilitar a cobrança por seus procuradores, das contribuições de fôros e laudêmios.

Gradativamente, este patrimônio foi crescendo com a anexação de legados, compras por escritura pública e permutas de terras, mas com a invasão holandesa em 1624, documentos e registros das primitivas propriedades imóveis foram destruídos, permanecendo o Senado da Câmara, por mais de 25 anos, sem condição de proceder, organizadamente, as cobranças de fôros.

Só a partir de 19 de julho de 1656, surgiu um

20 "Despacho de Tomé de Souza" Extraído do "Livro do Tombo" da Prefeitura Municipal do Salvador, v. 1, publicado em 1952 (Faz parte dos Documentos Históricos do Arquivo Municipal).

21 Mattos, Waldemar, op. cit.

novo Livro do Tombo, no qual foram reconstituídos os registros anteriores e assentados novos.

Este patrimônio, continuou a sofrer o processo de retaliação iniciado pelo Senado da Câmara, provocado pela política simplista de aforamentos e arrendamentos, que perdurou até 1956, embora com a expressa proibição de enfiteuticação dos bens dominicais do município, desde 1951 pela Lei Estadual 376 (Lei Orgânica do Município do Salvador).

Vale também, salientar aqui, como um sério problema de ordem administrativa, a extensão deste patrimônio, cujo alcance ultrapassa os atuais limites do município de Salvador, atingindo áreas de outros municípios, originários de desmembramentos de seu antigo território.

Estes fatos, mais o desaparelhamento administrativo, ao lado da falta de normas reguladoras da gestão do seu monte imobiliário, fizeram com que, parte das terras pertencentes ao Município do Salvador, fossem sendo apropriadas por terceiros, como se observa numa citação contida no Prefácio, redigido por Waldemar Mattos, já em 1953, quando da publicação do 1º trabalho de pesquisa dos bens imóveis do Município: "O desgoverno desse patrimônio tem ensejado a que terceiros de boa ou má fé, dele se apropriem, ocasionando demandas em juízo, como ocorre presentemente. Por outro lado, os próprios contratos de aforamento e de arrendamento, nos moldes como vinham sendo feitos, muito pouco salvaguardavam os interesses comunais, transformando-se os bens, objetos de tais contratos, em fonte de enriquecimento de grande número de pessoas, que por não compelidos a compensar os cofres Municipais, na proporção das vantagens auferidas, delas, se locupletam em seu proveito"²².

²² Citação a pag. XIII - Livro do Tombo da Prefeitura Municipal do Salvador, v. 1 (Parte dos Documentos Históricos do Arquivo Municipal - Prefácio).

A situação caótica a que chegou o patrimônio territorial do Município de Salvador, acarretou prejuízos substanciais ao Erário Municipal, por serem praticamente nulas as rendas auferidas, tornando-se ainda mais grave, após a destruição por um incêndio, no fim da década de 60, de praticamente todo o seu acervo documental, fato que veio aumentar as dificuldades de gestão destes bens por parte da Divisão do Patrimônio.

Com a Lei Municipal nº 2181 de 24 de dezembro de 1968, que autorizou o Poder Executivo alienar bens dominicais do Município de Salvador surgiu a denominada Reforma Urbana, com a finalidade de aumentar a renda do Município e por considerar que em consequência da forma como vinham sendo utilizadas estes bens, nenhum benefício de cunho social era auferido, "já que a ocupação de vastas áreas impedia a urbanização das mesmas"²³

Esta lei facultou a alienação de todas as terras pertencentes ao Município de Salvador, fossem elas aforadas, arrendadas ou simplesmente ocupadas irregularmente por terceiros.

O Dec. 3684 de 31.07.69 que a regulamentou, criou conforme o art. 12, uma comissão composta por 5 servidores municipais, encarregada de executá-la, e que foi constituída pelo decreto s/n de 07.08.69 com a denominação de Comissão Especial de Reforma Urbana - CERU.

A partir de então passou o Município a alienar suas terras, em pagamento das quais, muitas vezes, reouve parte das glebas negociadas (Tabela XVIII). Logo, em seguida, porém, a maior parcela das mesmas foi doada a tercei

23 Loren, Gerson - Prefeitura Municipal do Salvador - Proc. nº 216/75 - Parecer

ros, restando à Prefeitura dos 311,93 ha reavidos, apenas 52,15 ha equivalentes a 16,72% do montante inicial. Estas doações somadas a outras tantas realizadas entre 1968 e início de 1975 (Tabela XIX), representam um significativo desfazimento de terras municipais, num total de aproximadamente 705,16 ha.

Posteriormente, em outubro de 1975 o Dec. nº 4808 criou uma Comissão, presidida pelo Secretário de Administração, com as seguintes atribuições:

- elaborar subsídios objetivando a reformulação das Leis nº 2181 e nº 2222²⁴;
- promover estudos, objetivando a adoção de critérios específicos recomendados para o controle administrativo e fiscalização dos bens imóveis do Município;
- proceder levantamentos dos processos de aquisição de bens dominicais do Município em tramitação na Divisão do Patrimônio da SASP e no CERU, para, em consonância com as diretrizes de expansão e renovação urbanas em elaboração nos órgãos técnicos da Prefeitura, selecionar áreas de interesse que devem ser preservadas ou desapropriadas;
- identificar áreas de terra cujo domínio útil e benfeitorias, devam ser desapropriadas, por interesse social, para destiná-las à formação de núcleos coloniais ou habitacionais;

24 A Lei Municipal nº 2222 de 08.10.69 autorizou o Poder Executivo a doar lotes de terreno a moradores de "invasões extintas", no caso às denominadas de "Bico de Ferro" e "On dina", e as que viessem ser extintas pela Prefeitura.

- sugerir a reformulação dos critérios utilizados para avaliação dos bens dominicais do Município, para fins de sua alienação.

Como membro desta Comissão, procedeu o Sr. Waldeck Vieira Ornelas, uma análise da Lei 2181, através da qual, observou que os objetivos visados, pela denominada Reforma Urbana, não foram atingidos, visto que:

- 1 - A alienação das terras públicas tem sido feita à base do valor venal, obtida através da aplicação da tabela dos valores unitários padrões, que são os mesmos índices utilizados para efeito de cálculo do imposto predial, sabidamente subestimados, geralmente para 50% (cinquenta por cento) do valor real de mercado;
- 2 - deste valor os terrenos aforados pagam apenas 25% (vinte e cinco por cento), prevalecendo o valor in totum, apenas para os casos de ocupação pura e simples;
- 3 - mais ainda o pagamento pode ser feito em até 20 (vinte) prestações mensais, com juros de 12% (doze por cento) a. a. sobre o saldo devedor;
- 4 - finalmente até os comissos administrativos e os contratos de arrendamento caducos foram contemplados com a admissão do recebimento dos seus foros e rendas, desde que com a finalidade específica de aquisição das respectivas glebas", concluindo que face ao apurado acima, observa-se não uma alienação subsidiada dos terrenos públicos, mas praticamente uma simples distribuição dos mesmos²⁵.

Feitas estas constatações cuidou então a co

25 Ornelas, Waldeck Vieira - Parecer.

missão de se munir de elementos técnicos, que servissem de suporte à proposta de diretrizes para a adoção imediata de uma nova política, capaz de deter o esfacelamento desregrado e a alienação pura e simples dos bens dominicais do município, e resguardar o que ainda resta deste patrimônio. Para isto, utilizou-se da equipe que realizou este estudo, cuja meta na 1ª etapa de trabalho, foi basicamente fornecer os dados, da análise dos quais resultou o relatório²⁶ encaminhado ao Prefeito com as sugestões agrupadas nos seguintes itens:

- I - Revisão da Política de Terras Públicas*
- II - Medida para Controle, Administração e Fiscalização dos Bens Imóveis*
- III - Destinação e Uso dos Bens Dominicais.*

7.4 - Áreas Remanescentes

A situação atual caracteriza o estágio em que se encontram os bens dominicais do Município de Salvador (Planta DT-004), revelado pela análise dos dados, na qual foram contempladas a situação legal, as classes de área a distribuição espacial e o uso atual.

No que se refere ao Município de Lauro de Freitas, a abordagem teve um cunho mais geral, e visou, por insuficiência de informações precisas, dar consciência da extensão das terras aí localizadas, mas pertencentes a Salvador, e tentar sensibilizar com esta constatação, os canais competentes, a, através de um estudo mais minucioso, adotar medidas para preservação das mesmas, sobretudo se considerarmos haver esse município aforado irregularmente parte desse patrimônio.

²⁶ Relatório - Comissão de Terras Públicas criada pelo Decreto nº 4808/75.

7.4.1 - Abordagem Geral

A quantificação geral dos dados (Tabela XX) demonstra que ao Município de Salvador ainda pertencem aproximadamente:

- . 9.132,00 ha das terras contidas no âmbito deste município, equivalentes a 31,00% de sua área;
- . 4.277,00 ha das terras contidas no Município de Lauro de Freitas, equivalentes a 46,00% do seu território.

Tal resultado ressalta a significância da área aí localizada, cuja representatividade é de, aproximadamente, 32,00% em relação a todo o patrimônio territorial levantado e de 46,83% em relação à parcela localizada no Município de Salvador.

7.4.2 - Município de Salvador

Feitas as considerações de ordem geral, a partir de então, as análises incidirão sobre as áreas contidas neste município, em atendimento às necessidades de insumos para execução do seu Plano de Desenvolvimento Urbano, e posterior alimentação do processo de planejamento.

- . Área remanescente bruta

a) Condições gerais

Uma parcela considerável da área remanescente localizada no Município de Salvador foi alvo de indiscriminada retaliação em pequenos lotes, seja através de maciças invasões populares, de loteamentos clandestinos ou ainda de parcelamentos regulares.

No que concerne às áreas loteadas clan destinamente, fez a D.Pa., o levantamento constante da tabela XXI, pelo qual constatou-se, mesmo havendo entre estes alguns com áreas não identificadas, a alta incidência de tal tipo de empreendimento, e a inoperância da máquina administrativa municipal para contê-lo. Estão comprometidos com loteamentos clandestinos, pelo menos 421,00 ha de terrenos foreiros e 132,00 ha de terrenos rendeiros, perfazendo o total de 553,00 ha, que correspondem aproximadamente a 6,00% do total das terras públicas municipais, a 60,00% destas loteadas regularmente e a 12,00% do total de loteamentos aprovados.

Quanto às invasões, aquelas identificadas e constantes dos arquivos da D.Pa., com alta densidade de ocupação, não foram mapeadas, considerando-se ser do interesse desse trabalho levantar preponderantemente as áreas superiores a 1,00 ha, que por desconhecimento de sua situação atual tivessem possibilidade de estar vazias. Porém, sabe-se ser bastante significativa a área de terrenos públicos municipais que sofreram este tipo de ocupação.

Quanto ao parcelamento regular, a quantificação revelada nas tabelas XXII e XXIII mostra que as terras municipais foram atingidas por 22 loteamentos, cujas áreas somam 924,04 ha, correspondentes a 19,94% da área total loteada, a 10,11% das ter

ras públicas municipais e a 3,14% da área do município.

Estas áreas, concedidas contratualmente para a agricultura, tiveram sua mudança de uso tacitamente aceita pela Prefeitura, no momento em que aprovou os loteamentos requeridos, sem que na troca auferisse algum benefício, seja de ordem financeira, seja de ordem social. Simplesmente referendou a política especulativa do parcelamento do solo urbano, considerando-se as dimensões do lote padrão (ver Tabela I do Estudo de Parcelamento do Solo) e o alto preço da terra, que anulam a possibilidade dos bens dominicais do município serem utilizados de maneira mais justa, no atendimento aos segmentos da população carentes de recursos, com o agravante de obrigar a municipalidade assumir o alto ônus de fazer chegar atê os loteamentos (quase sempre distantes do tecido urbano denso) a infra-estrutura necessária.

b) Situação legal

Os bens dominicais do Município do Salvador, que passam por um processo de esfaçamento desde sua formação, encontram-se, quase totalmente, ocupados por terceiros, através ou não, de vinculação legal com a Prefeitura.

Face, portanto, a sua situação legal, oboserva-se, segundo análise da Tabela XX que:

- . os terrenos aforados apresentama maior somatõria de áreas com 7.621,00 ha, significando 25,92% da área do Município e 83,45% das terras municipais;
- . vêm a seguir, os terrenos ocupados irregularmente por terceiros com 781,94 ha, representando 2,66% da área do município e 8,6% dos seus bens dominicais;
- . os terrenos rendeiros com 598,20 ha constituem 2,03% do território municipal e 6,55% das terras que compõem seu patrimônio;
- . como representantes da menor parcela, estão os terrenos sob pleno domínio da Prefeitura (131,00 ha) que correspondem a 0,45% da área do município e a 1,44% do seu patrimônio territorial.

Com base nesses dados, fica evidenciado que a grande maioria das terras públicas municipais encontra-se em regime de aforamento, fato que limita, sobremaneira, a ação da municipalidade quanto à disponibilidade de seus bens.

De qualquer sorte é ainda significativa a soma dos terrenos arrendados e ocupados irregularmente por terceiros (1380,14 ha), sobre os quais tem o município um maior poder de barganha.

Quanto àqueles sob pleno domínio da Prefeitura, na maioria das vezes já tem uso alocado, e as áreas restantes são pouco significativas, principalmente se considerarmos o grande número de doações que incidiram sobre elas.

No que se refere ao parcelamento regular, são ainda as glebas aforadas as mais com prometidas com loteamentos (93,64%), sendo pequena sua incidência sobre os terrenos arrendados (Tabelas XXII e XXIII).

c) Distribuição espacial e classes de área

Ainda se apresenta o patrimônio territorial do município, como uma grande mancha quase contínua (Planta DT-004), que se inicia nas zonas da Boca do Rio, Cabula e Retiro acompanhando a BR-324 até Campinas tomando a partir daí, o rumo da Estrada Velha do Aeroporto, quando na altura do núcleo habitacional Castelo Branco penetra até alcançar a represa do Ipitanga nos limites com o município de Simões Filho; ocupando quase todo o espaço entre esta linha e a orla oceânica, ultrapassa os limites municipais e atinge o município de Lauro de Freitas até as margens do Rio Joanes.

Com relação aos terrenos localizados fora do perímetro descrito, não houve empenho em levantá-los, considerando-se sua pequena significância, excetuando-se três glebas que estão sob pleno domínio da Prefeitura (Planta DT-004) duas em Periperi e uma no Stiep (Pituba).

Destas terras, como já ficou estabelecido, continuaremos a abordar as condições daquelas restritas ao município de Salvador, com o enfoque dirigido às classes de área das glebas e sua distribuição no

espaço.

Foram então consideradas as seguintes classes de área:

. $\geq$ 100,00 ha	
. $\geq$ 50,00 ha $<$ 100,00 ha	
. $\geq$ 20,00 ha $<$ 10,00 ha	
. $\geq$ 10,00 ha $<$ 5,00 ha	
. $\geq$ 5,00 ha $<$ 1,00 ha	
. $\geq$ 1,00 ha	

Segundo análise da planta DT-005-A, observa-se que a retaliação mais intensa se processou próxima à mancha urbana densamente ocupada (área do Cabula e adjacências), e ao longo de eixos viários como a Av. Otávio Mangabeira, a BR-324, a Estrada Velha do Aeroporto e a Estrada CIA-Aeroporto.

Nas áreas que não sofreram a influência de tais atrativos, pode-se ainda detectar a existência de grandes glebas, embora se saiba que nos últimos tempos a deflagração do processo de desmembramentos destas, esteja em franco desenvolvimento. De qualquer sorte é ainda bastante significativa a incidência de glebas com áreas acima de $\geq$ 100,00 ha, $\geq$ 50,00 ha $<$ 100,00 ha e $\geq$ 20,00 ha $<$ 50,00 ha, como demonstram os dados da tabela XXIV.

Deste modo, 53,25% das terras municipais ainda têm área $\geq$ 100,00 ha; 14,85% e 14,18% estão incluídas respectivamente nas 2ª e 3ª classes mencionadas acima, perfazendo as três 82,28%. As demais

classes representam apenas 17,72% com 8,87%, 4,22%, 4,50% e 0,13% respectivamente para as classes de área $\geq 10 < 20$ ha, $\geq 5 < 10$ ha, $\geq 1 < 5$ ha e ≤ 100 ha.

Mais uma vez as terras aforadas têm maior significância em todas as classes, vindo a seguir os terrenos ocupados irregularmente, os quais somente nas classes de área $\geq 10,00$ ha $\leq 20,00$ ha e $\leq 1,00$ ha são menos representativos do que os terrenos rendeiros. Os terrenos desimpedidos ou sejam aqueles sob pleno domínio da Prefeitura, são escassos, e sua gleba maior não ultrapassa 50,00 ha.

Com relação aos loteamentos, uma análise das tabelas XXV, XXVI, XXVII e sua comparação com os totais computados na tabela II do Estudo de Parcelamento do Solo, demonstra que na maioria das vezes são atingidas grandes glebas pertencentes ao município.

Assim, 88,86% das terras municipais loteadas, correspondem a 13 loteamentos que têm em média 63,10 ha, e representam 22,81% do total das terras comprometidas com loteamentos incluídas na classe de área $\geq 20,00$ ha; 7,91% correspondem a 4 loteamentos que têm em média 18,27 ha, e representam 26,39% das terras loteadas incluídas na classe $\geq 15,00$ ha $\leq 20,00$ ha. Isto significa que 96,77% das terras municipais loteadas, têm área superior a 15,00 ha, com uma média de 52,60 ha por loteamento e representam 49,20% de toda

a terra comprometida com loteamento superior a 15,00 ha.

No que tange à sua localização, se distribuem ao longo da orla marítima, acompanhando a BR-324, e a Estrada Velha do Aeroporto (Planta DT-006).

. Área remanescente disponível

Entende-se como aquelas fisicamente desocupadas e sem restrições de uso e ocupação.

As áreas enfocadas estão localizadas no Universo do Estudo de Vazios Urbanos, e correspondem às categorias dos vazios já discriminados²⁷. Quanto às terras públicas municipais que se encontram fora destes limites (32,74%), de acordo com o conhecimento da realidade, praticamente constituem um grande vazio.

Pela planta DT-007, resultado do cruzamento da planta Geral de Terras Públicas (DT-004), com a planta Geral dos Vazios Urbanos (DT-0010), verifica-se que parte dos terrenos levantados já sofreram um processo de ocupação física, cuja intensidade se acentua nos terrenos situados próximos à malha urbana mais densa, com especialidade aqueles localizados no Cabula e no Retiro.

a) Quantificação Geral dos Vazios em Terras Públicas Municipais

Analisando-se os dados da Tabela XVIII tem-se que ao todo são 5998,77 ha, correspondentes a 43,84% dos Vazios Urbanos, 97,99% das terras municipais aí localiza

²⁷ Estudo dos Vazios Urbanos - item 7.3.1 - Categoria dos Vazios.

das²⁸ e 20,40% da área do município. Deste total 88,00% são vazios não loteados e 12,00% são comprometidos com loteamentos.

Dos não loteados:

- . 87,13% constituem vazios totais;
- . 11,62% são vazios parciais contínuos;
- . 1,25% vazios parciais esparsos.

Dos loteados:

- . 77,90% são vazios totais;
- . 20,47% vazios parciais contínuos;
- . 1,63% vazios parciais esparsos.

Com base nesses resultados, constata-se a grande predominância dos vazios não loteados sobre os loteados, e considerando-se as categorias dos mesmos, em ambos os casos, a predominância dos vazios totais, que são 6 e 3 vezes respectivamente maiores do que as duas categorias restantes somadas.

Estes dados evidenciam a significativa disponibilidade de terras públicas municipais em geral, e particularmente as não comprometidas com loteamentos.

b) Quantificação por Situação Legal

Ainda pela Tabela XXVIII

- . os terrenos foreiros significam 83,93% dos vazios em terras públicas e desses 86,08% são vazios totais, 13,22% são parciais con

28 No Universo do Estudo dos Vazios Urbanos estão localizados dos 6.121,53 ha das terras públicas municipais que constituem 67,03% do total das mesmas localizadas no Município do Salvador.

tínuos e 0,70% são parciais esparsos;

- . os terrenos ocupados irregularmente correspondem a 7,89% dos vazios em terras públicas e destas 87,04% são vazios totais 10,27% parciais contínuos e 2,69% parciais esparsos;
- . os terrenos rendeiros representam 6,94% dos vazios em terras públicas, e destes 81,52% são vazios totais, 11,31% parciais contínuos e 7,17% parciais esparsos;
- . os terrenos desimpedidos, significam 1,24 % dos vazios em terras públicas, e são totalmente desocupados.

Os dados mostram a esmagadora preponderância de vazios em terrenos foreiros, condição legal, que como já vimos, dificulta consideravelmente a recuperação dos mesmos. De qualquer sorte, dado a grandeza destes vazios, tem a Prefeitura condição de reaver o domínio útil de uma significativa parcela de suas terras, se ao alienar os terrenos aforados receber em pagamento das glebas negociadas, desde que nesta transação lhe seja atribuído o preço compatível com a sua cotação de mercado.

Os vazios em terrenos ocupados irregularmente (473,03 ha) somados àqueles detectados em terrenos rendeiros (416,52 ha), ainda perfazem uma área considerável (889,55 ha) dos quais 84,45% (751,28 ha) são vazios totais, e para eles é que se devem voltar as atenções da Prefeitura no sentido de recuperá-los, sobretudo considerando-se ser pequena a quantidade de loteamentos que incidem sobre os mesmos.

A insignificante área de terrenos desimpedidos (74,54 ha), demonstra o quanto o município é desprovido de um estoque de terras efetivamente capaz de auxiliá-lo no

controle dos rumos de expansão da cidade.

No que tange às áreas loteadas (924,04 ha) encontram-se praticamente despovoadas (80,66%), e em sua maior parte são totalmente vazios (60,73%).

c) Classes de Área e Distribuição Espacial

A tabela XXIX mostra como se comportam os bens dominicais do município, considerando-se as classes de áreas dos vazios que incidem sobre eles, a categoria dos mesmos e a situação legal das glebas.

