

RELATÓRIO

DE

VISITA TÉCNICA

ORLA ATLÂNTICA DE SALVADOR
(Trecho Amaralina até Piatã)

OUTUBRO DE 2006
SALVADOR - BA



CREA-BA

Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia da Bahia

Introdução

O Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da Bahia – CREA-BA, através de sua Câmara Especializada de Arquitetura, realizou em 18 de outubro de 2006, às 14h, visita técnica na Orla Atlântica de Salvador, no trecho compreendido entre os bairros de Amaralina até Piatã, cumprimento da função social do Conselho.

A visita teve como objetivo constatar “*in loco*” a situação das construções que vem sendo implantadas naquela área de borda da cidade, pela Companhia de Desenvolvimento Urbano – CONDER, órgão estadual e pela Prefeitura do Município de Salvador, através da Secretaria de Serviços Públicos – SESP, em virtude das possíveis irregularidades denunciadas pela imprensa.

Participaram da visita os Conselheiros Arquiteto Carlos Ubiratã de Castro Souza – Coordenador da Câmara Especializada de Arquitetura e Arquiteto Emiron Ribeiro de Macedo e a Analista Técnico Arquiteta Maria Emília Teixeira Cavalcante.

Esta iniciativa buscou também, avaliar os aspectos urbanísticos, construtivos e ambientais nas intervenções que estão sendo realizadas nesta importante área da cidade, de relevante valor arquitetônico, paisagístico, turístico e de lazer da população,

que poderá ser comprometida, se não forem observados os parâmetros legais adequados de uso e ocupação do local, conforme abordagem a seguir.

1. Locais visitados

No trecho de borda, compreendido entre os bairros de Amaralina a Piatã, constatou-se a existência de construções na areia, próximas do mar, algumas delas margeando a linha de preamar, conforme fotos anexas, e descrição a seguir:

1.1 - Amaralina

As construções estão implantadas até a linha de preamar, erigidas em alvenaria, com cobertura em “taubilha”, sobre estrutura de madeira, tipo eucalipto, com pé direito elevado, se constituindo em barreiras visuais, bloqueando a visão e o acesso ao mar. Vide fotos n.º 01 e 02 do anexo.

1.2 - Pituba

Não foi possível verificar o que está sendo executado no local, em função da existência de um tapume elevado em frente à Perini Delicatessen.

1.3 - Jardim de Alá

As construções estão sendo erigidas sobre a areia, apresentando intenso adensamento de sombreiros, conforme fotos n.º 03 e 04, com as mesmas características construtivas das edificações encontradas no bairro de Amaralina. Não foi verificada a existência de rede de esgotamento sanitário, constatando-se apenas a existência de sanitário químico afastado.

1.4 - Pituaçu

As construções estão sendo erigidas sobre a areia, fotos n.º 05 a 10, com as mesmas características construtivas das edificações encontradas no bairro de Amaralina, existindo algumas edificações utilizadas como moradia. Não foi verificada a existência de rede de esgotamento sanitário, constatando-se a existência de fossas sépticas, com sumidouros em fase de construção, equipamentos estes inadequados para assentamento na praia, devido a poluição que poderá gerar contaminação da areia e da água do mar, submetendo os usuários ao risco de doenças e o meio ambiente à degradação. Constatou-se, também, que estão sendo realizados cortes no terreno, em alguns locais, sem a devida preocupação com a contenção do talude, o que poderá provocar acidentes.

1.5 - Patamares

As construções foram erigidas sobre a areia, fotos n.º 11 e 12, com características diferenciadas, possuindo maior porte e geminadas, constituindo-se em verdadeiro “paredão” visual, vide foto n.º 13. Também são encontradas edificações utilizadas como moradia, apresentando algumas ampliações anexas. Constatou-se que foram realizados cortes no terreno, em alguns locais, ocupados com a construção de anexos.

1.6 - Jaguaribe

As construções estão sendo erigidas na areia, foto n.º 14, em fase de execução da estrutura de madeira (pilares e cobertura), assentes em lastro de concreto, com contenção em blocos de cimento próximas a preamar, cujas áreas estavam delimitadas por tapumes caracterizando-se a delimitação de lotes. Verificou-se também corte do talude nas proximidades do logradouro público.

1.7 - Piatã

As construções foram erigidas na vegetação (coqueiral), foto n.º 15, com características diferenciadas (telhados tipo mansarda, possuindo maior porte), constituindo-se em verdadeiro “loteamento”, apresentando aspecto de “favelização” da área, comprometendo a paisagem e caracterizando o uso particular da área pública.

