

DENSIDADE DEMOGRÁFICA COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO: UM ESTUDO DE CASO SOBRE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Dr. Artur José Pires Veiga

Professor Adjunto/UNEB; Técnico-Pesquisador/ UESB

E-mail: tk1@ibest.com

Ms. Daniela Andrade Monteiro Veiga

Professora Assistente / UESB

E-mail: dmonte_arq@yahoo.com.br

Dr. Jana Maruska Buuda da Matta

Professora Adjunta/UNEB; Analista-Pesquisadora/ UESB

E-mail: janamaruska@hotmail.com

RESUMO

Este estudo tem como objetivo analisar a densidade demográfica de Vitória da Conquista à luz das projeções do PDU de 1976 e 2007. Na projeção de densidade para Vitória da Conquista, o PDU-2007 estabeleceu-se a relação de habitantes por hectare, com diferenciação de acordo com a macrozona e com a especificidade de alguns bairros dentro de uma mesma macrozona. Para a realização desse objetivo foi necessário levantamento de dados dos censos do IBGE 1991 e 2000, bases cartográficas, imagens de satélites, PDU de 1976 e 2007, Agenda 21, Código de Ordenamento de Uso e Obras, Leis Complementares, pesquisas em órgãos públicos e revisão bibliográfica com autores que discutem questões sobre densidade demográfica, crescimento urbano e questões ambientais pertinentes ao crescimento urbano desordenado como Acioly (1998), Almeida (2002), Vieira e Cunha (2001), Coelho (2001) e Gonçalves Guerra (2001). Como critério de análise foi utilizado a densidade bruta estabelecida no PDU-2007, de acordo com a macrozona e considerando as especificidades de cada uma delas. Os resultados apontam para uma uniformização de grandes áreas quando o PDU-2007 estabelecesse projeção de valores de densidade demográfica por zonas, não sendo condizente com a realidade ao analisar o fenômeno em pequenas áreas poligonais como os setores censitários. Vitória da Conquista possui histórico de planejamento urbano acima de 30 anos e o acúmulo de problemas é originado, principalmente, pelo não cumprimento do que foi planejado, elaborado e aprovado, tanto pelo Poder Público quanto pelos empreendedores. A insuficiência de investimentos nos projetos imobiliários, como infraestrutura urbana para os loteamentos aprovados e a falta de fiscalização por parte do Poder Público em exigir esse requisito, determinado em Lei, retrata a situação encontrada. Entre os problemas destacam-se a descontinuidade das decisões e prioridades nas diferentes gestões municipais, o crescimento desordenado e disperso à margem do planejamento e da legislação em vigor, insuficiência e ineficácia nas ações para monitorar, revisar e fiscalizar a aplicação do planejamento.

Palavras chaves: densidade demográfica; planejamento urbano; infraestrutura.

1. INTRODUÇÃO

O estudo da densidade demográfica é fundamental para o processo de planejamento urbano e regional. O entendimento sobre densidade demográfica ou populacional compreende a relação entre o número de habitantes e a área do território,

geralmente expressa em quilômetros quadrados ou habitantes por hectare. As leis de zoneamento podem fixar densidades brutas ou líquidas para as diferentes zonas.

Este estudo tem como objetivo analisar a densidade demográfica de Vitória da Conquista à luz das projeções do PDU (Plano Diretor de Vitória da Conquista) de 1976 e 2007. Para realização desse objetivo foi necessário levantamento de dados dos censos do IBGE 1991 e 2000, bases cartográficas, imagens de satélites, Plano Diretor Urbano, Agenda 21, Código de Ordenamento de Uso e Obras, Leis Complementares, pesquisas em órgãos públicos e revisão bibliográfica. Como critério de análise foi utilizado a densidade bruta estabelecida no PDU-2007, de acordo com a macrozona e considerando as especificidades de cada uma delas. Os dados foram processados com uso de geoprocessamento.

Por conseguinte, os resultados obtidos apontaram para uma uniformização de grandes áreas. O PDU-2007 projetou valores de densidade por zonas, como grandes unidades espaciais. A realidade, por outro lado, quando se trabalha com pequenas unidades espaciais, como setores censitários, percebe-se que para algumas áreas, a projeção estabelecida já se encontrava fora dos parâmetros definidos em Lei.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

As análises da densidade real e projetada foram feitas com dados dos censos do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) nos anos de 1991 e 2000, bases cartográficas, imagens de satélite, Plano Diretor de Vitória da Conquista de 1976 e de 2007, Agenda 21 Local, Código de Ordenamento de Uso e Obras, Leis Complementares, pesquisas em órgãos públicos e revisão bibliográfica.

A densidade demográfica ou populacional é expressa em habitantes por quilômetro quadrados ou habitantes por hectare. Uma área é superpovoada quando as necessidades da população excedem ou ameaçam a capacidade de suporte do meio ambiente, considerando, por exemplo, a disponibilidades de recursos naturais, ou a capacidade da infraestrutura instalada.