Assim adotadas as seguintes classes de área:

- . $\equiv$ 100,00 ha
- . $\equiv$ 50,00 ha $\triangleleft$ 100,00 ha
- . $\equiv$ 20,00 ha $\equiv$ 50,00 ha
- . $\equiv$ 10,00 ha $\equiv$ 20,00 ha
- . $\equiv$ 5,00 ha $\triangleleft$ 10,00 ha
- . $\equiv$ 1,00 ha $\triangleleft$ 5,00 ha
- . $\triangleleft$ 1,00 ha, observe-se que:

- . em todas as classes de área há a predominância de vazios totais, sejam eles em terrenos foreiros, rendeiros ou ocupados irregularmente por terceiros;
- . os terrenos desimpedidos são totalmente vazios e estão incluídos nas classes de área $\equiv$ 20,00 ha $\triangleleft$ 50,00 ha, $\equiv$ 10,00 ha $\triangleleft$ 20,00 ha e $\equiv$ 5,00 ha $\triangleleft$ 10,00 ha;
- . As áreas disponíveis em sua grande maioria são aforadas (3239,46 ha) e entre eles 95,53% são vazios totais e não loteados. A mais, encontra-se incluído nesta classe de área,

somente um vazio com outra situação legal, ou seja em terreno ocupado irregularmente por terceiros (115,52 ha);

- . nas demais classes de área contínua prevalecendo os vazios em terrenos foreiros, mas em todas elas aparecem glebas vazias arrendadas;
- . nenhum dos vazios loteados chega a atingir 100,00 ha, e em sua maioria incidem sobre os terrenos foreiros nas classes de área em que estão incluídos.

Praticamente todas as terras públicas vazias, objeto desta análise, segundo a Planta DT-008, têm início nas zonas da Boca do Rio, Cabula e Retiro, e se distribuem no espaço contido entre as terras que margeiam a BR-324 até Campinas, a partir daí aquelas que margeiam a Estrada Velha do Aeroporto, a perpendicular a esta que na altura do núcleo habitacional Castelo Branco alcança, ao norte, os limites do universo do "Estudo dos Vazios Urbanos" e a Orla Oceânica.

No que tange à grandeza e forma de distribuição desses vazios observa-se que:

- . aqueles próximos ou contidos na malha urbana mais densa são em sua maioria pequenos e dispersos, e a medida que dela se distanciam crescem, embora ao longo dos eixos viários como a BR-324, a Estrada Velha do Aeroporto e a Av. Otávio Mangabeira, se configure um processo de povoamento com alguma intensidade;
- . a menor concentração se localiza a margem esquerda da BR-324 e se estende do Retiro a

tê Campinas;

- . no Retiro os vazios são pequenos e dispersos, não chegando a atingir a área de 10,00ha, e alguns deles são inferiores a 1,00 ha. Predominam os terrenos rendeiros, ocorrendo algumas áreas ocupadas irregularmente. Essa zona também inclui dois loteamentos (um em terreno foreiro outro em terreno rendeiro), cujo remanescente não edificado é bem reduzido;
- . embora pequenos, predominam os vazios totais;
- . em Campinas os vazios são mais significativos e estão incluídos, em sua maioria, nas classes de área 20,00ha 50,00ha e 10,00 ha 20,00 ha. Uma das glebas é loteada, e nela as áreas que resultam vazias têm pouca significação.

A grande maioria dos vazios está incluída entre a linha composta pela BR-324, Estrada Velha do Aeroporto e a perpendicular que liga esta ao limite norte do Universo do "Estudo de Vazios Urbanos e a Av. Luiz Viana Filho.

- . no bairro do Cabula e imediações os vazios não chegam a 50,00 ha e incluem alguns terrenos rendeiros e uma área desimpedida, mas, a predominância é dos terrenos aforados. Há uma forte incidência de vazios totais, porém uma grande parcela destas terras foi atingida pelo Projeto Narandiba (estadual), não estando atualmente portanto, em disponibilidade.
- . no triângulo formado pelo CAB (que também

absorve uma considerável área de terras p_ublicas municipais) a Av. Luiz Viana Filho e a Estrada Velha do Aeroporto, constata-se uma significativa concentração de terrenos rendeiros e ocupados irregularmente, cujas maiores parcelas se incluem nas classes de área $\geq 50,00$ ha $\leq 100,00$ ha e $\geq 20,00$ ha $\leq 50,00$ ha e praticamente na categoria de vazios totais. É portanto uma área de interesse para a formação do estoque de terras, pelas melhores condições — função da situação legal dos terrenos — que oferece à Prefeitura no processo de recuperação.

- . ao norte da Estrada Velha do Aeroporto, os bens dominicais do Município constituem praticamente um vazio total, dentro do qual pontilham de forma dispersa algumas manchas de ocupação rarefeita. Predominam fortemente os terrenos foreiros, observando-se também, alguns terrenos ocupados irregularmente. Parte destas áreas foram atingidas pelos projetos estaduais Caji e Cajazeira, sendo que este último engloba quase o total da maior gleba ocupada irregularmente.
- . ao longo da Estrada Velha do Aeroporto se encontram 4 loteamentos, com uma incidência razoável de lotes ociosos.

Na área localizada entre a Av. Luiz Viana Filho e a Orla Oceânica, devido ao acentuado número de alienações concedidas, as terras remanescentes, que embora em sua maioria constituam grandes vazios, se distribuem de maneira dispersa:

- . entre a Boca do Rio e o terreno pertencente

ã Sociedade Hípica da Bahia, se estendem de maneira geral, paralelamente à Av. Otávio Mangabeira. Aí se evidenciam várias manchas de ocupação rarefeita e esparsa, embora a maior parte dos terrenos se inclua na categoria dos vazios totais.

- . em Itapuã ocupam um espaço relativamente grande entre a Orla e a Av. Luiz Viana Filho. Aí também predominam os vazios totais, mas aparecem alguns focos de ocupação rarefeita.
- . a partir de Itapuã a dispersão se acentua, observando-se grandes intervalos entre as glebas mapeadas restantes, todos incluídos na categoria dos vazios totais.
- . embora nessa zona predominem os grandes vazios, em sua maioria totais, é ela a mais comprometida com loteamentos e quase todos os terrenos estão em regime de aforamento.

Quanto aos loteamentos, em sua maioria estão vazios, constatando-se que aqueles destinados a atender as populações de renda singela, como os localizados na Fazenda Grande do Retiro, tiveram sua ocupação mais prontamente efetivada. Aquelles, sobretudo localizados na Orla Marítima, dirigidos aos segmentos da população mais abastada, são os que apresentam maior número de lotes ociosos.

7.5 - Conclusões e Recomendações

7.5.1 - Conclusões

Possui ainda o Município de Salvador, um significativo patrimônio territorial, equivalente a 13.409,00 ha, que comparado com a superfície do seu território significa aproximadamente 45,6% desta.

Entretanto estas terras não se concentram exclusivamente nos limites deste Município, encontrando-se percentual significativo, localizado no Município de Lauro de Freitas.

Deste patrimônio, sô detêm o município praticamente o domínio direto, o que limita de maneira significativa a sua ação sobre os mesmos.

Os terrenos localizados em Lauro de Freitas, representam 4.276,88ha, aproximadamente 32% do patrimônio municipal e 1972,00ha já se encontram comprometidos com o projeto CAJI.

As terras localizadas nos limites do Município, 9.132,14ha em sua maioria se constituem de grandes vazios, porém a prefeitura sô detêm o domínio pleno de aproximadamente 1,44% delas. O restante ou seja 98,56% encontram-se assim comprometidas:

AFORAMENTOS	- 83,45%
ARRENDAMENTOS	- 6,55%
OCUPAÇÃO IRREGULAR	- 8,56%

Nas condições acima explicitadas, não é possível a Prefeitura dispor do seu montante imobiliário territorial.

Estas constatações de caráter quantitativo as sociadas àquelas referentes à distribuição espacial e dos de mais aspectos enfocados evidenciam que:

O Município possui um estoque de terras signi^{ficativo} porém não dispõe deste na forma desejada, que seria sob o seu pleno domínio. Esta seria a forma capaz de permi tir a sua utilização imediata, auxiliando-o na condução de processo de expansão urbana;

Como sô através da participação efetiva do Po^{der} Público, seria possível conduzir o processo de expansão urbana de forma harmoniosa e consoante diretrizes estabelecidas, é fundamental que a Municipalidade empenha o máximo es forço na formação de um estoque de terras, mediante a recupe ração do domínio útil de parte deste patrimônio, sobretudo da aquelas áreas sobre as quais tenha maior poder de barganha fi cando assim assegurada a sua participação.

Não foi possível detectar os objetivos que nor tearam a política municipal referente a concessão de aforamen tos, arrendamentos e doações na forma e grandeza que a mesma se processou, vez que através desta política a municipalida de não auferiu benefícios econômicos e nem levou benefícios sociais significativos. Talvez a carência de perspectivas so bre a importância deste patrimônio a curto, médio e longo prazos, fosse o fator determinante. A título de exemplifica^{ção}, segundo o parecer do Procurador Municipal Gerson Lorens de 10/06/77:

- . em Itapoã uma área de 14.263.000,00m² rendia o foro de Cr\$0,02.
- . Em Lauro de Freitas uma gleba de 6.841.500,00 m² rendia o foro de Cr\$0,06.

. na Boca do Rio uma gleba com 2.930.220,00 m² recolhia a pensão de Cr\$0,01.

A distribuição espacial das terras municipais distantes da atual mancha urbana de ocupação contínua evidencia que a sua recuperação não pode ter como objetivo imediato a alocação de populações, porém servir de instrumento para a indução de ocupação nas áreas desejadas. Como tal, estas terras poderão ser alienadas na forma a ser indicada posteriormente ou mesmo permutadas.

O desaparelhamento da DPA-SASP no que se refere a recursos humanos, materiais e administrativos inviabilizam a efetivação de qualquer medida a ser proposta.

7.5.2 - Recomendações

Apoiados no objetivo maior, ou seja evitar a extinção inconsequente do remanescente do patrimônio territorial do Município, pretende-se com as recomendações que se seguem, dotar a Prefeitura de maior racionalidade no uso e destinação de seus bens dominicais:

- 1 - Rever a "Política de Terras Públicas"
- 2 - Formar um Estoque de Terras
- 3 - Preservar Áreas para Proteção Ambiental ou Paisagística.
- 4 - Efetuar Levantamentos
- 5 - Adotar Medidas Administrativas de controle e Fiscalização
- 6 - Orientar o Uso e Destinação

1 - REVER A "POLÍTICA DE TERRAS PÚBLICAS" conduzindo-a para

o atendimento dos interesses municipais de ordem econômica e social, respaldados nas diretrizes de desenvolvimento urbano a perseguir.

Esta revisão deverá possibilitar:

- . no plano econômico - ampliação dos escasos recursos municipais através da recuperação do domínio útil do seu patrimônio territorial;
- . no plano social - a intervenção municipal no mercado de terras, mediante permuta ou estocagem capaz de assegurar um controle na forma e direção de crescimento urbano, bem como o acesso à população de baixa renda.

As diretrizes sugeridas para a nova política exigem a fixação de critérios que norteiem:

- . *Preservação*
- . *Recuperação*
- . *Alienação*

Os critérios selecionados dizem respeito a área, situação legal, distribuição espacial e uso atual dos terrenos.

- . ÁREA DO TERRENO - foram adotados quatro grupos de áreas:
 - . inferiores, iguais ou superiores à do lote padrão estabelecida pelo Código de Urbanismo e Obras do Município - O lote padrão representa a menor porção edificã

vel admitido por lei;

- . inferiores, iguais ou superiores a quatro (4) lotes padrão. Este caso é aplicável apenas para os terrenos foreiros cuja recuperação mediante "doção", no mínimo atinge 1/4 do valor da área da gleba²⁹, permitindo portanto a recuperação de uma fração que tenha no mínimo a área do lote padrão;
- . inferiores, iguais ou superiores a 1,00 ha para os casos de áreas localizadas em zonas não recomendadas para expansão urbana a curto e médio prazos. As inferiores a 1,00ha não são indicadas para recuperação tendo em vista contribuir para reforçar o congestionamento da máquina administrativa e não permitirem o atendimento de objetivos econômicos e sociais de curto e médio prazos.
- . inferiores iguais ou superiores a quatro (4) hectares localizados em zonas não recomendadas para a expansão urbana a curto e médio prazos. É aplicável também aos terrenos foreiros nas mesmas condições do item relativo a quatro (4) lotes padrão.
- . A SITUAÇÃO LEGAL - diz respeito às condições em que se encontram as terras municipais

29 Com base nos preços fixados para aquisição dos terrenos foreiros pelo Dec. nº 3684 de 29.07.69 que regulamentou a Lei Municipal nº 2181 de 24.12.68.

país, no que se refere ao regime contratu
al que regulamenta sua utilização, bem co
mo àquelas que incorporam seus bens alodi
ais e, ou estão desimpedidas, ou ocupadas
à sua revelia.

Foram assim discriminadas:

- . Áreas ocupadas irregularmente por tercei
ros - aquelas em posse de uma única pessoa
natural ou jurídica, sem qualquer vínculo
contratual com a Prefeitura. As áreas nes
ta situação, em sua maioria não contém edi
ficações significativas, facilitando assim
com a ausência de benfeitorias desta or
dem, a ação do Município na recuperação das
mesmas. Algumas são bastante significati
vas - com caso de gleba de aproximadamente
200,00ha - e pela possibilidade de barga
nha que oferecem, são de primordial impor
tância na formação do estoque de terras;
- . Áreas invadidas - aquelas que independente
de sua situação legal, estejam fracionadas
em porções de 100,00m²
- . Áreas arrendadas - as objeto de contrato de
concessão de uso por tempo determinado e
com finalidade específica. Em princípio
haveria interesse na recuperação do total
destas áreas, pois, por serem objeto de
contratos por tempo determinado, findos es
tes, a Prefeitura tem livre arbítrio para
deixar de renovã-los mediante a expropria
ção das benfeitorias realizadas. Mas há a
considerar a possibilidade do Erário Muni

principal estar despreparado para assumir os ônus advindos destas negociações;

- . Áreas aforadas ou enfiteuticadas - aquelas objeto de contrato de foro ou enfiteuse, que é perpétuo e pelo qual tem o foreiro que pagar ao senhorio direto, um foro ou pensão anual certo e invariável. A natureza de perpetuidade destes contratos, limita consideravelmente a ação da municipalidade quanto à disponibilidade dos bens a eles vinculados, sobretudo com o advento da Lei Federal nº 5.827 de 26.11.72 que facultou ao enfiteuta com mais de 10 anos, o direito à aquisição do domínio direto das terras que aforam. Considerando que todos os contratos de aforamento de bens dominicais do município têm mais de 10 anos, para a aquisição do domínio direto das terras que se encontram nesta situação, é bastante que os enfiteutas manifestem o desejo de adquiri-las. Cabe porém à Prefeitura definir a forma mais conveniente de negociá-los, de modo a garantir ao município a recuperação de pelo menos parte das terras aforadas;
- . Áreas remanescentes de obras públicas - aquelas decorrentes do realinhamento de vias públicas, sobras de desapropriações etc.;
- . Áreas desimpedidas - aquelas sob pleno domínio da Prefeitura.
- . USO ATUAL - A utilização das áreas associada a situação legal e a distribuição espacial das mesmas, poderá orientar sobre a conveniência de recuperar ou alienar ter

ras a curto, médio e longo prazo. O uso de verã ser conforme as normas contratuais, e não poderã contrariar as recomendações do Plano de Desenvolvimento Urbano.

- . A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL - Este critério por si sô não tem grande significação, vez que de maneira geral hã interesse na recuperação de qualquer área, independente de onde se localiza. Sua importância está associada primordialmente à dimensão, à situação legal e ao uso atual das glebas.

Com base nos critérios fixados, delinear-se-ã a nova política de terras públicas municipais, pautada nas seguintes diretrizes:

ÁREAS A PRESERVAR

Os terrenos cuja recuperação a curto prazo seja inviável ou desnecessária, mas que interesse a longo e médio prazos, não deverão ser alienados, e sua preservação se fará através de manutenção e/ou renovação dos contratos de concessão de uso, e manutenção dos contratos de enfiteuse (quando os usuários não manifestarem interesse em adquiririr o domínio direto), de acordo com as situações abaixo discriminadas.

- . localizados nos setores rurais, menor 1,00ha com efetiva utilização econômica, e/ou com uso a definir;
- . localizados na área urbana, igual ou superior ao lote padrão, em setores não recomendados para ocupação a médio e longo prazos;
- . qualquer que seja a distribuição espacial e

dimensão da área, quando se tratar de terre
nos localizados em zona de proteção ecológi
ca (ver item 3 das recomendações).

ÁREAS A RECUPERAR

A grande força de atuação do Poder Municipal frente aos prolemas de uso do solo urbano dependerá diretamente da agressividade que empenhar na recuperação domínio util de seu patrimônio territorial. Esta recuperação facultará a formação de um estoque de terras capaz de possibilitar uma imediata atuação da Prefeitura na solução de impasses que venham dificultar a implementação das diretrizes a serem traçadas para a expansão urbana. Entretanto, entendendo-se não ser possível um retorno total destes bens por razões de ordem econômica ou mesmo por inconveniência quanto a sua administração e controle, recomendaremos a seguir o comportamento a ser adotado na recuperação dos mesmos:

- . terrenos ocupados irregularmente por ter
ceiros
 - . com área igual ou superior à do lote padrão do setor, qualquer que seja a distribuição espacial, pela expropriação de benfeitorias (não edificadas). No caso do terreno conter edificação, recuperar o remanescente não comprometido com esta desde que tenha no mínimo a área do lote padrão do setor.
- . terrenos rendeiros
 - . loteados vazios:
 - o que exceder da área do lote padrão fixado em projeto, quando se tratar de

pedido de aquisição de dois ou mais de les por uma única pessoa, desde que o excedente tenha no mínimo a área de um lote;

- os lotes necessários ao atendimento das recomendações contidas no "Estudo de Parcelamento do Solo"³⁰ referentes à introdução de novos usos, basicamente equipamentos de apoio comunitário, nos loteamentos carentes de áreas destinadas a estes serviços e com baixos índices de ocupação.

. não loteados vazios

- . localizados em zonas de interesse para a expansão urbana a curto e médio prazos:
 - . com dimensão superior à do lote padrão do setor, independente de sua utilização econômica.
 - . No caso dos terrenos conterem edificações, recuperar o remanescente não comprometido com esta, desde que tenha no mínimo a área de um lote;
 - . com área inferior à do lote padrão do setor, desde que contíguos a um ou mais terrenos na mesma situação, cuja soma a supere;
- . localizados em zonas não recomenda

30 Item nº 5.6.2 - e do Estudo de Parcelamento do Solo

das para a expansão urbana a curto e médio prazos com área 1,00ha, sem efetiva utilização econômica, pela não renovação dos contratos de arrendamento expirados;

- . qualquer que seja a área e distribuição espacial, através da rescisão dos contratos de arrendamento, quando infrigidas as cláusulas fixadas para exploração da terra.

- . terrenos foreiros

- . loteados vazios:

- . que somem área igual ou superior a de quatro (4) lotes padrão de projeto, mediante doção, resultando na recuperação de 25% do terreno, correspondentes no mínimo à área de um lote;

- . não loteados vazios:

- . localizados em zonas de interesse para a expansão urbana a curto e médio prazos cuja área seja igual ou superior a quatro (4) lotes padrão do setor, mediante doção, resultando na recuperação de 25% da área do terreno;
- . localizados em zonas não recomendadas para a expansão urbana a curto e médio prazos com área que seja igual ou superior a 4,00ha, mediante doção, recuperando-se 25% do terreno correspondentes no mínimo a 1,00ha;

- . qualquer que seja a distribuição es
pacial:
- . nos casos em que os usuários não cumpram com o pagamento do foro por três (3) anos consecutivos, mediante a aplicação do instituto legal dos comissos, ou por morte do foreiro sem herdeiros ou dívidas;
- . quando infringidos os artigos 681 e 683 do C.C.B. que proíbem a subdivisão e a venda ou decação do domínio útil dos terrenos aforados sem prévia anuência do senhorio pela promoção judicial de rescisão dos contratos de aforamentos.

ÁREAS A ALIENAR

Recomenda-se o abandono da alienação indiscriminada e a preços irrisórios do remanescente do patrimônio territorial do Município. Os preços nunca deverão ser inferiores àqueles obtidos com base na tabela de valores padrões unitários, vigentes para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, e serão calculados por uma Comissão Permanente de Avaliação a ser criada, enquanto as alienações se restringirão aos:

- . terrenos ocupados irregularmente por ter
ceiros
- . com área inferior ou igual à do lote padrão do setor:
- . desde que os vizinhos não sejam de propriedade da Prefeitura e não constituam

vazios em zonas carentes de equipamentos urbanos;

- . inconstruíveis isoladamente, desde que se trate de remembramento;
- . que contenham edificações cujo valor supere o seu;
- . as frações de terreno efetivamente ocu

padas e exigidas por lei para uso da edificação existente.

. terrenos rendeiros:

loteados:

- . integrantes de loteamentos com área igual à do lote padrão definido em projeto.

não loteados:

- . localizados em zona de interesse para a expansão urbana a curto e médio prazos com área igual ou inferior a do lote padrão do setor desde que os vizinhos não sejam de propriedade da Prefeitura
- . localizados em zonas não recomendadas para a expansão urbana a curto e médio prazos com área inferior a 1,00ha, desde que os vizinhos não sejam de propriedade da Prefeitura.
- . com área inferior à do lote padrão do setor qualquer que seja a distribuição espacial, inconstruíveis isoladamente, desde que se trate de remembramento

. terrenos foreiros:

Dado a impossibilidade de impedir o desfazio

mento dos terrenos enfiteuticados (Lei Federal nº 5827 - 26.11.72) é de importância relevante que os deferimentos dos pedidos de compra de áreas sob este regime contratual, consideradas significativas, segundo os critérios selecionados com respeito às áreas, fiquem vinculada ao pagamento mediante doação, assegurando-se assim a recuperação de frações das glebas negociadas.

Estas frações com base nos preços fixados para a aquisição de terrenos foreiros pelo Dec. nº 3684 de 29.07.69 que regulamenta a Lei Municipal nº 2181 de 24.12.68, os quais terão que corresponder em qualquer circunstância ao no mínimo 25% do valor venal dos mesmos, representarão 25% do total de suas áreas.

Considerando-se o exposto as alienações deverão se processar nas formas abaixo descritas:

. terrenos loteados

- . com área inferior a quatro (4) lotes padrão definido em projeto, cujo pagamento deverá ser em espécie.
- . com área igual ou superior a quatro (4) lotes padrão, 75% do terreno cujo pagamento será mediante doação do remanescente que terá no mínimo a área de um lote.

. terrenos não loteados

- . localizados em zonas definidas para a expansão urbana a curto e médio prazos com área:
 - . inferior a 4 lotes padrão do setor, cujo pagamento deverá ser em espécie.

- . igual ou superior a 4 lotes padrão do setor, 75% do terreno recuperando-se o remanescente em pagamento da alienação.
- . localizados em zonas não recomendadas para a expansão urbana a curto e médio prazos com áreas:
 - inferior a 4,00ha cujo pagamento se_{rá} em esp_{écie}.
 - igual ou superior a 4,00 ha 75% da gleba, cujo pagamento se_{rá} mediante doção do remanescente, correspondente no m_{ínimo} a área de 1,00ha.

