

# **PRUA PLANO DE REFERÊNCIA URBANÍSTICO AMBIENTAL**

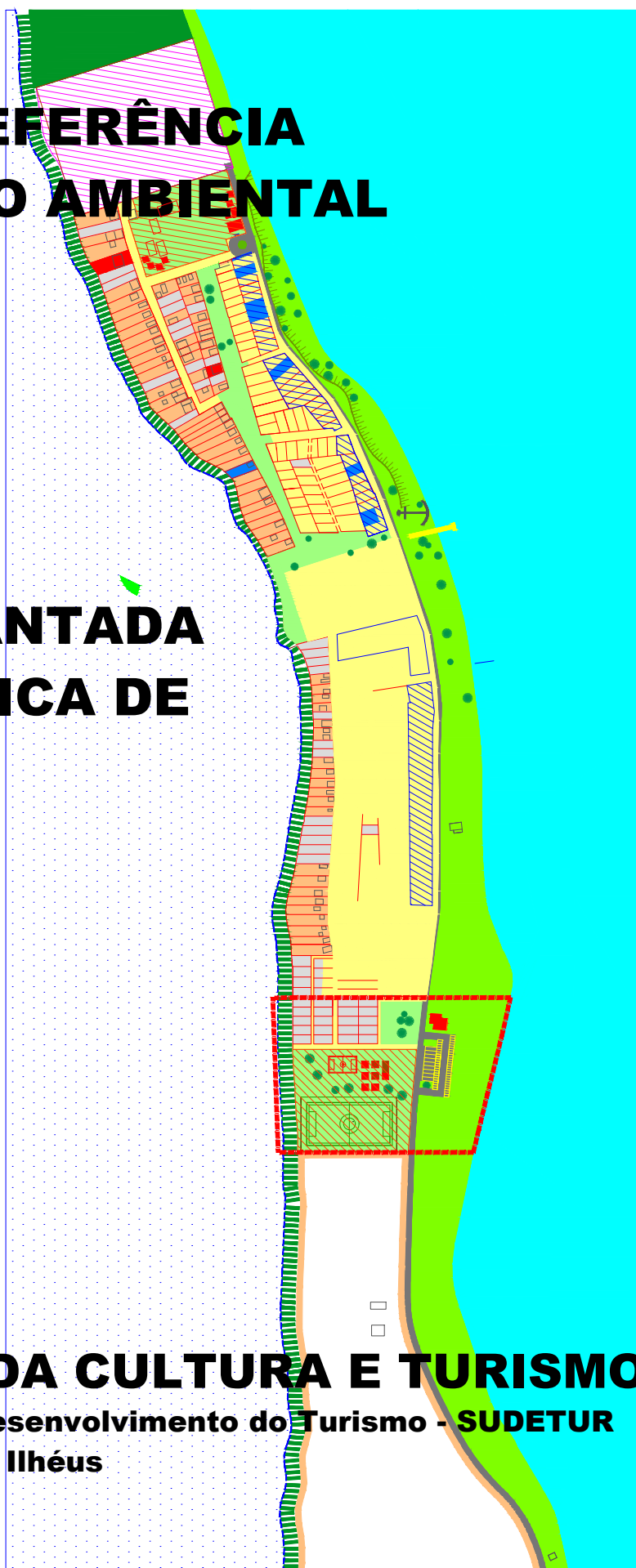
## **LAGOA ENCANTADA VILA TURÍSTICA DE AREIAS**



**GOVERNO  
DA BAHIA**

**SECRETARIA DA CULTURA E TURISMO**

**Superintendência de Desenvolvimento do Turismo - SUDETUR  
Prefeitura Municipal de Ilhéus**



**PRUA**  
**PLANO DE REFERÊNCIA URBANÍSTICO AMBIENTAL**  
**VILA TURÍSTICA AREIAS**

**MUNICÍPIO DE ILHÉUS**

**GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA**  
Otto Roberto Mendonça de Alencar  
Governador

**SECRETARIA DA CULTURA E TURISMO – SCT**  
Paulo Renato Dantas Gaudenzi  
Secretário

**SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO - SUDETUR**  
Érico Pina Mendonça Júnior  
Superintendente

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS**  
Jabes Souza Ribeiro  
Prefeito

SALVADOR – BA

- NOVEMBRO/2002 -

## ***Elaboração do Plano***

### **SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO TURISMO – SUDETUR**

Érico Pina Mendonça Júnior  
Superintendente

Reinaldo Moreira Dantas  
Assessor Técnico

Wolfgang Friedrich Reiber  
Coordenador Técnico – Arquiteto Urbanista

Délio José Ferraz Pinheiro  
Assessor Técnico

Antônio Sérgio Pedreira Franco Sousa  
Consultor Técnico – Arquiteto

### ***Agradecimento – Colaboração – Informatização Cartográfica***

Álvaro Cruz Rios Camiña  
Estagiário de Urbanismo

## ***Acompanhamento:***

### **Comunidade de Areias**

#### **Prefeitura Municipal de Ilhéus**

Romualdo Pereira – Diretor Presidente da Ilheustur  
Antônio Vieira – Secretário de Planejamento  
Isaac Albagli – Secretário de Infra-estrutura  
Henrique Almeida – Secretário do Interior

#### **Centro de Recursos Ambientais – CRA**

Márcia Virgínia Oliveira – Administradora da APA Lagoa Encantada

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>04</b>
<b>2. ASPECTOS METODOLÓGICOS</b>	<b>06</b>
<b>3. AREAIS – VILA ÂNCORA DA APA DA LAGOA ENCANTADA</b>	<b>07</b>
<b>4. FORMAÇÃO URBANA</b>	<b>09</b>
<b>5. AREIAS - 2002</b>	<b>12</b>
<b>5.1. Perfil Sócio-Econômico</b>	<b>12</b>
<b>5.2. Nível de Ocupação e Urbanização</b>	<b>13</b>
<b>5.3. Perfil da Infra-Estrutura e Serviços Urbanos</b>	<b>14</b>
<b>5.3.1. Diagnóstico Participativo</b>	<b>14</b>
<b>6. MODELO DE DESENVOLVIMENTO ESPACIAL</b>	<b>19</b>
<b>7. PROJETOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>24</b>
<b>8. BIBLIOGRAFIA</b>	<b>26</b>
<b>9. ANEXOS</b>	<b>27</b>
<b>9.1. Plantas</b>	<b>27</b>
Proposta Básica, 1:2.000	
Proposta Alternativa, 1:2.000	

## 1. INTRODUÇÃO

A elaboração deste **PRUA de Areias** – Plano de Referência Urbanístico Ambiental – inscreve-se no processo de planejamento, capacitação e infraestruturação desenvolvido pela Secretaria da Cultura e Turismo / Superintendência de Desenvolvimento do Turismo – SUDETUR que prepara a Costa do Cacau para um turismo de qualidade, com sustentabilidade ambiental, paisagística, urbana e sócio-cultural.