Na projeção de densidade para Vitória da Conquista, o PDU-2007 estabeleceu a relação habitante por hectare, com diferenciação de acordo com a macrozona e a especificidade de alguns bairros em uma mesma macrozona. A densidade populacional foi obtida nos dados do Censo de 1991 e 2000 do IBGE, através do número total de

peças residentes, dividido pela área do setor censitário em hectare. Como critério de análise foi utilizado a densidade bruta estabelecida no PDU-2007, de acordo com a macrozona, levando em consideração as suas especificidades.

Inicialmente foram produzidos mapas de densidade bruta para os anos de 1991 e 2000, visando analisar a situação real das áreas mapeadas em relação aos critérios do PDU-2007 e o que está definido em Lei. O mapa da variação do crescimento urbano produzido para 1991 e 2000, para análise da dinâmica populacional.

Os dados foram processados em ambiente computacional, utilizando as técnicas de geoprocessamento, com uso do Sistema de informações Geográficas - SIG SPRING 5.18, onde foi montado um Banco de Dados, definido o Projeto e os PIs (Planos de Informações) de acordo com os respectivos Modelos de Dados.

3. REVISÃO DE LITERATURA

O ambiente urbano está cada vez mais complexo, constituindo um sistema inter-relacionado, com obras do homem e elementos naturais. A associação entre o meio natural e o construído estabelece uma relação que pode ter como resultado consequências positivas ou negativas, dependendo da combinação proposta.

Vieira e Cunha (2001, p.130-131) assinalam que “o crescimento de áreas urbanizadas tem gerado aumento no escoamento superficial pela impermeabilização do solo, acompanhado de grande volume de sedimentos, produzidos pelas construções e pelo solo exposto das encostas pelo desmatamento”. Dessa forma, grande parte dos problemas ambientais urbanos ocorre nas bacias hidrográficas e existe uma razão proporcional no que tange ao aumento da densidade populacional em relação ao aumento na carga de poluente gerada pelas atividades humanas, culminando por contaminar os mananciais hídricos através do escoamento superficial.

Nessa mesma linha de pensamento, Acioly (1998, p. 16) considera que “quanto maior a densidade, melhor será a utilização e maximização da infraestrutura e do solo urbano”. No entanto, reconhece que os “assentamentos humanos de alta densidade” poderão aumentar a pressão sobre o solo urbano, contribuindo para a “saturação das redes de infraestrutura e serviços urbanos”. Essa sobrecarga “consequentemente produzirá um meio ambiente superpopuloso e inadequado ao desenvolvimento urbano”.

Almeida (2002, p.39) assinala que o impacto provocado pelo crescimento urbano acelerado e sem planejamento, “gera alterações na paisagem e perda das funções ecológicas dos sistemas naturais, interferindo nas atividades e nas funções da sociedade”. O crescimento desordenado aumenta a pressão significativamente nos remanescentes naturais, e os resultados estarão expressos na redução das áreas verdes, desmatamento de encostas, das matas ciliares, assoreamento dos rios e ocupação de áreas de risco, contribuindo para a redução da qualidade de vida nas áreas urbanas.

Estudos realizados sobre as características morfológicas trazem informações relevantes na relação solo-superfície, contribuindo para a avaliação da paisagem urbana. Coelho (2001, p.35) tratando a respeito dos espaços urbanos, considera que no estudo de impacto ambiental na cidade não será possível negligenciar a multidimensionalidade dos efeitos. Quando a expansão urbana não é acompanhada do aumento e distribuição equitativa dos investimentos públicos em infraestrutura, com monitoramento do uso do solo urbano, a apropriação e uso indevido pela sociedade terminam gerando impactos significativos no ecossistema urbano.

Os condicionantes naturais associados à ocupação de áreas impróprias para urbanização desencadeiam reações que associadas ao mau uso podem acelerar o processo de degradação e sua instabilidade. Assim, Gonçalves e Guerra (2001, p. 194) assinalam que “o conhecimento da formação e evolução histórica do espaço urbano, sua implantação, parcelamento e ocupação oferecem ao pesquisador uma visão dinâmica da realidade”. Essa visão “permitirá, através dos anos, compreender como o espaço urbano atingiu o seu estado atual e as mudanças que a sociedade vem promovendo”.

Os impactos ambientais em áreas urbanas é um processo que ocorre tanto em uma escala local quanto global. O planejamento das cidades deve levar em conta a densidade real e as características das áreas projetadas de forma a promover, permitir ou conduzir o adensamento e/ou esvaziamento.

A densidade projetada deverá imbricar fatores indeterminado quando é estabelecida, como: a tipologia habitacional; a forma de ocupação do solo; a relação entre área ocupada e área verde das edificações; a qualidade e oferta de infraestrutura sejam para grandes empreendimentos habitacionais privados ou megas ocupações informais. Assim, não existe uma fórmula matemática precisa que forneça a densidade

ideal de um território. Uma serie de condicionantes deve ser analisado conjuntamente com a densidade populacional, para promover um habitar de qualidade.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