2. EXAMES

2.1. Características das construções

Tratam-se de construções erigidas em alvenaria de blocos cerâmicos recobertas de madeira, assentadas em lastro de concreto, com cobertura em “taubilhas” sobre madeiramento, possuindo espaços destinados a: cozinha, banheiros , varandas e área de serviço com dimensões variáveis em função dos modelos: Tipo 1 – 36,00m²; Tipo 3 – 75,00m² e construções geminadas, duas a duas, com área construída de 91,16m², totalizando, segundo notícia veiculada na imprensa, 217unidades.

Constatou-se, também, que a ocupação não se limitará a área edificada, pois as mesas e os sombreiros destinados aos banhistas e usuários, ocuparão os espaços circundantes e adjacentes às edificações, podendo comprometer o uso da praia pela população que não desejar fazer uso desses equipamentos.

2.2. Problemas Observados

2.2.1 As edificações estão sendo construídas em terreno da Marinha, espaço público pertencente a União;

2.2.2 As construções estão fora das especificações e dos padrões construtivos estabelecidos na legislação para aquele tipo de equipamento, ou seja:

2.2.2.1 – Dimensões acima das estabelecidas em lei. Estão sendo adotadas construções com áreas variando de 35,00 m² a 75,00 m² as unidades isoladas e as geminadas com 91,16 m²;

2.2.2.2 – Mudança da destinação do uso (uso misto, restaurante e bar). Detectou-se a possibilidade do uso como restaurante e de moradia em função das dimensões das edificações.

2.2.2.3 - Os materiais e tecnologias utilizadas são inadequadas ao local, com características de obras definitivas;

2.2.3 - Ausência de implantação de um sistema adequado para o esgotamento sanitário, destinação final do lixo etc. As edificações estão sendo implantadas em área abaixo da via, desta forma, o esgoto terá que ser bombeado ou lançado no mar, o que trará sérios danos ao meio ambiente;

2.2.4 - Não preservação da paisagem. As construções estão muito altas tirando a visão do mar e muito adensadas dando aspecto de ocupação informal, tipo favela, já que algumas edificações estão sendo usadas também como moradia, gerando a institucionalização de condomínio à beira mar, dando caráter privativo ao espaço público;

2.2.5 - Não foi verificada a existência de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), o que se evidencia em face do adensamento das construções, suas dimensões físicas, tipo de material empregado e falta de um sistema adequado de esgotamento sanitário;

3 . Análise dos problemas observados:

As edificações estão sendo construídas em terreno da Marinha, espaço público pertencente a União; com legislação específica e enquadrado conforme Lei nº 3.377, de 23 de julho de 1984, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo no Município da Cidade do Salvador.

A construção das barracas de praia estão reguladas pelo Decreto Municipal nº 9.021, de 28 de junho de 1991, que Dispõe sobre a localização e funcionamento do Comércio e Serviço Informais nas áreas de praia e nos calçadões que a margeiam, do Município do Salvador, dispendo em seu artigo 1º que a licença para exploração das atividades econômicas de comércio e serviços na área de praia será concedida a título precário e em conformidade com as disposições deste Decreto.

No artigo 5º, inciso VII, do retrocitado Decreto, estabelece a obrigatoriedade de apresentação da Permissão de Uso da União, para efeito de concessão da licença para exploração das atividades econômicas de comércio e serviços na área de praia.

O artigo 8º estabelece as categorias dos equipamentos permitidos na praia, quais sejam: Barraca de praia; Barraca de côco; Barraca de caldo de cana; Carrinho para caldo de cana; Barraca para acarajé; Tabuleiro para acarajé; Banca para sorvete; Mala para cigarros; Carrinho para lanches; Pipoqueira. Não estando previsto, portanto a construção de Restaurantes e Bares.

As construções estão fora dos padrões estabelecidos no Decreto nº 9.021, de 28 de junho de 1991, vez que foram detectadas construções com dimensões de 35,00 m² a 75,00 m² as unidades isoladas e as geminadas com 91,16 m², contrariando o que reza artigo 10:

“**Art. 10** - O equipamento tipo barraca de praia consiste nos modelos I e II, que atenderão às especificações do projeto contido no Anexo I.

Modelo I - Barraca de módulo circular com diâmetro igual a 6,00 m, estrutura em madeira e cobertura em borra de piaçava.

Modelo II - Barraca formada por 4 módulos tendo cada um dimensões de 3,0mx3,0m, um apoio central, com estrutura em madeira e cobertura em borra de piaçava com quatro águas.

§ 1º - A área máxima coberta do equipamento a que se refere o presente artigo não poderá ultrapassar a 36 m².

§ 2º - A barraca de praia poderá utilizar no máximo 20 mesas, tendo cada uma capacidade para quatro lugares, que ficarão contidas no espaço de 60 m² correspondentes a 6m de testada por 10m de comprimento medidos perpendicularmente a partir do limite externo da barraca em direção ao mar, conforme desenho contido no Anexo I.