RECOMENDAÇÕES COMPLEMENTARES

- . As alienações dos terrenos objetos de LOTEAMENTOS CLANDESTINOS, INVASÕES e aqueles REMANESCENTES DE OBRAS PÚBLICAS, deverão ser sustadas até que se definam mediante levantamentos e estudos especiais, as destinações condizentes com as características específicas de cada caso.
- . A concessão de DOAÇÕES tem sido um instrumento abusivo de alienação do patrimônio municipal, principalmente se considerarmos que incidem quase sempre sobre os terrenos desimpedidos, e que não contemplem em inúmeros casos, finalidades de cunho comprovadamente sociais (ver tabela XIX). Recomenda-se portanto que sejam suspensas defini

tivamente, e substituídas pela "CONCESSÃO DO DIREITO REAL DO USO", cuja vantagem reside sobretudo no fato de não se tratar da alienação de bens públicos.

. A "CONCESSÃO DO DIREITO REAL DO USO" é o contrato pelo qual fica transferido o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel para fins específicos de exploração de interesse social (art. 7º do Dec. Lei Federal 271 de 28.02.67). É transferível por ato intervivos ou por herança, a título gratuito ou remunerado, mas reverterá à Administração concedente, se os sucessores não lhe derem o uso prometido ou desviarem -no de finalidade contratual. No caso em pauta só deverá ser admitida para atender:

- . programas habitacionais destinados à populações de baixa renda;
- . entidades assistenciais;
- . serviços de apoio comunitário

. Sustar a aprovação de PARCELAMENTOS visando deter a desmedida especulação que incide sobre as terras públicas municipais, como ocorre presentemente. Este fato é demonstrado pela grande incidência de lotes ociosos gerados pelos preços proibitivos do solo, enquanto a demanda por habitação cresce em proporções geométricas.

Ao aprovar tais parcelamentos deixa o município de cumprir a função social que lhe compete, ou seja

atender esta demanda. Passa em contrapartida a beneficiar aqueles que comercializam seus bens, sem que nas transações aufera algum benefício de ordem social, enquanto os de ordem econômica são irrisórios ou até mesmo deficitários, considerando-se o alto ônus advindo da necessidade de estender até os loteamentos mais dispersos a infra-estrutura necessária.

2. FORMAÇÃO DE UM ESTOQUE DE TERRAS: - que pressupõe e resultará da revisão da política de terras públicas, a qual se constituiu no objetivo maior deste trabalho.

Este estoque terá como principal finalidade, munir o Poder Municipal de maior flexibilidade para:

- . corrigir ou mesmo impedir tendências que se revelam altamente danosas aos interesses da Cidade, tais como aquelas resultantes da desenfreada especulação imobiliária, cujo impacto poderá ser minimizado com a aquisição, através de permutas, de áreas de grande interesse social, mas que pelo fato de serem propriedades particulares estejam estocadas aguardando maior valorização no mercado;
- . atuar no campo de expansão e renovação urbanas, inclusive em programas habitacionais dirigidos às populações que não se enquadram nas exigências dos programas já institucionalizados pelo governo.

Para maior eficiência, será necessário que esta atuação se processe através de uma estrutura empresarial dado a sua grande maleabilidade operacional. Neste caso,

para integralizar o capital, de tal empresa serão destinadas maiores glebas componentes do estoque. Vale salientar que das recomendações do 1º relatório de terras publicas já resultou um projeto de Lei criando a Companhia de Reforma Urbana-RENURB;

- . a instalação de equipamentos urbanos em áreas carentes.

A formação do estoque de terras resultará da:

- . a recuperação total de glebas mediante a expropriação do seu domínio útil e/ou de benfeitorias;
- . recuperação parcial de glebas mediante dação quando a alienação for julgada conveniente ou impositiva;
- . conservação de parte do patrimônio territorial, mantendo-se ou renovando-se os contratos firmados, desde que os terrenos tenaham efetiva utilização econômica e sua recuperação não interesse a curto prazo. Nestes casos os contratos deverão ser revistos e analisados, visando-se a necessidade de alterações em suas cláusulas, a fim de serem resguardados os interesses municipais no sentido de não se inviabilizarem oportunas recuperações;
- . conservação das áreas remanescentes de obras publicas;
- . suspensão de alienações em loteamentos clandestinos;
- . aquisição de área através recursos auferida alienação de terrenos que ã Prefeitura

não interesse ou seja impossível manter.

3. PRESERVAÇÃO DE ÁREAS PARA PROTEÇÃO AMBIENTAL OU PAISAGÍSTICA.

As glebas integrantes das áreas protetoras de recursos naturais, a qualquer custo, deverão ser preservadas e protegidas, sejam de propriedade particular ou pública. Em se tratando, portanto, das terras pertencentes ao Município, não poderá ser permitida a alienação das áreas comprometidas com:

- . proteção de mananciais hídricos
- . proteção de massas vegetais
- . proteção de dunas e praias

Estas terras constantes da Planta DT 009 perfazem aproximadamente 4.358,15 ha (ver tabela XXX) e representam 15% dos bens dominicais do Município, localizados no seu âmbito.

Quando não for viável ou necessária uma recuperação imediata, a Prefeitura deverá definir para as terras incluídas nestes casos, os usos compatíveis com as suas finalidades.

4. LEVANTAMENTOS

Objetivam, sobretudo, reforçar a política de recuperação de terras, cobrindo algumas lacunas deixadas por assuntos reconhecidamente não aprofundado, dado a insuficiência de informações, mas que poderão fazer afluir novos elementos, capazes de viabilizar um retorno ao patrimônio municipal de glebas que, pela situação legal de contrato, sejam conside

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS

CADASTRO DE TERRAS PÚBLICAS

MUNICÍPIO DE SALVADOR

1976

TABELA XXX - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL EM TERRAS PÚBLICAS

CLASSES DE ÁREAS					
	TOTAL (HA)	PARQUE DE VIZINHANÇA	PARQUE DE ENCOSTA	PARQUE SETORIAL	CONSTRUÇÃO DE PROTEÇÃO
FOREIRAS	1.809,05	3,30	-	1.805,75	1.888,75
RENDEIRAS	60,75	4,00	7,25	49,50	97,00
OCUP. IRREG.	132,45	2,70	-	129,75	274,25
DESIMPEDIDAS	91,90	-	-	91,90	4,00
T O T A L	4.358,15	10,00	7,25	2.076,90	2.264,00

FONTE: PLANDURB - ESTUDO DE ÁREAS VERDES.

radas praticamente irrecuperáveis.

Tais levantamentos deverão contemplar:

. Terrenos invadidos

Devido à diversidade de situações legais (foro, arrendamento, ocupação irregular) dos terrenos invadidos e o baixo nível de renda das populações que os habitam, recomenda-se estudos sócio-econômicos e jurídicos mais cuidadosos, com a finalidade de promover soluções adequadas à proteção e preservação dos interesses dessas comunidades.

. Remanescentes de obras públicas

Dado a inexistência de cadastro e a falta de registros, tanto no DPA quanto nos órgãos executores das obras, são após levantamento específico poderãser feita a seleção daquelas áreas que à Prefeitura interesse manter ou descartar. Vale salientar que estes remanescentes, por serem oriundos geralmente de desapropriações para implantação de "avenidas de vale", estão estrategicamente localizados, merecendo assim muita cautela quanto às suas futuras destinações, não sendo conveniente adotar-se para estas áreas, os mesmos critérios recomendados para aquelas contempladas na recomendação referente ao estoque de terras.

. Uso atual/implicações contratuais

A inobservância dos acordos firmados nos contratos de utilização de bens dominicais do Município, consoante a legislação vigente, é uma das formas capazes de possibilitar a recuperação de parte deste patrimônio territorial, com a promoção por meios jurídicos de rescisões e/ou extingões de contratos. Considerando-se o desconhecimento da

Prefeitura em relação ao uso atual desses bens, faz-se ne
cessário um levantamento capaz de elucidar possíveis desa
cordos, quanto aos:

- . terrenos rendeiros:

sempre que os arrendatários desviarem o uso
a que se destine o imóvel.

- . terrenos foreiros:

quando não forem cumpridas as condições es
tipuladas no Capítulo II - Da Enfiteuse do
Código Civil Brasileiro referentes aos:

- . Art. 681 - que proíbe a divisão dos ter
renos em glebas sem prévio consentimento
do senhorio;

- . Art. 682 - que nega ao enfiteuta vender
ou dar em pagamento o domínio útil, sem
prévio aviso ao senhorio direto para que
este exerça o direito de opção;

- . Art. 692 - relativo à extinção de enfi
teuse:

- . pelo comisso quando o enfiteuta deixar
de pagar as pensões obrigatórias por
três (3) anos consecutivos;

- . pela morte do enfiteuta sem herdeiros
ou credores.

- . *Loteamentos clandestinos*

A existência de um número significativo de lo
teamentos clandestinos (ver tabela XXI) é resultante em par
te da ineficiência do sistema de fiscalização efetiva tanto

do DPa como do Setor de Loteamentos da SUOP. Desconhece-se a grandeza do problema por não haver sido efetuado um levantamento sistemático neste sentido.

Torna-se necessário a complementação e ampliação das informações existentes, para que se obtenha não apenas uma visão quantitativa e espacial das áreas assim comprometidas, mas os aspectos sócio-econômicos das comunidades aí estabelecidas ou a se estabelecerem.

A co-responsabilidade do município na geração do problema implica em soluções que não venham de encontro aos interesses dos usuários, principalmente quando se tratar de comunidades de baixa renda, e que poderão resultar de uma criteriosa avaliação da problemática.

. Doações

Tendo em vista que os contratos das doações feitas pela Prefeitura de maneira geral fixam o uso e o prazo para cumprimento destes, faz-se necessário um levantamento da situação atual dos imóveis objeto de tais tipos de contratos, seja para evitar o desvio da finalidade prometida, seja para promover a reversão do imóvel sempre que esgotado o prazo legal.

5. MEDIDAS ADMINISTRATIVAS DE CONTROLE E FISCALIZAÇÃO

Para se viabilizar qualquer recomendação proposta, é indispensável uma reorganização interna do órgão que gerencia o patrimônio municipal, dotando-o de recursos humanos, condições técnicas e administrativas necessárias a uma maior especialização, racionalidade e eficiência em suas atribuições. Reaparelhado este órgão, no nosso caso a Divi

são de Patrimônio da SASP, deverão ser tomadas todas as providências relativas ao controle e fiscalização dos bens dominicais da Prefeitura entre outras:

- . a proteção deste patrimônio contra atos atentatórios ao direito de propriedade, mediante demarcação, fiscalização constante e em casos especiais construção de cercas e/ou muros;
- . a atualização e revisão das minutas de contratos de concessão de uso;
- . o impedimento por meios administrativos ou judiciais de parcelamentos de benfeitoria quando não interessarem à administração patrimonial;
- . o controle pela DPa de todos os processos e documentos relativos à alienações, doações, aquisições de direitos ou constituição de ônus sobre imóveis municipais, promovidos por órgãos da administração centralizada ou descentralizada, havendo por parte destes órgãos a obrigatoriedade de fornecer informações periodicamente;
- . a constituição de uma Comissão Permanente destinada a manter atualizados os valores dos bens dominicais da Prefeitura, de acordo com o mercado de imóveis, a expansão urbana e as obras de urbanização.

6. DESTINAÇÃO E USO DOS BENS DOMINICAIS³¹

Sem prejuízo da utilização de parcela do patrimônio dominical da Prefeitura para a formação do capital da entidade destinada a atuar no campo da expansão e renovação urbanas, recomenda-se a conclusão do Plano de Desenvolvimento Urbano para que, à luz das diretrizes resultantes, possam ser estabelecidos os usos alternativos e a forma de exploração adequada em relação a estes bens.

Considera-se, contudo, de fundamental importância, instituir como norma legal, que a destinação dos bens dominicais não poderá se dar em desacordo com o zoneamento municipal, e que as condições de uso devem atender a critérios específicos, estabelecidos pela administração patrimonial. Entre estes critérios sobressai-se o não poder parcelar o solo, transferir direitos sem anuência prévia, nem constituir benfeitorias desvinculadas do uso contratualmente estabelecido.

31 Transcrito do Relatório da Comissão de Terras Públicas criada pelo Dec. nº 4.808/75 - Elaborado em maio de 1976.

8. Levantamento dos Vazios Urbanos

8.1 - *Objetivos Específicos*

Identificam-se parcialmente com os objetivos gerais mencionados anteriormente, (item 3) entretanto por se tratar de levantamento mais específico se fez necessário desenvolvê-los mais detalhadamente, de acordo com os itens a seguir:

1. Quantificar e identificar espacialmente a área total disponível dentro do universo de estudo discriminando:
 - a) as áreas parceladas, especificando se públicas ou particulares
 - b) as áreas não parceladas, especificando se públicas ou particulares
 - c) as espécie supra citadas, incorporando as restrições conhecidas quanto ao uso e ocupação
2. Identificar a participação das áreas especificadas nos itens a e b na composição dos vazios.
3. Avaliar a significação do quadro de restrições referido no item c, do ponto de vista quantitativo, em que pese suas conseqüências quanto à redução das áreas disponíveis.

8.2 - *Universo*

Inicialmente, pretendeu-se definir o universo de análise envolvendo todo o município, de modo a proporcionar uma uniformidade, em relação aos estudos correlatos.

No entanto, diante da especificidade do levantamento, a de limitação do universo foi *condicionada à metodologia de trabalho*, adotada em função dos instrumentos disponíveis para a identificação dos vazios.

Desta forma, o levantamento Aerofotogramêtrico da Cruzeiros do Sul, de 1973, utilizado com base na identificação e delimitação dos vazios, limitou o âmbito do trabalho à área do município coberta por este vôo, abrangendo cerca de 21.656 ha, o que corresponde a 73,65% da área total do Município.

8.3 - Definições complementares - refere-se à explicitação dos conceitos e tecnologia utilizados.

8.3.1 - Categoria de vazios

A princípio retornamos ao conceito de vazios explicitado nos Termos de Referência, que o define como áreas não ocupadas, superiores a 1 (um) ha, ou de ocupação rarefeita.

Entretanto, iniciados os trabalhos, surgiram problemas com relação ao conceito acima definido, por não absorver peculiaridades consideradas relevantes.

Observou-se, por exemplo, ser bastante representativo no universo, áreas de ocupação rarefeita, e as áreas densas com grande incidência de pequenos vazios espraiados e inferiores a 1 ha. Principalmente porque estas áreas importam análise e intervenção diferenciadas daquelas totalmente desocupadas.

Daí, procederam as seguintes categorias de vazios:

- . Vazio total - as áreas não ocupadas e superiores a 1 ha (um hectare)
- . Vazio Parcial - Contínuo
 - Esparso

Vazio Parcial Contínuo - as áreas predominantemente vazias, porém, com ocupação rarefeita.

Vazio Parcial Esparso - as áreas de ocupação relativamente densa com grande incidência de pequenos vazios.

Tratando-se dos Vazios Parciais, não se delimitou os vazios isoladamente e sim o perímetro das áreas inseridas numa das categorias citadas, superior a 1 ha. Os vazios compreendidos neste perímetro sofrem oscilações quanto ao valor de suas áreas, desde aqueles com áreas inferiores ao lote padrão do setor, às áreas de superiores a 1 ha.

8.3.2 - Restrições Institucionais de Uso e Ocupação

Por restrições institucionais de uso e ocupação, entende-se as normas contidas em projetos implantados ou não, quer de ordem Federal, Estadual, Municipal ou Particular, com interferência no espaço físico urbano, a nível de uso ou ocupação.

Após arrolar-se as restrições, foram selecionadas aquelas de maior importância para o trabalho, considerando-se:

Natureza - neste sentido, limitou-se o campo às restrições de uso (intensidade e tipo) e ocupação.

Entende-se por restrição de uso, a limitação da forma de ocupação de determinadas áreas, seja pela existência de um tipo de uso específico já alocado ou por definição prévia da intensidade de uso permissível. Enquanto que a restrição de ocupação refere-se às áreas preservadas de modo a permitir uma proteção ambiental, podendo ser utilizado para a instalação de equipamentos culturais e ou de lazer de interesse para a coletividade.

Implantação - a importância deste critério advém da diferenciação entre o significado da restrição em projeto e da restrição implantada em relação as áreas disponíveis. Considerando-se que o projeto, apesar de prever uma limitação para a área, está sujeito a alterações, substituição ou mesmo desaprovação futura, podendo portanto esta área vir a ser incorporada às áreas disponíveis sem restrição.

O critério empregado para a seleção teve como base o início da construção ou a efetivação do ato que a institucionalizou (no caso das restrições de ocupação ou de intensidade de uso) até 30 de dezembro de 1976, data em que se fechou o levantamento de informações.

Fundamento - foram consideradas apenas as informações fundamentadas por decretos, leis ou decreto-leis, ou quando originárias dos órgãos responsáveis pelo projeto ou por estes indicados.

8.4 - Levantamento Geral dos Vazios

8.4.1 - Vazios Parcelados

Definiu-se por vazios parcelados as áreas in

cluídas em qualquer, das categorias de vazios supra-citadas, sobre as quais incidem compromissos de parcelamento, em especial de loteamentos.

A - QUANTIFICAÇÃO

O total de áreas parceladas corresponde a 4.017.23 ha, sendo que desde, 2.585.05 ha são de áreas disponíveis, donde conclui-se que 64,35% da área loteada encontra-se semi-ocupada ou desocupada.

Os vazios loteados representam 19,00% do total de vazios e têm área equivalente a 11,93% da área do universo de estudo (Ver Tab. XXXI).

. Categorias

Os vazios totais participam no conjunto das áreas disponíveis parceladas com 1.992,91 ha, os vazios parciais contínuos com 490,50 ha e os vazios parciais esparsos com uma contribuição mínima de 101,64 ha (Tab. XXXI)

Conforme indicam os dados acima, os vazios totais destacam-se entre as áreas disponíveis loteadas, tanto pelo que representa em termos de área utilizável (100%), como pela participação expressiva na formação destas áreas (77,10%). Quanto aos vazios parciais contínuos, pode-se dispor de uma área livre estimada em 50% da área computada que é equivalente a 19,00% dos vazios parcelados. Tratando-se dos vazios parciais esparsos são inexpressivos, tanto na composição dos vazios parcelados, contribuindo com 3,9%, quanto em relação à disponibilidade real, avaliada em 25% da área inserida nesta categoria.

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
LEVANTAMENTO DOS VAZIOS URBANOS
MUNICÍPIO DO SALVADOR - 1976

TABELA XXXI - VAZIOS EM ÁREAS LOTEADAS E NÃO LOTEADAS
QUADRO RESUMO

COMPROMETIMENTO QTº A LOTEAMENTO	V A Z I O S (ha)			
	TOTAL DE VAZIOS	T O T A I S	P A R C I A I S	
			CONTÍNUOS	ESPARSOS
LOTEADOS	2.585,05	1.992,91	490,50	101,64
NÃO LOTEADOS	11.098,00	9.633,40	1.201,45	263,15
T O T A L	13.683,05	11.626,31	1.691,95	364,79

FONTE: OCEPLAN - GT - PLANDURB

ELABORADA BASEANDO-SE NOS DADOS FORNECIDOS PELA TABELA III

NOTA: A ÁREA TOTAL DO UNIVERSO DO ESTUDO DE VAZIOS URBANOS CORRESPONDE A 21.656,00 ha

A ÁREA TOTAL LOTEADA DENTRO DO UNIVERSO DO ESTUDO DE VAZIOS URBANOS CORRESPONDENTE À 4.017,25 ha

. Propriedade da Terra

Observou-se que os vazios loteados em terras públicas municipais somam 740,20 ha, entre foreiros, rendeiros e ocupados ilegalmente por terceiros, e representam 28,63% do cômputo geral de vazios parcelados (Ver Tab.XXVII)

. Compromissos com Restrições

A proporção de restrições que recaem sobre as áreas disponíveis loteadas é muito reduzida, da ordem de 423,52 ha, correspondentes a 12,15% dos vazios sujeitos a restrições e a 16,38% dos vazios parcelados. A maior incidência se dá com relação às restrições de ocupação que proporcionam 63,95% dos casos. Esta ocorrência limitada justitica-se pela existência de um compromisso anterior, na maioria já efetivado que leva a que dificilmente se proponha outro tipo de uso para estas áreas. Ocorre também, o processo inverso, ou seja, de loteamentos posteriores a projetos de restrições ainda não viabilizados (Tab.XXXII).

B - DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL

Dispensou-se apreciações neste sentido, tendo em vista a análise detalhada feita pelo estudo de parcelamento do solo³², prescindindo de qualquer abordagem sob este ângulo, desde que não se encontrou nenhuma característica especial, decorrente deste levantamento.

32 Parcelamento do Solo - 5.4.3 - Áreas Loteadas Disponíveis

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
LEVANTAMENTO DOS VAZIOS URBANOS
MUNICÍPIO DO SALVADOR - 1976

TABELA XXXII - VAZIOS EM ÁREAS LOTEADAS E NÃO LOTEADAS COMPROMETIDAS COM RESTRIÇÕES EM PROJETO
Q U A D R O R E S U M O

TIPO DE RESTRIÇÃO	(HA)																	
	TOTAL GERAL	V		A			Z			I			O			S		
		T O T A L		D E S O C U P A D O			R A R E F E I T O			E S P A R S O								
		LOTEADO	NÃO LOT.	TOTAL	LOTEADO	NÃO LOT.	TOTAL	LOTEADO	NÃO LOT.	TOTAL	LOTEADO	NÃO LOT.	TOTAL	LOTEADO	NÃO LOT.			
GABARITO	554,70	242,56	312,14	439,21	163,58	275,63	93,51	66,34	27,17	21,98	12,64	9,34						
USO EM PROJETO	1.533,22	152,68	1.380,54	1.311,42	84,94	1.226,48	179,78	67,74	112,04	42,02	-	42,02						
OCUPAÇÃO EM PROJETO	1.951,79	270,84	1.680,95	1.772,91	259,10	1.513,81	159,15	11,74	147,41	19,73	-	19,73						
T.GERAL	4.039,71	666,08	3.373,63	3.523,54	507,62	3.015,92	432,44	145,82	286,62	83,73	12,64	71,09						

FONTE: OCEPLAN - GT PLANDURB

ELABORADA BASEANDO-SE NOS DADOS FORNECIDOS PELAS TABELAS IX, X, XI

8.4.2 - Glebas

Entende-se aqui por glebas as áreas disponíveis, que ainda não experimentaram formas de parcelamento tipo loteamentos, desmembramentos ou condomínios horizontais.

A - QUANTIFICAÇÃO

As glebas importam uma área de 11.098 ha, que corresponde a 51,25% da área do universo de estudo e a 81,11% da área total comprometida com vazios (Tab. XXXI).

