

ANÁLISE DA EXPANSÃO URBANA E CONFLITOS DE USO DA TERRA NAS ÁREAS RURAIS DA ZONA SUL DE VIÇOSA-MG

Ana Cristina de Souza Maria¹
Universidade Federal de Viçosa
ana.c.s.maria@gmail.com

RESUMO:

Este trabalho objetivou analisar o processo de expansão urbana de Viçosa-MG para a área sul do município, estudando a produção de espaços horizontais e seus desdobramentos nas dinâmicas urbano-rurais. Para tanto, o conjunto das transcrições das entrevistas aqui mencionadas constitui um importante documento para o debate dos conflitos de interesse ligados aos projetos de expansão territorial-urbana. Os resultados mostram que ao longo de sua existência, o planejamento urbano do município é fortemente influenciado pelo mercado imobiliário e da construção civil e para ele orientado, logo, muitas vezes direcionado por interesses privados. Os desdobramentos desta expansão urbana manifestam-se em problemas de abastecimento de água, que se tornaram cada vez mais comuns.

Palavras-chave: expansão urbana, questão hídrica, Viçosa-MG.

GT – “14”: “Geotecnologias e análise espacial no espaço urbano”

¹ Licenciada e bacharel em Geografia. Mestre em Arquitetura e Urbanismo.
Professor orientador: Ítalo Itamar Caixeiro Stephan – stephan@ufv.br

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho é parte de um conjunto de reflexões sobre a expansão urbana de Viçosa-MG a partir do crescimento da Universidade Federal de Viçosa (UFV), principal centralidade da cidade, que produz dinâmicas tanto no meio intraurbano, quanto nas relações interurbanas.

No decorrer do processo de urbanização de Viçosa, a cidade se expandiu para além das margens do ribeirão São Bartolomeu, importante bacia hidrográfica que está inserida, em sua totalidade, dentro do município. Este, por sua vez, tem sido palco de muitos conflitos e o mercado imobiliário juntamente com o poder público perpassam essas disputas, pois parte da área urbana de Viçosa encontra-se localizada sobre esta bacia. A água captada no ribeirão São Bartolomeu abastece o campus da UFV e 65% da população, enquanto o rio Turvo Sujo atende os demais 35% da população viçosense no período chuvoso, situação que se inverte no período de estiagem.

A ocupação urbana desordenada e irregular do espaço pode ocasionar desequilíbrio dos sistemas ambientais, sobretudo relacionados ao meio físico. Desde a década de 1980, representantes da sociedade civil lideram um movimento de proteção ao ribeirão, reivindicando a criação de uma Área de Proteção Ambiental (APA) na região (ARRUDA, 1997).

A partir de 2013, essas duas áreas de mananciais não mais conseguiram abastecer a cidade diariamente, tornando-se obrigatório o racionamento de água, em períodos secos.

Isto posto, considerando-se o direcionamento do vetor de expansão urbana para a área sul do município de Viçosa, desenvolveu-se uma abordagem metodológica direcionada para a análise dos conflitos de uso da terra, através da realização de: revisão bibliográfica; coleta de dados municipais; entrevistas semiestruturadas com moradores da área, professores de hidrografia, técnicos municipais, empreendedores imobiliários; trabalho de campo e produção cartográfica.

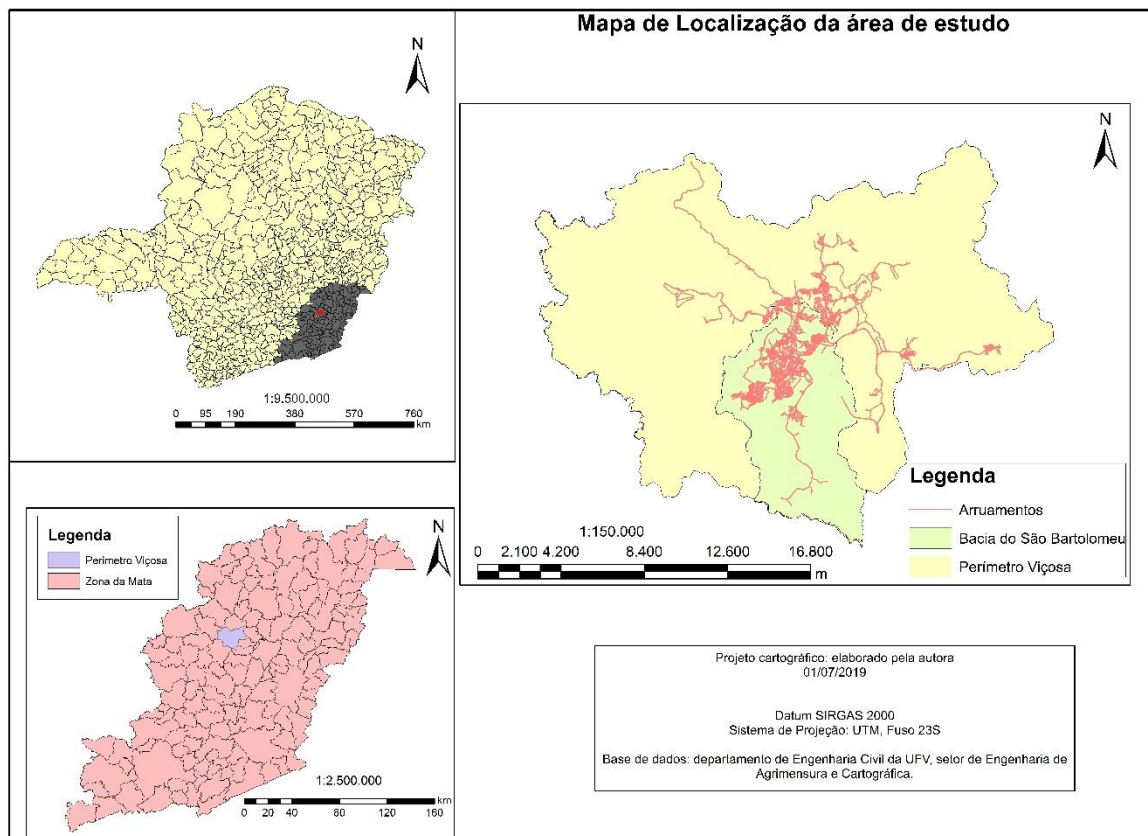
O artigo segue dividido em duas partes. Na primeira, apresenta-se as tentativas de expansão urbana e parcelamentos irregulares existentes na área da bacia do ribeirão São Bartolomeu. A segunda parte é destinada à apresentação de possíveis vetores de expansão urbana mais adequados para o município.