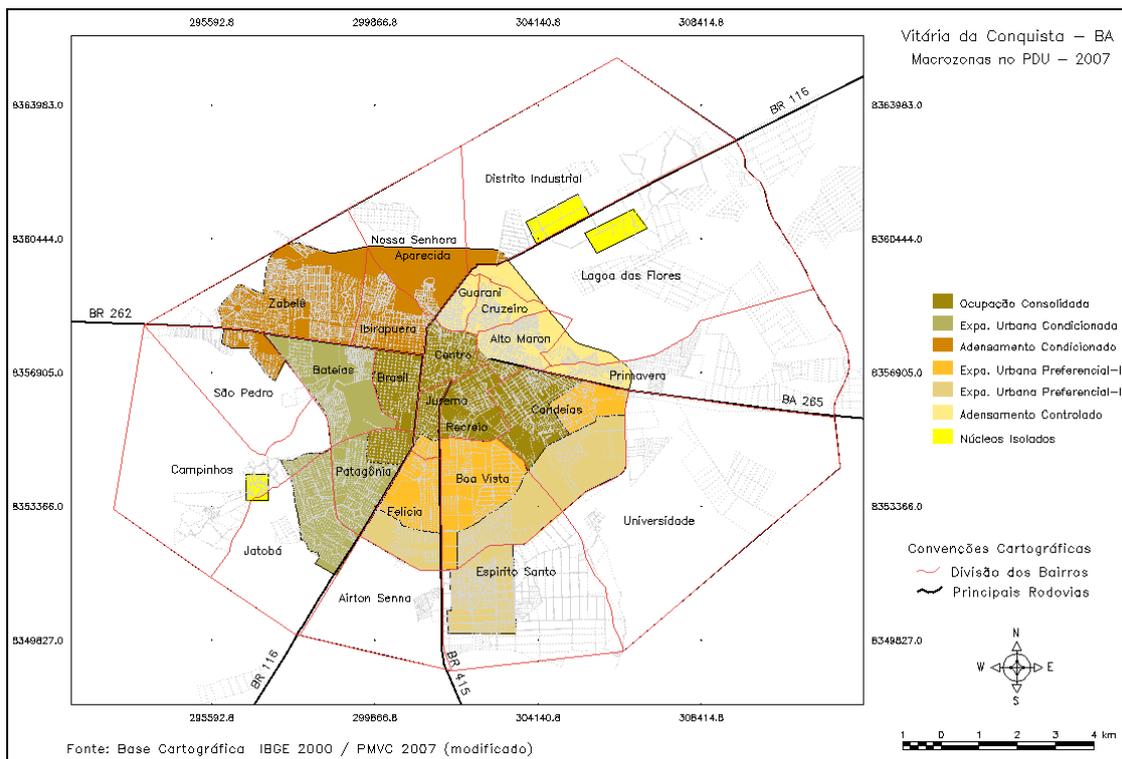
A tradição de Planejamento em Vitória da Conquista remonta ao período histórico de sua criação, por Lei Imperial em 1840. A partir desse período foi instituído o Conselho Municipal com governo próprio, instalando a Casa do Conselho a quem coube aprovar um Código de Posturas, tendo como um dos subjetivos o ordenamento territorial urbano. Esse código composto de 80 artigos, que segundo Silva (2006, p.2), “foi considerado um dos mais completos da época e tratava de temas atualmente considerados curiosos nos dias de hoje”. O Código também abordava temas como a preservação dos rios e nascentes.

O planejamento urbano para Vitória da Conquista apesar de ter sido instrumentalizado de forma mais concreta em 1976 com o primeiro Plano Diretor, aprovado em 1976 (Lei Nº 118/1976), as primeiras ações de planejamento influenciaram no desenho urbano e projeto da cidade, retangular, com as ruas em formato xadrez. Apesar de estar desatualizado, como instrumento normativo, estabeleceu regras e parâmetros de uso e ocupação do solo, servindo de orientação para três décadas seguintes.

Em 2004, um novo Plano Diretor foi elaborado para Vitória da Conquista, sendo aprovado e publicado no Diário Oficial dos Municípios em 30/01/2007. O PDU-2007 está estruturado em dez Capítulos com conteúdos relacionados aos princípios e objetivos; sistema de planejamento urbano; o partido urbanístico; diretrizes para aplicação dos instrumentos de política urbana; diretrizes para os planos de ações setoriais; projetos estratégicos; política habitacional do município; as disposições finais e transitórias; e por fim, o anexo I (com os mapas) e o anexo II (projetos estratégicos).

A organização do espaço urbano no Plano Diretor de 2007 foi estruturada em macrozonas de ocupação (Art. 22º), classificando a cidade como espaços uniformes, minimizando a complexidade de suas relações. Por outro lado, avançou quando enquadrou as macrozonas (correspondendo à divisão de bairros) como unidades de análise em relação às ações de planejamento e intervenções do Poder Público (FIGURA 1).