Nesse contexto, foi implantado, em 1998, através do Programa de Desenvolvimento Turístico da Bahia – PRODETUR/BA - o trecho da BA-001 ligando Ilhéus a Itacaré, que, breve, deverá ser também estendida até Camamu, complementando essa importante via turística-costeira que fará ligação de Porto Seguro até Salvador, via Bom Despacho/Itaparica.

Foram também implantadas as Áreas de Proteção Ambiental – APAs de Itacaré-Serra Grande e Lagoa Encantada, hoje gerenciadas pelo Centro de Recursos Ambientais – CRA , além do Parque Estadual da Serra do Conduru, cuja implantação está a cargo da Diretoria de Desenvolvimento Florestal – DDF.

Na APA da Lagoa Encantada foram ainda implantados, através do PRODETUR/BA, um Centro de Referência Turístico Ambiental, no Rio Almada, além de uma infra-estrutura básica (pontes e ancoradouros) para o sistema de acesso hidroviário aos atrativos turísticos da lagoa. Essas ações visaram o fortalecimento da qualidade ambiental e funcional deste destino turístico tão peculiar da Costa do Cacau, que envolve além da lagoa um conjunto paisagístico e ambiental excepcional, compreendendo rios, cachoeiras e matas, e a memória viva do cacau, base da história, economia e cultura ilheense.

É nesse contexto que se inscreve o Plano de Referência Urbanístico Ambiental – **PRUA de Areias**, que deve garantir, além de uma melhor qualidade de vida a seus habitantes, um padrão urbanístico-paisagístico compatível com a excepcionalidade de seu sítio, se constituir em âncora das atividades turísticas da Lagoa Encantada. Além de ponto de convergência e de

apoio à estrutura de comunicação hidroviária para os roteiros de acesso aos atrativos naturais e dos previstos hotéis fazenda das Zonas Turísticas Especiais – ZVT na outra margem da lagoa. A Vila de Areias é também tem a função de vila de recreação voltada especialmente para o lazer náutico. É esse cenário que deverá proporcionar oportunidades de investimentos, atividades e empregos para sua população, além de levar a Lagoa Encantada para um módulo significativo do desenvolvimento econômico e turístico do município de Ilhéus.

## 2. ASPECTOS METODOLÓGICOS

O **PRUA de Areias** foi desenvolvido pela Superintendência de Desenvolvimento do Turismo – SUDETUR, da Secretaria da Cultura e Turismo, com o envolvimento direto da comunidade da vila que, através de uma série de reuniões, participou da formulação de todas as etapas do projeto: diagnóstico e identificação dos problemas, potenciais, e das ações prioritárias, sintetizadas através do Diagnóstico Participativo.

Os principais instrumentos de investigação e análise foram:

- Plano de Manejo e Zoneamento da APA Lagoa Encantada (CODETUR/96) – CEPRAM Resolução nº 1.802 de 23/10/98;
- Revisão do Zoneamento da APA Lagoa Encantada – CRA/CEPRAM Resolução nº 2.989 de 19/07/02;
- Relatório de Desenvolvimento de Produtos Turísticos na APA Lagoa Encantada (CODETUR/99);
- Documentação fotográfica;
- Pesquisa direta de uso do solo.

Para a montagem das plantas temáticas do PRUA, foram ainda utilizadas:

- Planta semicadastral da vila (Prefeitura Municipal de Ilhéus);
- Planta Sudene (folha Itabuna, 1977, (escala 1:100.000);
- Cartografia temática da APA Lagoa Encantada (escala 1:25.000).

As plantas temáticas do PRUA são resultado da informatização e compilação dessas bases, sendo apresentadas para a área urbana na escala 1:2.000 e ao nível de inserção regional (APA Lagoa Encantada) em 1:25.000.

### **3. AREIAS – VILA ÂNCORA DA APA LAGOA ENCANTADA**

A Lagoa Encantada é um lugar peculiar mesmo no contexto das ricas paisagens de Ilhéus. Desde os primórdios da época colonial tem atraído o interesse de historiadores, viajantes e cientistas. A Lagoa Encantada foi citada pela primeira vez, em 1570, pelo historiador português Pero Vaz Gândavo, que relatava inclusive tubarões e peixes-boi em suas águas. Naquela época o Rio Almada – sua artéria de comunicação com o mar – ainda fluía mais vigorosamente e, sobretudo, sem o assoreamento provocado pelo homem.

Foi no início do século XIX, após a abertura dos Portos do Brasil para os estrangeiros, que os viajantes alemães Maximiliano de Wied-Neuwied e Spix e Martius redescobriram esse paraíso de mata ainda intacta. Todavia, a partir do final do século XIX, a região foi ocupada pelas grandes fazendas de cacau, que, de uma certa forma, usando a técnica da cabruca (plantio do cacau sob o sombreamento das árvores nativas da mata atlântica) e diante da impossibilidade de utilizar as grandes áreas inundáveis ao longo do Rio Almada e da Lagoa, preservaram o aspecto natural da mata da região.

Em 1991, com o objetivo de preservar a Lagoa das ameaças de degradação ambiental, a Prefeitura Municipal de Ilhéus decretou uma Área de Proteção Ambiental, posteriormente incluída no elenco das áreas de proteção ambiental de interesse turístico da Secretaria da Cultura e Turismo do Estado da Bahia. Seu Zoneamento e Plano de Manejo, elaborados através da Coordenação de Desenvolvimento do Turismo – CODETUR, atualmente SUDETUR, foi aprovado em 1998 pelo CEPRAM – Conselho Estadual de Meio Ambiente. Este Zoneamento foi ainda revisado recentemente pelo CRA e sancionado pelo CEPRAM em julho deste ano.

A concepção do Zoneamento além de definir suas áreas de preservação e conservação, suas florestas, matas ciliares, áreas alagáveis etc., visou disciplinar as áreas de uso agrícola e agroflorestal, tem como elemento chave da sua sustentabilidade ecológica-econômica, um turismo de qualidade e de



baixa densidade – o ecoturismo, além do turismo rural ligado ao contexto das fazendas tradicionais de cacau – para os quais são definidas na margem da própria Lagoa algumas zonas turísticas especiais.

Além da Lagoa Encantada e do Rio Almada, com seu potencial de esportes náuticos, os principais atrativos ecoturísticos são cachoeiras, corredeiras, trilhas na mata atlântica e grutas.

A APA já previa o povoado de Areias, sua principal vila turística, como âncora. Areias faz parte do tradicional conjunto das vilas ribeirinhas do rio Almada que até hoje constituem o seu elo de comunicação. É a valorização do rio e o uso do transporte hidroviário, inclusive como principal acesso turístico, que constituem premissas funcionais da própria APA.

Atualmente o Rio Almada já conta com um terminal hidroviário nas proximidades da rodovia BA-001 – hoje seu principal vetor de acesso turístico – devendo, no futuro, também ser incluído Castelo Novo como terminal hidroviário pela rodovia Uruçuca-Ilhéus.

