

PLANO URBANÍSTICO DA ÁREA DE ALAGADOS  
SALVADOR, BA - 1973

PLANO URBANÍSTICO DA ÁREA DE ALAGADOS  
(SALVADOR - BA)

Data : 1973

Local : Salvador, BA

Área : 300 ha. - habitantes: 90.000 pessoas

Contratante: AMESA - Alagados Melhoramentos S.A.

Financiamento: Banco Nacional de Habitação - BNH

O Plano Urbanístico da Área de Alagados visa a recuperação da grande área favelada em palafitas de Salvador onde estão concentradas 90 mil pessoas. O Plano, em elaboração, compreende aspectos de engenharia (aterro, saneamento e sistema de drenagem), arquitetônicos e urbanísticos de modo a melhorar a qualidade de vida dos moradores e preservar a trama construída espontaneamente, sem impor organização de ruas em esquemas ortogonais, "tão comuns nos chamados conjuntos populares".

Depois de uma análise do surgimento e expansão do núcleo de Alagados e de sua composição sócio-econômica, o Plano lembra as diretrizes do edital e apresenta o projeto dentro das recomendações: manutenção das famílias no local em que se encontram, admitidos remanejamentos; preservação dos investimentos habitacionais e infra-estrutura e de serviços; respeito às características comunitárias e plano habitacional segundo a capacidade financeira das famílias.

Com base nisso, o Plano Urbanístico fixa alguns pontos decisivos: impedir o avanço das palafitas; adotar padrões habitacionais e urbanísticos que atendam à melhoria da qualidade de vida dos moradores, sem choque com a realidade atual; drenagem para resguardar a área de inundações (chuvas e marés); redução ao mínimo dos remanejamentos das famílias; preservar condições ecológicas propícias à proliferação dos moluscos consumidos pelos moradores.

Em dois outros pontos o Plano propõe a adoção de tratamento gradual no atendimento das necessidades habitacionais, visando a obter um processo semelhante ao espontâneo, caracterizado pela minimização da parcela habitação do orçamento doméstico e desenvolvimento do ambiente urbano de forma a evitar vultosos investimentos iniciais.

III - Para o Plano de Urbanização dos Alagados, em Salvador que elaboramos para o GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA:

## 6. HABITAÇÃO

### 6.1 Programa Habitacional aspectos físicos

O estudo físico das soluções habitacionais está estreitamente vinculado ao parcelamento da terra e à capacidade de pagamento das famílias, examinada adiante no capítulo 6.2

A fundamentação dos modelos arquitetônicos das habitações obedece a um conjunto de premissas semelhantes às que serviram de base ao partido urbanístico sendo aqui conveniente lembrá-las.

O mínimo padrão habitacional, do início, passa por melhorias de habitabilidade graduais, nas quais a participação do morador é fundamental. A casa se transforma à medida que seu proprietário-construtor melhora suas condições sócio-econômicas. Abandonados estes caminhos, o trabalho voltou-se para o exame do processo de construção do espaço habitável, em curso em Alagados.

Ao se afastarem os protótipos das soluções baseadas em blocos de habitação em altura e recomendar o estudo das soluções locais, não se pretende cair na simples repetição dos modelos existentes.

Objetiva-se antes os elementos físicos e comportamento dos moradores de modo a reter o que há de dinâmico e de adequado à realidade.

A solução proposta para o problema habitacional de Alagados é inédita e realista. São oferecidos à população os seguintes tipos de lotes: 50m<sup>2</sup> (5 x 10), 75 m<sup>2</sup>, (5 x 15) e 100 m<sup>2</sup> (10 x 10 ou 5 x 20). Dimensões estas escolhidas de modo a permitir possíveis combinações dentro das quadras.

O ineditismo da proposição está na forma de apresentação do lote que será entregue ao comprador completamente murado, sendo o muro posterior, aquele que, normalmente, cola com outro lote, construído já com a instalação hidráulica e sanitária necessárias às futuras residências (Utility Wall). O futuro morador receberá seu "muro" com instalação do ponto de água e uma fossa. Além do muro, os lotes de 50 e 75 m<sup>2</sup>, serão entregues aos compradores com cobertura correspondente a, aproximadamente, 40% da área da habitação concluída. Este "lote urbanizado" será ocupado pelo comprador que, por sua própria conta, construirá as vedações necessárias e, aos poucos, irá completando a sua habitação. O aspecto da urbanização da área nova - mesmo na fase inicial do processo - será digno e harmonioso.

