

EXPANSÃO URBANA SEM PLANEJAMENTO EM VIÇOSA, MG

Ítalo Itamar Caixeiro Stephan

Professor Adjunto da UFV

Ana Cristina de Souza Maria

Mestranda em Arquitetura e Urbanismo UFV

stephan@ufv.br - ana.c.maria@ufv.br

EXPANSÃO URBANA SEM PLANEJAMENTO EM VIÇOSA, MG

RESUMO

Este artigo discute sobre a dicotomia que há entre as premissas do planejamento urbano e o contínuo crescimento de Viçosa em direção às áreas rurais. Em um município onde se pratica um planejamento, adequado ou não, existem agentes diferentes envolvidos na sua produção. Este texto visa a analisar os quatorze anos de produção do espaço urbano, uma vez que Viçosa aprovou seu Plano Diretor em 2000, juntamente com a legislação complementar. Os prefeitos têm mantido a postura de desinteresse na implementação do plano. A Câmara Municipal aprovou mudanças contrárias ao que fora planejado. O Instituto de Planejamento foi criado, instalado e administrado por técnicos não qualificados. Os construtores permaneceram a uma distância, ausentes, deixando para agir mais tarde, modificando a legislação, de acordo com seus interesses, através dos seus representantes na Câmara Municipal. A proposta de revisão do plano, encaminhada à Câmara Municipal em 2008, permanece sem discussão sobre ela e sem a sua aprovação. Enquanto isso a cidade se expande com vigor, com forte adensamento na área central e com o espraiamento, através de condomínios fechados e programas habitacionais de baixa renda nas áreas rurais.

Palavras-chave: Viçosa, MG: Plano Diretor Participativo; Planejamento Urbano; Legislação urbanística.

INTRODUÇÃO

O município de Viçosa possui, desde 2000, uma ampla legislação urbanística, com Plano Diretor à frente. O município dispõe de um Instituto de Planejamento (IPLAM) atuante, embora subdimensionado em infraestrutura e recursos humanos. A análise e aprovação de projetos são suas ocupações quase exclusivas. Em contrapartida, contestando o Plano Diretor, há um processo, liderado pelo setor da construção civil, de uma visível verticalização na área central e de expansão em áreas não permitidas, principalmente nas margens dos cursos d'água, em regiões de nascentes e áreas rurais. O processo é complementado com a construção de condomínios fechados em áreas próximas à infraestrutura suficiente e com a implantação de conjuntos habitacionais (do Programa Federal "Minha Casa, Minha Vida") em áreas periféricas, de difícil acesso e sem infraestrutura. Há inúmeros vazios urbanos em áreas centrais e uma valorização exacerbada do custo da terra. Em 2006, foi iniciado o processo de revisão do Plano Diretor. O anteprojeto de lei foi entregue ao prefeito que o encaminhou à Câmara Municipal em 2008 e, pelo menos até meados do ano 2013, não entrou na pauta de discussão. Depois de treze anos com o Plano Diretor, o forte mercado da construção

civil atua de acordo com os seus interesses e prega a necessidade de ajustes na legislação, alegando a continuidade do “crescimento“ e a oferta de empregos tão desejados para a cidade.

Viçosa, um município da Zona da Mata mineira, possui pouco mais de 72.000 habitantes e uma população “flutuante” de cerca de 15.000 estudantes universitários. A topografia acidentada comprime a cidade entre morros e vales. Suas ruas são estreitas e de pavimentação de péssima qualidade, onde circulam cerca de 40.000 veículos. Há um processo intenso de adensamento e verticalização na área central que resulta da demanda gerada pela ampliação das vagas nos cursos da Universidade Federal de Viçosa e nas outras três faculdades particulares da cidade. Em sua história, quase sem exceção, o município não possuiu prefeitos interessados em um mínimo de planejamento urbano. A cidade de Viçosa cresceu em resposta às demandas geradas pela UFV. Um dos prefeitos, o folclórico e populista Antônio Chequer, que do alto de seu “castelo”, construído estrategicamente em um morro localizado em frente à área central, apontava para seus funcionários os locais onde queria que passasse o trator para abrir ruas. Foi esse o retrato do “Planejamento Urbano” no município até o final do século XX. Chequer uma vez afirmou: “o plano diretor sou eu”. Até 1998, Viçosa não possuía um Plano Diretor, mas havia um Código de Obras desfigurado.