. Categorias

Pressupondo-se a necessidade de intervenções diferenciadas de acordo com os estágios de ocupação das áreas disponíveis, caracterizadas pelas categorias de vazios, partiu-se para discriminar as glebas disponíveis segundo a incidência de cada categoria.

Os vazios totais perfazem 9.633,40 ha equivalentes a 86,80% das glebas disponíveis; os vazios parciais contínuos somam 1.201,45 ha, equivalentes a 10,83% e os vazios parciais esparsos compreendem 263,15 ha que representam os 2,37% restantes no cômputo das glebas vazias (Tab. XXXI). Com base nos dados acima verificou-se que persiste a hierarquia constatada em relação às áreas vazias parceladas assim como mantêm-se aproximada a proporção entre os vazios parciais, acentuando-se, porém, a preponderância dos vazios totais.

. Propriedade da Terra

Apezar de não se configurar uma restrição real de uso ou ocupação da área, indiretamente funciona como tal, considerando a restrita flexibilidade de atuação que

imprime ao Poder Público quanto ao controle ou orientação da expansão urbana. Neste sentido, as terras municipais disponíveis se revestem de grande importância e exigem uma atenção especial, visando a formação de um estoque de terras que venha a servir de apoio ao município nas políticas de desenvolvimento urbano. Com base na Tabela XXVIII constatou-se que 47,85% das glebas são terras públicas municipais, na maioria em posse de terceiros, sob situações legais diversas³³, totalizando 5.278,37 ha.

. Compromissos com Restrições

As restrições institucionais previstas, que incidem sobre as glebas disponíveis, cobrem uma área de 3.061,49 ha, implicando numa possível redução de disponibilidade da ordem de 27,75%. Dentre os quais 45,09% correspondem restrições de uso e 54,91% a restrições de ocupação (Tab.XXXII).

B - DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL

À medida que se afastam da mancha urbana mais densa, as glebas se intensificam e aumentam a grandeza das áreas, de modo a formarem próximo aos limites do universo de estudo, manchas contínuas de vazios, entremeados por irrregulares ocupações caracterizadas por vazios parciais (Planta DT 010). Salvo alguns núcleos de ocupação, mais afastados, localizados em Águas Claras, Campinas, Pau da Lima e no subúrbio, do CAB, que vem interromper a continuidade das glebas desta área. Do mesmo modo as concentrações de oferta de loteamen

33 Situações legais discriminadas no item 1.1.c do Cadastro Terras Públicas.

tos, em especial à orla marítima, intercalam-se entre as glebas mais distanciadas da mancha urbana de ocupação contínua conforme explicitado pelo estudo Parcelamento do Solo (item 5.3.2).

Ao se aproximarem da mancha urbana atual, as glebas apresentam-se menores e mais dispersas em meio à ocupações decorrentes do prolongamento do núcleo mais denso, a exemplo do Cabula, Pituba e Retiro.

. Categorias

Segundo constatações anteriores, os vazios totais predominam em toda extensão de vazios, observando-se, no entanto, concentrações de vazios rarefeitos nas áreas onde menos incorrem núcleos de ocupação ou quando são insignificantes como agrupamento, como ocorre às margens da estrada de Campinas até S. Cristovão e próximo à represa de Ipitanga I, existindo também em torno das lagoas de Pituassu e Abaeté.

Os vazios parciais esparsos não loteados, distribuem-se aleatoriamente em toda área levantada sempre próximos à núcleos de ocupação.

. Propriedade da Terra

Não será abordada a distribuição espacial das áreas disponíveis municipais em virtude de já ter sido analisada minuciosamente pelo Cadastro de Terras Públicas, conforme explicita o item 6.4.2.2-C, não restando nenhuma peculiaridade proveniente deste levantamento que mereça ser considerada.

. Compromissos com Restrições

Com base na planta DT-011 verificou-se que a grande incidência de restrições sobre glebas vazias se dá principalmente onde estas são mais significativas em termos de grandeza das áreas:

1. à orla marítima entre as Av. Otávio Mangabeira e Luis Viana Filho, incluindo Abaetê, relativo a alguns projetos de equipamentos públicos e de grandes parques (que exercem maior peso neste trecho);
2. à Av. Luis Viana Filho nas imediações do Centro Administrativo, atingindo o Cabula, Mata Escura e Pau da Lima, correspondentes aos projetos de ampliação do CAB, de Narandiba e de outros órgãos públicos que se rão a^l instalados.

De modo menos intenso, encontrou-se restrições previstas para outras áreas, sob forma de parques de proteção a represas (Cobre, Ipitanga, etc.) mais distanciadas da mancha urbana atual, ou como reserva de áreas verdes, espalhadas em meio a este tecido urbano, comprometendo áreas de menor porte.

8.4.3 - Restrições Institucionais de Uso e Ocupação

O quadro de restrições constitui-se basicamente de implicações que se conseguiu coligir e considerou-se relevante em relação às condições de utilização da terra.

Estão compreendidas neste quadro, limitações da seguinte natureza (Tab.XXXIII).

1. quanto à ocupação: preservação de áreas verdes e faixas de servidão da rede viária, ferroviária ou de energia elétrica;
2. quanto ao uso: grandes equipamentos existentes ou em projeto;
3. quanto à intensidade de uso: as faixas de micro-ondas de telecomunicações; zona de proteção de aeródromos; zona de proteção e edificações militares e zona de proteção da orla marítima.

As restrições constantes deste último grupo não acarretam, na realidade, uma impossibilidade de uso da área, mas apenas uma limitação quanto ao aproveitamento desta em termos de área construível. Diante disso, sua significação é considerada mínima enquanto restrição, sendo, portanto, excluída nos cálculos dos vazios sujeitos a restrições.

A - QUANTIFICAÇÃO

Sobre toda a área do Município³⁴ incide 11.467,85 ha de restrições, com base na Tabela XXXIV, observando-se, no entanto, que estas em alguns casos ocorrem superpostas, o que implica numa redução da área comprometida. Dentre estas 9.782,92 ha encontram-se ainda em projeto, e correspondem à área de maior interesse para este levantamento, desde quando ainda consistem em áreas disponíveis.

Do cálculo geral dos vazios, 2559% encontram-se comprometidos com restrições em projeto, que equivalem a 16,09% do universo de estudo. Destes, 56% (1.951,79 ha)

³⁴ Excluindo as ilhas

TABELA I - ÁREAS COM RESTRICÇÕES DE USO, OCUPAÇÃO, GARANTIA

TIPO DE RESTRIÇÃO	IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA	DADOS OBTIDOS		CÁLCULO MÁXIMO ADMITIDO (m)	QUANTIDADES	
		ORIGEM Nº ANO	PLANTA ESCALA		EXTENSÃO (m²)	ÁREA (m²)
OCUPAÇÃO	ENCOSTA DO PILAR, SANTO ANTONIO, LIBERDADE, SÃO JOAQUIM - ANE 20	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	8.360
	FAIXA DE PROTEÇÃO DO ACESSO NORTE	...	1: 2000	-	VARIÁVEL	...
	FAIXA DE PROTEÇÃO DAS ADUTORAS	...	(3) 1: 1000	-	5/15'	...
	FAIXA DE PROTEÇÃO DAS AVENIDAS DE VALE	LEI MUN 2403/72	1:1000 ; 1:500	-	33 ou 37	...
	FAIXA DE PROTEÇÃO DAS FERROVIAS	...	1:10000	-	30	...
	FAIXA DE PROTEÇÃO DAS LINHAS DE TRANSMISSÃO - CHESF	...	1:10000	-	VARIÁVEL	...
	FAIXA DE PROTEÇÃO DAS LINHAS DE TRANSMISSÃO - COELBA	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	7 a 100	15.300
	GRATÃO DO DIQUE DO TORRÃO (PARQUE VISC. SALVADOR) - ANE 16	LEI MUN 4524/73	(4) 1:5000/1:10000	-	...	377.274
	MUNDO FLORISTAL (MINISTÉRIO DA AGRICULTURA)	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	85.480
	JARDIM DE ALAM	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	10.100
	JARDINS E ENCOSTAS DO MUSEU DE ARTE SACRA - ANE 18	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	161.300
	MATA DAS OITIS	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	634.200
	PARQUE DA CIDADE	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	548.400
	PARQUE DE GORDINA	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	776.500
	PARQUE PAVILÃO (SÃO BARTOLOMEU)	DEC MUN 4756/75	1:20000	-	...	5.000.000
	PARQUE EM TORNO DA BARRAGEM DO COBRE	DEC MUN 4756/75	1:10000	-	...	9.100
	PASSEIO PÚBLICO	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	21.500
	RUÇA DO CONVENTO DO DESTERRO - ANE 16	DEC MUN 4756/75	1: 5000	-	...	...
USO EM PROJETO	CENTRO ADMINISTRATIVO (ETAPA EM PROJETO)	DEC EST 22590/71	1:500/1:2000/1:25000	-	...	4.801.500
	CENTRO DE CONVENÇÕES	LEI 2811/76	...	-	...	272.000
	CENTRO SOCIAL URBANO DA CAIXA D'ÁGUA	DEC EST 25338/76	...	-	...	36.112
	CENTRO SOCIAL URBANO DE COSME DE FARIAS E LUIS ANSELMO	DEC EST 25101/76	...	-	...	14.070
	CENTRO SOCIAL URBANO DA LIBERDADE	...	...	-	...	1.600
	CIA (ETAPA EM PROJETO)	DEC EST 24939/75	1:50000/1:10000	-	...	(5)
	DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL - DAG E ALMOXARIFADO GERAL DO ESTADO	...	1:10000	-	...	430.000
	ELIMINERIS	...	1:10000	-	...	340.000
	ESQUADRA DE POLÍCIA TÉCNICA	DEC FED 2308/71	1:10000	-	...	21.725
	MINISTÉRIO DA AERONÁUTICA - AEROPORTO DOIS DE JULHO	...	1:10000	-	...	5.241.200
	COMANDO COSTEIRO	...	1:10000	-	...	48.400
	MINISTÉRIO DA SAÚDE	DEC EST 24935/75	1:10000	-	...	77.400
	HABITADIA	DEC EST 25144/76	1:10000	-	...	5.813.000
	QUADRO HABITACIONAL DO CIA	DEC EST 25037/75	1:10000	-	...	3.970.000
	PARQUE DE EXPOSIÇÕES AGRO-PECUÁRIAS	DEC EST 24940/75	1:10000	-	...	600.000
	POLÍCIA ADMINISTRATIVA	DEC MUN 4956/76	1:10000	-	...	39.437
	POLÍCIA MILITAR	LEI 2558/74	1:10000	-	...	193.106
	PROJETO CAJATEÍNAS	DEC EST 24922/75	...	-	...	16.000.000
	PROJETO CAJI	DEC EST 25011/75	1:10000	-	...	16.000.000
	PROJETO MUSEUMÁTICA	DEC EST 24974/75	1:2000	-	...	2.500.000
	SETOR MILITAR URBANO (ETAPA EM PROJETO)	...	...	-	...	520.000
USO	ÁREA	DEC EST 24859/75	1: 1000	-	...	2.531.000
	CAMPUS UNIVERSITÁRIO - CAJAL	...	1: 2000	-	...	184.500
	FEDERAÇÃO	...	1: 500	-	...	418.000
	ONDINA	DEC EST 22646/71	...	-	...	100.000
	CEASA	DEC EST 24036/74	1:20000/1:40000	-	...	1.450.000
	CENTRO ADMINISTRATIVO	...	1:30000	-	...	26.000
	CIA (USTEA)	...	...	-	...	57.656

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS
LEVANTAMENTO DE VAZIOS URBANOS
MUNICÍPIO DE SALVADOR - 1976

TABELA XXXIV - ÁREAS COM RESTRIÇÕES DE USO, OCUPAÇÃO, GABARITO - QUADRO RESUMO

T I P O D E R E S T R I Ç Ã O	Á R E A (Ha)	PERCENTUAL EM RELAÇÃO À ÁREA DO MUNICÍPIO (1)	A %
RESTRIÇÃO DE OCUPAÇÃO	(3) 906,457	3,08	
RESTRIÇÃO DE USO	768,114	2,30	
RESTRIÇÃO DE OCUPAÇÃO EM PROJETO	3.209,950	10,92	
RESTRIÇÃO DE USO EM PROJETO	(4) 6.583,327	22,40	
RESTRIÇÃO DE GABARITO	(5) 4.751,800	16,16	
T O T A L	16.196,648	54,86	

FONTE: OCEPLAN - GT/PLANDURB

ELABORADA A PARTIR DE DADOS RETIRADOS DA TABELA I

OBSERVAÇÕES: (1) Os percentuais foram aproximados.

(2) A área do Município considerada é de 294 km², excluindo a área das ilhas - dado do anuário estatístico do Brasil-72.

(3) Não foram computadas as áreas das faixas de proteção das avenidas de vales, das linhas de transmissão, das ferrovias, das adutoras, do acesso norte.

(4) Foram excluídas dos dados desta Tabela as áreas superpostas por outras restrições.

(5) Não foram computadas as áreas de proteção, do heliporto do Morro do Gavazza, da orla marítima, em torno das edificações militares.

estão sujeitos a restrições de ocupação e os 44% (1.533.22 ha) restantes, estão sujeitos a restrições de uso.

. Natureza

O quadro geral de restrições compõe-se de acordo com a natureza destas, conforme indica a Tabela XXXIV: restrições de uso implantadas, atinge: 768,11 ha; restrições de ocupação implantadas, envolve 906,46 ha, e restrições de intensidade de uso, atinge 4.751,80 ha, reduzindo consideravelmente em projeção devido as superposições ocorridas.

No que se refere às restrições em projeto, distribuem-se entre ocupação e uso, com 3.209,95ha e 6.583,32 ha, respectivamente, ou 10,92% e 2240% da área do município.

B - DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL

Apesar de não se pretender com este trabalho aprofundar-se quanto aos aspectos locais dos equipamentos urbanos, levantou-se a questão tendo em vista o aproveitamento dos vazios disponíveis, diante do valor adquirido por estes pela proximidade de tais equipamentos. Dentre as restrições levantadas, distinguem-se algumas como imprescindíveis na organização do espaço urbano, seja como ônus exigido pelo funcionamento de certos benefícios (faixas de proteção de redes) ou como áreas de preservação ambiental, que visam permitir um equilíbrio ecológico indispensável ao meio-ambiente urbano (sistema de áreas verdes e áreas non edificandi).

Quanto aos equipamentos urbanos, aqui inclu^ídos como restrições de uso, longe de cogitar uma análise de suas necessidades e funções na estrutura urbana, questiona-se a forma como se distribuem no espaço municipal (DT-012)

e os critérios que nortearam suas localizações em zonas tão afastadas do núcleo urbano atual, tendo em vista:

1. a existência de vazios suficientes para implantá-los mais próximos à malha urbana atual;
2. o efeito polarizador propulsionado por estes equipamentos, tendo em conta o poder de atração que exercem no sentido de fixar em torno de si novas áreas residenciais, de serviços e outros equipamentos. Tendendo, assim, a formar núcleos isolados, afastados do tecido urbano existente podendo gerar uma estrutura urbana polinuclear, implicando em altos custos econômicos ao Poder Público, na extensão da infra-estrutura em rede, necessária para atender a estes núcleos.

Pode-se atribuir como agravante do processo de alocação dos equipamentos distantes da mancha urbana de ocupação contínua:

1. os altos preços conferidos pela especulação aos terrenos centrais providos de infra-estrutura, levando a que as desapropriações de grandes glebas se efetuem nas áreas mais afastadas onde o valor da terra ainda permanece bem mais baixo que as anteriores;
2. o fato das terras municipais restantes situarem-se nos locais mais afastados, o que interfere na escolha da área, desde que estes equipamentos são, em maioria, de iniciativa pública.

.Natureza

Com base na planta DT-012, observa-se que os grandes projetos que implicam em restrições de uso, a exemplo de Narandiba, ampliação do CAB e do setor militar urbano e outros, concentram-se de um modo geral, num ponto da Av. Luis Viana Filho, envolvendo Cabula, Mata Escura e Boca do Rio. Enquanto os projetos que importam em restrições de ocupação, basicamente de parques, áreas verdes, como um todo e áreas non edificandi localizam em grandes áreas fora da mancha urbana atual, principalmente ao longo da orla marítima ou em torno de represas, incidindo também em grande quantidade, com promissos de pequenas áreas dentro do perímetro urbano mais denso.

. Vazios Sujeitos à Restrições em Projeto

Dispensou maiores apreciações, tendo em conta o comportamento semelhante ao das glebas comprometidas com restrições em projetos já discritos em item anterior. Em razão da pequena representatividade dos vazios parcelados com restrições observadas na planta DT-011 com a planta DT-010 não chega a alterar a distribuição definida pelas glebas.

8.5 - Quadro geral dos vazios

O quadro geral de vazios consite numa síntese do que pode se observar a partir do levantamento das áreas disponíveis e do cruzamento destes dados com aqueles que tratam das áreas parceladas, das terras públicas municipais e das restrições institucionais, provenientes dos estudos de parcelamento do solo, do cadastro de terras públicas e do levantamento das restrições institucionais.

8.5.1 - Quantificação

Os vazios detectados correspondem a 63,18% da área do universo, totalizando em 13.683,05 ha.

. Categorias de Vazios

Dentre estes vazios incluem-se áreas com estágios de ocupação diferenciados segundo as categorias definidas no item 7.3, assim distribuídas:

- . 85% de vazios totais perfazem 11.626,31 ha
- . 12% de vazios parciais contínuos, somando 1.691,95 ha
- . 3% de vazios parciais esparsos, num total de 364,79 ha.

. Parcelamentos e Glebas

Com referência a incidência de loteamentos sobre as áreas disponíveis, apresenta o seguinte quadro:

- . 19% de áreas vazias parceladas com 2.585,05 ha
- . 81% de áreas vazias não parceladas com 11.098,00 ha.

. Propriedade da Terra

A partir da Tabela XXVIII que apresenta a situação dos vazios em terras públicas municipais, verificou-se que 44,05% dos vazios levantados estão sobre terras públicas municipais o que importa em 5.998,77 ha, assim compostos:

Segundo a situação legal:

- . 84% de vazios em terrenos foreiros com 5.034,68 ha.

- . 7% de vazios em terrenos rendeiros com 416,52 ha
- . 8% de vazios em terrenos ocupados ilegalmente por terceiros com 473,03 ha.
- . 1% de vazios em terrenos desempedidos com 74,54 ha

Segundo a categoria de vazios:

- . 86% de vazios totais em terrenos públicos municipais com 5.159,94 ha
- . 13% de vazios p/contínuos em terrenos públicos municipais com 761,03 ha
- . 1% de vazios p/esparsos em terrenos públicos municipais com 77,80 ha

Demonstrando que a maioria dos vazios em terras públicas municipais apresentam-se totalmente desocupados e estão sob regime de aforamento.

. Restrições

Conforme indica a Tabela XXXII, o montante de vazios comprometidos com restrições é de 3.495,01 ha, assumindo uma importância especial neste estudo em que pese suas conseqüências na redução das áreas disponíveis.

Reportando ao objetivo maior ou seja, quantificar a disponibilidade de terras, para edificação, com vistas a formulação de hipóteses alternativas para a expansão urbana, vale ressaltar que as restrições previstas implicam numa redução de 25,54% da área disponível. Neste sentido, a disponibilidade de áreas para se alocar população e de 10.198,04 ha, sendo que destas, 2120% (2.161.53 ha) encontram

tram-se parceladas e assim distribuídas:

- . 76% de vazios totais loteados com 1.648,87 ha
- . 19% de vazios parciais contínuos loteados com 411,02 ha
- . 5% de vazios parciais esparsos loteados com 101,64 ha

E os 8.036,51 ha de glebas correspondentes a 78,80% dos vazios descomprometidos se apresentam com:

- . 86% de vazios totais com 6.893,11 ha
- . 12% de vazios parciais contínuos com 942,00ha
- . 2% de vazios parciais esparsos com 201,40 ha

8.5.2 - Capacidade

A partir destes dados estimou-se a capacidade dos vazios comprometidos e não comprometidos com restrições (ver Tabela XXXV) no intuito de avaliar a grandeza destas áreas e o significado das primeiras em que pese suas implicações no sentido de alocar população.

A capacidade de absorção populacional dos vazios foi dimensionada a partir das 3 densidades auxiliares admitidas neste ³⁵ $d = 200 \text{ hab/ha}$; $d = 450 \text{ hab/ha}$; $d = 700 \text{ hab/ha}$; e dos percentuais de aproveitamento relativos a cada categoria de vazio.

Estes percentuais foram estabelecidos considerando-se que as áreas definidas como vazios parciais, contém um nível de ocupação que embora não lhes caracterizem co

35 Ver Nota prévia.

mo áreas ocupadas, reduz a disponibilidade da área limitada. De acordo com as características de ocupação próprias a cada categoria, admitiu-se sempre as piores situações, visto que já se conta com uma defasagem existente entre a data do levantamento dos vazios e o momento atual. Daí a se estabelecer como área útil:

- . para os vazios totais, 100% da área
- . para os vazios parciais contínuos, 50% da área
- . para os vazios parciais esparsos, 25% da área.

Com base nos parâmetros referidos acima, estimou-se a capacidade de absorção dos vazios comprometidos ou não, com restrições em 3 hipóteses, apresentadas no Quadro Geral de Vazios (Tabela XXXV). Identifica-se a partir daí a capacidade de absorção de população sob 3 alternativas de densidade que comparados às projeções indicadas no Estudo de Evolução Demográfica ³⁶ observou-se:

- 1 - que as áreas disponíveis loteadas sem compromisso com restrições, teriam capacidade para absorver o incremento populacional previsto para:

1982 admitindo-se a Hipótese I

1988 admitindo-se a Hipótese II

1993 admitindo-se a Hipótese III

36 Estudo de Evolução Demográfica (1940-2000) por OCEPLAN e Centro de Recursos Humanos/UFBA., 1976.

2 - que as áreas disponíveis, como um todo, sem compromisso com restrições, teriam condições de alocar o incremento populacional previsto para:

1998 considerando-se a Hipótese I
+ 2000 considerando-se a Hipótese II
+ 2000 considerando-se a Hipótese III

Donde, se constata a suficiência de espaços vazios para a futura expansão física da cidade, até mesmo ultrapassando o horizonte (ano 2000) para o qual as projeções foram efetuadas.

Diante do quadro que se apresenta, constatou-se que a área de vazios comprometida com restrições institucionais em projeto, embora seja significativa em termos absolutos, torna-se relativamente insignificante considerando que sua proporção equivale a 25% do total de vazios e que o restante destes é mais que suficiente para absorver o futuro incremento populacional, conforme foi evidenciado anteriormente.