§ 3º - O equipamento tipo barraca para praia destina-se exclusivamente à comercialização de refrigerantes, água mineral, bebidas alcoólicas, tira-gostos, cigarros e fósforos

§ 4º - As barracas pré-existentis à data de aprovação deste Decreto, do tipo Modelo II (quadrangular) serão toleradas até o momento do seu desgaste, quando deverão ser substituídas pelo Modelo I (circular)”.(grifos nossos).

Por outro lado, a Lei Legislação Ambiental - Lei nº 7.66,1 de 16 de maio de 1988, que instituiu o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro - PNGC, dentre outras providências, exige o licenciamento ambiental para atividades realizadas na costa, conforme Art. 3º que deverá prevê o zoneamento e dá prioridade à conservação e proteção, entre outros, dos seguintes bens:

“I - recursos naturais, renováveis e não renováveis; recifes, parcéis e bancos de algas; ilhas costeiras e oceânicas; sistemas fluviais, estuarinos e lagunares, baías e enseadas; praias; promontórios, costões e grutas marinhas; restingas e dunas; florestas litorâneas, manguezais e pradarias submersas;” (grifo nosso).

O Artigo 10 reza que:

“ As praias são bens públicos de uso comum do povo, sendo assegurado, sempre, livre e franco acesso a elas e ao mar, em qualquer direção e sentido, ressalvados os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica.

§ 1º. Não será permitida a urbanização ou qualquer forma de utilização do solo na Zona Costeira que impeça ou dificulte o acesso assegurado no caput deste artigo.

§ 2º. A regulamentação desta lei determinará as características e as modalidades de acesso que garantam o uso público das praias e do mar.”

Define-se como praia a área coberta e descoberta periodicamente pelas águas, acrescida da faixa subsequente de material detrítico, tal como areias, cascalhos, seixos e pedregulhos, até o limite onde se inicie a vegetação natural, ou, em sua ausência, onde comece um outro ecossistema, conforme descrito no parágrafo 3º do mencionado Artigo 10, portanto tratando-se de bem público de uso comum do povo, as construções não poderiam ser erigidas sobre a areia.

A Lei 5.503/99, que institui o Código de Polícia Administrativa do Município do Salvador, exige, em seu Artigo 7º que trata do Aspecto Paisagístico e Histórico dispõe sobre a proteção da vista panorâmica para o mar estabelecendo limites à utilização de áreas da orla marítima da Cidade. As construções estão muito altas tirando a visão do mar e muito adensadas dando aspecto de ocupação informal, tipo favela.

O Artigo 89 da citada Lei reza que, para evitar a poluição das águas, a Prefeitura *“impedirá que as residências, os estabelecimentos industriais e comerciais, **depositem ou encaminhem para as praias, rios, lagoas ou reservatórios de água, resíduos ou detritos provenientes de suas atividade** e **a canalização de esgoto e águas servidas diretamente para as praias, rios, lagos e reservatórios de água.**”* (grifos nossos).

No Artigo 112, diz que *“É vedado o **lançamento de qualquer tipo de lixo em esgotos, sarjetas, canais, praias, rios, lagos, manguezais e logradouros públicos, salvo quando autorizado e nas condições estabelecidas pela Prefeitura e sob controle e avaliação dos órgãos técnicos de preservação ambiental.**”*

Em seu Artigo 165, estabelece que o exercício de *atividades* econômicas, nas praias e nos calçadões que as margeiam, somente será permitido em equipamentos dentro dos padrões estabelecidos pela própria Prefeitura, através de normas específicas.

No Artigo 166 estabelece que a exploração de atividades econômicas de comércio e serviços informais, nas praias e nos calçadões que as margeiam, será autorizada através de **alvará de natureza precária**, à pessoa física, vedada a exploração de mais de um equipamento por uma mesma pessoa, ainda que em lugares distintos.

Observou-se que algumas edificações não estão sendo ocupadas somente com a finalidade comercial, verificando-se o uso misto (comercial e residencial), o que contraria a destinação para a qual foi construída, já que algumas edificações estão sendo usadas também como moradia, gerando a institucionalização de condomínio à beira mar, dando caráter privativo ao patrimônio público.

Conclusão

Os técnicos componentes da Câmara Especializada de Arquitetura do CREA-BA constataram na visita técnica realizada no trecho da Orla Atlântica de Salvador, compreendido entre os bairros de Amaralina até Piatã, que as obras de requalificação das construções estão sendo executadas sem o devido licenciamento ambiental, em desacordo com a legislação de uso e ocupação do solo, vez que barraca é um equipamento de pequeno porte, instalado em logradouro público, para o exercício de atividades comerciais e de serviços, e o que se viu foram construções de maior porte, de caráter definitivo e com especificações diferentes daquelas estabelecidas para este tipo de equipamento.