2. ÁREA DE ESTUDO

Viçosa (Figura 1) localiza-se na mesorregião da Zona da Mata do Estado de Minas Gerais, a aproximadamente 230 km da capital estadual, Belo Horizonte, seu território compreende uma área de 300,1 km² e possui uma população estimada em 77.863 habitantes (IBGE, 2010). Há no

município uma característica peculiar, que é uma população “flutuante” estimada em cerca de 20.000 habitantes e composta, principalmente, por estudantes universitários, tal população não é contabilizada pelo IBGE para fins estatísticos.

Figura 01 - Localização do município de Viçosa-MG em diferentes contextos geográficos



O município teve seu desenvolvimento ligado ao setor educacional. Por sediar uma importante instituição de ensino, a Universidade Federal de Viçosa, ao longo dos anos Viçosa se tornou um centro urbano especializado na oferta de serviços educacionais de nível superior e de cursos de pós-graduação. Assim, sua estrutura urbana é fortemente dependente da instituição, de modo que, à medida que a universidade se expandia, o espaço urbano era ampliado, com o surgimento de novos bairros (RIBEIRO FILHO, 1997).

A partir do ano 2007, houve a criação de novos cursos e aumento do número de vagas na universidade, assim, a verticalização se consolidou na zona central. Desse período em diante, os investimentos do setor imobiliário voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais, sobretudo, limítrofes ao campus universitário. Tais investidas ocorreram de duas maneiras: com parcelamentos clandestinos de solo, tendo em vista a formação de novos loteamentos; e perante

a conversão de terra rural em urbana, através de alterações na legislação urbanística, incorporando à sua malha territórios tidos outrora como rurais, incluindo-os em uma nova lógica urbana.

A área que hoje é palco da disputa para expansão urbana horizontal em Viçosa teve sua origem vinculada ao desmembramento de duas importantes fazendas: Antuérpia Mineira e Deserto, ambas construídas, provavelmente, no final do século XIX.

Na área rural da bacia do ribeirão São Bartolomeu vivem pequenos agricultores e pessoas que se deslocaram da cidade, em busca de uma melhor qualidade de vida. Como atesta Villaça (2012, p.30), a localização instiga a valorização de certas áreas. Assim, na área de estudo, destaca-se que a presença da rodovia MG-280 facilita com que o local mantenha relações com a área central e com o campus universitário.

Nos últimos anos, a localidade tornou-se um espaço impregnado de conflitos de interesse. Uma área altamente valorizada devido às facilidades de acesso, à própria existência de empreendimentos de renome em seu entorno, uma nova opção em meio à verticalização da área central. Esses motivos a tornaram alvo dos interesses imobiliários, que desencadearam tentativas de conversão da terra rural em urbana.

Tendo em vista a possibilidade de ampliação do perímetro urbano para esta localidade, como ocorreu em outra área limítrofe ao campus, os proprietários de terrenos parcelam suas terras em glebas menores, intensificando a ocupação do meio rural, sem o devido controle do poder público.