#### **4. FORMAÇÃO URBANA**

A vila de Areias é resultado de um processo de formação urbana bem recente. Em 2005, a vila vai completar seus primeiros 25 anos de existência. É uma urbe ainda sem história, mas se incorpora às tradições do rio Almada. Essa estreita faixa de terra firme entre a lagoa e seus baixios inundáveis – um grande banco de areia, praticamente uma ilha – já serviu por muito tempo aos pescadores como abrigo na época das enchentes do rio Almada.

O local foi escolhido em 1980, na ocasião de uma de suas grandes enchentes, pela Prefeitura Municipal de Ilhéus e lideranças locais para o assentamento definitivo dos desabrigados do extinto povoado de Laranjeiras. Foi então desapropriada da fazenda de Areias uma área de 10ha com cerca de 200x500 metros. A demarcação de lotes padrões de 10x20 metros agrupados em quadras improvisadas ocorreu sem nenhum rigor técnico ou esquadrejamento, porém tinha como articuladores principais duas ruas, a da praia e a do meio. O resultado sugere com seu aspecto espontâneo e irregular a imagem e bucolismo de uma vila de pescadores crescida ao longo do tempo.

O assentamento inicial cresceu rapidamente absorvendo a demanda natural em habitação da região da lagoa para o excedente da demanda de áreas da economia do cacau em crise. Ao assentamento inicial se agregou posteriormente um parcelamento informal, promovido pelos proprietários da Fazenda Areias, que duplicou praticamente a área urbana, seguindo os mesmos “princípios urbanísticos” do assentamento, mas sem a generosidade dos seus espaços públicos.

Em 1996, na ocasião dos estudos para a APA Lagoa Encantada, foram registradas 100 casas para cerca de 500 habitantes numa ocupação ainda bastante rarefeita.



Nessa época a infra-estrutura básica da Vila se restringia a:

- Escola com 02 salas de aula e atendimento até a 4º série;
- Posto de Saúde atendido por uma enfermeira e visita irregular de um médico;
- Segurança através de 02 policiais em regime irregular;
- Abastecimento de água a partir da captação na Cachoeira do Candengo;
- Energia elétrica;
- Sem estrutura de esgotamento sanitário;
- Sem posto telefônico;
- Sem coleta de lixo;
- Acesso rodoviário precário a partir da BA-001;
- Ligação hidroviária, sobretudo para o transporte de visitantes a partir do Rio Almada.

Hoje, cerca de 05 anos depois, esse quadro precário de serviços urbanos não mudou significativamente. A Vila dispõe apenas de um telefone fixo e conta com uma estrutura precária de coleta do lixo.

Nesse curto período, a Vila praticamente duplicou o número de casas. Conta hoje com 180 casas e cerca 900 habitantes, num processo acelerado de densificação e ocupação irregular motivados pelos problemas sócio-econômicos da região e também da expectativa de um futuro melhor para

Areias. Essa pressão urbana se expressa pelo crescente número de construções de casebres de taipa, inclusive invadindo a faixa da orla da vila e comprometendo seriamente a base econômica tradicional da Vila – a pesca na Lagoa Encantada –, e a sua vocação turística que está surgindo com as primeiras estruturas de apoio aos visitantes da lagoa.

É, nesse momento, crucial que o PRUA se constitui em instrumento estratégico para o direcionamento do destino da Vila de Areias e do projeto turístico ambiental para a Lagoa Encantada.

## 5. AREIAS – 2002

Em 2002 a urbe de Areias, em fase de consolidação, apresenta o seguinte perfil:

### **Perfil Sócio-Econômico**

A comunidade de Areias que conta hoje com cerca de 180 famílias e em torno de 900 habitantes pode ser considerada, na sua quase totalidade, composta por uma população de baixa renda com uma estimativa de renda familiar média de um salário mínimo para menos. A principal atividade de subsistência é a pesca artesanal na Lagoa Encantada. A colônia de pesca de Areias conta hoje com 280 associados dos quais 120 são mulheres – as marisqueiras – mas, além dos pescadores associados, praticamente toda a população adulta da vila utiliza a pesca como subsistência. Recentemente foram implantadas pela Bahiapescas 62 gaiolas para a criação de tilápias.

Através da iniciativa privada está sendo testada a engorda de robalo em gaiolas. A atividade rural volta a apresentar uma crescente significância a partir da terceirização das roças de cacau e do processo de clonagem. Estima-se atualmente 50 pessoas atuando nesse setor. Outra atividade está ligada ao comércio local de pequeno porte, mas cada vez mais importante em virtude das demandas turísticas. Areias conta com restaurantes (6), bares (4) e uma mercearia/padaria, que, em conjunto, absorvem um contingente entre 25 a 30 pessoas. A Vila também já conta com duas pequenas pousadas de 08 apartamentos cada, sendo que uma delas em vias de entrar em operação.

As atividades ligadas ao turismo estão anunciando algumas mudanças estruturais. Pelo SEBRAE já foram treinados 30 condutores de turismo, e a pequena frota de barcos da lagoa está se adaptando para este segmento. Já estão envolvidos 05 barcos, dos quais dois são de alumínio, com capacidade para 5 a 6 pessoas cada, além de chalanas especificamente construídas para o transporte de turistas no Rio Almada. No total são 05 embarcações com capacidade entre 20 e 25 pessoas. A atividade turística não se reflete ainda na

estrutura sócio-econômica de Areias, que apresenta níveis extremamente precários, expressos pelas características do seu habitat. A Vila é composta por pequenas casas térreas (média de 40m<sup>2</sup>), em sua maioria construídas com blocos cerâmicos (55%), mas com uma significativa participação de casas de tábuas (30%), datadas da fase inicial de ocupação, quando a madeira era abundante na região, além de casas de taipa (15%), sobretudo nas áreas invadidas, modo atual de se conseguir uma moradia pelas famílias mais pobres.

### Nível de Ocupação e Urbanização

Á área ocupada pelo povoado é de 200 por 850 metros, correspondendo a cerca de 16ha. O potencial de suas áreas ocupáveis é de 326 lotes de 10x20 metros, que se encontram nas suas diversas quadras, conforme tabela abaixo. São 180 lotes ocupados, tendo ainda 146 lotes disponíveis para futuras ocupações.

	Lotes Ocupados	Lotes Não Ocupados	Total
Quadra A	13	8	21
Quadra B	8	13	21
Quadra C	17	21	38
Quadra D	8	10	18
Quadra E	28	22	50
Quadra F	8	8	16
Quadra G	9	5	14
Quadra H	14	23	37
Quadra I	21	14	35
Quadra J	37	13	50
Quadra L	17	9	26
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>146</b>	<b>326</b>

Em relação ao sistema viário, apenas a via principal de acesso, a rua da orla, encontra-se cascalhada precariamente, bem como todo o seu trajeto de 11,5Km à BA-001, que tem como ponto crítico uma íngreme descida na chegada da lagoa. As áreas livres da área urbana, ruas e ruelas, encontram-se ainda em estágio natural, areia e grama natural – que induzem um aspecto primitivo à vila de pescadores. Este aspecto de vila praiana integrada à natureza é ainda reforçada pelas generosas áreas verdes – o jardim natural da

sua orla –, mas que está sob ameaça de ocupações irregulares e invasões que já estão seriamente comprometendo esta visão.