Face ao exposto, concluiu-se que a disponibilidade de espaço permite uma grande flexibilidade na especulação sobre os vetores de crescimento urbano, incidindo, no entanto, fatores restritivos, referentes à propriedade da terra, ao parcelamento do solo e a restrições de ordem física que fogem ao escopo deste trabalho, e que deverão ser consideradas por estudo complementar.

8.6 - Conclusões

Extrapolando o caráter do estudo que é eminentemente quantitativo, tentou-se especular quanto à homogeneidade

neidade do espaço físico estudado, em relação às variáveis enfocadas, objetivando não apenas uma melhor compreensão quanto às suas características mas sobretudo obter um produto que pudesse levar ao Modelo de Ocupações físico-territorial possíveis alternativas a especular sobre a Fatura Expansão Física da Cidade.

Selecionou-se 5 indicadores extraídos dos estudos de Parcelamento do Solo, Terras Públicas Municipais e do Levantamento dos Vazios Urbanos, cuja incidência quer isoladamente ou de forma combinada possibilitou a identificação e delimitação de 5 zonas com um certo grau de homogeneidade em relação a:

- a) estágio de ocupação;
- b) incidência de A.D segundo suas dimensões;
- c) incidência de A.D por categorias;
- d) incidência de A.D em Terras Públicas Municipais;
- e) incidência de parcelamentos sobre A.D.;
- f) incidência de restrições em projeto.

ZONA A

Abrange a zona mais central da cidade compreendendo uma área de 5.182,24 ha que se inicia em São Caetano indo até a Pituba. Apesar de envolver a mancha urbana mais densamente ocupada, conta ainda assim com 1.175,32 ha de A.D que embora de pequeno porte, somados correspondem a 8,58% das A.D levantados.

Esta zona apresenta uniformidade nas características mais gerais, no entanto, se analisadas segundo os

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS

LEVANTAMENTO DOS VAZIOS URBANOS

MUNICÍPIOS DE SALVADOR - 1976

TABELA XXXV - QUADRO GERAL DE VAZIOS

CARACTERIZAÇÃO DOS VAZIOS		ÁREAS (HA)		C A P A C I D A D E (HAB)								
				HIPÓTESE I - D - 200 hab/ha			HIPÓTESE II - D - 450 hab/ha			HIPÓTESE III - D - 700 hab/ha		
Quanto ao comprimento c/ loteamento	Categoria	Comprometido c/restrições em projeto	N comprometido c/restrições em projeto	TOTAL	Comprometido c/restrições	N comprometido c/restrições	TOTAL	Comprometido c/restrições	N comprometido c/restrições	TOTAL	Comprometido c/restrições	N comprometido c/restrições
NÃO L O T E A D O S	Valor Total	2.740,29	6.893,11	1.926.680,00	548.058,00	1.378.622,00	4.335.030,00	1.233.130,50	3.101.899,50	6.743.380,00	1.918.203,00	4.825.177,00
	V.Parcial contínuo	259,45	942,00	120.146,00	25.946,00	94.200,00	270.328,50	58.378,50	211.950,00	420.511,00	90.811,00	329.700,00
	V.Parcial esparso	61,75	201,40	13.158,00	3.088,00	10.070,00	29.605,50	6.948,00	22.657,50	46.053,00	10.808,00	35.249,00
TOTAL PARCIAL		3.061,49	8.036,51	2.059.984,00	577.092,00	1.482.892,00	4.634.964,00	1.298.457,00	3.336.507,00	7.209.944,00	2.019.822,00	5.190.122,00
L O T E A D O S	Valor Total	344,04	1.648,87	398.582,00	68.808,00	329.774,00	896.809,50	154.818,00	741.991,30	1.395.037,00	240.828,00	1.154.209,00
	V.Parcial contínuo	79,48	411,02	49.050,00	7.948,00	41.102,00	110.362,50	17.883,00	92.479,50	171.675,00	27.818,00	143.857,00
	V.Parcial esparso	-	101,64	5.082,00	-	5.082,00	11.434,50	-	11.434,50	17.787,00	-	17.787,00
TOTAL PARCIAL		423,52	2.161,53	452.714,00	76.756,00	375.958,00	1.018.606,50	172.701,00	845.905,50	1.584.499,00	268.646,00	1.315.853,00
TOTAL GERAL		3.495,01	10.198,04	2.512.698,00	653.848,00	1.858.850,00	5.653.570,50	1.471.340,00	4.182.412,90	8.734.443,00	2.288.468,00	6.505.975,00

FONTE: OCEPLAN - GT - PLANDURE

ELABORADO COM BASE NAS TABELAS

indicadores citados acima, divide-se nitidamente em 2 sub-zonas (A_1 e A_2).

SUB-ZONA A_1

Envolve a parte antiga da cidade, indo de São Caetano ao Rio Vermelho, que corresponde a 19% do universo ou 4.121,44 ha, dos quais 17,27% (711,72 ha) são áreas disponíveis, importando numa parcela de 5,20% dos vazios. A capacidade de absorção populacional foi estimada em 271.152 hab. e 422.363 hab, adotando-se respectivamente as densidades de 450 hab/ha e 700 hab/ha. Admitiu-se uma ocupação mais concentrada, tendo em vista ser uma área de ocupação consolidada em torno destes padrões, e onde dificilmente se viabilizaria um padrão unidomiciliar, considerando, inclusive, a supervalorização dos terrenos nesta área.

Características de área quanto aos indicadores citados:

- a) caracteriza-se como uma área de ocupação intensa com clarões intersticiais, proporcionando a existência de pequenos vazios descontínuos e espalhados em meio ao tecido urbano, aglomerando-se à medida que se aproximam dos setores com que faz limite (Planta DT-010).
- b) predominam os pequenos vazios com dimensões entre 1 e 5 ha, totalizando 298,19ha ou seja, 42% dos vazios da área (Planta - DT-013);
- c) há uma maior concentração de vazios parciais esparsos que de vazios parciais contínuos

nuos, invertendo a hierarquia observada no quadro geral com uma participação de 15% e 8%, respectivamente. Isto ocorre em razão de tratar-se da zona de ocupação mais densa. No entanto, ainda assim há uma maior incidência de vazios totais, que compreendem 77% dos vazios de área; (Planta DT-010)

- d) apenas 0,79% das terras municipais disponíveis estão aí localizadas, somando 47,15 ha de vazios pequenos e dispersos, não atingindo a maior deles 10 ha. Quanto à situação legal, predominam os terrenos rendeiros, verificando-se também a existência de terrenos ocupados ilegalmente por terceiros. De um modo geral, estão concentrados num trecho entre os bairros de Liberdade e IAPI (Planta DT-007);
- e) a incidência de parcelamentos atinge 28,80% dos vazios aí localizados, embora não seja expressiva diante do quadro geral de vazios parcelados, representando apenas 1,49%. As concentrações de vazios parcelados mais significativas encontram-se próximas à sub-zona A₂, principalmente no bairro de Brotas e em menor proporção nos bairros de Ondina e Lobato (Planta DT-010);
- f) as restrições ainda em projeto comprometem 49,01 ha dos vazios, representando uma redução da disponibilidade de terras 6,89% dos vazios aí levantados. Seu valor não exerce grande peso no montante dos vazios comprometidos com restrições, cor

respondendo a apenas 1,4% destes. O que se deve à diminuta incidência e grandeza dos vazios aí detectados.

Das restrições incidentes sobre esta área, predominam aquelas relativas à reserva do solo para o sistema de áreas verdes da cidade, comprometendo 46,80 ha dos vazios, enquanto somente 2,21 ha implicam em restrições de uso, referentes aos projetos dos Centros Sociais Urbanos da Liberdade, Caixa d'Água, Luiz Anselmo e Cosme de Faria. (Planta DT-011).

SUB-ZONA A₂

Inclue-se parte do Rio Vermelho, Amaralina e Pituba, conforme planta DT-010, medindo uma área de 1.060,80 ha que equivale a 5% do universo, da qual 43,74% encontra-se vazia. No entanto, apesar de significar apenas 3,40% dos vazios (463,60 ha), em relação à área de zona, torna-se bastante representativa. A população possível de se alojar, com base nas 3 densidades auxiliares³⁷, é de 84.456 hab, 180.026 hab. 286.598 hab, respectivamente.

Características da área segundo os indicadores selecionados:

- a) zona de expansão ainda recente, onde a ocupação mais intensa processa-se próximo à orla marítima, apresentando em função disso, vazios parciais na área mais densamente ocupada e nas áreas mais afastadas da orla (basicamente à margem da Av. Vasco da Gama), constata-se a existência de maior extensão e concentração vazios totais, va

zios estes que tendem a uma ocupação imediata dada a sua contiguidade a áreas já ocupadas (Planta DT-010);

- b) detectou-se a predominância de grandes vazios, entre 50 e 100 ha, talvez em decorrência da ocupação relativamente recente da área. Os vazios com área no intervalo já acima mencionado, representam 40,33 do total de vazios da área e perfazem 186,98 ha (Planta DT-013);
- c) os vazios totais predominam e correspondem a uma parcela de 84% dos vazios da área. A participação dos vazios parciais se fazem inexpressivamente com 12% (54,02 ha) de vazios rarefeitos e 4% (19,08 ha) de vazios esparsos; (Planta DT-010)
- d) não existem terras pertencentes ao município nesta sub-zona (DT-007);
- e) o parcelamento incide nestes vazios em proporção semelhante ã da área anterior, ou seja, 28,80% de vazios parcelados e 71,20% de glebas. Em relação ao universo, representa um segmento mínimo de 5,35% de vazios. Concentrados, principalmente em Brotas, margeando a Av. Mario Leal Ferreira, e no Rio Vermelho próximo ã Av. Vasco da Gama. Verificou-se, também, uma pequena proporção ã Av. Antonio Carlos Magalhães; (Planta - DT-010).
- f) as restrições em projeto refletem-se sobre os vazios desta área de modo pouco significativo, comprometendo 29,27 ha correspondente a 6% destes. Com relação ã totalidade dos vazios sujeitos ã restrições ,

sua representatividade é de apenas 0,84%.

As restrições aí propostas estão distribuídas dispersamente e referem-se exclusivamente às de ocupação, predominando a reserva das áreas verdes municipais.

Verificou-se, também, a incidência de restrições quanto à intensidade de uso, nas áreas disponíveis situadas à orla marítima, não sendo, contudo, incluídas no computo das áreas comprometidas com restrições por não restringirem o uso do solo para edificação. (Planta DT-012).

ZONA B

Mais extensas que as anteriores, com 5.466,72 ha, ou seja, 25% do universo, compreende toda a faixa da orla marítima, da Pituba até o limite do Município, sendo limitada transversalmente pelas Avenidas Otávio Mangabeira e Luis Viana Filho, prolongando-se até alcançar o limite municipal. Conserva, ainda, uma considerável quantidade de áreas disponíveis, as quais, em relação ao total de vazios urbanos, representam de 32,35% destes. É uma zona predominantemente de ocupada, mantendo ainda 80,98% de sua área vazia, oferecendo maiores possibilidades nas especulações em torno dos padrões de ocupação desejados.

A população possível de ser alocada, admitindo as densidades auxiliares³⁸, corresponde a 832.524 hab 1.873.179 hab e 2.913.834 hab.

Admitindo-se o padrão médio, poderia absor

³⁸ Ver nota prévia

ver o incremento populacional até o ano 1998³⁹.

Características da área segundo os indica
res citados:

- a) desenvolve-se atualmente uma intensifica
ção de ocupação da área, distribuindo - se
dispersamente ao longo da orla, o que se
reflete na incidência de vazios parciais
contínuos. Poucos são os núcleos de ocu
pação identificados, merecendo destaque
aqueles situados em Itapoã, SESC, Boca do
Rio e em parte da Pituba; (Planta DT-010)
- b) sendo uma área com apenas 19% de ocupação
conforme foi observado, contêm grandes va
zios em toda sua extensão. Predominam as
áreas vazias iguais ou maiores que 100 ha
que absorvem 72% dos vazios aí encontra -
dos. Observando-se a plantaDT-013, iden
tifica-se nitidamente as áreas onde se
agrupam os vazios de menor porte; a 1^a en
tre Pituba e Costa Azul; a 2^a entre Boca do Rio
e a Av. Pinto de Aguiar, e a 3^a em Itapoã.
As áreas intermediárias formam grandes vazios;
- c) a distribuição, por categoria, dos vazios
aí detectados, se dá com uma ascendência
marcante das áreas totalmente desocupadas
que detêm 89% destes. A incidência de va
zios parciais esparsos é mínima, de ape
nas 2%, e os vazios parciais contínuos o

correm em pequena escala (9%) se comparados aos vazios totais, e localizam-se preferencialmente margeando a lagõa de Pituassũ e a estrada de Abaetẽ (Planta DT-010);

d) ẽ significante a representatividade dos vazios em terras pũblicas municipais, 19,43%, equivalentes a uma ẽrea de 1.165.51 ha. Predominam os vazios em terrenos foreiros, observando-se em proporções insignificantes em terrenos ocupados igualmente por terceiros e em terrenos desimpedidos. Concentram-se principalmente em Itapoã, ou margeando a orla no trecho entre a Boca do Rio e Piatã. (Planta DT-007)

e) o processo de retaliamento por que tem passado a ẽrea, reflete-se na grande incidẽncia de vazios loteados, representando 1/3 dos vazios aĩ encontrados. Visando avaliar-se o peso que assumem no cõputo geral dos vazios loteados, vale salientar que 51,5% destes concentram-se nesta ẽrea. (Planta DT-010)

Os vazios parcelados estendem-se por toda a zona, predominando os vazios totais (83%) contando com 14% de vazios parciais contĩnuos e 3% dos vazios parciais esparsos;

f) dos 1.504,16 ha de vazios sujeitos ẽ restrições em projeto, 90% implicam em restrições de ocupação, relativos aos Parques de Pituassũ, do Carneirinho e Metropolitano de Itapoã, que importam em 1.365,65 ha. As restrições de uso correspondem aos projetos do Parque Agro-Pecuário; do Centro de Convenções e parte do Setor Militar Ur

bano, que perfazem os 10% restantes. De um modo geral, é grande a incidência de restrições em projeto na área, visto que absorvem 43,16% dos vazios aí existentes. (Planta DT-011).

ZONA C

Limita-se com todas as demais, pela BR-324 ; Av. Heitor Dias, Av. Antonio Carlos Magalhães e Av. Luis Viana Filho, comportando uma área de 9.027,68 ha, equivalente a 42% da área do universo, sendo a zona mais extensa e mais de ocupada.

A capacidade de alocar população, dimensionada a partir das densidades auxiliares⁴⁰ é de 1.414.720 hab; 3.183.671 hab; 4.951.520 hab. Considerando, o padrão de ocupação médio de 4 pavimentos, a população capaz de ser absorvida por esta zona seria suficiente para alocar o incremento populacional além do ano 2.000⁴¹.

Características segundo os indicadores selecionados:

- a) detém uma área de 7.074,42 ha de vazios, o que significa 78,4% de área disponível, concentrando desta forma 50,7% do cômputo geral de vazios. Sua ocupação é recente, permanecendo ainda vastas áreas desocupa

40 - Ver Nota prévia

41 - Evolução Demográfica (1940 - 2000)

das (Planta DT-010).

- b) em decorrência da pequena ocupação da área, 74% dos vazios aí detectados, tem grandes extensões, atingindo áreas iguais ou superiores a 100 ha. Reduzem suas dimensões nas áreas vizinhas a BR-324; a estrada de Campinas e no Cabula (Planta DT-013)
- c) os vazios aí situados são formados principalmente por vazios totais que correspondem a 89% dos vazios. Os vazios parciais contínuos somam 883,31 ha equivalentes a 12% dos vazios, e os vazios parciais esparcos têm uma participação de 2% (Planta DT-010).
- d) os vazios em terras públicas municipais concentram-se quase que totalmente nesta zona. De todo o estoque levantado 79,14 % estã aí localizado, aumentando a incidencia, a medida que se afasta do tecido urbano mais denso. Predominam os terrenos foreiros, ainda que se observem terrenos sob as diversas situações legais (Planta DT- 007)
- e) a quantidade dos vazios comprometidos com parcelamentos, não é muito representativa em relação aos vazios de área, representa apenas 8,6% destes. Apesar disto é significativo quanto ao montante dos vazios parcelados, mesmo participando com 23,4 % (605,12 ha), ou seja aproximadamente a metade dos vazios de zona B, e a segunda zona na composição destes. Estão localizados principalmente a margem da BR-324 e da estrada de Campinas (Planta DR-010).

f) a área de vazios comprometida com restrições é de 1.435,58 ha, portanto demonstrando uma grande incidência, semelhante à verificada na zona B. No entanto em relação aos vazios já existentes, compromete 20,26%, restando um estoque considerável de áreas disponíveis. Os projetos para já previstos que implicam em restrições, são de um modo geral de grandes equipamentos, como CAB, Narandiba etc.; e de reserva de áreas verdes. (Planta DT-013)

ZONA D

Compreende a área do subúrbio, com 1.979,36 ha. Limita-se com a zona A, por uma linha imaginária partindo da BR-324, na altura das Granjas Presidente Vargas até a Enseada do Cabrito; com a zona C pela BR-324 estendendo-se até o limite do levantamento. A área delimitada mede 1.979,36 ha e equivale a 9% do universo. Comporta 1.006,26 ha de vazios e a capacidade de absorção populacional, calculada com base nas densidades auxiliares⁴² é de 164.938 hab; 371.110 hab e 577.283 hab.

Características segundo os indicadores selecionados:

- a) zona com alguns núcleos de ocupação já consolidados apesar de ainda contar com 50.83% de sua área desocupada. Observa-se, além dos núcleos de ocupação, uma ocupação dispersa em toda a zona; o que não a descaracteriza

42 Ver Nota Prévia.

cteriza como detentora de grandes vazios (Planta DT-010)

- b) conforme observado anteriormente, a predominância na área é de grandes vazios, maiores ou iguais a 100 ha, que somam uma área de 365,13 ha, os quais compreendem 32,37% dos vazios aí detectados. (Planta DT-013)
- c) ainda que predominem os vazios totais (66%) a incidência de vazios parciais contínuos é acentuada, (29%) localizando-se principalmente ao longo da costa. Detectou-se em menor escala os vazios parciais esparsos (5%), obedecendo as mesmas localizações que as anteriores (Planta DT-010).
- d) os vazios em terras públicas municipais, aí encontrados somam 38,54 e são pouco representativos se comparados ao montante levantado, significando apenas 0,64% destes.

Compõe-se basicamente de terrenos foreiros detectando-se também em proporções reduzidas terrenos rendeiros e ocupados ilegalmente por terceiros. Localizam-se próximos aos limites com a zona A e C, em Campinas (Planta DT-007)

- e) a representatividade em relação ao total de vazios loteados é de 10,3% e em relação aos vazios da área de aproximadamente 1/4. Observa-se duas concentrações de vazios parcelados, uma nos limites com a zona A e outra margeando a costa nos limites do levantamento (Planta DT-010)

f) dos vazios levantados na área, 468,60 ha estão sujeitos a restrições em projeto. As restrições referem-se à reserva de áreas verdes e à área definida pelo projeto do Centro Industrial de Aratū, o que traduz uma provável redução das áreas vazias (Planta DT-013).

A análise de tabela XXXVI, já parcialmente descrita, evidencia que em cada zona predominam determinadas características resultantes da associação de duas ou mais variáveis. Estas características conferem a cada zona potencialidades diferenciadas cuja valorização é função da variável que se deseje priorizar que por sua vez é função do quadro de objetivos a ser atingido com Modelo de Ocupação Físico Territorial a ser definido. Com exceção da Zona A, todas as demais dispõem de mais de 50% de sua superfície física na condição de "Vazio" predominando os Vazios Totais e com dimensões superiores ou iguais a 100 ha. As diferenças fundamentais residem nas características impressas pelas demais variáveis como sejam as "Restrições em projeto, os Parcelamentos, e a Propriedade do Solo".

Nos deteremos na análise das duas últimas variáveis visto que as Restrições, existentes a nível de Projeto, além de serem reversíveis, não resultam numa redução significativa dos espaços disponíveis⁴³.

Enfocando as demais variáveis como sejam, Áreas Parceladas e a Propriedade do Solo, será necessário re

43 Este problema de suficiência dos espaços disponíveis, já foi focado no item 7.5.2.

petir-se sumariamente algumas conclusões dos estudos afins.

No estudo de Parcelamento, recomendou-se induzir a ocupação das "Áreas Loteadas" que oferecem um percentual significativo de sua rede viária implantada. Salientou-se no entanto sobre a inacessibilidade a estas áreas das Populações de Baixa Renda⁴⁴.

No estudo das Terras Públicas Municipais considerou-se a importância do Patrimônio Territorial do Município como instrumento de viabilização de políticas de uso do solo e recomendou-se entre outros a utilização deste patrimônio no sentido de alocar ou viabilizar a alocação de Populações de Baixa Renda.

Daí conclui-se que as Zonas com grande incidência de Áreas Vazias, Áreas Vazias Parceladas, e Áreas Vazias de Propriedade Municipal, detêm do ponto de vista deste estudo um conjunto de indicadores que propiciam condições favoráveis a receber uma intensificação de uso.

Dentro deste enfoque destacam-se das demais as Zonas A_2 , B, C - embora a maior ou menor incidência de um dos indicadores confira a cada Zona características diferenciadas.

ZONA A_2

Apenas uma superfície Vazia correspondente a 8,94% da Área da Zona encontra-se sem compromissos com Par

44 Para melhor explicitação do exposto deverá ser consultado os itens 5.6.2.A do "Estudo de Parcelamento do Solo" e a Planta DT 002.

celamentos, Restrições em Projeto e/ou com as Áreas já ocupadas. Uma parte da área vazia 28,80% encontra-se comprometida com parcelamentos e consequentemente com a população inserida nas faixas de renda A e B⁴⁵. Em Apenas 8,94% da área se dispõe de maior flexibilidade quanto a definição dos padrões de ocupação ensejados e a alocação de população por faixa de renda. Considere-se no entanto que sendo de propriedade particular todo o solo desta zona, limita sobre modo a atuação.

ZONA B

Nesta zona os compromissos com Parcelamentos, Restrições em Projeto, e Área já ocupada por edificações perfazem 95% da Área total da mesma. Respeitando-se estes compromissos, dispõe-se apenas de 5% de área da mesma descomprometida. Os 95% comprometidos, já se encontram também com um padrão urbanístico definido nos projetos de loteamentos, e comprometidos com populações de Renda A e B⁴⁶. Em apenas 5% da área da Zona pode-se pensar numa alternativa de alocação de população de faixa de renda C, utilizando-se para tanto uma parte do Patrimônio Municipal aí existente.