Objetivou-se levantar, nas entrevistas realizadas, as principais transformações socioespaciais ocorridas nesta área rural do ponto de vista dos moradores. Estes relatam a perda das características rurais ao longo dos anos, a chegada do asfalto, o aumento do número de construções, a formação de uma vila de casas, a queda da produção rural e a insegurança como principais fatores que desencadeiam a inserção do modo de vida urbano na comunidade:

[Sic] Anos atrás algumas pessoas sobreviviam somente da agricultura, suinocultura, granjas, gado de leite. Havia muita roça, hoje as pessoas vendem seus terrenos e, aos poucos, surgem novas construções. Aqui está crescendo muito, há uns quinze anos existiam umas oito casas. Todos querem morar no “Paraíso”, o pessoal da cidade vem para cá, fugindo dos problemas (Entrevistada 2).

3. A QUESTÃO HÍDRICA DO MUNICÍPIO

O Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) é uma autarquia municipal fundada em

1969. Sua cobertura de abastecimento é muito ampla, chegando a quase 100% da área urbana. A autarquia atende 98% da população com água tratada e, desde 2010, assumiu a responsabilidade pela coleta e disposição dos resíduos sólidos do município.

O SAAE opera duas estações de tratamento de água, a ETA I na região central, alimentada pelo Ribeirão São Bartolomeu, e a ETA II, que retira água da bacia do Rio Turvo. Além disso, a UFV, por meio de outorga, também capta água do ribeirão São Bartolomeu. As duas estações de tratamento estão interligadas por uma adutora, permitindo manobras no sistema para o abastecimento da cidade nos períodos de estiagem.

Um dos questionamentos realizados nas entrevistas refere-se à avaliação dos sistemas de abastecimento de água do município. Para os entrevistados, esses sistemas apresentam sinais de enfraquecimento relacionados à dificuldade de produção de água. Como já mencionado, os sistemas produtores de água são o Ribeirão São Bartolomeu e Rio Turvo Sujo, e estes deterioraram-se ao longo do tempo. No passado produziam, no mínimo, o dobro de água.

Como assinalam os entrevistados, em decorrência do crescimento do município, existe um conflito latente que tende a se agravar à medida que a demanda por água aumenta e a oferta é limitada. A estação tem capacidade, desde que exista água no manancial. O que acontecerá é que os mananciais não fornecerão essa água se não recuperadas as condições de produção.

Entre 2013 e 2015, Viçosa passou por períodos críticos com relação ao abastecimento de água. Em virtude da forte estiagem, houve a diminuição do volume dos ribeirões e córregos que alimentam os reservatórios do SAAE. Problema que deixou evidente a fragilidade da captação e abastecimento municipal.

Nas entrevistas realizadas, questionou-se o problema de abastecimento de água. A resposta obtida foi que o abastecimento está diretamente ligado ao manejo adequado da quantidade de água de chuva que chega nas bacias. Além disso, em virtude de as tubulações serem muito antigas, o sistema apresenta muitas perdas.

A aplicação da outorga onerosa do direito de construir e solo criado, instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, poderia ser uma solução que levantaria recursos para realizar investimentos em infraestrutura urbana e investir, por exemplo, na troca das tubulações da cidade e outros projetos.

Para os entrevistados, falta planejamento na gestão dos recursos hídricos do município.

[Sic] Só viemos a ter essa preocupação com a água porque passamos de três a quatro anos em um período de seca intensa, com abastecimento realizado

por carros pipa, racionamento e até mesmo atividades acadêmicas canceladas. Fica a pergunta: faltaria água se tivéssemos um bom planejamento? (Professor II).

Os entrevistados também acrescentaram que a universidade sempre esteve em uma situação muito cômoda com relação ao abastecimento de água, sendo por vezes, conivente e omissa. O Plano de Desenvolvimento Físico e Ambiental do Campus – PDFA² (2008-2017) prevê em seus capítulos a realização de ações para gestão da água, mas, não há preocupação com a produção de água. Somente nos últimos anos é que a universidade se preocupou mais e, devido ao racionamento, passou a estabelecer medições de consumo de água no campus.

O SAAE considerou a existência de significativos impactos do processo de expansão urbana sobre a produção de água do Ribeirão São Bartolomeu. Nas palavras do engenheiro chefe da divisão técnica:

[Sic] A prefeitura não tem interesse de conter nem dentro da área urbana, como farão para monitorar na área rural? A maioria das pessoas que constrói nessa região não entende que o tratamento da água será maior. E você verifica em outros países programas de preservação, pagamento ao produtor para segurar água no terreno. Aqui ninguém leva a sério! (técnico SAAE).

[Sic] Faço papel de bobo, parece que estamos pedindo algo para nós e não para o coletivo. A população já enfrenta falta de água, já conhece as dificuldades que temos. Isso irá encarecer para o usuário. As pessoas mais pobres é que irão perder com isso porque, cada vez mais, teremos que buscar água mais longe (técnico SAAE).

Pelo exposto, os problemas de abastecimento dos últimos anos se agravaram por ausência de planejamento e gestão dos recursos hídricos. Verifica-se que a sociedade não está preparada para os problemas a longo prazo. Faz-se necessário um trabalho de gestão dos mananciais.