A disposição dos lotes dentro do Setor não obedece ao modelo reticulado cruel e sem inspiração dos loteamentos tradicionais.

Ao contrário, a distribuição adotada permite que, dentro da quadra, os "alinhamentos" possam assumir várias direções.

A arrumação cuidadosa dos grupamentos propicia o aparecimento do indispensável espaço livre de uso comum.

Assim, às soluções propostas, incorporam-se:

- o gradualismo e a participação dos moradores na construção das habitações, que aparecem nos modelos sugeridos, faseadas em diversas etapas. (Ver desenho "Programa Habitacional - Unidades-tipo e fases de ocupação").

- determinação das necessidades reais, mínimas a serem atendidas, expressas nos modelos sugeridos pelos lotes dotados de infraestrutura e pela fase inicial da habitação, representada pela unidade sanitária. Estes modelos devem ser objeto de reavaliação posterior, considerando-se o conhecimento mais apurado da utilização de materiais e técnicas construtivas da população local. Deve, também, ser estudada a possibilidade de standardização de elementos construtivos, estruturais, ou não, cuja fabricação local seja viável.

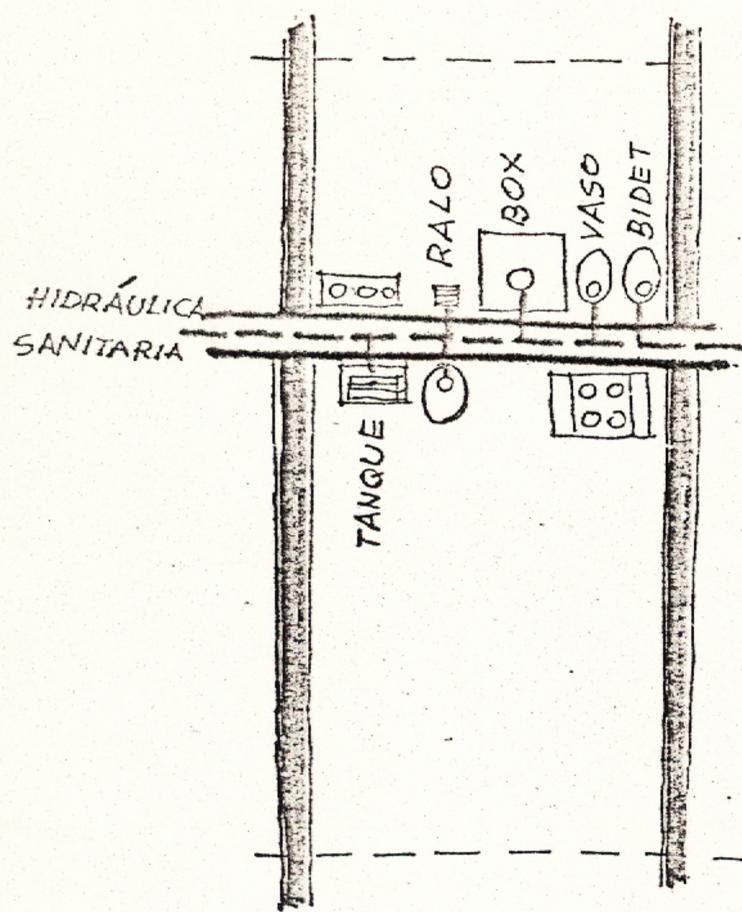
O programa habitacional (ver capítulo 6.2) apresenta variadas modalidades de

financiamento baseadas na capacidade de pagamento das famílias, estruturadas com base no faseamento das habitações. O estudo destas soluções obedece também à necessidade de se demonstrar as várias possibilidades de aproveitamento dos lotes e, paralelamente, de fornecer elementos à elaboração da legislação edilícia de Alagados.

Estes modelos poderão servir de orientação aos moradores na utilização dos espaços dos lotes e ainda como projeto arquitetônico para as unidades que devem ser integralmente construídas.

No capítulo referente à viabilização institucional do plano reserva-se às sociedades comunitárias papel significativo, na orientação técnica das construções das habitações.