### **Perfil de Infra-Estrutura e Serviços Urbanos**

A situação atual, os problemas e as respectivas soluções dos vários segmentos da infra-estrutura e dos serviços urbanos foram amplamente discutidos em reuniões públicas com a participação da comunidade, dos representantes da Prefeitura Municipal de Ilhéus e do CRA – administradora da APA, e sintetizados num Diagnóstico Participativo:

## **EDUCAÇÃO**

### **SITUAÇÃO ATUAL**

- QUANTIDADE DE ALUNOS: APROXIMADAMENTE 150
- 1ª A 4ª SÉRIE – 3 SALAS PRECÁRIAS
- 03 PROFESSORES
- 54 ALUNOS – 5ª A 8ª (ATENDIDOS EM ILHÉUS)

### **PROPOSTA**

- *IMPLANTAÇÃO DE INSTALAÇÕES ADEQUADAS COM SALAS DE AULAS, QUÁDRAS, ÁREAS DE RECREAÇÃO PARA A 1ª A 4ª SÉRIE.*
- *FUTURAMENTE TAMBÉM 5ª A 8ª SÉRIE*
- *IMPLANTAÇÃO DE UMA CRECHE*

## **SAÚDE**

### **SITUAÇÃO ATUAL**

- POSTO DE SAÚDE EQUIPADO APENAS COM MATERIAL DE PRIMEIROS SOCORROS
- 1 AUXILIAR DE ENFERMAGEM : PERMANENTE
- MÉDICO – UMA VEZ POR MÊS
- NÃO TEM AMBULÂNCIA

### **PROPOSTA**

- *MELHORIA DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DO POSTO MÉDICO*
- *AUMENTAR A FREQUÊNCIA DO MÉDICO*
- *PLANTÕES ESPECÍFICOS*
- *IMPLANTAR SERVIÇO DE AMBULÂNCIA*
- *IMPLANTAR PROGRAMAS DE PREVENÇÃO*
- *PROGRAMA DE CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL E DE AGENTES COMUNITÁRIOS*

## **OUTROS SERVIÇOS PÚBLICOS**

### **SEGURANÇA**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- AUSÊNCIA DE ESTRUTURA DE POLICIAMENTO

#### **PROPOSTA**

- *IMPLANTAÇÃO DE UMA ESTRUTURA MÍNIMA, INCLUSIVE COM SALVA-VIDAS COM REFORÇO NA ÉPOCA DE EVENTOS E VERANEIO.*

### **CEMITÉRIO**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- SEPULTAMENTO EM CASTELO NOVO QUE TEM SUA CAPACIDADE ESGOTADA

#### **PROPOSTA**

- *AMPLIAÇÃO OU IMPLANTAÇÃO DE UM NOVO CEMITÁRIO EM CASTELO NOVO PARA ATENDER TAMBÉM A DEMANDA DE AREIAS, MANTENDO, DESTA FORMA, VIVO OS TRADICIONAIS LAÇOS CULTURAIS RIBEIRINHOS (A ÁREA DO POVOADO POR SUA PROXIMIDADE DO LENÇOL FREÁTICO NÃO POSSUI CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO DE UM CEMITÉRIO)*

### **ESPORTE**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- CAMPO DE FUTEBOL NO CENTRO DA CIDADE

#### **PROPOSTA**

- *MANUTENÇÃO DO ATUAL CAMPO COM MELHORIAS FUNCIONAIS*

### **COMERCIALIZAÇÃO DO PESCADO**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- SEM ESTRUTURA MÍNIMA (FUNCIONAIS, HIGIENE, ETC...).

#### **PROPOSTA**

- *CONSTRUÇÃO DE UMA CENTRAL DE LIMPEZA*
- *TRATAMENTO E BENEFICIAMENTO DE PEIXE*
- *MINI MERCADO DO PEIXE.*

### **LAVANDERIA**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- LAVAGEM DA ROUPA NA LAGOA COM RESPECTIVA POLUIÇÃO



#### **PROPOSTA**

- *INCORPORAR COMO EQUIPAMENTO RESIDENCIAL A PARTIR DA MELHORIA DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA*

### **SANEAMENTO BÁSICO**

#### **ÁGUA**

##### **SITUAÇÃO ATUAL**

- *ESTAÇÃO SIMPLIFICADA DE CAPACITAÇÃO DE ÁGUA, PROBLEMAS NO ABASTECIMENTO AGRAVADOS NA ALTA ESTAÇÃO*

##### **PROPOSTA**

- *AMPLIAÇÃO NO SISTEMA DE CAPACITAÇÃO, ADUÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA*

#### **ESGOTO**

##### **SITUAÇÃO ATUAL**

- *EXTREMAMENTE PRECÁRIA – FOSSAS SUMIDOURAS OU DESPEJO A CÉU ABERTO*

##### **PROPOSTA**

- *IMPLANTAÇÃO DE FOSSAS SÉPTICAS, COM SEPARAÇÃO DO ESGOTO SANITÁRIO E ÁGUAS SERVIDAS, ALÉM DE MELHORIAS SANITÁRIAS (PROGRAMAS ESPECÍFICOS)*

#### **LIXO**

##### **SITUAÇÃO ATUAL**

- *COLETA PRECÁRIA DE LIXO COM DESTINO FINAL INADEQUADO (BECOS, NAS MATAS, FUNDOS DOS QUINTAIS E JUNTO AS ÁREAS INUNDÁVEIS)*

##### **PROPOSTA**

- *IMPLANTAÇÃO DE UM SISTEMA SIMPLIFICADO DE COLETA E VARIAÇÃO DE RUA*
- *COLETA SELETIVA*
- *COMPOSTAGEM DOS RESÍDUOS ORGÂNICOS*
- *IMPLANTAÇÃO DE UM ENTREPOSTO DE COLETA PARA OS RESÍDUOS NÃO ORGÂNICOS COM DESTINO PARA O ATERRO SANITÁRIO DE ILHÉUS*

## **INFRA-ESTRUTURA**

### **VIÁRIA**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- ACESSO PRINCIPAL RODOVIÁRIO COM TRECHOS CRÍTICOS (LADEIRAS)

#### **PROPOSTA**

- *PAVIMENTAÇÃO DOS TRECHOS CRÍTICOS*
- *MANUTENÇÃO SISTEMÁTICA DA VIA DE ACESSO*

### **VIAS URBANAS**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- VIA PRINCIPAL (ORLA) EM BARRO E PRECÁRIO ESTADO DE CONSERVAÇÃO
- VIAS E ESPAÇOS PÚBLICOS INTERNOS – SOLO NATURAL (AREIA E GRAMADO NATURAL)