4. TENTATIVAS DE EXPANSÃO URBANA

No ano de 2012, tramitou na Câmara Municipal de Vereadores mais um pedido de alteração na legislação de uso, ocupação e zoneamento do solo. Tratava-se do projeto 050/2012,

² Resolução nº 14 do CONSU, de 21 de outubro de 2008. Institui o Plano de Desenvolvimento Físico e Ambiental do Campus UFV Viçosa, como instrumento orientador e normativo dos processos de ocupação territorial do Campus, para os próximos dez anos.

que propunha a transformação de área rural em perímetro urbano e a criação de uma nova zona residencial para o município.

A área onde se pretendia estender o perímetro urbano está inserida na bacia do Ribeirão São Bartolomeu. Iniciaria entre os limites de acesso ao Bairro Romão dos Reis, passando pela comunidade Paraíso e terminaria nos limites da Vila Novo Paraíso. A proposta da criação da Zona Residencial-5 almejou estabelecer regras para uma área ainda com características rurais, que aos poucos estava adquirindo usos urbanos em algumas de suas partes.

O Plano Diretor de Viçosa, em vigor desde 2000, identificou que a área não deveria receber adensamento populacional devido as suas características ambientais, já que a região possui várias nascentes que abastecem o ribeirão São Bartolomeu, principal fonte de água.

O projeto tinha problemas. O primeiro deles é a não permissão para a instalação de indústrias de nenhuma espécie, o que inviabilizaria até mesmo pequenas agroindústrias. O segundo problema é que o projeto de lei usou o termo “empreendimento” ao invés de “construções”, o que transpareceu o real objetivo da lei, que era o de lidar apenas com projetos de maior escala, ou seja, de condomínios fechados.

O projeto de lei também estabelecia que tal zona fosse inserida em uma APA, a ser criada em um prazo de 12 meses. Tais exigências, não postas de forma clara, impossibilitariam a um proprietário de apenas um lote construir algo de pequeno porte, para atender às suas necessidades. A tramitação do projeto ocorreu após longas discussões e manifestações de alguns grupos organizados contrários à aprovação da lei. Conforme definido em audiência pública na Câmara Municipal, a criação da Área de Proteção Ambiental do São Bartolomeu seria prioritária, para que fossem estabelecidas as regras de proteção da bacia e das ocupações antrópicas, antes de qualquer legislação referente à urbanização da região.

Com o intuito de levantar os possíveis conflitos de interesse relacionados aos projetos de expansão territorial urbana, nas entrevistas realizadas indagou-se as opiniões de cada agente consultado. A análise do material possibilitou notar pontos de vista divergentes e semelhantes com relação a expansão urbana.

Na visão dos moradores que são proprietários rurais, sossego e tranquilidade foram apontados como bons atributos das áreas. Para eles, a ampliação do perímetro urbano não é positiva:

[Sic] *A área urbana que você fala é igual ao bairro Romão dos Reis? Lá é urbano, mas é pior do que aqui. Agora que estão fazendo um calçamento, é um urbano somente no papel* (Entrevistada 2).

Como já mencionado, a justificativa do projeto de expansão urbana era o controle do crescimento desordenado. Porém, a ineficiência da fiscalização na zona urbana era um ponto chave:

[Sic] *Eu acredito que nem dentro da cidade a prefeitura consegue fiscalizar. Você acha que aqui na zona rural eles irão fiscalizar?* (Entrevistada 2).

Conforme apresentado nos itens seguintes, é inegável a ocupação da área da bacia com loteamentos e condomínios rurais. Empreendimentos dessa natureza acompanham iniciativas individuais de parcelamento. Há terrenos que foram divididos em parcelas mínimas, menores do que o tamanho de um lote urbano. Este parcelamento é histórico, resultante da divisão de heranças entre familiares.

A preocupação com os recursos hídricos do município foi uma das questões mais citadas nas entrevistas. Os moradores mais antigos relataram que vivenciaram, pela primeira vez, a situação crítica da falta de água nas represas de captação da universidade. Na opinião de uma das entrevistadas, a expansão não deveria ocorrer porque intervém diretamente na área de captação de água:

[Sic] *As pessoas que eram favoráveis à urbanização eram as que queriam lotear seus terrenos e vender. Considero errado demais os órgãos competentes não preservarem as nascentes sabendo que Viçosa necessita da água que vem daqui* (Entrevistada 2).

Sobre a Área de Proteção Ambiental, os moradores comentaram que gostariam de uma garantia de sua criação antes da ampliação do perímetro urbano. Contudo, para alguns, ela não é nada mais do que uma questão política.

Deve-se ressaltar também que, em todos os discursos, o critério localização foi amplamente citado pelos entrevistados. As amenidades naturais da área também apareceram como um fator atrativo e indutor da expansão urbana. Salienta-se que os entrevistados incorporadores consideraram a expansão urbana positiva:

[Sic] *Se o crescimento acontecer de forma ordenada, que tem tudo para ser, é para onde Viçosa tem que crescer. Literalmente aqui tem tudo para ser a zona sul (Entrevistado 6 e empreendedor).*

[Sic] *Deve-se estabelecer parâmetros de ocupação muito diferentes do que se exigem nas demais áreas da cidade porque aquela região é a Zona Sul de Viçosa. É destinada a um público diferenciado, que pode pagar para usufruir das especificidades daquele local (Incorporador II).*

Como ponto de destaque das entrevistas, cabe mencionar que a ocupação desordenada foi o argumento mais citado pelos incorporadores entrevistados que consideram a expansão positiva e requerem uma legislação para regularizar os parcelamentos já existentes.