Verificou-se que as áreas das novas edificações variam de 35,00m² à 91,16m², muito além dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no que concerne às dimensões padrão que podem atingir até 28,27m² de área construída (diâmetro de 6,00m), com área coberta máxima de 36,00m². Outro aspecto observado foi o gabarito de algumas construções que, inclusive permite a utilização de piso intermediário entre o pavimento térreo e a cobertura como residência ou depósito, contribuindo para cercear a visão do mar e interferindo negativamente na paisagem.

Constatou-se também, a ocupação indevida dos equipamentos, que estão sendo assentados sobre a areia da praia, quando deveriam ser assentes em área adequada a este tipo de uso, denotando utilização inadequada do espaço público, por empreendimentos privados incentivados pelo poder público, não respeitando a legislação vigente, comprometendo a paisagem urbana, o meio ambiente em face da ausência de um sistema de esgotamento sanitário adequado para o local, comprometendo, definitivamente, o uso adequado do espaço público pela população.

A Câmara verificou que o CREA-BA, em sua ação fiscalizadora, realizou outras visitas ao local, objetivando verificar a efetiva participação de profissionais da Engenharia e Arquitetura nos projetos e obras relativas àquele empreendimento, conforme informação abaixo:

Fiscalizações do CREA-BA na obra da Orla Atlântica de Salvador.

Foram constatados os seguintes Profissionais envolvidos com o empreendimento:

- Projeto Arquitetônico das edificações foi elaborado pela Arquiteta Gabriela Carvalho Kanitz, CREA-BA 27.528-D, conforme ART nº BA27528-55, com área construída, por módulo, de 91,16 m², cujo projeto foi contratado pelo Condomínio Virgílio Pacheco e fornecido aos proprietários individualmente, ficando a responsabilidade da construção a cargo dos mesmos.

A execução das edificação ficaram sob a responsabilidade dos seguintes profissionais:

- Engenheira Civil Lorena Oliveira Requião, CREA-BA nº 30.383-D, conforme ART nº BA 30383-30, referente ao projeto executivo com detalhe de contenção de bases para talude, das barracas geminadas para Jaguaribe;
- Arquiteto Franklin Barbosa da Silva - CREA-BA nº 13.928-D, conforme ARTs nº 13928- 36 – projeto das instalações hidráulicas, elétricas em baixa tensão e esgotamento sanitário; ART nº 13928-35 – execução da obra (reforma) de 04 unidades situadas em Patamares;
- Engenheiro Civil Carlos Cezar Monteiro dos Santos – CREA-BA nº 26.983-D, conforme ART nº 26983-25, referente a execução de reforma e ampliação de 04 unidades situadas em Patamares;
- Engenheiro Civil Edson Sousa dos Santos – CREA-BA nº 28.638-D, conforme ART nº 28.638-35, referente a ampliação e reforma de 06 módulos em Patamares;
- Arquiteto Desmonde Santana Ribeiro – CREA-BA 13.410-D, conforme ART nº 13.410-54, referente a reforma e ampliação de 1 módulo, com área de 91,16 m²;
- Engenheiro Civil José Roberto de Araújo – CREA-BA nº 12.735-D, conforme ART nº 12735-8, referente a construção de 02 módulos, com área de 300,00 m²;
- Engenheiro Civil José Raimundo Cerqueira Campos, CREA-BA 11.417-D, conforme as ARTs nº 11417-170/ 175/ 176/ 178/ 180/ 181/ 182 / 183 / 184, referentes a construção de barracas de praia nos trechos de Jaguaribe, Pituaçu e Amalina;
- Engenheiro Civil Arivaldo dos Santos Ramos, CREA-BA 24.013-D, conforme ART nº 24.013-37, referente à execução dos serviços de fundação e construção das barracas de praia de Jaguaribe e Amaralina;

Pendências existentes:

- Notificação contra a empresa RACENG Serviços de Elétrica e Automação Industrial Ltda por falta de Responsável Técnico na área de construção civil;

- Notificação contra a empresa IMPRELAJE Indústria e Comércio de Premoldados Ltda. por falta de ART da especificação e dimensionamento das lajes premoldadas.

Salvador, 26 de outubro de 2006.

Arqtº. **Carlos Ubiratã de Castro Souza**
Coordenador da CEArq

Arqtº. **Emiron Ribeiro de Macedo**
Conselheiro da CEArq

Arqtª. **Maria Emília Teixeira Cavalcante**
Analista Técnico