Esta Zona corresponde parcialmente ao Vetor Orla Marítima identificado no estudo de Parcelamento do Solo.

ZONA C

A área já ocupada acrescida dos compromissos com parcelamentos e restrições em projeto comprometem 55,46%

45 Sobre o assunto ver item 5.4.7 do estudo de Parcelamento do Solo.

46 Sobre o assunto ver item 6 do estudo de Parcelamento do Solo.

de área da zona.

Dispõe-se ainda de 44,54% de sua área descom
prometida, fato este que quando associado à significativa
grandeza das áreas de Propriedade Municipal aí detectadas
(67,10% da área da Zona) levam a identificá-la como uma zo
na com grandes potencialidades, basicamente no que se refe
re à alocação de Populações de Baixa renda que representam
aproximadamente 70% do Futuro incremento Populacional Pre
visto até o ano 2000.

ESTUDO DE DISPONIBILIDADE DE TERRAS

LEVANTAMENTO DOS VAZIOS URBANOS

MUNICÍPIOS DE SALVADOR - 1976

TABELA XXXVI - CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS

				ÁREA VAZIA							CAPACIDADE HAB.		
				Característica dos Vazios		Compromissos em Projeto		Propriedade		Área não comprometida			
Denominação	Área (ha)	Estágio de Ocupação %	Vazios %	Área Predominante (ha)	Categoria Predominante	Parcel. %	Rest. Uso e Ocupação %	Municipal	Outros	%	H ₁	H ₂	H ₃
A ₁	4.121,44	82,73	17,27	1 a 5	TOTAIS	28,80	6,89	6,62	93,38	64,40	-	271.152	422.363
A ₂	1.060,80	56,26	43,74	50 a 100	TOTAIS	28,80	6	-	100	65,20	84.456	180.026	286.598
B	5.466,72	19,02	80,98	≥ 100	TOTAIS	33	43,16	19,43	80,57	23,84	832.524	1.873.179	2.913.834
C	9.027,68	26,60	78,4	≥ 100	TOTAIS	8,6	20,26	67,10	32,90	71,14	1.414.720	3.183.671	4.951.520
D	1.979,36	49,17	50,83	≥ 100	TOTAIS	10,3	0,46	3,83	96,17	89,24	164.938	371.110	577.283

FONTE: GI - PLANDURB

9. CONCLUSÕES GERAIS

Os estudos, individualmente, além de um elenco de recomendações específicas, suscitarão, algumas hipôtetes referentes à ocupação das áreas disponíveis, sem contudo elevá-las a um nível de recomendações, tendo em vista o carãter limitado do estudo.

As potencialidades identificadas a nível de cada estudo, se absorvidas poderão a nível do modelo de ocupação físico territorial trazer os seguintes compromissos:

- . a ocupação das áreas loteadas orientada segundo:
 - . o estágio de implantação da rede viária (ver planta DT-002) poderá gerar um Modelo de Ocupação Física, caracterizado por núcleos espalhados⁴⁷;
 - . a distribuição espacial das áreas loteadas disponíveis independente do estágio de implantação de sua rede viária, levará a uma tendência de crescimento longitudinal predominando 2 grandes eixos, ao longo da Orla Marítima e BR-324.⁴⁷
- . Ao se considerar a estrutura de propriedade da terra como um entrave estrutural à implantação e consolidação das políticas de ocupação e uso do solo, pressupõe-se que a propriedade do solo deverá ser enfocada como uma variável determinante na geração do Modelo de Ocupação Físico Territorial. Constatou-se que na área do Município de Salvador predomina a propriedade privada do Solo Urbano. Os 31% do solo urbano de Propriedade do Município, de acordo com os vínculos legais existentes, não poderão ainda no momento

47 Ver maiores esclarecimentos no Estudo do Parcelamento do Solo - Capítulo "Áreas disponíveis parceladas".

ser utilizados pelo Município como melhor lhe aprouver⁴⁸. Considerando-se a distribuição espacial destas áreas, com pequenas concentrações dispersas e uma maior concentração distante da atual mancha urbana de ocupação contínua verifica-se que este patrimônio não oferece grandes possibilidades à especulação de alternativas de ocupação do espaço urbano, não podendo conseqüentemente assumir caráter determinante na busca das mesmas.

No entanto por ser significativa a grandeza deste patrimônio deve-se salientar a sua importância como bem econômico e portanto susceptível a transações econômicas, que se efetuadas de forma adequada poderá vir a ser um instrumento da mais alta valia para a viabilização do Modelo de Ocupação Física a ser proposto.⁴⁸

Como se verifica as 2 variáveis enfocadas poderão conduzir a alternativas distintas quanto a alocação de população.

No estudo de disponibilidade de terras por sua vez, detectou-se que os espaços disponíveis se encontram distribuídos de forma e grandeza diferenciadas por todo o universo, desde as áreas de ocupação mais densa, quer centrais ou periféricas, àquelas de ocupação rarefeita, evidenciando que o "espaço físico disponível" não representa uma variável restritiva de grande significação na especulação de soluções alternativas de distribuição espacial da população.

Desta constatação surgiu a necessidade de melhor caracterizar a distribuição espacial dos "espaços dispo

48 Sobre a matéria, verificar no Estudo de Terras Públicas Municipais, as recomendações referentes à recuperação do Patrimônio Territorial do Município.

níveis", e as restrições e indicadores (restritivos ou pro
pulsivos) a estes impostas, que quando cruzadas evidenciarão
um quadro distinto daquele detectado até o momento com base
nos levantamentos particularizados integrantes deste estudo.
Identificou-se (ver item 10), 5 zonas distintas com base nos
critérios adotados e denominadas A1, A2, B, C, D e E.

Cada zona, em função da densidade adotada, a
presenta capacidade de absorção populacional que confirma a
afirmação já efetuada anteriormente sobre o caráter não res
tritivo da distribuição espacial e grandeza dos espaços va
zios. Combinações podem ser efetuadas quer utilizando-se den
sidades diferenciadas associadas a ocupação em paralelo de
Várias Zonas, quer priorizando-as determinados vetores, o que
ocasionará produtos diferenciados a serem testados, frente a
objetivos já previamente definidos.

As indicações efetuadas com base neste levan
tamento reforçam algumas das recomendações oriundas dos Estu
dos de Parcelamento e Terras Públicas referentes res
pectivamente "ao crescimento longitudinal" ao longo da Orla (que cor
responde parcialmente à Zona B) e ao aproveitamento do Patri
mônio Territorial do Município que se situa de maneira signi
ficativa na Zona C.

As recomendações do estudo de Terras Públicas
Municipais, quer aqueles referentes à recuperação de gleba ou
a formação do estoque de terras, por objetivarem princ
ipalmente dotar o Município de um instrumento eficaz de ação no
controle de ocupação do solo urbano, não implicam em determi
nismos nas soluções procuradas. Entende-se que a distribui
ção espacial e utilização do futuro estoque de terras Munici
pais poderá acontecer de formas distintas, das quais sugeri
mos 2 alternativas:

1a. ALTERNATIVA

1. Concentradas em maior grandeza nas áreas recomendadas como expansão a curto prazo e em menor proporção nas áreas de expansão a médio prazo. Desta forma será garantido na 1a. os padrões de ocupação desejáveis e na segunda a preservação das áreas de proteção ecológica e paisagística, e implantação de equipamentos sociais.

Neste caso para as áreas de expansão a longo prazo, será aplicada uma política de tributação com estímulos aos usos recomendados como compatíveis.

2. Concentradas predominantemente nas áreas de expansão a longo prazo e em menor proporção nas demais. Acredita-se que, a formação de um cinturão de propriedade no Município ao longo das áreas cuja ocupação é desejada, garante-se a preservação da primeira até o momento apropriado, e nas demais áreas serão preservados os espaços necessários a proteção ecológica e paisagística e implantação de equipamentos sociais.

METODOLOGIA DO ESTUDO DE PARCELAMENTO DO SOLO

O estudo de parcelamento do solo processou-se em 3 fases distintas e complementares.

Constituiu a primeira, a coleta e seleção de informações relativas às áreas parceladas contidas em plantas e documentos, em especial, termos de acordo e compromisso (TAC) firmados entre a PMS e os proprietários, complementadas por pesquisas de campo. Visando possibilitar a análise, recorreu-se na etapa seguinte ao mapeamento dos dados obtidos, por permitir não sõa avaliação e identificação dos com

promissos gerados pelos parcelamentos como sua conexão com a evolução urbana. A terceira e última fase ateve-se à quantificação, a análise e tabulação dos dados levantados. As duas últimas fases, processaram-se simultaneamente ora o mapeamento procedendo a quantificação, ora dela decorrendo.

1ª fase - Coleta e seleção de dados

- 1.1 - levantamento de referências gerais
- 1.2 - levantamento de plantas
 - 1.2.1 - plantas de áreas parceladas
 - 1.2.2 - plantas base
 - 1.2.3 - plantas para a identificação da evolução da mancha urbana
- 1.3 - Pesquisas bibliográficas para a análise

2ª fase - Mapeamento

- 2.1 - elaboração de fotolitos
- 2.2 - elaboração da planta geral
- 2.3 - elaboração das plantas interpretativas
- 2.4 - elaboração do álbum

3ª fase - Quantificação e análise dos dados obtidos

- 3.1 - elaboração das tabelas
- 3.2 - análise dos dados obtidos

1ª etapa: Tão logo iniciada a coleta de dados, constatou-se a inexistência de arquivo que os contivesse de maneira sistematizada e de fácil manuseio. Revelou-se necessária a programação de pesquisas diretas e indiretas: as primeiras consubstanciaram-se no levantamento de documentos e fontes bibliográficas, complementadas por pesquisa de campo; as últimas, caracterizaram-se pela elaboração de novos dados

dos trabalhados a partir dos primeiros. Estabelece-se no Termo de Referência (do estudo de Disponibilidade de Terras Públicas e Particulares) que seriam contempladas todas as áreas cujo parcelamento houvesse logrado aprovação pelos poderes competentes e mais aquelas clandestinas, desde que ocupadas e na medida em que pudessem ser identificadas. As condições oferecidas e a premência do tempo, limitaram a coleta de dados apenas às áreas cujo pedido de parcelamento tramitou regularmente na SUOP (Secretaria de Urbanismo e Obras Públicas), independente de haverem ou não logrado aprovação.

1.1 - Das informações disponíveis, em relação ao escopo do trabalho, consideram-se pertinentes e foram levantadas, as seguintes referências gerais:

- a) Identificação das áreas - constante da denominação pela qual é designado o parcelamento seu proprietário e indicações gerais; relativas a nome de ruas, ou bairros, suficientes para a sua localização espacial. A seleção dos dados obtidos, parciais e contraditórios, tornou necessária triagem exaustiva e cuidadosa, visando evitar enganos devidos à identificação de cadastro de grandes glebas como parcelamentos ou a duplicidade na listagem, por insuficiência de referências. Redobrou-se o cuidado, ao levantar a documentação do acervo do EPUCS, da qual grande parte extraviou-se.
- b) Dados de Tramitação - desde que se visava contemplar a evolução cronológica da oferta de áreas parceladas em relação à evolução do tecido urbano, buscou-se levantar dados sobre a aprovação dos parcelamen

tos — ano e decreto de aprovação. À sua falta e verificando-se que nem sempre a ocupação é condicionada à aprovação do projeto, utilizou-se o ano e processo inicial de solicitação do parcelamento, completando-se com os demais processos referentes a reformulações e/ou ampliações sucessivas. Consideraram-se pertinentes também, as referências relativas à lavratura do TAC (Termo de Acordo e Compromisso firmado entre a PMS e o proprietário da área), contida em livros de cópias de registros, completando-se, para as cópias de TAC não constantes dos citados livros, com as respectivas datas de publicação no Diário Oficial.

Quantidades - área total parcelada, número de lotes e área do lote padrão: colheram-se as duas últimas, diretamente das plantas obtidas e a primeira, sempre que não mencionada nos documentos pesquisados (cerca de 50%) foram calculadas à planímetro e/ou grelha de portos.

- d) As informações relativas ao Uso do Solo (Residencial, Comercial, Industrial e Chácaras, áreas especiais, escola, saúde, abastecimento, equipamentos comunitários) e condições de ocupação — foram colhidas diretamente dos TAC ou de fichas existentes nos arquivos da SAPL (Secção de Análise de Projetos e Loteamentos) identificadas nas plantas de projetos de parcelamento. A insuficiência ou conflito de informações, em alguns casos, impossibilitou sua identificação.
- e) Lotes caucionados - aqueles estabelecidos no TAC cuja comercialização é condicionada à execução das obras previstas no projeto. Identificaram-se todos

em planta, mesmo aqueles cuja caução foi liberada. Ocorreram aqui os problemas quanto à identificação relatados em C).

- f) Prazo previsto para implantação do sistema viário e tipo de pavimentação, estabelecidas ambos no TAC.
- g) Estágio de ocupação e implantação - verificados a través de foto-análise (aerofotos de Cruzeiro do Sul-1973) completados pela pesquisa direta em campo para as áreas não contempladas pelo voo e para aquelas cujo compromisso firmou-se do ano de 1973 em diante.

1.2 - Levantamento de plantas

1.2.1 - Plantas das áreas parceladas

Foram obtidas em arquivos de órgãos Públicos Municipais, Estaduais, firmas e particulares e encontradas nas mais variadas escalas.

Procedeu-se inicialmente à seleção das plantas obtidas consoante o exposto no item 1.1 a, as quais, pelas condições em que grande parte se encontrava, necessitaram recuperação ou redesenho, não se aplicando, no entanto, tais procedimentos aos parcelamentos mais antigos, já confundidas com a malha urbana.

1.2.2 - Adoção da planta-base

A escolhida, por possibilitar maior riqueza de detalhamento, foi 1:5.000; no entanto, por não se dispor de levantamento em tal escala a abrangendo todo o município algumas das plantas utilizadas são em escala 1:10.000. Quan

to às ilhas, não foram encontradas plantas em escala conveniente.

Foram utilizadas de início as plantas numeradas de 1 a 10 em escala 1:5.000 elaboradas pelo DMER; em escala 1:10.000 as de números 3, 4, 5, 6 elaboradas pelo DEP (Departamento de Edificações Públicas - Estadual) e a que se convencionou denominar nº 7, também em escala 1:10.000 elaborada pela Cruzeiro do Sul, a partir do levantamento aerofotogramétrico do ano 1955.

1.2.3 - Plantas para a identificação da evolução de mancha urbana

Foram utilizadas três plantas das quais a primeira, relativa a 1940, pertencente ao acervo da EPUCS, a segunda produzida pelo levantamento aerofotogramétrico da Cruzeiro do Sul em 1955 e a última, do estudo de Vazios Urbanos - DT-006.

1.3 - Pesquisas bibliográficas para análise

As pesquisas bibliográficas visaram sobretudo facilitar a análise dos dados obtidos sobretudo daqueles cujo comportamento sofreu modificações em consequência de alterações na legislação que os regulamenta.

Foram consultadas:

- . Decreto-Lei 58/37 - Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações.
- . Decreto 3079/38 - Dispõe sobre efetivação de loteamento em áreas urbanas.

- . Decreto-Lei 271/67 - Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.
- . Projeto de Lei 18/77 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.
- . Lei 701/48.
- . Lei 1855/66 - Código de Urbanismo e Obras do Município de Salvador.
- . Lei 2682/72 - Modifica, acrescenta e revoga dispositivos da Lei 2403/72.
- . Lei 2.744/75 - Modifica acrescenta e revoga dispositivos da Lei 2403/72 alterados pela Lei 2682/75 e dá outras providências.
- . Lei 2826/76 - Dispõe sobre a proteção, uso, conservação e preservação de árvores e áreas verdes no território do Município, autoriza o Executivo Municipal a alienar áreas de domínio público.
- . Seminário sobre uso do solo e loteamento urbano - Biblioteca dos Municípios - volume 4 Secretaria do Interior - CEPAM - S. Paulo.
- . Área da Luz - Renovação Urbana em S. Paulo - Roberto de Cerqueira Cesar, Luis Roberto Carvalho Franco, Paulo Júlio Valentino Bruna - Editora Perspectiva.
- . Curso de Planejamento Municipal Integrado - Celson Ferrari - Editora
- . Salvador, Prefeitura Municipal - OCEPLAN E evolução Demográfica de Salvador (1940-2000) por OCEPLAN e Centro de Recursos Humanos/

UFBA, 1976.

- . Anuário Estatístico da Bahia - 1973 - Departamento de Geografia e Estatística.
- . HIDROSERVICE - EMBASA - Plano Diretor de Abastecimento de Água e Controle da Poluição da Grande Salvador.
- . Salvador - Prefeitura Municipal - OCEPLAN Índices Urbanísticos - 1º volume Prado Valladares - Arquitetos.

2ª Fase Mapeamento

2.1 - Elaboração de fotolitos

As plantas de parcelamento sofreram redução mecânica, (Xerox) sendo fotografadas, e posteriormente elaboradas dos fotolitos na escala 1:5.000, tendo alguns sofrido redução (para escala 1:10.000) por conveniência de mapeamento.

Sobre os fotolitos lançaram-se as referências gerais mencionadas no item 1.1, exceto as referentes à ocupação e implantação, e além delas sempre que se ofereceram condições, as sucessivas etapas dos projetos.

2.2 - Elaboração da planta geral

As plantas base adotadas (item 1.2.2), analisadas através das aerofotos da Cruzeiro do Sul (Vôo de 1973), além de desatualizadas apresentam modificações no traçado de vias importantes (Av. Luiz Vianna Filho - Paralela, Av. Afrânio Peixoto - Suburbana) e conflitos de informações. Acrescentando-se as distorções motivadas pelas reduções xerográficas necessárias à elaboração dos fotolitos e às amarrações das folhas de levantamentos de fontes diferentes, ocorreram distorções, cujos prejuízos, ainda que não sejam substanciais, refletemse.

-se negativamente na qualidade do trabalho.

A fim de minimizar tais efeitos, foram adotados os seguintes procedimentos:

- a) Utilizar das plantas elaboradas pelo DMER apenas as numeradas de 1 a 8, eliminando-se as de n^{os}. 9 e 10, elaborando-se originais em polyester das primeiras.
- b) Vez que não se objetivava a utilização das plantas como base referente ao sistema viário, limitar as informações sobre ele ao número necessário à identificação espacial das áreas parceladas.
- c) Eliminar as vias convencionadas como "em projeto".
- d) Corrigir e atualizar o sistema viário sempre que necessário, consoante o exposto no sub-item b).

Lançados os fotolitos de parcelamento, as novas plantas obtidas conservaram sua numeração original nas escalas 1:5.000 e 1:10.000. A partir delas, e uma vez remontadas foram confeccionados fotolitos nas escalas 1:10.000 (8 folhas) e 1:20.000 (3 folhas), recebendo a denominação de planta geral.

Procurou-se, ao mapear as áreas parceladas, utilizar como amarrações os cursos de água e as grandes avenidas. Em alguns casos, face os problemas já expostos, ocorreram "acomodações", modificações de traçado e até o desaparecimento de lotes, em especial nos parcelamentos à margem de grandes avenidas, cuja implantação efetuou-se após a aprovação daqueles. Para os demais, adotou-se o traçado contido nos documentos, ainda que constatadas, por foto-análise, alterações de traçado.

Quanto às plantas não selecionadas para a elaboração de fotolitos, se encontradas com escala 1:5.000 foram mapeadas com estes, limitando-se as demais à represen

tação de seu perímetro.

2.3 - Elaboração das plantas interpretativas

Visando facilitar a avaliação das informações obtidas, elas foram lançadas na planta geral produzindo plantas interpretativas, complementando-se a visão espacial a quantificação, através de tabelas.

Estabeleceu-se para análise, 8 períodos sucessivos referentes à aprovação ou, à sua falta, a solicitação inicial de parcelamento da área, aos quais convencionou-se denominar de "períodos de aprovação".

As informações lançadas nas plantas interpretativas, bem como as tabelas, estão sempre, relacionadas com estes períodos de aprovação..

Além destas, é a partir da planta geral elaborou-se planta, acrescentando-se informações, que possibilita sem o estudo comparativo da evolução da mancha urbana em relação à oferta de áreas loteadas.

Verificou-se que os loteamentos mais antigos não estipulavam prazo para a implantação da infra-estrutura ou os previam elásticos, surgindo só recentemente a exigência de prazos curtos. Adotaram-se então intervalos como representativos para a comparação entre as manchas urbana e loteada: para os mais antigos, 5 anos, após a aprovação, considerando-se este o tempo necessário para que, após sua aprovação, o loteamento oferecesse condições de ocupação, reduzindo-se para 3 anos, exigência já incorporada à Lei, o intervalo estipulado para os loteamentos mais recentes.

Em consequência, comparou-se a mancha loteada até 1935 com a mancha urbana em 1940, a loteada até 1950 com a urbana em 1955 e por fim a loteada em 1970 com a urbana correspondente a 1973.

Para a determinação da mancha urbana em 1940 utilizou-se a planta elaborada pelo EPUCS.

Seus contornos no ano de 1955 foram delimitados a partir das plantas do levantamento aerofotométrico da Cruzeiro do Sul. Já o que se convencionou denominar situação atual (1973) retirou-se por exclusão da planta geral de vazios urbanos DT-0010.

As manchas loteadas em 1935, 1950 e 1970 respectivamente, foram identificadas na planta geral DT-001, baseando-se nos dados referentes à aprovação e/ou ano do processo de solicitação de loteamento contidos na Tabela I (do anexo).

2.4 - Elaboração do Álbum

Com os fotolitos trabalhados, mais a planta geral em escala 1:20.000 e as tabelas que contêm as referências gerais, confeccionou-se um álbum, de fácil manuseio para utilização, não só por vários públicos, como por empresas e particulares.

3ª Fase Quantificação e Análise dos dados obtidos

3.1 - Elaboração de Tabelas

Obtidas as plantas, levantadas as referências gerais, os parcelamentos foram ordenados cronologicamente, produzindo as seguintes tabelas.

Em primeiro lugar as que contêm a relação nominal dos loteamentos, desmembramentos e condomínios horizontais, as quais se convencionou denominar Tabelas do Anexo (Álbum do Inventário de Loteamentos), assim discriminadas:

Tabela I - Loteamentos

Tabela II - Desmembramentos

Tabela III - Condomínios horizontais.

Baseando-se nos dados contidos na Tabela I, e agrupando-se os loteamentos de acordo com os períodos de aprovação pré-estabelecidos (item 2.3) elaboraram-se de zessete tabelas interpretativas.

Não foram incorporadas as áreas de desmembramentos e condomínios horizontais na elaboração das tabelas interpretativas, por serem distintas das de loteamentos as exigências contidas nos dispositivos legais que os regulamentam.