Figura 1 – Vitória da Conquista - BA: Macrozona no PDU - 2007



Fonte: VEIGA, 2010

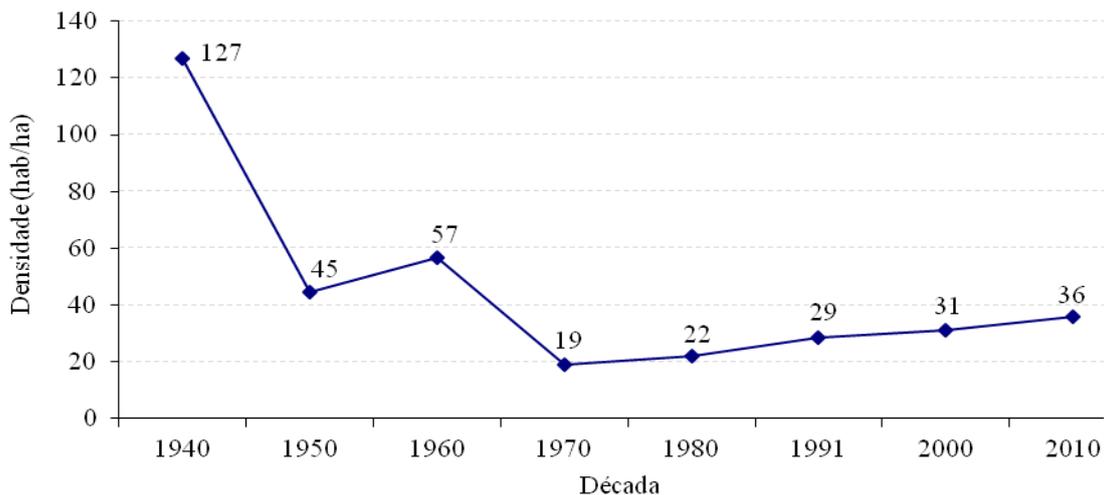
O tema de densidade demográfica foi citado no PDU-1976 no Art. 55º quando trata das dimensões do leito e passeio das vias públicas, que deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população, de acordo com os gabaritos para veículos e pedestres. No Art. 81º é dada orientação geral para o loteamento, cabendo à Prefeitura estabelecer a densidade demográfica máxima da população do setor. A Lei Nº 517/90, acrescenta dispositivos aos Art. 15º e 20º e dá nova redação ao Art. 35º do PDU-1976, com respeito aos usos do solo, definindo o percentual variável de 60 a 80% em relação a cada Zona do Setor Urbano, de acordo com os tipos de utilização das edificações (comercial, residencial, serviços, recreativo e institucional) e com o grau de permissibilidade: Adequado, Tolerado e Inadequado, especificado no Anexo da Lei (tabela do zoneamento urbano). Todavia, essa Lei deixa sem definição o percentual ideal de densidade populacional para cada uma das Zonas.

A densidade demográfica no PDU-2007 foi detalhada com diferentes índices de adensamento e consolidação da ocupação, de acordo com a definição das áreas no macrozoneamento, com subdivisões para alguns bairros. Em todos os critérios de

adensamento estabelecidos pelo PDU-2007 foi feito destaque para existência ou não de infraestrutura, restrições ambientais e a continuidade no espaço urbano. Não foi mencionado o impacto na capacidade de suporte das infraestruturas existentes e a relação da densidade demográfica atual com a projetada.

A densidade demográfica urbana de Vitória da Conquista foi obtida a partir da análise da evolução da mancha urbana ocupada, obtida através da delimitação de polígonos na análise de fotos aéreas e emissão de alvarás de grandes empreendimentos habitacionais pela prefeitura municipal. Relacionando assim a área urbana da sede municipal com a respectiva população residente urbana da sede municipal nos censos existentes (FIGURA 2).

Figura 2 – Vitória da Conquista - BA: Densidade demográfica urbana – 1940 – 2010



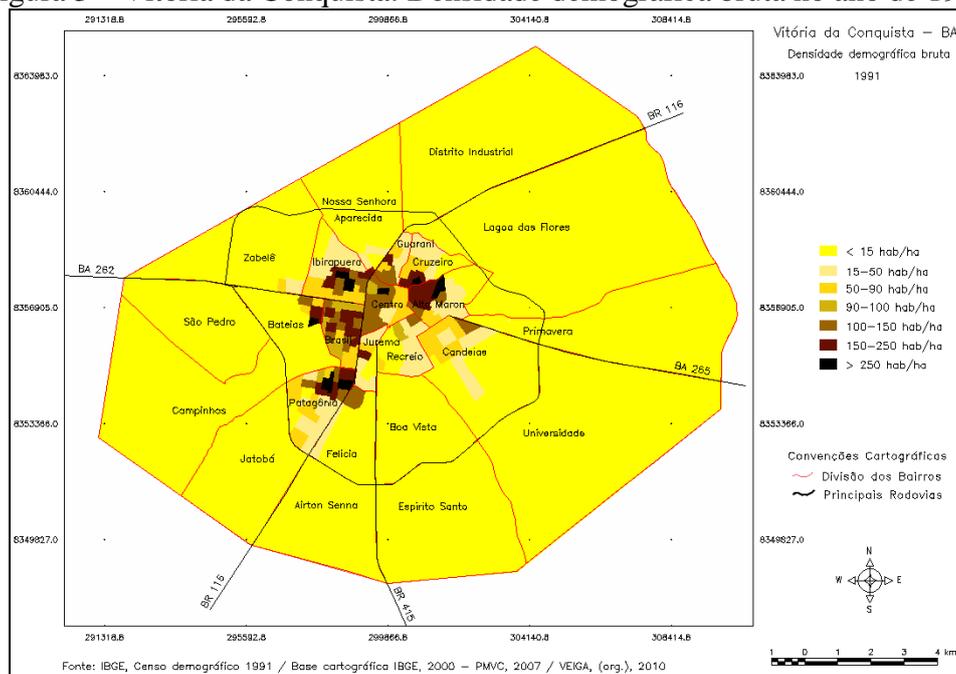
Fonte: IBGE. 1940; 1950; 2002; 2010 / VEIGA, (org.), 2010