#### **PROPOSTA**

- *PAVIMENTAÇÃO SIMPLIFICADO E ECOLÓGICO DA VIA DA ORLA INCLUINDO PRAÇA DE RETORNO (USO RESTRITO AOS MORADORES, TRANSPORTE PÚBLICO, ABASTECIMENTO, EMERGÊNCIAS, ETC)*
- *MANUTENÇÃO E TRATAMENTO PAISAGÍSTICO DE RUAS, RUELAS E ETC)*
- *IMPLANTAÇÃO DE UM ESTACIONAMENTO PERIFÉRICO PARA VEÍCULOS PARTICULARES E ÔNIBUS, NA ENTRADA DA VILA*

### **SISTEMA HIDROVIÁRIO**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- ESTRUTURA EMBRIONÁRIO – ACESSO TURÍSTICO POR CHALANAS

#### **PROPOSTA**

- *PRIORIZAÇÃO DO ACESSO HIDROVIÁRIO PARA TURISTAS*
- *MELHORIAS E MANUTENÇÃO DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA (DRAGAGEM, TERMINAIS, EMBARCAÇÕES)*
- *ESTUDAR POSSIBILIDADE DE USO DE BARCOS MOVIDOS A ENERGIA ELÉTRICA*

### **ENERGIA ELÉTRICA**

#### **SITUAÇÃO ATUAL**

- ATENDIMENTO REGULAR, PORÉM FALTANDO REDE INTERNA EM ALGUMAS RUAS

*PROPOSTA*

- *AMPLIAÇÃO DA REDE DE ENERGIA ELÉTRICA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA*

**TELECOMUNICAÇÕES**

*SITUAÇÃO ATUAL*

- *PRECÁRIO. ATENDIMENTO ATRAVES DE CELULAR COMUNITÁRIO E UM TELEFONE PÚBLICO FIXO*

*PROPOSTA*

- *TELEFONIA FIXA (EM IMPLANTAÇÃO) COM ANTENA RETRANSMISSORA JÁ INSTALADA*

**TRANSPORTE PÚBLICO**

*SITUAÇÃO ATUAL*

- *ATENDIMENTO 3 VEZES POR DIA (AREIAS-ILHÉUS)*

*PROPOSTA*

- *MELHORIA E AMPLIAÇÃO DOS SERVIÇOS*

**SÍNTESE DOS PRINCIPAIS EQUIPAMENTOS PROPOSTOS**

- CENTRAL DE TRATAMENTO DE PEIXE E MINI-MERCADO
- CRECHE
- NOVA UNIDADE ESCOLAR
- ENTREPOSTO DE COLETA DE LIXO
- POSTO POLICIAL
- ÁREA PARA REUNIÕES E EXPOSIÇÕES
- POSTO DE INFORMAÇÕES TURÍSTICAS E AMBIENTAIS
- SAC (POSTO AVANÇADO – APA – CRA / IBAMA / PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHÉUS), ETC.

## 6. MODELO DE DESENVOLVIMENTO ESPACIAL

A proposta urbanística de Areias, como vila-âncora das atividades turísticas da Lagoa Encantada, tem como base as características e a qualidade paisagística ambiental do seu sítio, e foi formatada a partir dos seguintes pressupostos e elementos estruturantes:

### **Premissas Básicas**

- As características da ocupação urbana da Vila de Areias se enquadram nas diretrizes do zoneamento da APA da Lagoa Encantada: um Núcleo Urbano de Consolidação – NUC entre uma Zona de Vocação Turística – ZVT na sua porção leste e uma Zona de Ocupação Rarefeita – ZOR no lado oeste do conjunto da “ilha” de Areias. Há, todavia, necessidade de um ajuste para atender questões específicas da urbe nos limites do NUC com a ZOR (necessidades em equipamentos comunitários e área para remanejamento habitacional. Essas alterações deverão ser posteriormente homologadas pelo Centro de Recursos Ambientais (CRA) e pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente (CEPRAM);
- A delimitação do perímetro urbano e a definição dos parâmetros de ocupação, elementos básicos para a viabilização da feição, porte e necessidades de uma vila turística ribeirinha, têm como parâmetro fundamental à qualidade de vida da população da urbe e suas demandas a curto, médio e longo prazo, considerando-se como horizonte de longo prazo o ano de 2022, quando deverá alcançar, no seu atual perímetro, uma população de, no máximo, da ordem de 2.500 habitantes. Essa estimativa foi baseada no total de lotes existentes e numa densificação populacional da ordem de 50% a partir da permissão parcial de um segundo pavimento;
- A necessidade da regularização fundiária da área do NUC, visto que a sua desapropriação da Fazenda Areias, inicialmente prevista (1980) e na época formalmente não contestada, não foi efetivada e a atual situação

que a Prefeitura Municipal de fato tem a posse da área mas sem a instrumentação jurídica necessária, constitui significativo entrave para o desenvolvimento de uma estrutura sócio-econômica de uma urbe que vai depender cada vez mais de mecanismos formais de gerenciamento, financiamentos, etc. para a sua consolidação;

## **Peças Fundamentais do Partido Urbanístico**

### ***Parque Urbano Ribeirinho***

- Manter e valorizar, entre a via principal de acesso e a Lagoa Encantada, o grande cordão verde em toda a extensão da orla como Parque Urbano Ribeirinho, permitindo apenas a implantação pontual de elementos de apoio à estrutura de comunicação náutica da região – terminal turístico e de pesca –, de apoio rodoviário (núcleos de estacionamentos) e equipamentos de lazer e cultura, centro de referência turístico-ambiental, parques infantis, equipamentos esportivos de pequeno porte, concha acústica e outros. As ocupações residenciais (invasões) existentes nessa área deverão ser removidas e as respectivas famílias relocadas para o módulo de remanejamento previsto junto ao espaço Escola Nova. Porém, a casa de madeira de “Seu” Ricardino, já existente antes da constituição da Vila, deverá ser preservada como memória da Vila e transformada no futuro em pequeno espaço museu.

### ***Frente Ribeirinha***

- A frente da vila voltada para a Lagoa Encantada, principal espaço de acesso aos diversos compartimentos da urbe, terá, em princípio, o caráter de via de pedestres onde será permitido apenas a passagem de veículos, dos moradores, de transporte público e de serviços, numa restrita faixa pavimentada, integrada na continuidade do amplo espaço público do Parque Urbano Ribeirinho (pavimento permeável e sem meio-fio). Para os visitantes motorizados será disponibilizado um estacionamento periférico na entrada da vila, junto ao centro de referência turístico ambiental;

- O lote padrão continuará sendo de 10x20 metros e as construções serão de apenas um pavimento, guardando as proporções das vilas tradicionais ribeirinhas de pescadores. A taxa de ocupação é de 0,7.

### ***Cordão da Mata***

- A criação de uma faixa de proteção de 30 metros e com obrigação da manutenção da arborização existente – área *non aedificandi* entre a ocupação urbana e as matas no fundo da vila –, visa, além da proteção das áreas úmidas e inundáveis das baixadas da mata, evitar o avanço clandestino da própria ocupação urbana e de depósitos de lixo, entulhos etc.
- Toda a extensão do cordão de proteção das matas é acompanhada por uma trilha de uso público, constituindo não só um instrumento natural de fiscalização como, sobretudo, um importante elemento de integração da vila com seu entorno natural, como trilha de visitação e, no futuro, de acesso a roteiros ecológicos de matas e fazendas de cacau da região.

