



PLANEJAMENTO EM DISPUTA: COMO A GESTÃO DA MOBILIDADE URBANA ALIMENTA A ESPECULAÇÃO E IGNORA TERRITÓRIOS

Diego D`Amorim Barreto¹
Fernanda C. Silva Gonzalez²
Liana Viveiros³

1 INTRODUÇÃO

O planejamento urbano de Salvador historicamente prioriza ações de infraestrutura de viária como estratégia de expansão da cidade, resultando em segregação socioespacial e deslocamento de populações negras e de baixa renda, sem políticas habitacionais eficazes e mantendo a insegurança de posse. Desde intervenções de modernização da cidade no início do século XX, passando por projetos como a Linha Viva, até a criação de instrumentos urbanísticos relacionados à infraestrutura de transportes, há um padrão de desconsideração do direito à moradia e à cidade da população das populações residentes em áreas que hoje chamamos de comunidades urbanas. Este trabalho analisa como a Transformação Urbana Localizada (TUL) e o Plano de Mobilidade (PlanMob) se inserem nessa lógica, podendo intensificar a especulação imobiliária em detrimento das comunidades das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

2.1 A lógica da expansão viária no planejamento urbano de Salvador

O EPUCS (1940 - 1952) foi um plano pioneiro na incorporação da lógica de expansão viária a partir da proposição das avenidas vale, a exemplo da Avenida Vasco da Gama

¹ Estudante de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia, e-mail: damorim.diego@gmail.com.

² Especialista em Direito, coordenadora da Região Nordeste do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico. e-mail: nandacsilvagonzalez@gmail.com

³ Doutora em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Professora da Faculdade de Arquitetura, liana.viveiros@ufba.br.



(Gordilho, 2008)⁴. Fernandes⁵ expõe que durante sua execução, constatou-se que 81% da população “negra e parda” moravam nos mocambos, que tem sua origem ligada a refúgios de pessoas escravizadas, em áreas de terra batida, sem saneamento básico, e com riscos de alagamento. Associado a isso Gordilho³ pontua a aprovação do decreto municipal nº347/44, normatizando a extinção de mocambos

Tendo como referência o EPUCS, segundo Sampaio⁶, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (Plandurb) (1976/79) passa a definir que o uso do solo e os transportes são os elementos estruturantes da ordenação territorial.

Essa forma de planejamento é reiterada no Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Salvador⁷ (PlanMob), que propõe políticas e ações estruturantes para o Sistema Viário e o Sistema de Transporte, apontando as ZEIS em suas citações como “fatores inibidores do desenvolvimento urbano”. Evidencia-se, desta maneira, a visão da gestão municipal sobre essas áreas, que são, em sua maioria, as áreas de maior concentração de pessoas negras (Mapa 1) e de baixa renda (Mapa 2).

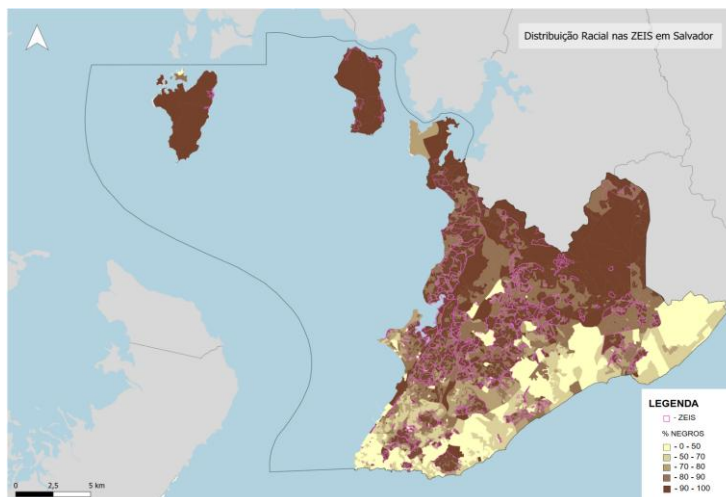
Mapa 1 – Concentração de Negros em Salvador e ZEIS

⁴ GORDILHO, Angela. **Limites do Habitar**: Segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. Universidade Federal da Bahia. EDUFBA. Salvador, 2008

⁵ FERNANDES, et. al. **O Epucs e a moradia pobre em Salvador nos anos 1940**: Ineditismo, compromisso, dubiedades. *Arquitextos*, São Paulo, ano 20, n. 233.02 Vitruvius, out. 2019 Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.233/7545> Acesso 12 jun 2025

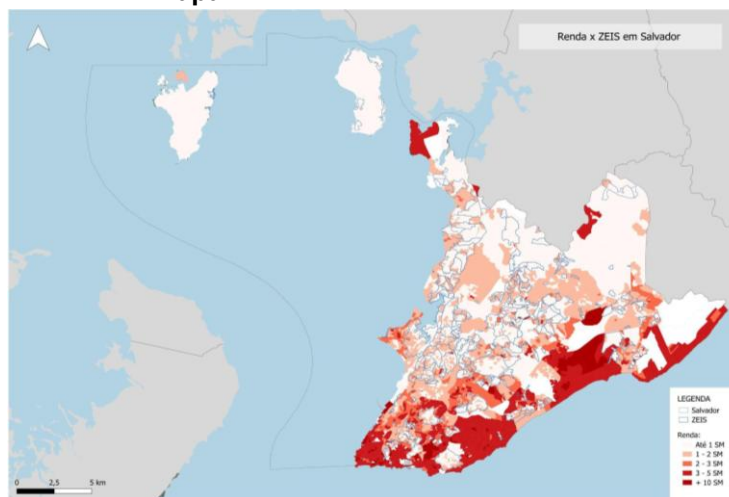
⁶ SAMPAIO, Antonio. **10 necessárias falas**: cidade, arquitetura e urbanismo. Universidade Federal da Bahia. EDUFBA. Salvador, 2010

⁷ SALVADOR. **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Salvador**. Livro Síntese. Salvador, 2019. Disponível em: <https://mobilidade.salvador.ba.gov.br/wp-content/uploads/2024/06/PlanMob-LIVRO-SINTESE.pdf> Acesso 10 jun. 2025.