Observa-se que entre os anos de 1940 a 2010 a densidade demográfica urbana decresceu, de 127 para 36 hab/ha. Na década de 1940 houve uma expansão da malha urbana sobre espaços vazios no interior da área urbana e no entorno do sistema viário. Essa expansão se deu de forma dispersa, não sendo acompanhado no número de habitantes. Na década de 1950 houve acréscimo devido ao crescimento vegetativo da população e as migrações. A década de 1970 apresenta um decréscimo significativo da densidade demográfica, com grande oferta de lotes entre os anos de 1972 e 1985, um total de 58 loteamentos registrados. É na década de 1980 que se verifica um acentuado aumento da densidade demográfica que prossegue até 2010.

A densidade projetada no PDU-2007 para Vitória da Conquista varia entre 50 e 250 hab/ha, estando à média em 103 hab/ha. Observa-se que a projeção feita para o Plano Diretor de 2007 extrapolou a média histórica (1940 – 2010), que foi de 46 hab/ha. Esse valor médio comparado com a projeção das densidades das macrozonas no PDU-2007 estaria enquadrada, aproximadamente, nas áreas de Expansão Urbana Condicionada e Expansão Urbana Preferencial II. A projeção do PDU-2007 demonstra uma perspectiva de adensamento urbano para os anos seguintes.

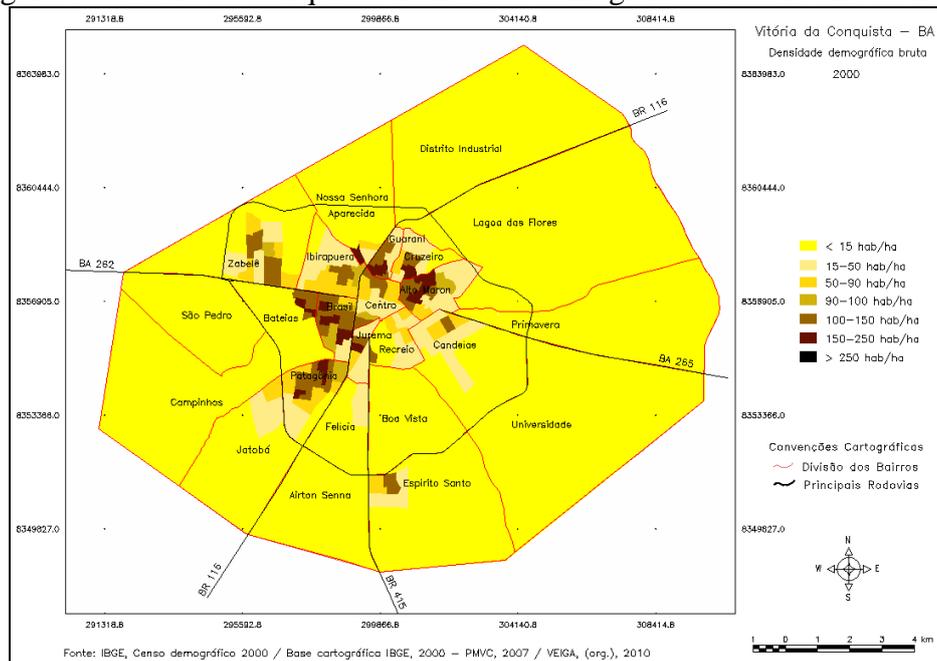
Pelo fato do PDU-1976 não estabelecer os valores da densidade demográfica urbana, foi utilizado apenas os critérios do PDU-2007. Para a produção dos mapas de densidades demográficas brutas foram definidos os intervalos de classe baseados nos critérios de adensamento do PDU-2007 e aplicado para os anos de 1991 e 2000, por setor censitário, como suporte para as análises nos referidos anos. Observa-se, então, nas Figuras 3 e 4 que a densidade demográfica de 1991 e 2000 demonstrou haver um processo migratório interno da população de Vitória da Conquista, associado ao crescimento vegetativo, sobretudo no centro da cidade e nos bairros periféricos. Os processos migratórios internos, o crescimento vegetativo e a expansão urbana da cidade podem ser observados mais detalhadamente na Figura 4, evidenciando o aumento e redução da população por setor censitário.