A solução para cada tipo de lote desdobra-se em quatro fases de implantação, como se pode ver no Desenho "Programação Habitacional".

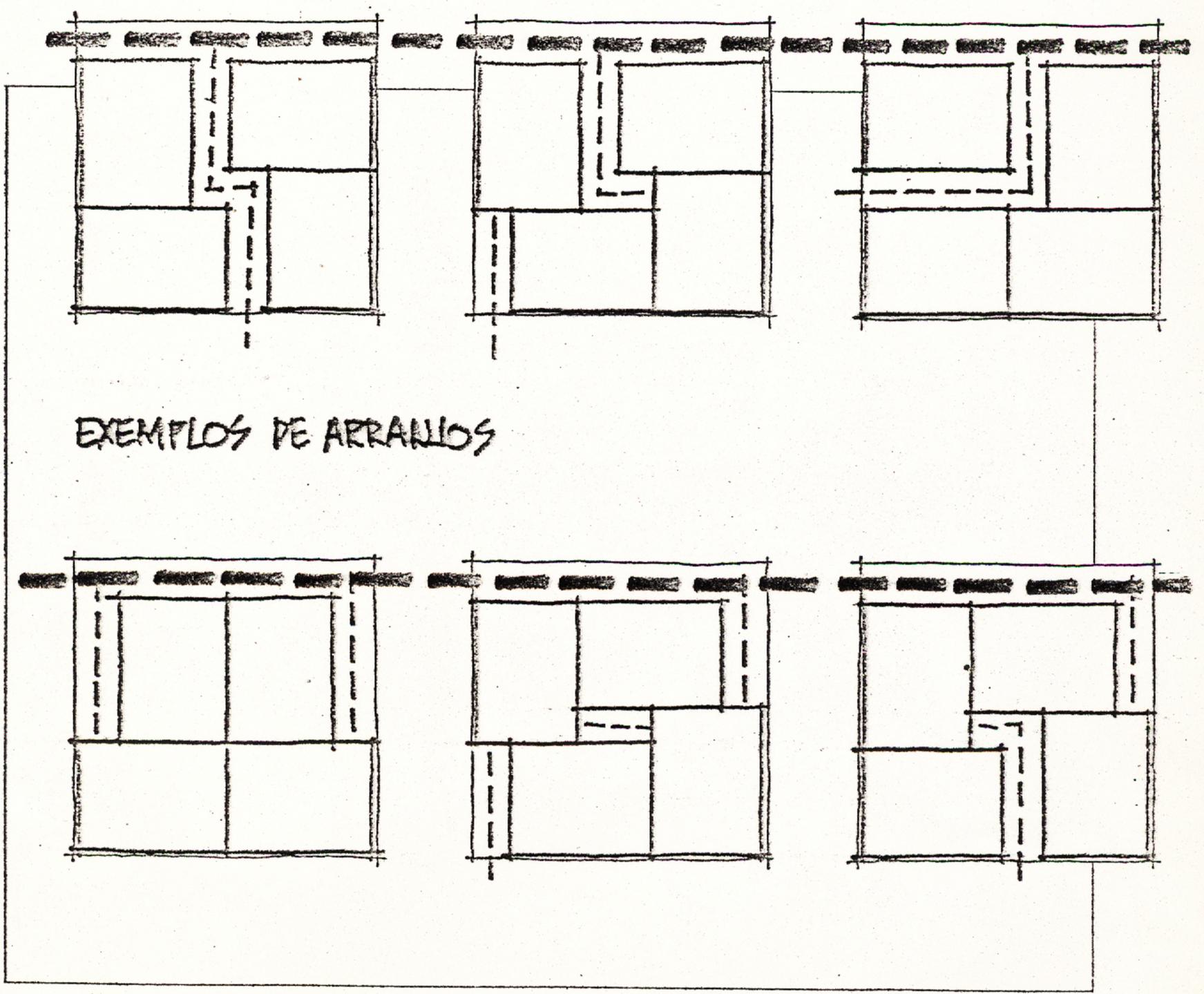
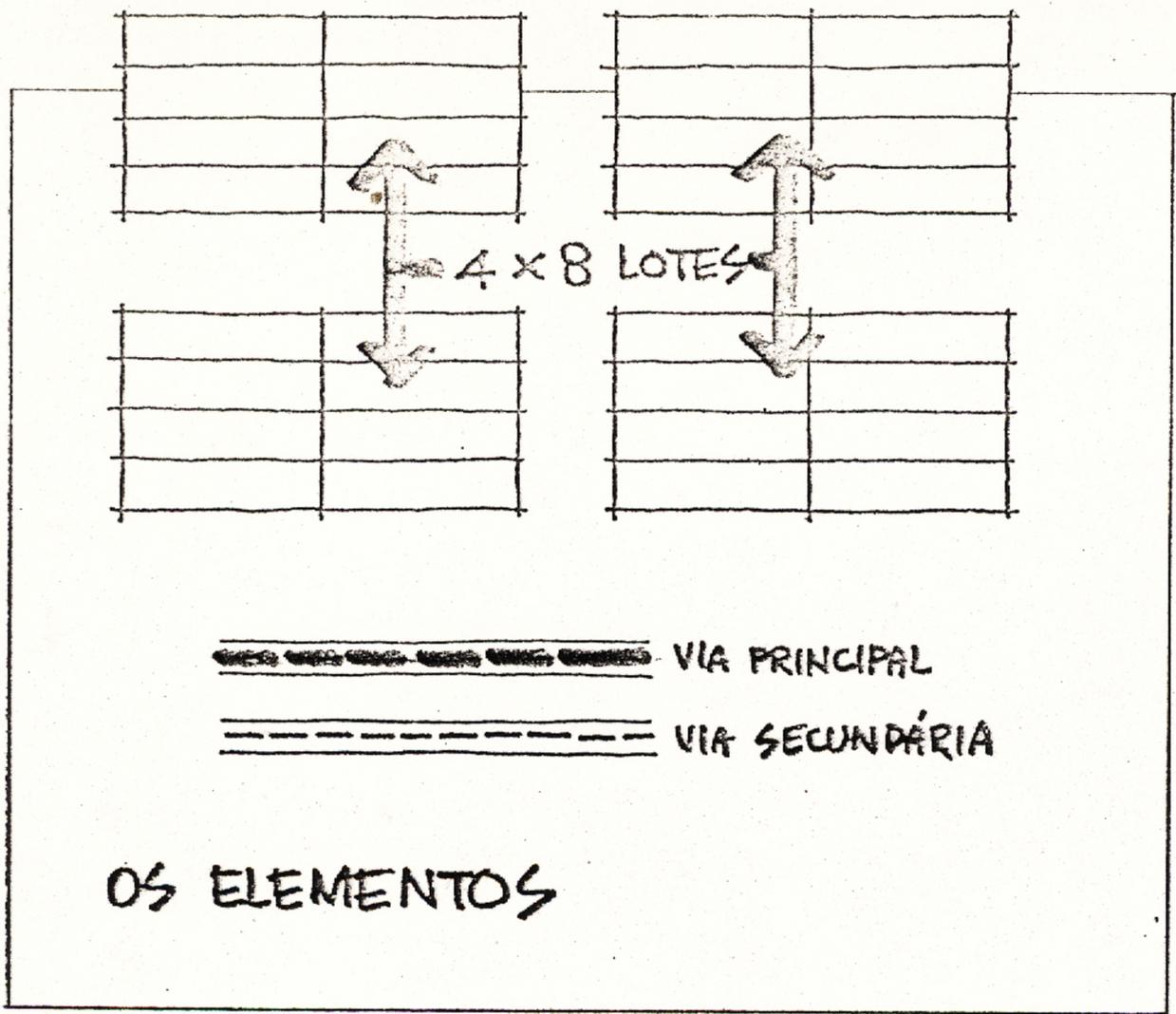