[Sic] *[...] a expansão existe, ela não é uma situação hipotética e irá acontecer cada vez mais. Vejo com melhores olhos se aquela região estivesse inclusa no zoneamento como uma zona urbana prevista no Plano Diretor, com suas regras de construção em termos de parcelamento do solo, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação. Porque você tendo uma legislação você tem por onde fiscalizar e regulamentar essa ocupação, porque ela acontece. Então entre não ter regra nenhuma e as coisas acontecerem da maneira que estão sendo, acredito ser mais prudente que existam regras para que o município possa atuar mais efetivamente (Incorporador 1).*

Do ponto de vista dos incorporadores imobiliários, a região não irá parar de crescer. Eles relacionaram esse crescimento à expansão da universidade e defenderam que ela se realize dentro da técnica. Segundo o empreendedor:

[Sic] *Ou a cidade cresce ou ela estagna. Se não puder se desenvolver, que criem um decreto proibindo a expansão da universidade. Como isso não acontecerá, o importante é que ela cresça dentro da técnica. A questão é para onde vai crescer? Será na região do São Bartolomeu, Violeira, Novo Silvestre? que cresça! Eu, particularmente, acho que temos que ocupar os espaços que já existem aqui, os lotes dentro da área mais adensada (Incorporador I).*

Nas entrevistas com os agentes públicos, questionou-se o que a prefeitura poderia fazer para regularizar os parcelamentos já existentes. A revisão do Plano Diretor e aplicação do aparato de legislações complementares foi apontada como uma possibilidade de regularização dos parcelamentos já existentes.

5. PARCELAMENTOS IRREGULARES EXISTENTES NA ÁREA DA BACIA DO SÃO BARTOLOMEU

Sposito (2006) ressalta que a implantação de loteamentos como principal forma de produção territorial urbana não se trata de uma somatória de pequenas iniciativas de definição de usos de solo pelos proprietários fundiários das parcelas de terra, ou por seus arrendatários. Ao contrário, ela decorre de iniciativas planejadas, que se compõem de várias ações que resultam em empreendimentos que se realizam em curto espaço de tempo.

Em conformidade ao artigo 4 da legislação municipal de Parcelamento do Solo, na área rural somente será permitido o parcelamento para fins rurais, sendo proibido o parcelamento urbano ou a divisão da qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à fração mínima da região estabelecida pelo órgão federal competente.

O projeto de loteamento mencionado a seguir é um dos tantos loteamentos clandestinos, que têm se realizado com a conivência do poder executivo local. Essas construções não passam pela avaliação do Instituto Municipal de Planejamento Urbano (IPLAM) que, por julgar que se localizam em zona rural, transfere a responsabilidade para o governo estadual.

Esta é a primeira incoerência: a legislação municipal supracitada restringe o parcelamento na área rural para fins urbanos, contudo, o Instituto não assume a responsabilidade pela fiscalização. Se o espaço territorial político do município corresponde a sua zona urbana e rural, ele deveria tomar para si o encargo de fiscalizar tais ações.

O município tem competência para legislar sobre uso, ocupação e parcelamento do solo de todo o seu território. Com referência ao artigo 30, inciso VIII, da Constituição Federal, compete aos municípios promover adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo (BRASIL, 1988; SANTORO, 2004). Uma vez que o município se omite dessa responsabilidade, os empreendedores se aproveitam da situação e realizam parcelamentos clandestinos.

Ao consultar as imobiliárias do município, verificou-se que, muitas vezes, o mesmo terreno está à venda em imobiliárias distintas. As propriedades são comercializadas mediante contratos particulares de compra e venda, somente.

A tendência da expansão para a localidade se dá devido à possibilidade de surgimento de uma lei municipal que regularize as ocupações irregulares, a exemplo da tentativa de ampliação do perímetro urbano, mencionada anteriormente.

Pelo exposto, concordamos com Sposito (2006): proprietários de terras localizadas no entorno das cidades, como é o caso dos loteamentos citados, elaboram o projeto de parcelamento de terras, desenham um plano urbano e incluem no projeto o maior número possível de lotes a serem comercializados. O projeto deve obedecer à legislação em vigor, e quando não atende às premissas legais, iniciativas são tomadas para que ele seja aprovado independentemente da legislação vigente. Isto posto, trata-se de uma ação planejada, visando à transformação, *a priori*, no plano jurídico, do potencial de uso de terras rurais em urbanas.