Figura 3 – Vitória da Conquista: Densidade demográfica bruta no ano de 1991



Fonte: VEIGA, 2010

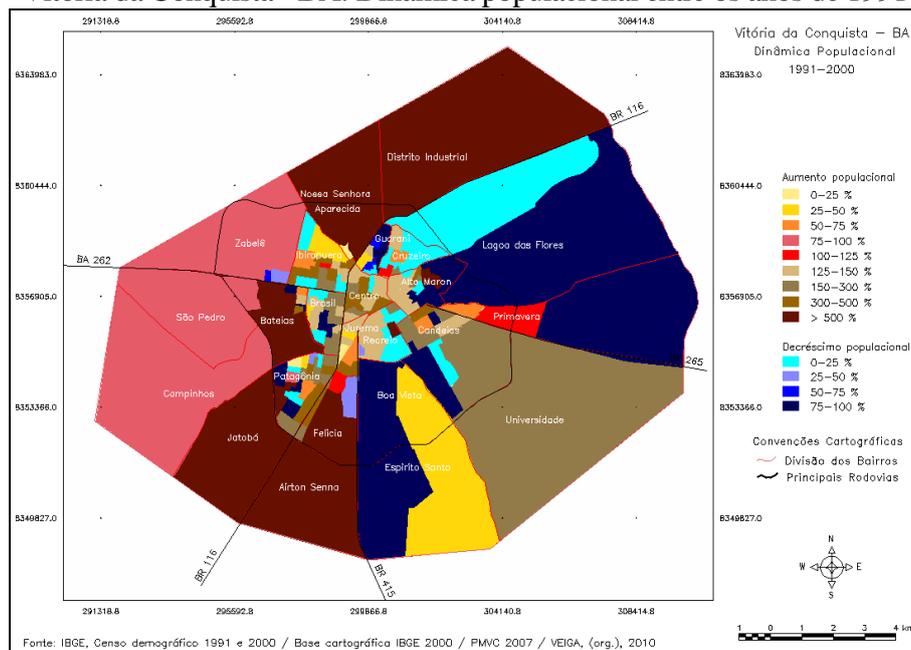
Figura 4 - Vitória da Conquista: Densidade demográfica bruta no ano de 2000



Fonte: VEIGA, 2010

Para uma pesquisa mais detalhada da densidade demográfica foi feito um estudo do crescimento da população por setor censitário entre os anos de 1991 e 2000, e produzido um mapa de crescimento populacional entre os referidos anos para análise da dinâmica populacional (FIGURA 5).

Figura 5 - Vitória da Conquista - BA: Dinâmica populacional entre os anos de 1991 e 2000



Fonte: VEIGA, 2010

Entre os que tiveram os maiores percentuais de crescimento merece destaque o bairro Felícia, classificado no PDU-2007 como de Expansão Urbana Preferencial I e II, de classe baixa a média, e devido a influencia de um Shopping Center que foi implantado no local tem se constituído em uma área de crescimento populacional. Nesse bairro ainda existem lotes vazios, classificado como ocupação rarefeita, sendo uma área de possível expansão urbana. Bairros populares, como o Airton Senna, apresentaram aumento populacional em 2010, com crescimento pontual da malha urbana, enquanto que Jatobá, classificado como Expansão Urbana Condicionada, contribui com significativo crescimento da malha urbana. Já no bairro Bateias, também de Expansão Urbana Condicionada, ainda existem áreas livres que vêm sendo loteadas, contribuindo para a expansão urbana, que, por conseguinte se refletem no aumento populacional do bairro. Ainda quanto ao aumento populacional merece destaque os bairros Nossa Senhora Aparecida e Distrito Industrial. Devido a proximidade com a Unidade de Conservação - UC foram classificados como de Adensamento Condicionado. Esses dois bairros e, principalmente, Nossa Senhora Aparecida, vem apresentando crescimento urbano devido sua localização se constitui em pressão sobre a UC.

Nos bairros periféricos com densidade demográfica, em 2000, inferior a 50 hab/ha, houve um crescimento acentuado da população, em função da abertura de novos loteamentos, em áreas onde havia ocupação rarefeita (FIGURA 6).

Figura 6 - Corredor de Uso Diversificado e abertura de loteamentos no entorno.



Corredor de Uso Diversificado

Essa foto mostra a Av. Juraci Magalhães, uma área com forte concentração de comércio e serviços, sobretudo com a instalação de um Shopping Center, aliado aos investimentos públicos na duplicação da avenida, criação de ciclovias, de corredores de áreas verdes, etc.

Loteamentos

Essa foto mostra os Loteamentos nas imediações da Av. Juraci Magalhães, próximo ao Shopping Conquista Center.

Fonte: VEIGA, Trabalho de Campo, 2010

A exceção ocorreu em algumas partes dos bairros Espírito Santo, Boa Vista e Felícia, pelo fato de estarem situados nas imediações da Av. Juraci Magalhães e no bairro Recreio, no final da Av. Olivia Flores, ambas avenidas classificadas pelo PDU-2007 como Corredor de Uso Diversificado, onde houve um decréscimo da população pela influência da expansão do comércio e dos serviços nessas áreas

Embora esse dado seja analisado entre os anos de 1991 e 2000, em 2010 foi observado nos bairros Boa Vista e Espírito Santo, nas quadras paralelas à Av. Juraci Magalhães, atrás dos comércios e serviços em expansão, a abertura de vários loteamentos e conjuntos residenciais, com a construção de novas unidades habitacionais sem a implantação de todos os serviços de infraestrutura. Confirma-se a previsão do PDU-2007, que classificou essa região como área de Expansão Urbana Preferencial I e II.