Ao quantificarem-se os dados, foram adotados os seguintes critérios:

- a) computar a área loteada no período em que se solicitou o loteamento pela primeira vez, mesmo quando haja sido reformulado ou substituído, efetivando-se somente vários anos depois. Nos casos em que a reformulação acrescentou-se área, computar o acréscimo no período correspondente à sua aprovação.
- b) computar como novos, os loteamentos ampliados sem que se reformulassem os iniciais.
- c) retirar as informações sobre implantação e ocupação de loteamentos reformulados, do projeto realmente efetivado.
- d) adotar como lote padrão nos loteamentos reformulados aquele cuja incidência for mais significativa, lançando-se a informação no período correspondente à sua aprovação.

3.2 - Análise dos dados obtidos

Vez que os dispositivos legais que regulamentam os parcelamentos são distintos, subdividiu-se a análise em 3 partes diferenciadas:

1ª. Análise dos loteamentos - efetuada através de enfo

ques diversificados: quanto à área comprometida, classes de área, compromissos legais assumidos pelos TAC, estágio de ocupação e implantação, legislação urbanística, mancha urbana, abordando-os do ponto de vista de sua evolução histórica e situação atual.

2ª. Análise dos desmembramentos - particularizada no estágio de ocupação, área comprometida e legislação que os regulamenta.

3ª. Condomínios horizontais - contemplando os estágios de ocupação e implantação, área comprometida e legislação urbanística, reconhecidamente omissa.

Efetuada a análise, delinearão-se as conclusões e a partir destas, as recomendações.

METODOLOGIA DO ESTUDO DAS TERRAS PÚBLICAS MUNICIPAIS

O Estudo das Terras Públicas Municipais cons tou de 2 etapas distintas de trabalho:

A primeira, teve como preocupação básica su prir num curto espaço de tempo, a Comissão de Terras Públi cas⁴⁹ das informações necessárias e suficientes para uma pro posta de diretrizes, capaz de definir a nova política a ser adotada pela Prefeitura, em relação às glebas de sua proprie dade.

Na 2ª etapa, já agora, com vistas ao Modelo de Desenvolvimento Urbano e ao processo de Planejamento, pro curou-se ampliar o conhecimento do Patrimônio Dominical do

49 Comissão criada pelo Dec. nº 4808/75.

Município de Salvador, e de suas particularidades consideradas significativas para o estudo de Disponibilidade de Terras.

Na 1ª etapa em consequência do incêndio ocorrido na DPa., na década de 60, que destruiu praticamente todo o seu acervo, a metodologia adotada, para obtenção dos elementos necessários, teve por base:

1 - Numa 1ª fase

1.1 - levantamento dos processos com pedidos de compra de terrenos da Prefeitura (Divisão do Patrimônio - DPa., e Comissão de Reforma Urbana - CERU). Estes dados considerados de grande confiabilidade porque revelados pelos próprios interessados, foram⁵⁰

- a) listados segundo a classe de área e a situação legal;
- b) reunidos, a partir da listagem, em tabelas diferenciadas pela Classe de área, nas quais foram computados dados parciais e gerais;
- c) reunidos num quadro resumo, que engloba os totais obtidos nas tabelas anteriores, o que proporcionou um conhecimento inicial da situação das Terras Públicas Municipais em termos quantitativos.

1.2 - levantamento de áreas reavidas em pagamento de alienações que foram reunidas numa lista, do qual constam:

- . a localização
- . o nome do usuário

50 Ver o Relatório de Terras Públicas, elaborado pelo Dec.4808/75.

- . a área da gleba
- . sua destinação posterior

1.3 - levantamento em Diários Oficiais, das Terras do
das pela Prefeitura, entre os anos de 1968 e 1975,
que também foram listadas, com as seguintes dis
cri
mina
ções:

- . nº do decreto
- . data
- . entidades beneficiadas
- . destinação
- . localização
- . área da gleba

1.4 - Listagem de loteamentos clandestinos, da qual cons
tam a localização, a denominação do usuário, a si
tuação legal e, quando conhecida, a área dos terre
nos.

1.5 - Uma pesquisa Bibliográfica, na qual foram levanta
das a Lei Municipal nº 2181 de 24.12.68 e o Decre
to 3684 de 29 de julho de 1969 que a regulamentou.

2 - Numa 2ª fase, o mapeamento preliminar das terras municí
pais, com base nos arquivos reconstituídos, e no conheci
mento do pessoal que serve a longo tempo na DPa. Esta
planta forneceu uma 1ª visão, da distribuição espacial do
patrimônio territorial da Prefeitura do Salvador, de a
cordo com a situação legal.

3 - Numa 3ª fase, a análise dos dados obtidos, cujos enfoques
contemplados, de acordo com os interesses da Comissão, fo
ram basicamente, as quantificações e as formas de utili
zação do patrimônio Municipal, de cujas conclusões foram

delineadas as recomendações cabíveis.

A 2ª etapa do trabalho desenvolveu-se em 3 fases distintas e complementares.

- 1 - a primeira constou do levantamento e seleção de informações, relativas aos bens dominicais de Salvador, coligidas de documentos e plantas.
- 2 - a segunda, constou do mapeamento dos dados obtidos, objetivando uma análise de distribuição espacial das terras municipais, em termos legais, de grandeza e de disponibilidade.
- 3 - a terceira constou da tabulação, quantificação e análise dos dados levantados.

1ª fase - Coleta e Seleção dos dados

- 1.1 - levantamento de referências gerais
- 1.2 - levantamento de plantas
 - 1.2.1 - Plantas de glebas individualizadas
 - 1.2.2 - Planta base
 - 1.2.3 - Plantas informativas
- 1.3 - Pesquisa Bibliográfica para análise

2ª fase - Mapeamento

- 2.1 - Elaboração da Planta Geral de Terras Públicas Municipais.
- 2.2 - Elaboração de plantas interpretativas

3ª fase - Tabulação, quantificação e análise dos dados

- 3.1 - Elaboração das tabelas e quantificação dos dados

3.2 - Análise dos dados

1 - Face ao ocorrido com a DPa. (ver item 1), ôrgão que guardava toda a documentação detentora dos dados necessários a este trabalho, para obtenção dos mesmos teve-se que processar levantamentos de informações, em fontes as mais diversas, adotando-se o seguinte procedimento:

- a) retomada e avaliação dos dados obtidos na etapa inicial
- b) levantamento nos Livros de Registro de Terras da DPa, das áreas registradas e seus respectivos interessados. Estes livros, são produto de uma reconstituição parcial da documentação perdida, com base num levantamento em Cartórios de Registros de Imóveis, de contratos de arrendamento e aforamento de Terras Municipais e no levantamento dos processos com pedidos de alienação das mesmas.
- c) utilização de informações fornecidas por ôrgãos do Governo do Estado, notadamente a Sub-secretaria de Desenvolvimento Urbano, através do CEDURE (projetos Caji, Narandiba e Cajazeira) e a CONDER (áreas do CAB), por ôrgãos do Governo Federal tais como Aeronáutica, Exército e Ministério de Agricultura, e por particulares.
- d) utilização de informações contidas nos estudos de Parcelamento do Solo, Vazios Urbanos e Áreas Verdes.

1.1 - Das informações coletadas foram selecionadas as seguintes referências gerais:

- a) identificação da área, através do nome pelo qual é conhecido o local onde se situa a gleba e do nome de seu usuário;

b) quantidades - superfícies das glebas e relação das classes de área segundo os interesses do trabalho;

c) Situação legal

A P.M.S. não detém, de momento, o domínio útil da maior parte de suas terras, sejam aquelas cujo uso concedeu-se legalmente através de aforamento ou arrendamento, ou, aquelas que ainda incorporam seus bens alodiais, e foram ocupadas à sua revelia.

De acordo com a situação legal da utilização dos seus bens dominicais, as terras pertencentes à P.M.S., obedecem às seguintes categorias:

1º - as que mantêm vínculo legal de uso:

- a) foreiras
- b) rendeiras

2º - as que não mantêm vínculo legal:

- a) ocupadas irregularmente por terceiros
- b) as cujo uso pleno, ela ainda detém

d) Condições de uso, significando a identificação em terras públicas municipais, através do cruzamento das informações constantes deste estudo com aquelas constantes dos estudos de Parcelamento do Solo, Vazios Urbanos e Áreas Verdes de:

- a) parcelamentos regulares
- b) vazios loteados e não loteados;
- c) parques

1.2 - Levantamento de Plantas

1.2.1 - Os levantamentos individuais de terrenos, a

presentados em escalas as mais diversas, foram obtidos junto aos órgãos mencionados no item 2.1, aos arquivos de plantas reconstituídos em parte pelo DPa. e de fontes particulares.

As plantas selecionadas, foram reduzidas pelos processos pantográficos e xerográfico para a escala 1:10.000 por ser esta a escala de planta utilizada como base.

- 1.2.2 - Foram utilizadas como base, no mapeamento das Terras Públicas Municipais, cópias, em papel transparente das seis folhas do levantamento executado pelo DEP (Departamento de Edificações Públicas do Estado), na escala de 1:10.000, também em papel transparente, de um trecho executado em 1950 pela Cruzeiro do Sul, que constituiu a folha nº 7.

Esta planta, base, com relação ao Município de Salvador, não cobre o trecho relativo às ilhas, por se considerar que a parcela mais significativa, em termos de área, se localiza no continente, e com relação a Lauro de Freitas só abrange aquela área onde se concentram as terras pertencentes a Salvador.

- 1.2.3 - Foram também utilizadas plantas constantes dos estudos de Parcelamento do Solo (DT-001), Vazios Urbanos (DT-010) e Áreas Verdes (AV-), necessárias a identificação espacial dos parcelamentos, vazios e áreas de proteção ecológica em terras pertencentes ao Município.

1.3 - A pesquisa bibliográfica teve por finalidade possibilitar uma análise mais eficiente da situação dos bens dominicais da Prefeitura, com vistas à adoção de procedimentos por parte do poder Municipal em relação às terras de sua propriedade.

Foram consultadas:

- a) a Lei Municipal nº 2181 de 24 de dezembro de 1968, que autorizou o Poder Executivo alienar bens dominicais do Município de Salvador, e o Decreto 3684 de 29 de julho de 1969 que a regulamentou.
- b) A Lei Federal nº 5827 de 23 de novembro de 1972, que deu nova redação ao artigo 693 do Código Civil, modificando o instituto jurídico de enfiteuse.
- c) O parecer do Procurador Coordenador do município, Gerson Lorens de 10 de julho de 1975, constante do processo nº 216/75, sobre a situação da Prefeitura frente ao seu Patrimônio Territorial.
- d) Como fonte fornecedora de referências históricas, foi consultado o 1º volume do "Livro do Tombo da Prefeitura Municipal da Cidade do Salvador", componente dos "documentos históricos do Arquivo Municipal", e publicado durante a gestão do Prefeito Oswaldo Gordilho.
- e) O Código Civil Brasileiro - Capítulo II relativo à Enfiteuse ou Aforamento;
- g) O livro de Hely Lopes Meirelles "Direito Administrativo Brasileiro" Capítulo VIII relativo ao Domínio Público.
- h) O Relatório da Comissão de Terras Públicas criada pelo Decreto nº 4.808/75.

2 - Plantas

2.1 - A planta Geral de Terras Públicas Municipais, resultou do lançamento sobre a base dos dados mencionados no item 1.2.1, recebendo a codificação DT-004

Neste mapeamento problemas de ordem técnica, que embora não tenham causado prejuízos substanciais, foram responsáveis por distorções observadas no resultado final do trabalho, como, a não correspondência exata nas amarrações dos limites das áreas mapeadas com aqueles da planta base, em função:

- a) da diversificação de fontes e escalas das plantas
- b) dos erros inevitáveis, na transposição das variadas escalas dos levantamentos individualizados dos terrenos para a escala da base.

No lançamento sobre a base das informações selecionadas, procedeu-se da seguinte maneira:

2.1.1 - o 1º dado a ser considerado, foi a planta preliminar, elaborada na etapa anterior do trabalho, da qual aproveitou-se as informações condizentes com a documentação existente.

2.1.2 - Os dados complementares, foram obtidos das demais fontes, valendo salientar, que, algumas áreas foram mapeadas, com base nas informações de funcionários antigos do DPa, comparadas com os limites da Sesmaria doada por Tomé de Souza ao Município do Salvador, e que segundo eles nunca foram alienadas.

Foram, também, lançadas em planta, algumas

áreas pertencentes ao Estado e à União, e terrenos doados pela Prefeitura, obtidos durante a elaboração dos trabalhos, com a finalidade de não se perder as informações.

2.1.3 - Os terrenos municipais, foram mapeados se gundo a situação legal, e identificados por convenções diferenciadas e os seguintes cô digos:

Px - terrenos foreiros

Py - terrenos rendeiros

Pz - terrenos ocupados

P - terrenos sob pleno poder da Prefeitu
ra - Desimpedidos e com uso alocado

Nesta etapa de trabalho, os terrenos isolados com superfície < 1 ha, não foram mapeados, considerando-se a sua pequena significação para os interesses do PLANDURB. O alvo das atenções foram aqueles concentradas em áreas ≥ 1 ha, resultando portanto um mapeamento parcial, mas bastante sig nificativo das Terras Municipais.

Os terrenos pertencentes à União, ao Estado, e aqueles doados pela Prefeitura, também foram identificados por convenções diferentes e os seguintes códigos:

U - terrenos da União

S - terrenos do Estado

Pw- terrenos doados pela Prefeitura.

Os códigos são precedidos do nº correspondente à folha que contém a gleba e sucedidos por um nº de ordem começando do numeral 1 em cada folha. Por exemplo: a folha nº 1 recebeu os códigos:

- . 1 Px - 1...1 Py-n para os terrenos foreiros
- . 1 Py - 1...1 Py-n para os terrenos rendeiros
- . 1 Pz - 1...1 Pz-n para os terrenos com ocu
pação primária, etc, empregando-se os mesmos
critérios para as demais folhas. Tal proce
dimento foi adotado, por ser impraticável
transportar, para uma planta na escala utilizada
da, todas as informações necessárias à iden
tificação das áreas.

2.2 - A partir da Planta DT-004 foram elaboradas mais 5 plantas, com o objetivo de possibilitar uma visão espacial relativa às grandezas, aos parcelamentos e às condições de ocupação física dos bens domi
nicais do município, assim discriminadas:

2.2.1 - Planta das Terras Públicas Municipais por Classes de Área (DT-005), elaborada na es
cala de 1:20.000, obedecendo a seguinte Classificação:

- . áreas $< 1,00$ ha
- . áreas $\geq 1,00$ ha $< 5,00$ ha
- . áreas $\geq 5,00$ ha $< 10,00$ ha
- . áreas $\geq 10,00$ ha $< 20,00$ ha
- . áreas $\geq 20,00$ ha $< 50,00$ ha
- . áreas $\geq 50,00$ ha $< 100,00$ ha
- . áreas $\geq 100,00$ ha

Para efeito de classificação foram consi
deradas as áreas das unidades constantes da listagem, e para identificação de clas
se de área de cada unidade foram adotadas e lançadas sobre a planta base (DT-004) convenções e códigos diferenciados pela situação legal e categorias dos vazios a

través dos quais tornou-se evidente a distribuição espacial dos terrenos de acordo a grandeza dos mesmos.

2.2.2 - Planta das Terras Municipais Loteadas (DT-006) resultante do lançamento das informações contidas na Planta de Terras Pūblicas Municipais Situação Legal (DT-004), sobre a Planta Geral de Loteamentos (DT-001). Foi elaborada na escala 1:20.000, sendo conservadas as mesmas convenções para identificação da situação legal das āreas.

As diferenças de escalas e da origem das plantas utilizadas, dificultaram o cruzamento das informações, que acusaram pequenas divergências. Assim a planta das Terras Pūblicas Municipais - Situação Legal (DT-004), cujo original está na escala de 1:10.000, foi reduzida pelo processo xerográfico para a escala de 1:20.000 correspondente āquela da planta utilizada como base, ou seja a Planta Geral de Loteamentos (DT-001).

2.2.3 - Planta dos Vazios em Terras Pūblicas Municipais (DT-007), resultante do lançamento das informações contidas na Planta das Terras Pūblicas Municipais (DT-004) sobre a Planta dos Vazios Loteados e não Loteados (DT-010). Foi elaborada na escala de 1:20.000, sendo adotadas novas convenções e cōdigos para identificação das āreas de acordo com a situação legal dos terrenos e a categoria dos vazios:

Fd - foreiro, não loteado, vazio total
Fr - foreiro, não loteado, vazio parcial
contínuo
Fe - foreiro, não loteado, vazio parcial
esparso
FLd- foreiro loteado, vazio total
FLr- foreiro loteado, vazio parcial contín
nuo
FLe- foreiro loteado, vazio parcial esparso
so.

Para a codificação dos terrenos Rendeiros, Ocu-
pados Irregularmente e Desimpedidos, basta substituir-se a letr
a que define a situação legal do terreno, ou seja, o Fmais-
culo do Código de Terrenos Foreiros, respectivamente pelas
letras R, O e P.

Os códigos são também da letra correspondente
à folha que contém o terreno e sucedidos pelo nº de ordem do
mesmo, começando do numeral 1 em cada folha.

Por exemplo, na folha K, são encontrados en
tre outros os seguintes códigos:

- . K - Fd1, K - Fd2... K - Fdn (foreiros, não lote
teados, vazios totais)
- . K - RLr1, K - KLR2..K - RLrn (rendeiros, lote
teados, vazios rarefeitos)

As diferenças de escalas e da origem das planta
tas utilizadas, dificultaram o cruzamento das informações que
acusaram pequenas divergências, pelas mesmas razões explicit
tadas quando da execução de Planta das Terras Públicas Lotead
das (DT-006).

2.2.4 - Planta dos Vazios em Terras Públicas Municipais por Classe de Área (DT-008), elaborada na escala de 1:20.000, obedecendo a seguinte Classificação:

. áreas	$< 1,00$ ha	
. áreas	$\geq 1,00$ ha	$< 5,00$ ha
. áreas	$\geq 5,00$ ha	$< 10,00$ ha
. áreas	$\geq 10,00$ ha	$< 20,00$ ha
. áreas	$\geq 20,00$ ha	$< 50,00$ ha
. áreas	$\geq 50,00$ ha	$< 100,00$ ha
. áreas	$\geq 100,00$ ha	

Nesta planta as unidades de área correspondem à área dos vazios segundo as suas categorias⁵¹ e a situação legal dos terrenos que os compõem. Quando desconhecidas as áreas dos vazios, usou-se para cálculo das mesmas o processo da "Grade de Pontos", e para identificação em planta da Classe de área na qual se inclui cada unidade, foram adotadas e lançadas sobre a planta que serviu de base (DT-007), convenções diferenciadas, tornando-se evidente a distribuição espacial das mesmas de acordo com a grandeza.

2.2.5 - Planta das Áreas de Proteção Ecológica em Terras Públicas Municipais (DT-009), elaborada na escala 1:50.000, resultante do cruzamento da Planta das Terras Públicas Municipais (DT-004) com a Planta de Áreas Verdes (AV-), através da qual foram i

51 Estudo dos Vazios Urbanos - Item 7.3.1 - Categoria dos Vazios.

identificadas as áreas destinadas a prote
ção ambiental pertencentes ao patrimônio
territorial do Município do Salvador.

Procedeu-se a identificação das áreas, pe
la adoção de convenções diferenciadas de
acordo com a categoria dos parques⁵²:

- . Parque Setorial
- . Parque de Vizinhança
- . Parque de Encosta,

incluindo-se também os Cinturões de Prote
ção que envolvem os Parques Setoriais.

3 - Nesta última fase de trabalho adotou-se o seguinte proce
dimento:

3.1 - Quanto à elaboração das tabelas e quantificação dos
dados.

3.1.1 - Os dados relativos as terras municipais ma
peadas, consoante o exposto no sub-item
2.1.3 foram:

a) Agrupados em listas, diferenciadas pela
situação legal dos terrenos e pelo Muni
cípio que as contém, nas quais foram
discriminados:

- . o código que identifica a área em plan
ta.
- . o nome do usuário, quando conhecido
- . a área do terreno

As áreas dos terrenos, cujo nome do usuário
não é conhecido, mas que foram mapeados com base em informa

ções do pessoal antigo do DPa. de acordo com o sub-item 1.2, bem como de alguns terrenos cujo levantamento original não as discrimina, foram calculadas a partir da Planta Geral utilizando-se o método da "Grade de Pontos".

As demais áreas foram coligidas da documentação, levantada e selecionada.

b) a partir da listagem, reunidos em tabela resumo cujos resultados retratam a situação atual, em termos de área, das terras pertencentes ao Município de Salvador, localizadas no seu âmbito e no Município de Lauro de Freitas.

3.1.2 - Os dados relativos às terras municipais loteadas foram:

- a) listados, de acordo com a situação legal das glebas, sendo discriminados:
- . o número do loteamento constante da tabela I do Anexo ao Estudo de Parcelamento do Solo
 - . a denominação do loteamento
 - . a denominação do usuário
 - . a localização
 - . a área

Nos casos em que os limites do terreno não coincidiram com os limites do loteamento, adotou-se a área fornecida pela tabela I do Anexo de Parc. do Solo e naqueles em que parte da área já foi totalmente alienada, procedeu-se a quantificação do remanescente, pelo processo da "Grade de Pontos";

- b) reunidos a partir da listagem numa ta
bela resumo, que fornece totais parci
ais e gerais das terras municipais lo
teadas, segundo a situação legal;
- c) a partir da tabela resumo foram calcu
ladas e tabuladas percentagens das á
reas loteadas em relação: á área do
Município, á área total loteada, ao to
tal de terras públicas e às terras pū
blicas loteadas sempre localizadas no
seu âmbito.

3.1.3 - Os dados relativos as terras municipais va
zias loteadas e não loteadas foram:

- a) agrupados em listas diferenciadas pela:
 - categoria dos vazios⁵³
 - . totais
 - . parciais contínuos
 - . parciais esparsos
 - situação legal dos terrenos
 - . foreiros
 - . rendeiros
 - . ocupados irregularmente
 - . desimpedidos,
- nas quais foram discriminados:
 - . o código que identifica o terreno
em planta
 - . a área da gleba

- b) reunidos a partir da listagem:
 - . numa tabela resumo na qual foram dis

criminosos os totais parciais e ge
rais das terras municipais vazias lo
teadas e não loteadas segundo: a ca
tegoria dos vazios e a situação le
gal dos terrenos.

- . numa tabela - composta de três sub-ta
belas - desagregadas pela categoria
dos vazios (totais, parciais contí
nuos, parciais esparsos). Cada sub
-tabela discrimina as classes de á
rea e a situação legal dos terrenos
e fornece totais (parciais e gerais)
dos vazios loteados e não loteados
de acordo com a categoria dos mesmos.