Viçosa possui, desde 2000, uma ampla legislação urbanística, encabeçada pelo Plano Diretor. Era esse o arcabouço da legislação urbanística, no início do século XXI: Plano Diretor de Viçosa - PDV (Lei 1383/2000); Instituto de Planejamento do Município de Viçosa (IPLAM) e Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN); Lei de Parcelamento do Solo (Lei 1469/2001); Lei de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento (1.420/2000); Código Ambiental (Lei 1523/2002); Código de Posturas (Lei 1574/2003) e Código de Obras e Edificações (1633/2004). Todo esse aparato legal não tem sido suficiente para produzir espaços de qualidade na cidade. O setor da construção civil encontra sempre meios de alterar a legislação em prol da manutenção da construção em massa, para atender a uma demanda ampla e contínua.

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E O MERCADO IMOBILIÁRIO EM VIÇOSA:

A acumulação e especulação imobiliária caminham juntas. Esse fenômeno já não ocorre apenas em cidades maiores. O poder público chega sempre atrasado para se prover de instrumentos legais para tentar ordenar o uso do solo (KOWARICK, 1993, p 33-35). Para o autor, “a ação governamental restringiu-se (...) a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado e os investimentos públicos vieram colocar-se a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário-construtor”. Maricato (2001, p. 83) afirma que “a ocupação do solo obedece a uma estrutura informal de poder: a lei de mercado precede a lei/norma jurídica” e que “a distância entre plano e gestão se presta ainda ao papel ideológico de encobrir com palavras e conceitos modernos (...) práticas arcaicas”. A separação entre planejamento e gestão permanece pela relutância dos políticos de se envolverem em planos, por não perceberem sua utilidade ou duvidarem dela. (VILLAÇA, 2005). Quando eles percebem, veem o plano como empecilho para suas ações políticas.

Viçosa apresenta uma aparente prosperidade, embora produza custos ambientais e sociais desastrosos para a população e o poder público, como deterioração da qualidade de vida e degradação dos valores estéticos (RATTNER, 2009). A cidade reflete a situação do capital que mantém à distância as pessoas e as “coisas indesejáveis” (bairros afastados para habitação de baixa renda) ao mesmo tempo em que se aproxima de pessoas e “coisas desejáveis” (estudantes, professores e o Campus da UFV). Os que não possuem capitais permanecem distantes dos bens mais raros (BORDIEU, 1997).

Cabe perfeitamente em Viçosa a afirmação de que “nenhuma legislação, mesmo que aprovada devido a circunstâncias especiais, será implantada; do mesmo modo nenhuma lei, mesmo sendo autoaplicável, garante justiça social e qualidade ambiental pela sua simples promulgação” (MARICATO, 1994). Temos, no Brasil, assim como em Viçosa, uma avançada legislação urbanística, mas carecemos de políticas e meios adequados para implantá-la. A simples adoção de instrumentos normativos não é suficiente para alterar substantivamente a dinâmica do desenvolvimento urbano. A política, como sempre, faz a diferença (GOULART, 2008). Nada mais pertinente como retrato da dinâmica da produção que ocorre na pequena cidade de Viçosa, em Minas Gerais.

O Plano Diretor foi formulado a partir do oferecimento de amplas oportunidades para que a população se manifestasse, além de farta divulgação na mídia, realizada por meio de artigos e matérias em jornais; debates nas emissoras de rádio; programas temáticos e

mesas redondas na emissora de TV local (STEPHAN, 1998). Foram aplicados questionários nas ruas comerciais e na feira livre e também questionários temáticos para os setores de engenharia, construção civil, comércio e indústria. Os maiores conflitos, ligados à ação do mercado imobiliário em Viçosa, permaneceram dissimulados. A participação de construtores, engenheiros e arquitetos atuantes no mercado da construção civil nas reuniões públicas foi insignificante. Evidenciou-se que parte do setor prefere atuar junto aos seus interlocutores na Câmara Municipal, quando lhes interessa.



Figura 1: Área Central de Viçosa em processo de verticalização. Fonte: Ítalo Stephan, 2012.