Através de pesquisa documental no IPLAM, buscou-se o acesso a um projeto de loteamento construído na área. A proposta do Condomínio Monte Alto é a única que se encontrava para análise no Instituto devido à sua localização. Situada próximo ao bairro Romão dos Reis, insere-se nos limites do perímetro urbano do município de Viçosa, conforme a lei municipal de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento. A proposta destinava-se à venda de 55 unidades imobiliárias, variando entre 1.000 m² a 2.000 m², além da implantação de uma Estação de Tratamento de Esgoto e perfuração de poço artesiano.

Em nível estadual, constava nos autos do projeto a solicitação de carta de viabilidade técnica para a Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG), que emitiu parecer favorável a viabilidade no fornecimento de energia elétrica para esse empreendimento. Embora submetido ao IPLAM somente em 2015, entre os documentos analisados havia um parecer emitido pela Superintendência Regional de Regularização Ambiental da Zona da Mata (SUPRAM), desde julho de 2012, com validade para quatro anos. Do ponto de vista do órgão, as ações do empreendimento não se enquadravam na Deliberação Normativa³ n°74 e não contemplavam a Resolução⁴ n°237, não sendo, portanto, passíveis de licenciamento, nem mesmo de autorização ambiental de funcionamento pelo Conselho Estadual de Política Ambiental (COPAM).

Em nível municipal, as diretrizes do artigo 13 do regulamento interno⁵ do SAAE esclarecem que em todo projeto de loteamento a autarquia deverá ser consultada sobre a possibilidade da prestação dos serviços. Além disso, o regulamento deixa claro que nenhuma construção de sistemas de abastecimento de água e esgoto em loteamentos, situados em sua área

³ Deliberação Normativa n° 74 de 9 de setembro de 2004. Legislação estadual que estabelece critérios para classificação, segundo o porte e potencial poluidor, de empreendimentos e atividades modificadoras do meio ambiente passíveis de autorização ou de licenciamento ambiental.

⁴ Resolução CONAMA n° 237 de 22 de dezembro de 1997. Legislação federal que dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para licenciamento ambiental.

⁵ Decreto Municipal n° 3.823/2004. Legislação municipal que regulamenta a prestação dos serviços de água e esgotos.

de atuação, poderá ser executada sem que o respectivo projeto tenha sido por ele aprovado.

A declaração de indisponibilidade técnica de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, expedida pelo SAAE no mês de junho de 2016, integrava os documentos do referido processo. A autarquia declarava que apresentava apenas viabilidade para a coleta dos resíduos sólidos do empreendimento. Esclarecia ainda que o referido loteamento se situa a montante do local de captação da ETA I, dentro da bacia do Ribeirão São Bartolomeu. Diante disso, definia que as propostas para abastecimento deveriam ser realizadas por meio de projetos técnicos, licenciados e outorgados pelos órgãos competentes, para posterior análise e aprovação.

Considerando a legislação de Parcelamento do Solo do município, já mencionada, qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos fica sujeita à aprovação prévia da Prefeitura. Admite-se o parcelamento do solo, para fins urbanos, nas zonas urbanas, nas zonas de expansão urbana ou nas de urbanização específica assim definidas pelo Plano Diretor e pela Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento.

O artigo 5 da legislação de parcelamento esclarece que nenhuma modalidade de parcelamento do solo será permitida em terrenos com declividade superior a 40%; em áreas contíguas a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes; em áreas onde a demanda adicional de água provocada pelo parcelamento possa comprometer a oferta dos mananciais de abastecimento e o suprimento dos usos da água já existentes na área.

6. DIRETRIZES PARA OCUPAÇÃO DA BACIA E VETORES DE EXPANSÃO URBANA

Na realização das entrevistas, levantou-se uma possível solução para os parcelamentos já existentes. Tais possibilidades referem-se a sistemas artificiais⁶ de infiltração e recarga de água no solo.