Fonte: Adaptado IBGE⁸

Mapa 2 – ZEIS x Renda em Salvador



Fonte: Adaptado IBGE⁸

2.2 A Transformação Urbana Localizada e o impacto na cidade

Em conformidade com os objetivos do PlanMob, a Transformação Urbana Localizada (TUL), instrumento previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), autoriza, por meio de lei específica, a realização de intervenções urbanas pontuais, de áreas de até 50.000m², em um raio de abrangência de 800m (oitocentos metros) das estações dos sistemas de transporte de alta e média capacidade, lastreada em suposto interesse público

⁸ IBGE. **Censo Demográfico 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

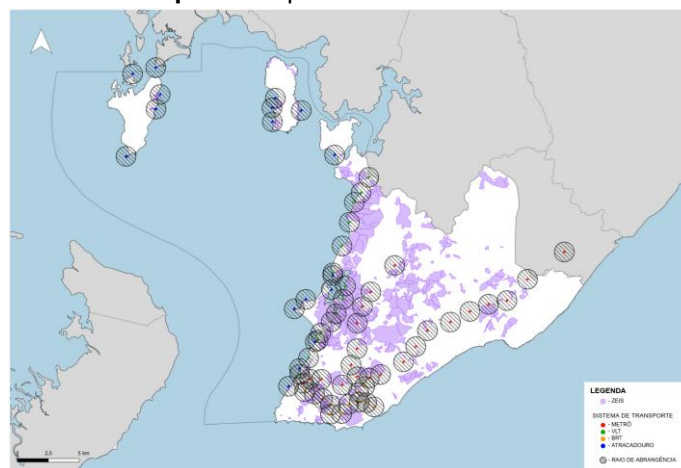


(SALVADOR⁹, 2020).

Embora esse instrumento alegue promover a urbanização qualificada e o atendimento ao interesse público, sua flexibilidade normativa e sua associação direta com a lógica de valorização fundiária o tornam uma ferramenta estratégica para a especulação imobiliária, especialmente porque as zonas com infraestrutura de mobilidade são atrativas ao mercado. Mais do que isso, a TUL contribui para o fatiamento do planejamento urbano: ao permitir que o território seja gerido por uma sequência de projetos localizados, definidos por leis casuísticas e interesses específicos. Esvazia, assim, a capacidade do planejamento urbano de atuar de forma sistêmica, integrada e orientada pela função social da cidade.

Esse planejamento por exceção, ainda que revestido por procedimentos participativos formais, fragiliza os princípios de justiça espacial e ambiental, ao permitir que decisões estratégicas sobre o futuro da cidade sejam tomadas com base em interesses fragmentados e de curto prazo, muitas vezes orientados pelo mercado e pela lógica de valorização do solo, em detrimento dos territórios populares e de áreas de valor ambiental.

Mapa 3 – Impacto da TUL nas ZEIS



Fonte: Adaptado Salvador⁹

Cerca de 111(47%) ZEIS são impactadas pelo raio de abrangência da TUL (Mapa 3). Embora haja o entendimento com base no princípio da função social da propriedade e no direito à moradia que o instrumento ZEIS se sobreponha a outros ordenamentos como aquele

⁹ SALVADOR. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Manual de Transformação Urbana Localizada (TUL): Comunidades conectadas.** Salvador, 2020. Disponível em: https://sedur.salvador.ba.gov.br/images/arquivos_processos/2019/05/tul-compactado.pdf Acesso 8 jun. 2025



que venha a ser estabelecido na aplicação da TUL não há garantia sobre isso, o que pode colocar em risco a permanência da população moradora das ZEIS em seus territórios.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dessa forma, a TUL representa uma tentativa de interferir nas áreas de ZEIS de maneira discriminatória, favorecendo o mercado especulativo, e colocando em risco a permanência da população majoritariamente negra e pobre da cidade, retomando assim, os processos históricos de expulsão dessa população em nome da implantação de infraestrutura de mobilidade urbana na busca de um suposto e controvertido “desenvolvimento urbano”.

REFERÊNCIAS

FERNANDES, et. al. **O Epucs e a moradia pobre em Salvador nos anos 1940:** Ineditismo, compromisso, dubiedades. *Arquitextos*, São Paulo, ano 20, n. 233.02 Vitruvius, out. 2019 Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.233/7545> Acesso 12 jun 2025

GORDILHO, Angela. **Limites do Habitar:** Segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX. Universidade Federal da Bahia. EDUFBA. Salvador, 2008

IBGE. **Censo Demográfico 2022.** Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

SALVADOR. **Plano de Mobilidade Urbana Sustentável de Salvador.** Livro Síntese. Salvador, 2019. Disponível em: <https://mobilidade.salvador.ba.gov.br/wp-content/uploads/2024/06/PlanMob-LIVRO-SINTESE.pdf> Acesso 10 jun. 2025

SALVADOR. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Manual de Transformação Urbana Localizada (TUL):** Comunidades conectadas. Salvador, 2020. Disponível em: https://sedur.salvador.ba.gov.br/images/arquivos_processos/2019/05/tul-compactado.pdf Acesso 8 jun. 2025

SAMPAIO, Antonio. **10 necessárias falas:** cidade, arquitetura e urbanismo. Universidade Federal da Bahia. EDUFBA. Salvador, 2010