3.1.4 - Finalmente foram selecionadas para anál
se, as tabelas discriminadas, que recebe
ram a seguinte numeração, de acordo com
sua introdução no texto do Relatório.

a) da 1ª etapa de trabalho:

- . Tabela XVIII - Áreas Reavidas em Pa
gamento de Alienações.
- . Tabela XIX - Doações de Terras Públi
cas Municipais entre 1968 a 1975.
- . Tabela XXI - Loteamentos Clandestinos.

b) da 2ª etapa do trabalho:

- . Tabela XX - Terras de propriedade do
Município do Salvador - Resumo.
- . Tabela XXII - Quantificação dos Lo
teamentos em Terras Públicas Munici
pais - Resumo.

- . Tabela XXIII - Quantificação dos Loteamentos em Terras Públicas Municipais - Percentagens.
- . Tabela XXIV - Terras de Propriedade do Município do Salvador por Classes de Área.
- . Tabela XXV - Loteamentos em Terrenos Foreiros - Listagem.
- . Tabela XXVI - Loteamentos em Terrenos Rendeiros - Listagem.
- . Tabela XXVII - Loteamentos em Terrenos Ocupados Vazios - Listagem.
- . Tabela XXVIII - Quantificação dos Vazios em Terras Públicas Municipais.
- . Tabela XXIX - VAzios em Terras Públicas por Classe de Área e Situação Legal.
- . Tabela XXX - Áreas de preservação Ambiental em Terras Públicas.

3.2 - Análise dos dados

A análise dos dados relativos às terras Públicas Municipais, contemplou enfoques variados, desde uma abordagem histórica quanto a sua origem e evolução, até as condições deste patrimônio, quanto as áreas remanescentes, sua situação legal, as classes de área, distribuição espacial e ã sua disponibilidade.

Feita a análise delinearam-se as conclusões, pautadas nas quais foram propostas as recomendações.

METODOLOGIA DO LEVANTAMENTO DOS VAZIOS URBANOS

O levantamento dos vazios urbanos processou-se em 3 fases complementares, descritas a seguir:

A primeira consistiu na coleta e seleção de elementos capazes de compor um quadro de restrições institucionais relativo ao uso e ocupação do solo⁵⁴ que aliado a identificação das áreas desocupadas pudessem retratar a situação atual, referente ao montante de áreas disponíveis para ocupação, quer seja através de plantas ou documentos. Prosseguindo-se o mapeamento das informações obtidas, a fim de permitir uma visão espacial, assim como a elaboração dos dados subsequentes, necessários a análise final. A terceira fase trata da quantificação e análise dos dados obtidos.

1 - Coleta e Seleção de Dados

1.1 - Levantamento de referências gerais

1.2 - Levantamento de plantas

1.2.1 - plantas de áreas com restrições

1.2.2 - planta base

1.2.3 - planta geral do Inventário de Loteamento

1.3 - Pesquisa bibliográfica para análise

2 - Mapeamento

Do mapeamento efetuado com base nas informações colhidas em 1.2 resultaram as seguintes plantas:

2.1 - Planta de restrições

2.2 - Planta de ocupação

2.3 - Planta de vazios loteados e não loteados

⁵⁴ Ver definição das restrições mencionadas, no item 7.3.2 do Relatório.

2.4 - Planta de vazios com restrições em projeto

2.5 - Planta de vazios por classe de área

3 - Quantificação e análise dos dados obtidos

3.1 - Quantificação dos vazios

3.2 - Elaboração das tabelas

3.3 - Análise dos dados obtidos

1 - Coleta e Seleção de Dados

A etapa do levantamento das restrições institucionais suscitou uma coleta de dados exaustivos em Órgãos Municipais, Estaduais e Federais (Civis e Militares), e em menor escala através de fontes particulares.

A coleta de informações visando a identificação dos vazios limitou-se à planta-base, documentação fotográfica e bibliográfica.

1.1 - Levantamento de Referências Gerais

Das informações coletadas extraiu-se as seguintes referências gerais:

a) identificação das áreas com restrições conforme: o tipo de restrição a que está submetida; a utilização proposta; o órgão responsável pelo projeto; e a localização.

b) implantação - definida a partir da efetivação do ato que a institucionalizou ou da sua concretização.

c) quantidades - indicadas pelas dimensões das áreas comprometidas por restrições e pelos gabaritos fixados.

d) identificação de vazios - efetuada através de foto-análise (aerofotos da Cruzeiro do Sul 1973)

complementados com a exclusão das áreas com re
strições implantadas.

1.2 - Levantamento de plantas

1.2.1 - Plantas de áreas com restrições

Foram coletadas junto aos Órgãos citados no item 1. Sendo fornecidas em escalas di
versas e com nível de precisão o mais vari
ado, foi necessário recorrer, quando possí
vel, aos decretos a fim de compatibilizar as informações e uniformizar as escalas de acordo a planta-base, sobre a qual seriam mapeadas.

1.2.2 - Planta-base

Adotou-se na formação das plantas-base, o mapeamento do DMER (Departamento Municipal de Estradas de Rodagem), do DEP (Departamento de Edificações Públicas do Estado) e da Cruzeiro do Sul - (elaborado a partir do levantamento aerofotogramétrico de 1955) nas escalas 1:5.000, 1:10.000 e 1:10.000 respectivamente. As plantas do DMER, ape
sar de não cobrirem todo o universo, foram utilizadas por tornarem mais operacional a identificação dos vazios e a delimitação das áreas com restrições no trecho corres
pondente à maior ocupação.

Para o mapeamento das restrições utilizou-se duas plantas-base: a primeira, não co
bre todo o universo⁵⁵, compõe-se de 10 plan
tas elaboradas pelo DMER, que foram numera

55 No mapeamento das restrições o universo corresponde a to
do o município, excluindo as ilhas.

dos de 1 a 10; a segunda, formada por 7 plantas, sendo as de número 1 a 6 originárias do DEP e a de número 7 usada para complementar a área do município, correspondente a um trecho do mapeamento da Cruzeiro do Sul.

Para a identificação dos vazios compôs-se uma planta-base em duas escalas (1:5.000 e 1:10.000) usando: 10 plantas do DMER, que se convencionou chamar: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, M e N; 3 plantas do DEP, correspondente às folhas 3, 5 e 6 do mapeamento, denominadas respectivamente de K, O e Q; e um trecho do mapeamento da Cruzeiro do Sul, identificada como folha T.

- 1.2.3 - Planta Geral do Inventário de Loteamentos
- A planta de Parcelamento do Solo necessária a elaboração da planta DT-010 (vazios loteados e não loteados) obteve-se no próprio GT - Disponibilidade de Terras.

1.3 - Pesquisa Bibliográfica para análise

A bibliografia consultada com vistas a facilitar a análise e complementar os dados elaborados, foi escassa em razão da limitação do assunto. Resumiu-se a duas publicações, sendo de grande valia o Estudo de Vazios Urbanos feito para São Paulo, por tratar-se do único trabalho encontrado versando sobre este tema:

- . AMPLASA/URPLAN (Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo SA/Instituto de Planejamento Urbano e Regional da PUCSP-AGO-1975 Vazios Urbanos/Estudo.

- . SERFHAU, MIUTER, OED - Controle do Uso do Solo Urbano - VI Curso Intensivo de Planejamento Urbano e Local.
- . Salvador, Prefeitura Municipal - OCEPLAN Evolução Demográfica de Salvador (1940-2000) para o OCEPLAN e Centro de Recursos Humanos/UFBa, 1976.

2 - Mapeamento

2.1 - Planta de Restrições

A planta de restrições identificada sob o código DT-0012, é apresentada nas escalas 1:5.000, 1:10.000 e 1:40.000, em cópias heliográficas ou xerográficas coloridas.

Elaborada com base nos dados mencionados em 1.1 e 1.2.1, a partir dos quais foram selecionadas as Restrições e classificadas quanto a uso (intensidade e tipo) e ocupação, sem discriminar nesta fase se implantadas ou em projeto.

Inicialmente, por não haver originais disponíveis das plantas-base, as restrições foram mapeadas diretamente em cópias heliográficas, nas escalas 1:5.000 e 1:10.000. Os dados obtidos, por decretos, leis ou plantas foram uniformizados em plantas nas escalas citadas, visando possibilitar o mapeamento. Durante o mapeamento, nem sempre foi possível uma amarração exata entre os limites das restrições mapeadas e aqueles da planta-base. O que ocorreu em função das divergências entre informações obtidas é das deficiências apresentadas pela planta-base, ao que acrescentou-se as distorções provenientes das reduções xerográficas utilizadas para uniformização das plantas. Em caso de diver

gência de dados, adotou-se sempre aqueles designados por leis ou decretos. Entretanto outras dificuldades se apresentaram, provocadas por informações incompletas, a exemplo das linhas de Transmisção da CHESF (imprecisa a partir de São Cristôvão, e omitidas em certos trechos), e das faixas de proteção das Adutoras e Sub-adutoras (informada apenas a variação da largura da faixa entre 7 e 15ms).

As restrições de intensidade de uso originárias do cone do Aeroporto foram mapeadas, à parte, em cópia heliográfica da planta-base do PLANDURB, na escala 1:20.000, em razão de apresentar:

- . grande abrangência que prejudicaria a percepção das outras Restrições.
- . insignificância enquanto Restrição

2.2 - Planta de Ocupação

Selecionado o método de Projeção de Slides para o mapeamento da Planta de Ocupação, que consiste na projeção dos Slides das aerofotos da Cidade (Cruzeiro do Sul - 1973) sobre a planta-base mencionada em 1.2.2, partiu-se para a elaboração do mapeamento para o que se levantou algumas hipóteses.

Em cada solução buscou-se operacionalizar os conceitos de vazios observando aqueles definidos nos Termos de Referência.

1ª Hipótese - Identificação dos vazios por malha quadricular.

Seriam projetados os Slides, acima mencionados, sobre uma planta-base em escala 1:5.000, dividida por uma malha quadriculada de 1 ha, na qual seriam delimitadas as áreas por Faixa de Renda.

Os vazios seriam caracterizados em função da ocupação da área de cada malha como, EFETIVAMENTE OCUPADA; SEMI-OCUPADA, ou DESOCUPADA, de acordo com o número de edificações por hectare e a distribuição espacial da mesma.

O número de edificações que definiria os diversos tipos de ocupação seria função da Faixa de Renda dos agrupamentos, não sendo portanto uniforme para todo o universo.

A interpretação da ocupação por malha assim se processaria:

- . ocupação acima de 75% - qualquer que seja a distribuição espacial das unidades seria considerada como ÁREA OCUPADA.
- . ocupação entre 25% e 75% - analisada em função da distribuição espacial das unidades.
 - a) unidades concentradas - seria considerada 50% da malha como ÁREA OCUPADA e 50% como ÁREA DE SOCUPADA.
 - b) unidades espalhadas - seria considerado como ÁREA SEMI-OCUPADA.
- . ocupação abaixo de 25% - analisada em função da distribuição espacial das unidades
 - a) unidades concentradas - seria considerado 50% da malha como ÁREA SEMI-OCUPADA e 50% como ÁREA DESOCUPADA.
 - b) unidades espalhadas - seria considerado como ÁREA DESOCUPADA

2ª Hipótese - Identificação dos vazios isoladamente

Foi considerada mais conveniente por atender as condições técnicas e materiais existentes sem compro

meter o nível de precisão exigido.

O processo consistiu na projeção dos Slides, acima mencionados, diretamente sobre a planta-base na escala 1:5.000, delimitando-se os vazios isolados, segundo o contorno das áreas desocupadas, perceptííveis pelo técnico.

De acordo com este procedimento, se caracterizou os vazios segundo a intensidade de ocupação da área em: VAZIO TOTAL; VAZIO PARCIAL CONTÍNUO ou VAZIO PARCIAL ESPARSO.

- . VAZIO TOTAL - quando a área delimitada encontrava-se totalmente desocupada
- . VAZIO PARCIAL CONTÍNUO - quando a área desocupada apresentava continuidade, ainda que contendo uma ocupação espaiada, equivalente a 25% da área total
- . VAZIO PARCIAL ESPARSO - quando a área delimitada apresentava uma ocupação equivalente a 75% desta, com pequenos vazios dispersos.

Visando minimizar algumas das deficiências detectadas, tais como: desatualização da documentação fotográfica; qualidade da planta-base; limitações da marcação manual; distorções da projeção fotográfica (proveniente da fotografia aérea, da execução dos Slides e da projeção cônica, buscou-se maior precisão na interpretação e delimitação das áreas vazias, evitando a inclusão de fundos de lotes e de áreas menores que 1 ha, consideradas apenas nas áreas de ocupação densa; com relação à distorção fotográfica utilizou-se a superposição dos Slides objetivando maior aproveitamento da "área útil" da foto.

O levantamento foi elaborado diretamente sobre côpias heliográficas (da planta mencionada em 1.2.2) por exercer função intermediária na elaboração da planta básica de vazios DT-010 (vazios loteados e não loteados), razão porque não foi codificada como produto do levantamento.

Consta desta planta, a identificação dos vazios sem considerar a incidência de qualquer restrição, caracterizando-os simplesmente quanto aos estágios de ocupação em:

- . vazio total
- . vazio parcial contínuo
- . vazio parcial esperso

2.3 - Planta de vazios loteados e não loteados

Objetivando a elaboração de uma planta básica de vazios, foram feitos originais em vegetal na escala 1:5.000 e através de redução xerográfica obteve-se originais, também em vegetal, na escala 1:10.000 sob o código DT-010.

Resulta da planta de ocupação (item 2.2), da qual foram subtraídas as restrições consideradas implantadas e lançadas as informações contidas na Planta Geral de Loteamentos (DT-001) que se interceptam com os vazios desta. Gerando seis (6) categorias denominadas e codificadas da seguinte forma:

- D - vazio total
- DL - vazio total loteado
- R - vazio parcial contínuo
- RL - vazio parcial contínuo loteado
- E - vazio parcial esperso
- EL - vazio parcial esperso loteado

O código de cada vazio apresenta-se precedido de

letra correspondente à folha do mapeamento que o tem sucedido por um número de ordem que se inicia, a cada folha, do número 1(um), de modo que se localize facilmente sua posição por folha. Por exemplo, o vazio H-DL 30, refere-se ao 30º vazio total loteado, localizado na folha H.

Tendo em vista a identificação e quantificação de cada vazio isoladamente, tentou-se com esta codificação facilitar o manuseio dos dados, assim como o cruzamento deste levantamento com as Restrições e o cadastro das Terras Públicas Municipais.

2.4 - Planta dos Vazios com Restrições em Projeto

Resulta do lançamento das informações, referentes à restrições em projetos, contidas na planta de Restrições - (DT-008), sobre a planta de Vazios loteados e não-loteados (DT-010). Apresenta-se em papel vegetal na escala 1:10.000, sob o código DT-011.

Com esta planta pretendeu-se identificar espacial e quantitativamente o estoque de áreas disponíveis, livres de qualquer compromisso com projetos que possam restringir seu uso, e compará-las aquelas comprometidas com Restrições em projeto visando a permitir um controle e direcionamento destes.

As convenções usadas nesta planta envolveu as categorias de vazios indicados na planta DT-010 combinadas aquelas relativas ao tipo de restrição em projeto:

Categorias Relativas aos Vazios

- . Vazio total
- . Vazio total loteado
- . Vazio parcial contínuo
- . Vazio parcial contínuo loteado

- . Vazio parcial esparso
- . Vazio parcial esparso loteado

Categorias Relativas ao tipo de Restrição em Projeto:

- . Restrição de gabarito
- . Restrição de tipo de uso
- . Restrição de ocupação

2.5 - Planta de Vazios por Classe de Área

Foi elaborada na escala 1:40.000, sobre cópias xerográficas, sob o código DT-013, para efeito de análise, não existindo, portanto, original da mesma.

A partir da planta DT-010, classificou-se os vazios por grandeza de área, com base na listagem dos vazios por unidades, de acordo com as seguintes classes:

	∠ 1 ha
∠ 1 ha	∠ 5 ha
∠ 5 ha	∠ 10 ha
∠ 10 ha	∠ 20 ha
∠ 20 ha	∠ 50 ha
∠ 50 ha	∠ 100 ha
∠ 100 ha	

O procedimento adotado quanto ao mapeamento dos vazios por classe de área, objetivou facilitar a análise de como se distribuem os vazios, e as relações que possam existir entre suas grandezas e o distanciamento dos núcleos de ocupação existentes ou de outros marcos que possam ter maior importância na definição de uma política de ocupação dos vazios urbanos

3 - Quantificação e análise dos dados obtidos

3.1 - A Quantificação procede em 2 fases:

3.1.1 - Quantificação dos dados

3.1.2 - Elaboração das tabelas

3.1.1 - Quantificação dos Dados

A - As dimensões das áreas comprometidas com Restrições institucionais que não constavam das informações coletadas (decretos, leis ou plantas), ou que divergiam entre si, foram dimensionadas e checadas através da medição pela GRADE DE PONTOS.

A GRADE DE PONTOS consta de uma malha milimétrica, onde cada ponto de interseção das quadrículas representa o valor correspondente à área da quadrícula de acordo com a escala utilizada.

B - Quantificação dos Vazios

Para efeito desta quantificação algumas hipóteses foram levantadas.

1 - Considerando-se o mapeamento dos vazios por malha quadricular:

a) quantificação por malha de 1 hectare - mediante a contagem do número das malhas DESOCUPADAS e SEMI-OCUPADAS multiplicados por 1 (hum) e 1/2 (meio) hectare, respectivamente.

2 - Considerando-se o mapeamento dos vazios isoladamente:

- a) Quantificação por setor censitário
- b) Quantificação por unidade de tráfego
- c) Quantificação por unidades vazias isoladas

As soluções a e b, previam quantificação agrupada, na tentativa de simplificar o processo. Os vazios

seriam dimensionados por setores censitários ou unidades de tráfego, e a soma destes, resultaria no montante dos vazios levantados. No entanto, como estes dados seriam trabalhados e cruzados com outras quantidades provenientes deste e de outros estudos, estas soluções não atenderiam satisfatoriamente as conveniências do levantamento.

Diante do exposto a quantificação por unidades vazias isoladas, mostrou-se a mais adequada às necessidades apresentadas pelo levantamento.

O procedimento adotado para efetuá-la teve por base o cálculo da área de cada vazio, identificado na Planta DT-010. Utilizou-se a PESAGEM como processo de medição, sob a responsabilidade do Departamento de Química Analítica do Instituto de Química da UFBA. Este processo consiste na pesagem de cada área, desenhada em determinada escala, sendo matematicamente transformada na unidade de área básica do levantamento. A fim de garantir maior precisão nos resultados, foram efetuadas 3 pesagens em papel ozalide, desenhadas as áreas nas escalas 1:5.000 e 1:10.000, em vista da escala maior reduzir a margem de erro dos cálculos.

O dimensionamento de cada vazio individualmente objetivou facilitar a análise e cruzamento com outras informações, além de permitir maior flexibilidade na elaboração das tabelas.

3.1.2 - Elaboração das tabelas

A - Os dados relativos às Restrições Institucionais indicadas na planta DT-012, foram tabulados através de:

a) Listagem (TAB. XXXIII) constando as seguintes

informações:

- . órgão responsável pelo projeto
- . origem, número e ano do ato que a institucionalizou
- . categoria quanto ao tipo de restrição
- . gabarito (restrições de intensidade de uso)
- . área (superfície, largura e/ou extensão)

b) Resumo resultante da listagem (TAB. XXXIV), que permite uma visão quantitativa dos compromissos existentes através do total de restrição e o percentual que representa em relação à área do município.

B - Os dados provenientes da quantificação dos vazios foram organizados em forma de:

a) Listagem, discriminando as seguintes informações⁵⁶

- . localização em planta
- . código
- . categoria segundo grau de ocupação
- . área

b) Quadro Resumo, (TAB. XXVI) da situação das áreas disponíveis quanto ao estágio de ocupação e quanto ao seu comprometimento com loteamentos, indicando os totais loteados por categoria.

C - Os dados resultantes dos cruzamentos explicitados nos itens 2.4, 2.2 foram tabulados através de:

- a) listagem discriminando os vazios atingidos por cada restrição, contendo:
- . identificação da restrição

56 Tabela incluída no anexo.

- . código do vazio
- . categoria do vazio seguido grau de ocupação
- . compromisso com loteamento
- . área

b) Quadro resumo (TAB. XXXII), dos vazios em áreas loteadas e não loteadas comprometidos com restrições em projetos, sintetizado a partir da listagem anteriormente mencionadas, contendo as seguintes informações:

- . tipo de restrição
- . categoria do vazio segundo grau de ocupação
- . compromisso com loteamentos
- . área

c) Quadro geral dos vazios (TAB. XXXV) reunindo as informações mais importantes quanto aos compromissos que incidem sobre as áreas disponíveis e sua capacidade, proporcionando uma visão geral dos Vazios Urbanos. Este quadro especifica os vazios quanto a:

- . compromisso com parcelamentos
- . categoria segundo grau de ocupação
- . compromisso com restrições
- . capacidade (3 hipóteses: D= 200 hab/ha;
D= 450 hab/ha;
D= 700 hab/ha.

D - Em função da análise dos vazios, elaborou-se um quadro (TABELA XXXVI) reunindo todas as implicações incidentes sobre estes, segundo um zoneamento definido pelas características apresentadas de acordo com:

- . estágio de ocupação
- . incidência de vazios

- . classe de área dos vazios
- . categoria dos vazios segundo grau de ocupação
- . compromisso com parcelamento
- . compromisso com restrições em projeto
- . propriedade
- . vazios não comprometidos
- . capacidade populacional

Para efeito de análise apenas as tabelas resumo e os quadros gerais foram considerados, sendo mencionados no Relatório sob a seguinte denominação:

TABELA XXXI - Vazios em áreas loteadas e não loteadas

TABELA XXXII- Vazios em áreas loteadas e não loteadas comprometidas com restrições em Projeto

TABELA XXXIII - Áreas com restrições de uso, ocupação ou GABARITO

TABELA XXXIV- Áreas com restrições de uso, ocupação ou GABARITO (resumo)

TABELA XXXV - Quadro Geral dos Vazios

TABELA XXXVI- Características das Zonas

As demais tabelas, listagens de um modo geral, utilizadas durante o levantamento compõem um documento anexo.

3.2 - Análise dos dados obtidos

Na análise dos dados referentes aos Vazios Urbanos, procurou-se sistematizar a situação das áreas disponíveis quanto:

- . aos compromissos assumidos
- . à situação legal
- . à distribuição espacial
- . à capacidade de absorção de população

Objetivando evidenciar suas potencialidades e a mar
gem de flexibilidade que dispõe quanto a especula
ções em torno de alternativas de expansão urbana.