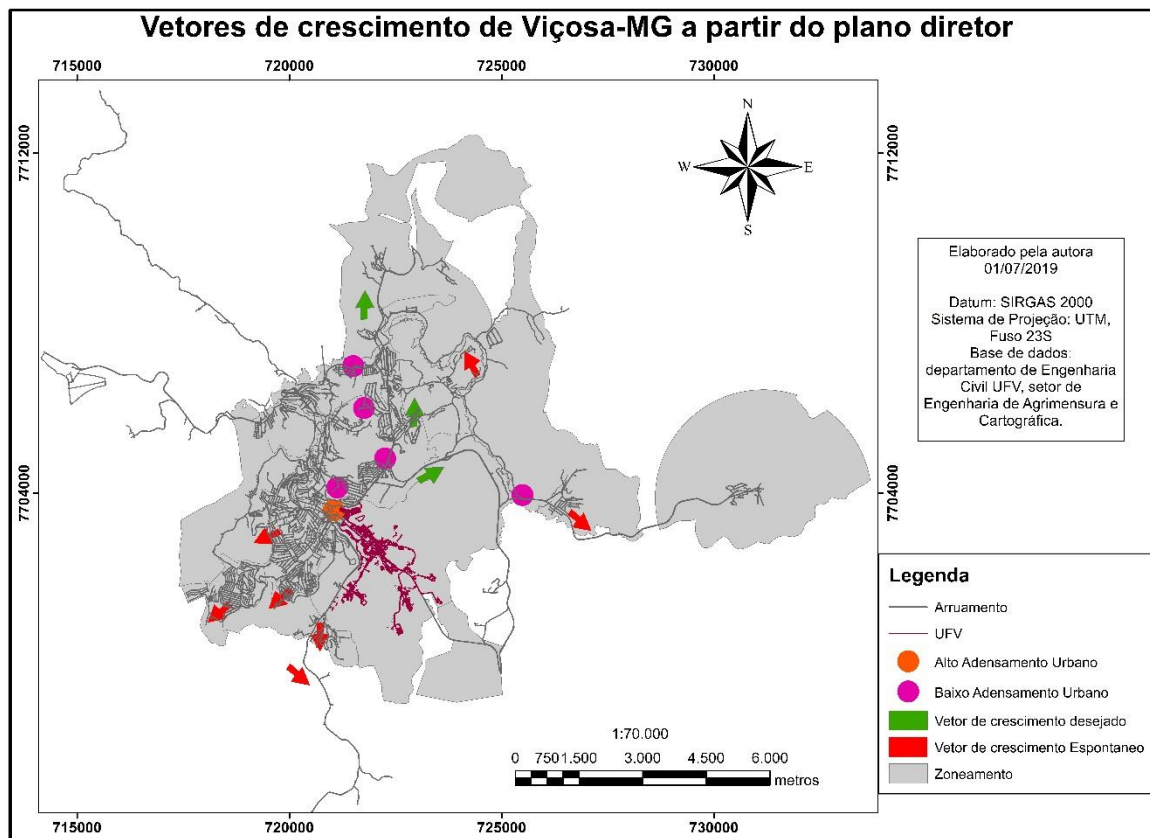
Durante a pesquisa empírica, um dos entrevistados, apresentou possíveis alternativas para fazer com que a bacia, que se encontra em franco processo de “urbanização”, possa, mesmo assim, colaborar para o aumento da vazão disponível nos períodos de estiagens. Tais possibilidades referem-se à melhoria do estado vegetativo de pastagens degradadas e seu manejo adequado. Para aumentar a velocidade de infiltração da água no solo, propõe a construção de terraços, caixas de captação de enxurradas, “barraginhas”, cisternas de infiltração e outras

⁶ Fundamentos hidrológicos da recarga artificial de aquíferos da bacia hidrográfica do ribeirão São Bartolomeu. Texto escrito pelo professor Osvaldo Ferreira Valente (2014), especialista na área de recursos hídricos, e apresentado durante a realização da entrevista, em março de 2016.

tecnologias apropriadas à exploração econômica da propriedade.

O entrevistado ressalta que tais tecnologias envolvem custos de implantação e conservação que, na maioria dos casos, estão além das capacidades financeiras dos produtores rurais. Por isso, recomenda a implantação do sistema de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA). A água é um bem de domínio público e, mesmo que nasça em uma propriedade, o produtor rural precisa de licença para captar parte dos volumes produzidos. Não é razoável, portanto, que ele seja o único responsável por cuidar dela.

Figura 02 – Vetores de crescimento do município de Viçosa-MG



Em consulta à proposta de revisão do Plano Diretor do município, elaborada em 2007, verificou-se que o plano diretor indica vetores de expansão urbana desejáveis. O mapa representado pela figura 02 mostra as áreas mais adequadas para expansão urbana do município.

Assim, os vetores de crescimento indicados encontram-se sentido Viçosa–Teixeiras, em direção aos bairros Silvestre, Novo Silvestre, Liberdade, e ao longo da via que dá acesso ao distrito de São José do Triunfo. As áreas em destaque na porção central do mapa (figura 02) apresentam baixo adensamento urbano, e também poderiam ser destinadas à ocupação.

Por todos os motivos mencionados anteriormente, Viçosa continuará sendo um município atrativo, embora apresente limitações para expansão, como as áreas de mananciais. A região da bacia do São Bartolomeu foi apontada como um vetor de crescimento espontâneo, porém, não desejável.

Os vetores de crescimento espontâneo localizam-se no eixo São José do Triunfo–Cachoeira de Santa Cruz, Zig-Zag, Cidade Nova, Conjuntos Habitacionais Minha Casa Minha Vida, Nova Viçosa, Romão dos Reis e Paraíso.

Nota-se, portanto, a importância de se ocupar os vazios urbanos do município, antes de se ampliar o perímetro urbano.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O município de Viçosa teve seu desenvolvimento marcado pela expansão do ensino superior. Com a federalização da UFV na década de 1970, houve um aumento populacional e, à medida que a universidade se expandia, o espaço urbano se reorganizava com o surgimento de novos bairros. Em decorrência disso, a valorização imobiliária de determinadas áreas da cidade é histórica. Os principais fatores responsáveis foram a crescente verticalização da zona central a partir de 1980, e a construção dos primeiros condomínios fechados para as classes média e alta.