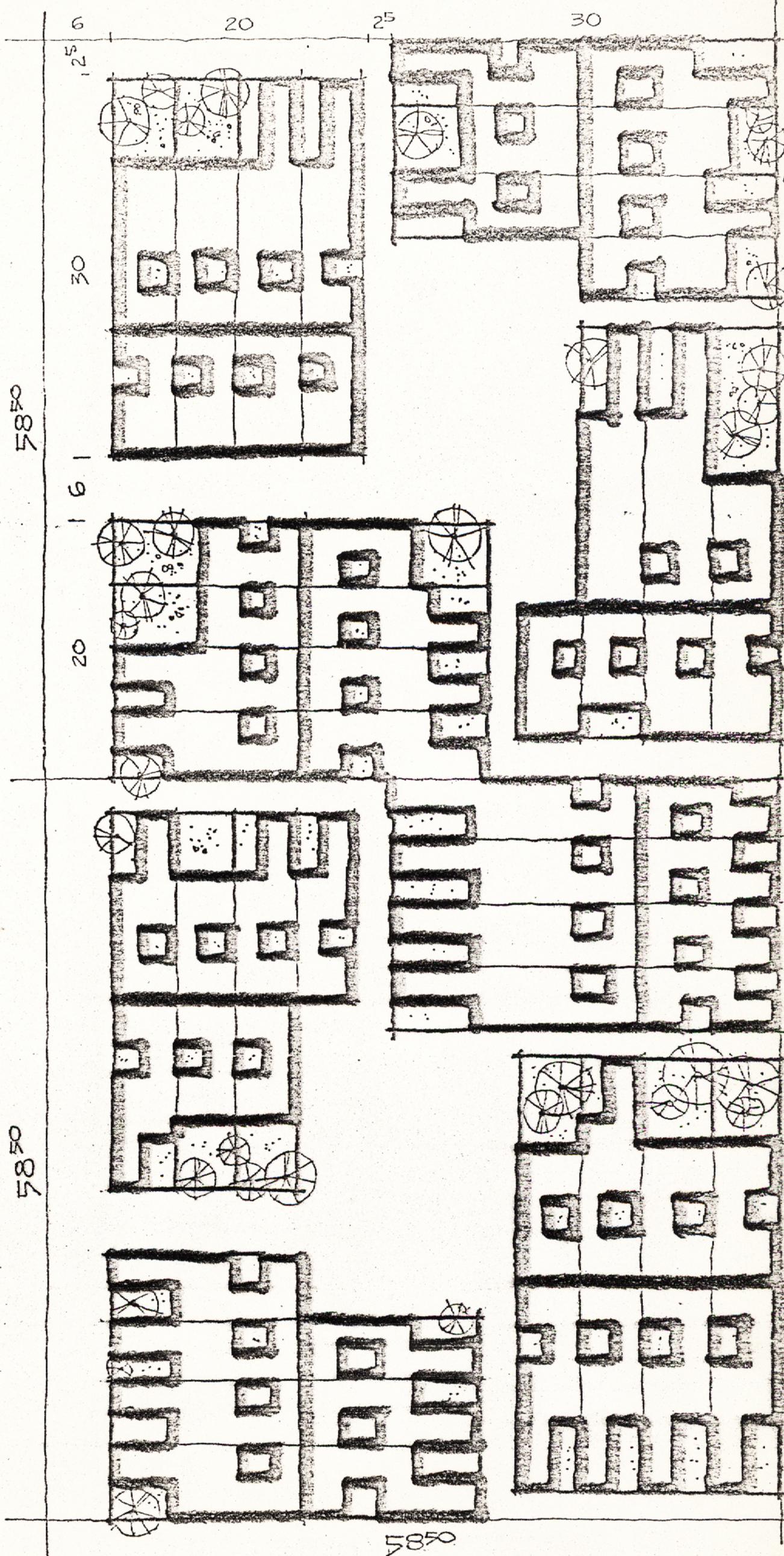
As habitações têm como princípio condutor do "partido" a parede hidráulica que corre pelo fundo dos lotes. Com foi descrito, esta parede é uma estrutura simples de tijolos, ou elementos pré-fabricados de largura variável, contendo as entradas e saídas de infraestrutura e de onde parte o embrião sanitário.