### ***Tecido Urbano Interno***

- Manuten  o do lote padrão habitacional de 10x20 metros – 200 m<sup>2</sup>;
- Amplia  o do tecido urbano junto ao Espaço Escola Nova para o módulo de remanejamento (invasão da orla e ocupa  es no Campo Grande);
- Permissão, na parte interna da vila, de um segundo pavimento, tendo como parâmetros urbanísticos uma taxa de ocupa  o de 0,4 e uma taxa de utiliza  o de 0,7, atendendo às necessidades de uma futura densifica  o do tecido urbano, sem comprometer o caráter rural da vila com seus jardins, pomares e pátios;
- As ruas, passagens e espaços abertos internos deverão continuar na sua fei  o natural – areia e gramado – um diferencial em rela  o às cidades com ruas de asfalto e pedras das quais o visitante urbano foge. Observa-se que esta concep  o    compatível com a prevista baixa densidade de circula  o (uso de automóveis restrito aos moradores) e

às características do solo (areia), a sua permeabilidade e uma topografia plana – precisa-se porém inibir a presença de animais. Nota-se, ainda, que os amplos e recortados espaços da rua do meio e do campo de futebol constituem palanques ideais para eventos, festas, manifestações populares tradicionais e atividades de recreação para a população no seu dia-a-dia, incluindo a prática de futebol.

### ***Espaços Comunitários***

A vila de Areias já incorpora de forma embrionária além da orla dois amplos espaços distintos de uso comunitário: o espaço aberto da depressão entre o tecido habitacional e a Zona de Vocação Turística da Fazenda Lagoa Encantada, uma concha natural que já agrega no lado da lagoa, o prédio escolar, o posto de saúde e a cooperativa de pescadores; e a área do campo de futebol, um “quadrado natural” entre o assentamento inicial e a área de expansão da vila.

São espaços estratégicos para o desenvolvimento comunitário da vila que o Modelo de Desenvolvimento Espacial do PRUA explora:

- **Espaço Concha:** O espaço da concha deve receber tratamento de jardim urbano, recebendo equipamentos de pequeno porte de uso comunitário como posto de saúde e de atendimento comunitário, creche/jardim infantil; e na sua frente ribeirinha um centro de serviços urbanos reestruturado com terminal de ônibus, mini-feira-mercado, estrutura de beneficiamento de peixe, além de uma nova sede para a Associação dos Pescadores. Nesse contexto, o atual prédio escolar deve ser abandonado e demolido;
- **Espaço Campo Grande:** O atual campo de futebol deve ser mantido como área comunitária para a prática esportiva, sobretudo dos jovens, integrado como Quadrado Urbano ao espaço jardim no Parque Urbano Ribeirinho. As construções isoladas de uso comercial junto a área da orla devem ser removidas e incorporadas à estrutura das quadras urbanas. Também os lotes no fundo do Campo Grande – Cordão da Mata – devem ser desocupados e seus moradores removidos para o

núcleo de remanejamento previsto junto ao espaço Escola Nova. Esses lotes, praticamente localizados na faixa de proteção do corredor da mata, não correspondem ao padrão de lote 10x20m. Essa intervenção permite a abertura do espaço central – Quadrado da Vila – para as áreas naturais no seu fundo, integrando as águas e as matas, possibilitando uma conotação especial de vila ecológica;

- **Espaço Escola Nova:** No atual limite da ocupação urbana com a Zona de Ocupação Rarefeita (ZOR) e avançando sobre esta zona, será criado um terceiro espaço comunitário que abrigará uma nova e moderna estrutura de escola que poderá ser ampliada no futuro para até 08 salas, podendo incorporar ainda os equipamentos de ensino profissionalizante, capacitação, cultural etc, além de futuramente, um campo de futebol profissional.

**OBS.:** O Espaço Escola Nova bem como o módulo de remanejamento não fazem parte ainda da área urbana, mas devem ser incorporadas a partir de contrapartidas de áreas públicas da ZOR e, desde já, serem consideradas áreas de direito a preempção conforme o Estatuto da Cidade.

## **Resumo dos Indicadores e Condicionamentos Urbanísticos da Área do PRUA**

Os parâmetros urbanísticos da NUC, ZOR e ZVT se inscrevem nos parâmetros do Zoneamento e Plano de Manejo da APA Lagoa Encantada, inclusive da sua recente revisão aprovada pela Resolução CEPRAM nº 2.989 de 19/07/02. Também incorpora os princípios e procedimentos do Estatuto da Cidade inclusive o seu instrumento do direito de preempção pelo poder municipal de uma área estratégica para o desenvolvimento da vila: a área do espaço Escola Nova, que inclui o Núcleo de Relocação, além da faixa da orla destinada a implantação do SAC e do estacionamento periférico.



### **Núcleo Urbano Consolidado (NUC)**

O NUC contempla duas zonas: o tecido urbano predominantemente residencial e a frente ribeirinha de características de uso comercial e turístico. Para as áreas de uso comunitário prevalecem os parâmetros básicos do zoneamento da APA que indicam taxa de ocupação máxima de 20%, índice de permeabilidade de 70% e gabarito máximo de 2 pavimentos ou 7,5m.

#### **Frente Ribeirinha**

- Lote mínimo de 200m<sup>2</sup>;
- Taxa de Ocupação de 70%;
- Índice de Permeabilidade de 10%;
- Gabarito: 1 pavimento;
- Recuos: Frontal/Lateral: 0m  
Fundo: 5m.

#### **Tecido Urbano**

- Lote mínimo de 200m<sup>2</sup>;
- Taxa de Ocupação de 40%;
- Índice de Permeabilidade de 50%;
- Gabarito: 2 pavimentos,
- Recuos: Frontal: 0m  
Fundo: 5m  
Lateral: 2/2m.

### **Zona de Ocupação Rarefeita (ZOR)**

Os parâmetros de ocupação da ZOR devem privilegiar o uso residencial e equipamentos de hospedagem – pousadas – e manter os mesmos parâmetros previstos para a APA Lagoa Encantada.

- Em parcelamentos, reserva de 35% de áreas públicas;
- Lote mínimo de 1.000m<sup>2</sup>;
- Taxa de Ocupação de 20%;
- Índice de Permeabilidade de 70%;
- Gabarito: 2 pavimentos – 7,5m.

### **Zona de Vocação Turística (ZVT)**

Para a zona turística na extremidade leste junto ao Espaço Concha também serão mantidos os mesmos parâmetros urbanísticos previstos pela APA Lagoa Encantada.

- Máximo de 10 leitos por hectare;
- Gabarito: 2 pavimentos – 8,0 m.