Como resposta das expectativas geradas pelo mercado imobiliário, a partir da criação de novos cursos e aumento de vagas após 2007, a verticalização se consolidou na zona central. A partir desse período, os investimentos imobiliários voltaram-se para terrenos localizados em áreas rurais. Tais investidas ocorreram perante a conversão de terra rural em urbana e com parcelamentos clandestinos de solo, em territórios não incorporados ao tecido urbano.

A expansão do perímetro urbano realiza-se por meio da confluência dos interesses imobiliários em parceria com o Estado. O espaço se reproduz modelado segundo a lógica do mercado, que direciona seus investimentos para as áreas mais valorizadas. As alterações realizadas na legislação regulamentadora do uso e ocupação do solo em outras áreas da cidade constataam esse fato.

A respeito de como se efetiva a reprodução do espaço urbano a partir da segunda década do século XXI, as análises mostraram que cada agente atua movido por seus interesses e pela possibilidade de obter lucros. Passados dezoito anos da aprovação da legislação do Plano Diretor, sua revisão faz-se indispensável. Observou-se as dificuldades do Instituto de Planejamento Municipal em aplicar a legislação urbanística frente aos interesses do mercado imobiliário.

Demonstra-se que, ao longo de sua existência, o planejamento urbano do município é fortemente influenciado pelo mercado imobiliário e da construção civil e para ele orientado, logo, muitas vezes direcionado por interesses privados. Evidencia-se que o processo de transformação da paisagem rural e a valorização do espaço ocasionado pela expansão urbana produzem espaços descontínuos. Com efeito, os desdobramentos dessa expansão para as áreas de mananciais manifestam-se em problemas de abastecimento de água, que se tornaram cada vez mais comuns.

As crescentes ocupações irregulares na região da bacia na última década resultam da convivência e falta de gestão do poder público em não regulamentar o parcelamento do solo rural. Analisando a evolução dessa expansão, cabe enfatizar a emergência do município em tomar para si a responsabilidade de legislar sobre seu território e deliberar medidas eficientes para controlar o parcelamento irregular.

Ao apontar vetores de expansão mais adequados, indica-se o direcionamento do tecido urbano para o Corredor Principal, ao longo do eixo Viçosa–Teixeiras, em direção aos bairros Silvestre, Novo Silvestre, Liberdade, e nos vazios urbanos, no sentido de acesso ao distrito de São José do Triunfo.

O crescimento para a área da bacia do São Bartolomeu é inevitável, pelos motivos já mencionados, principalmente pela localização privilegiada, que facilita o deslocamento para a área central. Aos poucos, surge uma área de expansão da cidade, cujo espaço se reproduz sem qualquer controle, por isso, reitera-se a importância de revisão do Plano Diretor. Os condomínios rurais e parcelamentos clandestinos existentes na área de estudo devem ser inclusos nessa revisão.

Salienta-se a necessidade de elaboração de uma legislação que regule esses loteamentos. É preciso estabelecer parâmetros de controle da ocupação da bacia, como a possibilidade de adoção de tecnologias de recargas artificiais de aquíferos, considerando, em primeiro lugar, a função primordial da bacia hidrográfica: a produção de água para a cidade.

REFERÊNCIAS

ARRUDA, P. R. R. **Uma contribuição ao estudo ambiental da Bacia Hidrográfica do Ribeirão São Bartolomeu**. 1997. 108f. Dissertação (Mestrado em Ciência Florestal). Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 1997.

CAMARA MUNICIPAL DE VIÇOSA. Lei nº 1420/2000. Institui a lei de Uso e Ocupação do Solo no Município de Viçosa-MG.

_____. Lei nº 1469/2001 de dezembro de 2001. Institui o Parcelamento do Solo do Município de Viçosa e dá outras providências

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico brasileiro. Brasília, DF: IBGE: 2010.

MARIA, A. C. de S. **A produção do espaço urbano da zona sul de Viçosa:** empreendimentos horizontais na bacia do ribeirão São Bartolomeu. 123 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Viçosa. Viçosa. 2016.

_____. STEPHAN, I. I. C. Expansão Urbana sem Planejamento em Viçosa (MG). In: IV SIMPÓSIO CIDADES MÉDIAS E PEQUENAS DA BAHIA, 2014, Barreiras - BA. **Anais do IV Simpósio Cidades Médias e Pequenas da Bahia.** 2014.

SANTORO, P. Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v.16, n.1, p. 169 – 188, 2014. Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional; Ed: A Associação, 2014.

SPOSITO, M. E. B. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas - Brasil. In: SPOSITO, E. SPOSITO, M. E. B. SOBARZO, O. (Org.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão Popular, 2006, v. 1, p. 175-196.

_____. WHITACKER, A. M. **Cidade e campo:** relações e contradições entre o urbano e o rural. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular: 2006.

RIBEIRO FILHO, G. B. **A formação do espaço construído:** cidade e legislação urbanística em Viçosa-MG. 243 p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. 1997.

VILLAÇA, F. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Nobel, 2012.