A partir da parede hidráulica e da unidade sanitária, avança-se sobre o lote, através de um jogo de espaços fechados e abertos (para fins de ventilação e iluminação) que permitem a implantação gradual de salas ou de quartos, segundo as necessidades de cada família.

Este "partido" implica em forte economia de paredes uma vez que as de maior extensão (as laterais) servirão a duas habitações, simultaneamente. As paredes internas podem ser montadas à base de material leve (restos de madeira, por exemplo).

A distribuição dos pontos de água, ao longo da parede hidráulica, servindo a dois lotes opostos, resulta igualmente em forte redução de custo.





5850

5850

5850

6

20

25

30

30

6

20

6

20

6

20

6

20

Para responder adequadamente às limitações de renda da população, cada um dos lotes, além de apresentar variação na superfície, será entregue em diferentes estágios de área construída inicial. De modo geral, as casas não serão entregues acabadas. O nível de acabamento inicial pode variar de um simples embrião, contendo, isto sim, todo o equipamento sanitário e demais serviços indispensáveis a uma moradia digna, até o outro extremo, a casa pronta. Como norma, visando beneficiar os de menor renda, os estágios mais primitivos serão sempre intercalados entre dois lotes-moradia mais elaborados.

Os moradores poderão ir ampliando a casa como melhor lhes aprouver, respeitando-se, dessa forma, o orçamento e as opções de cada um. Como externamente o aspecto das diferentes fases de construção não diferem, não haverá constrangimento para quem estiver morando numa casa menos equipada que a do vizinho. As relações entre os moradores, portanto, continuarão se dando acima de questões dessa natureza. Alagados continuará sendo um ambiente cordial.

A forma pela qual os moradores poderão ampliar suas casas não implica em investimentos violentos: as fases construtivas são três para os lotes A; quatro para os de tipo B; e duas para os tipo C.

Nas fases iniciais, os lotes A e B terão área construída mínima, reduzindo-se esta apenas à cobertura do banheiro que, no caso, é o próprio fundo da caixa d'água.

A nova habitação de Alagados se distinguirá das usualmente concebidas para a maioria dos conjuntos populares pela possibilidade que apresenta de crescer de acordo com as necessidades e possibilidades dos moradores. Assim, o desembolso para aquisição de casa própria dependerá não mais do BNH, mas do chefe-de-família, que decidirá com mais liberdade como e quando aplicar seus magros recursos: a habitação poderá se resumir a um pequeno lote-moradia contendo apenas os elementos indispensáveis ou, se a família for grande e o dinheiro permitir, esta se constituirá numa casa pronta, ocupando um terreno maior. Entre esses dois extremos, a concepção habitacional foi suficientemente flexível para oferecer toda uma gama de alternativas que atendem, praticamente, à individualidade de cada caso.

Não é demais ressaltar que isso não seria possível no caso de se adotar o lote padrão já completamente edificado, apenas acessível a um pequeno número de famílias mais bem aquinhoadas e, mesmo assim, em detrimento de outros objetivos tão ou mais importantes que a habitação, como a educação dos filhos, por exemplo.

Completando a concepção habitacional, um outro fator que poderia influenciar um dispêndio forçado por parte do chefe de família para a rápida construção de sua casa, a desigualdade entre os diversos estágios de acabamento das residências confrontadas lado a lado, foi eliminado. De fato, ao se entregar o lote-moradia com as empenas da futura casa já construída, garante-se a indevassabilidade da área, poupando-se, assim, o morador da "vergonha" de não ter tanto dinheiro quanto seu vizinho, não o impelindo a uma emulação que seria financeiramente desastrosa. O morador terá a tranquilidade de, desde a gênese de sua casa, já estar integrado em seu meio, urbanística e culturalmente.

PLANO URBANÍSTICO DA ÁREA DE ALAGADOS

SALVADOR, BA - 1973

## PLANO URBANÍSTICO DA ÁREA DE ALAGADOS

Local : Salvador - BA

Contratante: Alagados Melhoramentos S.A. - AMESA

Organismo Financiador: Banco Nacional de Habitação

Área : 300 ha.

População : 90.000 pessoas

Data : 1973

- . Primeiro lugar no concurso organizado pelo Grupo de Estudos para os Alagados da Bahia-GEPAB., sob o patrocínio do BNH, visa a recuperação da grande área favelada em palafitas de Salvador. O Plano compreende aspectos de engenharia (aterro, saneamento e sistema de drenagem), arquitetônicos, urbanísticos, e econômico financeiros de modo a melhorar a qualidade de vida dos moradores e a preservar a trama construída espontaneamente, sem impor a organização de ruas em esquemas ortodoxos, tão comum nos conjuntos chamados populares.

Todo o projeto é enquadrado nas linhas de financiamento do Banco Nacional de Habitação.