## **7. PROJETOS ESTRATÉGICOS**

Como projetos estratégicos e intervenções que assegurem desde já o espírito – “espinha dorsal” – do Modelo de Desenvolvimento Espacial de Areias, constam:

- Regularização fundiária da área da NUC;
- Relocação das famílias das invasões da orla e da área do Campo Grande;
- Incorporação do Espaço Escola Nova bem como do módulo de remanejamento à área urbana;
- Implantação de um programa de construção de fossas-sépticas;
- Melhoria do sistema de captação, tratamento e adução de água potável;
- Implantação do Cordão da Mata;
- A implantação da estrutura básica do Parque Urbano Ribeirinho;
- A implantação da estrutura da Passarela Ribeirinha a partir da pavimentação do acesso principal e a urbanização do terminal de transporte público;
- Implantação do estacionamento periférico na entrada da vila com a construção de um primeiro módulo do SAC de informações turístico-ambientais;
- Projeto e tratamento urbanístico do espaço concha envolvendo mini-mercado, módulo de tratamento e mercado do peixe, posto de saúde e creche;
- Programa de educação ambiental e turístico.

## 8. BIBLIOGRAFIA

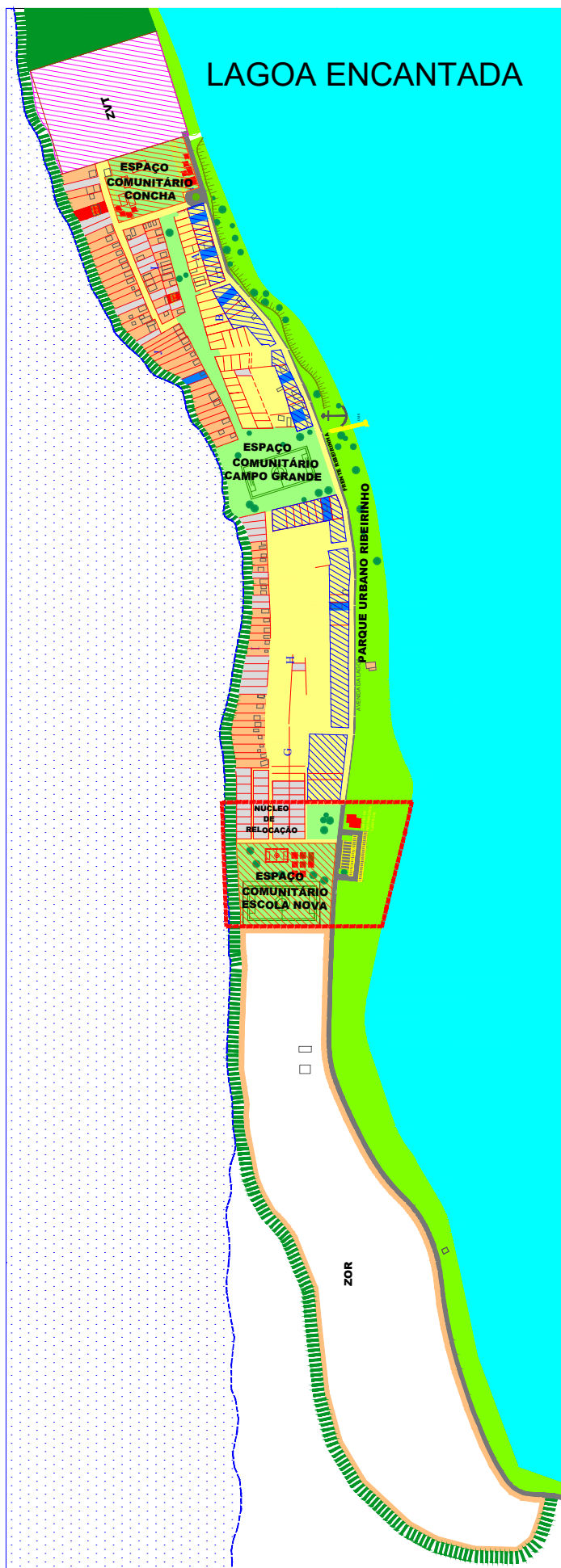
**Barros;** Sílvia Magalhães. Relatório do Trabalho de Consultoria-Desenvolvimento de Produtos Turísticos na APA da Lagoa Encantada; Secretaria da cultura e Turismo da Bahia, Coordenação de Desenvolvimento do Turismo – CODETUR.

**Diagnóstico, Plano de Manejo e Zoneamento da APA Lagoa Encantada.** V&S Consultores Associados / CODETUR – Coordenação de Desenvolvimento do Turismo. 1996. Decreto de Criação nº 2.217 de 14/06/93 e Resolução CEPRAM nº 1.802 de 23/10/98.











**Vasques;** Ricardo O'Reilly. Levantamento do Perfil do Visitante da Área de Proteção Ambiental da Lagoa Encantada.

## **9. ANEXOS**

- Planta de Zoneamento – PRUA Areias, em escala 1:2000
- Planta da Estrutura Urbana – PRUA Areias, em escala 1:2000



## NUC - NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO

-  FRENTE RIBEIRINHA
-  ZONA INSTITUCIONAL
-  LOTES OCUPADOS
-  LOTES NÃO OCUPADOS
-  COMÉRCIO
-  INSTITUCIONAL
-  PARQUES/ÁREAS ABERTAS URBANAS
-  ÁREA DE MATA ALAGÁVEL
-  ÁREA DE PROTEÇÃO NON AEDIFICANDI
-  POLIGONAL DA ÁREA DE DIREITO DE PREEMPÇÃO