Na porção Leste da cidade, os bairros Primavera e Lagoa das Flores, apesar de estarem situados na periferia, não apresentam registros comprobatórios de que tenha havido aumento de população. A explicação está nas características rurais desses bairros, sobretudo a Lagoa das Flores e a porção Leste do bairro Primavera, com pequenas propriedades, desenvolvendo cultivos de hortaliças flores e frutas, com fins comerciais e de subsistência.

As áreas centrais da cidade e seu entorno classificadas com decréscimo da população, têm influência comercial e de serviços, como dos Corredores de Uso Diversificado da Avenida LEM-Proposta, que cortam os bairros: Patagônia, Jurema, Candeias, Recreio, Boa Vista e Candeias. O Corredor da Avenida Olivia Flores no Bairro Candeias. O Corredor da Avenida Brumado e do Centro Tradicional (FIGURA 7).

Figura 7 - Áreas de influência comercial.



Corredor de Uso Diversificado da Avenida Brumado

Fonte: VEIGA, Trabalho de Campo, 2010

Outras áreas de expansão comercial que também apresentam decréscimo da população residente situam-se no bairro Guarani, uma região de contato com o Centro, como continuidade da área de comércio da Av. Laudicéia Gusmão e entorno; no bairro Alto Maron, na Av. Presidente Vargas até o início com a BA-285, e na Rua Nove de Novembro, no entorno; em parte do bairro Recreio, sobretudo na Av. Vivaldo Mendes, e na Av. Siqueira Campos e entorno; na Av. Jorge Teixeira no bairro Candeias (FIGURA 8).

Figura 8 - Áreas de expansão comercial.



Áreas de expansão comercial no bairro Guarani como continuidade da Av. Laudicéia Gusmão no Centro.

Áreas de expansão comercial na Av. Jorge Teixeira no bairro Candeias.

Fonte: VEIGA, Trabalho de Campo, 2010

O bairro Universidade, Primavera e parte do Espírito Santo são locais com baixa densidade populacional, constituídos de vazios urbanos, chácaras e rarefeita ocupação urbana, com domicílios dispersos pelo setor. Lagoa das Flores é um bairro de natureza rural, com pequenas propriedades, com poucas edificações, pequenos comércios e serviços.

No PDU-2007 as densidades projetadas foram estabelecidas por zonas com especificidade nos bairros e as análises da densidade bruta foram realizadas por setor censitário a partir dos dados apurados e sua relação com a projetada. Os dados encontrados apresentaram uma elevada variação de densidade em um mesmo bairro, revelando setores com altas concentrações populacionais, com densidades próximas ou superiores as projetadas no PDU-2007. Em 2004 quando foi elaborada a primeira versão do PDU, alguns bairros como Patagônia, Alto Maron, Ibirapuera e Brasil, apresentavam desde 1991, setores com densidades superiores as projetadas no Plano Diretor aprovado em 2007.

Bairros de extensão territorial como o Bateias, que possui no seu interior a Área de Conservação Ambiental do Parque Municipal da Lagoa das Bateias, cercada por uma

ocupação densa e consolidada tem sua densidade diluída, quando estimada por bairro, não pontuando áreas que devem ter sua expansão e adensamento controlados. Áreas próximas aos grandes equipamentos como o Parque de Exposição, Ginásio de Esportes e o Estádio de Futebol Lomanto Júnior sofrem essa mesma distorção ao se estimar a densidade por bairro.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O PDU-2007, ao estabelecer os valores de densidade demográfica por zonas, uniformizou grandes unidades espaciais. Essas unidades quando analisadas por setor censitário com dados de 2000, mostram que já havia áreas com densidade superior a projetada pelo Plano em 2007. O crescimento acentuado dos empreendimentos multiresidenciais, localizados, sobretudo no bairro Candeias, com concentração próxima a uma faculdade particular, deverá aumentar a densidade demográfica nessas áreas, elevando assim a relação hab/ha, que por sua vez refletirá nos dados para esse indicador no futuro próximo. Esse bairro possui um grande estoque de áreas vazias, e o adensamento está ocorrendo na área consolidada, com infraestrutura já existente.

Embora o PDU-2007 estabeleça critérios de densidade para as áreas da cidade, foi possível verificar que os valores estabelecidos em Lei desde 2004, estavam sendo extrapolados. O PDU-2007 não define claramente como controlar o adensamento urbano já que a população é dinâmica e a expansão urbana não é monitorada em tempo real. O estudo da densidade demográfica fomenta várias outras discussões como a especulação imobiliária nos loteamentos e parcelamentos não edificados que permanecem como áreas vazias, bem localizadas no entorno e no interior da mancha urbana, caracterizando áreas pouco densas, como no bairro da Boa Vista e Candeias. Nesses bairros, os instrumentos da política urbana com o IPTU progressivo, parcelamento e edificação compulsória deveriam ser aplicados. A falta de cumprimento das metas no decorrer da aplicação dos instrumentos da política urbana para conter a especulação imobiliária, inviabiliza as diretrizes de expansão e adensamento traçadas no PDU-2007 e conseqüentemente na condução do planejamento urbano do município.