 ZVT- ZONA DE VOCAÇÃO TURÍSTICA

 ZOR- ZONA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA

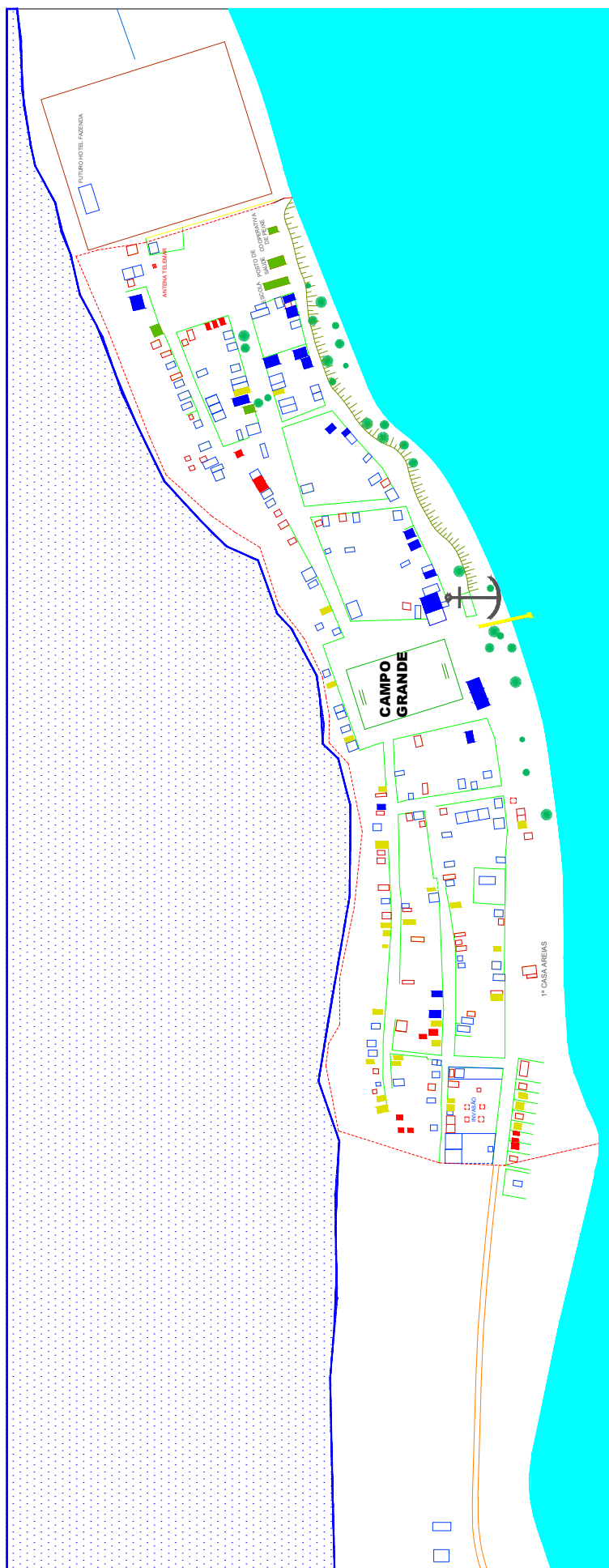
0 50 100m 200m  
ESCALA GRÁFICA



PLANO DE REFERENCIA URBANISTICO AMBIENTAL

**PRUA AREIAS**

**ZONEAMENTO**



#### ESTRUTURA CONSTRUTIVA

- ALVENARIA, BLOCO
- MADEIRA
- TAIPA
- PRECÁRIO

#### UTILIZAÇÃO NÃO HABITACIONAL

- INSTITUCIONAL
- COMÉRCIO

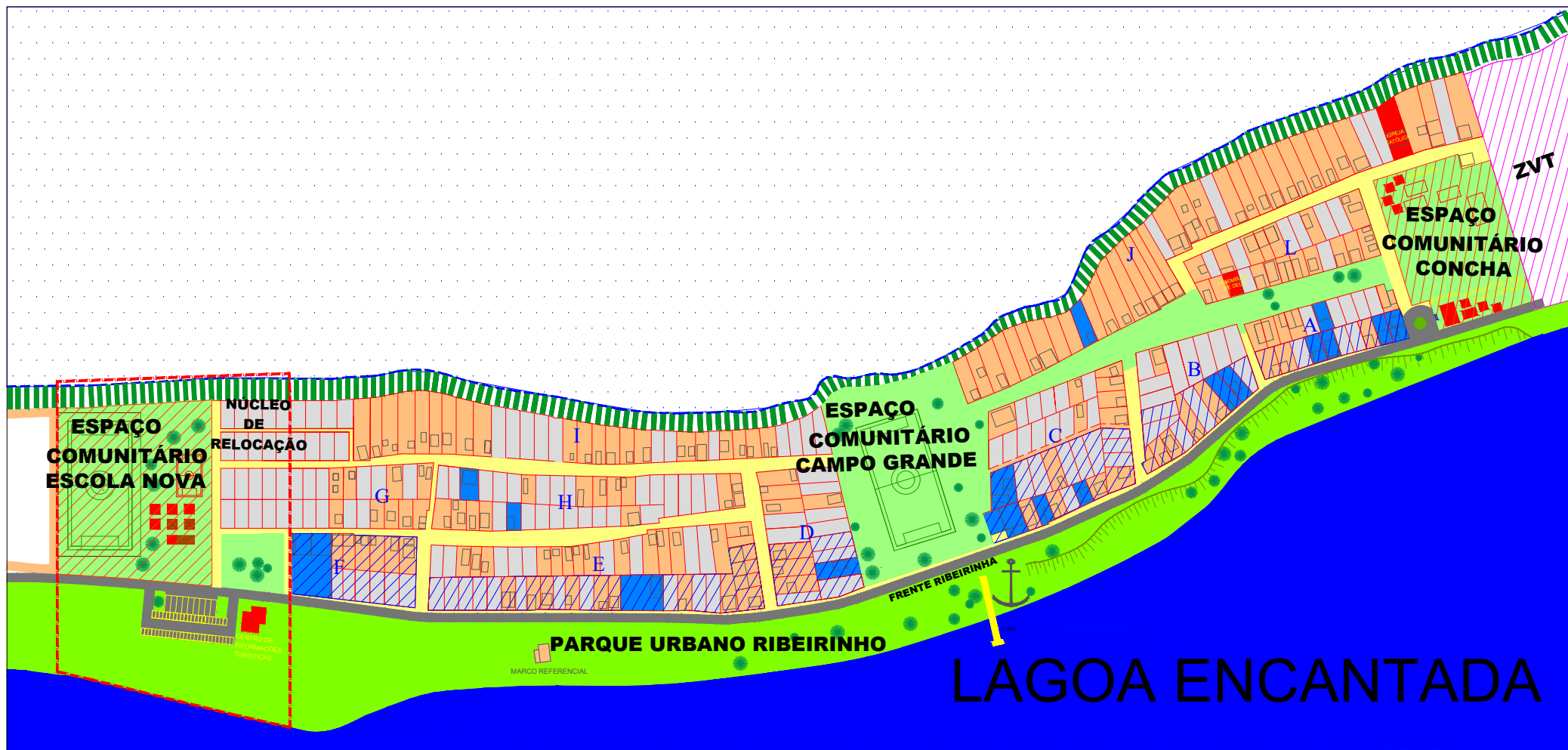
0 50 100m 200m  
ESCALA GRÁFICA



PLANO DE REFERENCIA URBANISTICO AMBIENTAL

**PRUA AREIAS**

LEVANTAMENTO DE USO DO SOLO



NUC - NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO

FRONTE RIBEIRINHA  
ZONA INSTITUCIONAL

LOTES OCUPADOS  
LOTES NÃO OCUPADOS

ÁREA DE PROTEÇÃO NÃO AEDIFICANDI

COMÉRCIO  
INSTITUCIONAL

PARQUES/ÁREAS ABERTAS URBANAS  
ÁREA DE MATA ALAGÁVEL

POLIGONAL DA ÁREA DE DIREITO DE PREEMPÇÃO

ZVT- ZONA DE VOCAÇÃO TURÍSTICA

ZOR- ZONA DE OCUPAÇÃO REFEITA

0 50 100m  
ESCALA GRÁFICA



PLANO DE REFERENCIA URBANISTICO AMBIENTAL

PRUA AREIAS

ESTRUTURA URBANA

ESCALA - 1:2000  
SETEMBRO/2002