Por outro lado, as áreas fora do anel viário consideradas pelo PDU-2007 como restrição a expansão da malha urbana, devendo-se manter como áreas com baixa

densidade, observa-se que vários empreendimentos vêm sendo implantados nessas áreas, sem nenhuma infraestrutura básica como: energia, água, esgoto, ruas e pavimentação. De acordo com o PDU, poderá vir a ser contemplado com infra-estrutura apenas o local do empreendimento. Os espaços vazios no entorno constituirão novas áreas de especulação imobiliária, elevando os preços das terras em função dos possíveis investimentos que virão para o local. A expansão urbana se mantém em um processo histórico de parcelamento do solo de forma dispersa e descontínua, guiados predominantemente pelos interesses do setor privado.

Em cidades como Vitória da Conquista, que possui um histórico de planejamento urbano acima de 30 anos, fica evidenciado o acúmulo de problemas originados, principalmente pelo não cumprimento do que foi planejado, elaborado e aprovado, tanto pelo Poder Público quanto pelos empreendedores. A insuficiência de investimentos nos projetos imobiliários, destinados a infraestrutura urbana para os loteamentos aprovados e a falta de fiscalização por parte do Poder Público em exigir esse requisito, determinado em Lei, retrata a situação encontrada. Entre os problemas destacam-se a descontinuidade das decisões e prioridades nas diferentes gestões municipais, o crescimento desordenado e disperso à margem do planejamento e da legislação em vigor, insuficiência e ineficácia nas ações para monitorar, revisar e fiscalizar a aplicação do planejamento.

Nas cidades de pequeno e médio porte é mais fácil a implantação de um sistema de controle e monitoramento integrado, uma vez que a complexidade dos problemas é inferior aos grandes centros urbanos. Nesses casos, a execução do planejamento elaborado funciona como instrumento de prevenção, objetivando o equilíbrio dinâmico e sustentável, integrando o ambiente natural com os diferentes atores sociais, econômicos e políticos que interagem na construção e crescimento das cidades.

A densidade populacional é apenas um, dos muitos indicadores utilizados no planejamento urbano das cidades, contudo seu estudo continuado e criterioso fomenta muitas análises aplicadas ao crescimento e desenvolvimento urbano. Análises fundamentais que avaliam o planejamento das cidades, por mais complexos e inexplicáveis que sejam as ações praticadas por todos os agentes envolvidos na construção do ambiente urbano.

REFERÊNCIAS

- ACIOLY, Claudio. **Densidade urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Tadução de Claudio Acioly e Forbes Davidson. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.
- ALMEIDA, Rita de Cássia de. Levantamento histórico e ocupação urbana da unidade de estudo. In: SCHIEL, Dietrich et al. (Org). **O estudo de bacias hidrográficas**. Uma estratégia para educação ambiental. São Carlos: Rima, 2002. p.37-42.
- COELHO, Maria Célia Nunes. Impactos ambientais em áreas urbanas – teoria, conceitos e métodos de pesquisa. In: GUERRA, Antonio Teixeira e CUNHA, Sandra Baptista da (Org). **Impactos ambientais no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. p.19-45.
- GONÇALVES, Luiz Fernando Hansen e GUERRA, Antonio José Teixeira. Movimento de massa na cidade de Petrópolis (Rio de Janeiro). In: GUERRA, Antonio Teixeira e CUNHA, Sandra Baptista da (Org). **Impactos ambientais no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001, p.189-252.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Recenseamento geral do Brasil**. Série Regional, Parte XII – Bahia. Rio de Janeiro: IBGE, 1940, 1950.
- _____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 1991**. Região Nordeste. IBGE: Rio de Janeiro, 2005. 1 CD.
- _____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2000**. Bahia, Vitória da Conquista. IBGE: Rio de Janeiro, 2002. 1 CD.
- _____. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>> Acessado em: 15-03-2010
- PMVC. Lei Nº 118/1976 de 22 de dezembro de 1976. **Dispõe sobre o Plano Diretor de Vitória da Conquista**. Vitória da Conquista, 1976
- _____. Lei Nº 1.385/2006 de 30 de janeiro de 2007. **Institui o Plano Diretor do Município de Vitória da Conquista e dá outras Providências**. Diário Oficial dos Municípios: Salvador, 2007.
- _____. Lei Nº 517/90 de 15 de janeiro de 1990. **Acrescenta dispositivo aos Arts. 15 e 20 e dá nova redação ao Art. 35 da Lei nº 118 de 22/12/76**. Vitória da Conquista, 1990.
- _____. **AGENDA 21. A Conquista do Futuro**: diretrizes de ação para o desenvolvimento sustentável. Afonso Silveira (Org.). Vol. 2. Vitória da Conquista: PMVC, 2007. 124 p.
- SILVA, José. **Imperial Villa da Victória, o primeiro nome de Conquista**. A TARDE: Salvador, 29 novembro de 2006. Informe Publicitário, caderno especial Vitória da Conquista.
- VEIGA, Artur José Pires. **Sustentabilidade urbana, avaliação e indicadores**: Um estudo de caso sobre Vitória da Conquista – BA. 2010. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - PPGAU, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2010.
- VIEIRA, Viviane Torres e CUNHA, Sandra Baptista da. Mudanças na rede de drenagem urbana de Teresópolis (Rio de Janeiro). In: GUERRA, Antonio Teixeira e CUNHA, Sandra Baptista da (Org). **Impactos ambientais no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. 2001, p. 111-145