Alguns anos depois, prevaleceram os interesses do setor da construção civil, isso inundou as áreas centrais de prédios com taxa bruta de edificação sempre superior aos índices legais (Figura 1). Também, nesse período, caiu a exigência de afastamento frontal de 3 metros, estabelecido pela lei de uso do solo, ficando obrigatório apenas para novas ruas. Em desacordo com a legislação de parcelamento do solo, tentou-se permitir a pavimentação de novos loteamentos com pedras fincadas, para baratear os custos dos construtores. O instrumento Transferência do Potencial Construtivo foi aplicado quatro vezes, mesmo com problemas. Os potenciais foram transferidos para dentro dos próprios terrenos e, como contrapartida, houve a preservação de partes das edificações tombadas, com resultados questionáveis.

Criado simultaneamente com o IPLAM, o COMPLANⁱ funcionaria como órgão superior de assessoramento e consulta da administração municipal, com funções fiscalizadoras no âmbito de sua competência. O conselho se reuniu algumas vezes nos primeiros anos e ficou desativado desde 2006 (STEPHAN, 2009). Vários alvarás resultantes da avalanche de projetos aprovados às vésperas da entrada em vigor da lei de

Ocupação, Uso, e Zoneamento do Solo Urbano de Viçosa, que teriam validade até por dois anos, foram prorrogados por até cinco anos. Essa atitude deixou graves problemas para os anos seguintes (STEPHAN, 2006). A paisagem urbana passou a apresentar aglomerados de edificações verticalizadas. A versão da lei do uso do solo, encaminhada para votação, foi alterada. A faixa *non aedificandi* de 15 metros ao longo das margens dos cursos d'água foi reduzida para 10 metros, em desacordo com a Lei Federal 6766. Foram alterados alguns índices urbanísticos, para valores mais permissivos, tais como número máximo de pavimentos e os coeficientes e taxas de ocupação das zonas urbanas, de forma a ficarem mais favoráveis a um maior adensamento que o inicialmente previsto. Houve posteriormente uma alteração no texto do Plano Diretor, permitindo o acréscimo de um terceiro pavimento de subsolo.

O PLANO REVISTO E DEIXADO DE LADO

No interregno entre a promulgação da Constituição e a edição da Lei n.º. 10257 de 10 de julho de 2001, vários municípios aprovaram seus planos diretores. Poucos inovaram no tocante ao desenho da Política Urbana local e aos instrumentos que a viabilizariam. A maioria, por sua vez, pautou-se por criarem verdadeiras cartas de intenção, com objetivos gerais a serem atingidos, contudo sem demonstrar a forma como isso se daria (STEPHAN, 2009). Nesse panorama, insere-se a experiência de Viçosa que, em 25 de maio de 2000, editou seu Plano Diretor. Apesar de ser fruto da interação entre o Poder Público e os cidadãos, a norma filiou-se à segunda tendência acima apontada, não inovando na matéria, mas se contentando em estabelecer normas generalíssimas, com baixa densificação normativa. A revisão do plano ficou para se feita em cinco anos, entretanto isso só teve início no final de 2006. A base dos trabalhos foi estruturada seguindo o Estatuto da Cidade e atendendo às resoluções de número 15 e 34, ambas de 2005, do Conselho das Cidades. A revisão do Plano Diretor de Viçosa teve quatro etapas com participação popular. A primeira com a realização de 39 reuniões públicas (21 na área urbana, seis na área rural e 12 reuniões setoriais), o que resultou numa quantidade enorme de assuntos para serem tratados no plano. A segunda, com a apresentação do resultado da leitura das reuniões aos delegados eleitos. A terceira, com a realização de debate público, com a presença dos delegados na discussão sobre as propostas a serem incluídas no Plano Diretor e na sua aprovação. A quarta proposta

constou de um Encontro da Cidade, aberto aos delegados e à população em geral, quando foi apresentado o texto do Plano Diretor. Nesse momento se discutiu sobre ele, inclusive algumas propostas de alterações foram acordadas e posteriormente incluídas no texto.

O novo plano foi feito contando com a consolidação do IPLAM, o funcionamento efetivo dos conselhos, a ampliação da fiscalização e, principalmente, abrindo canais para a participação da população na solução de problemas e na apresentação de propostas para melhorias. Pretendeu-se, por um lado, incentivar o comportamento dos cidadãos de forma a fazer com que o mesmo seja consoante com o Plano Diretor. Por outro lado, objetivou-se obrigar que as normas cogentes de ordenação do espaço fossem atendidas. O Plano Diretor foi redigido com o máximo possível de dispositivos autoaplicáveis e identificando os agentes responsáveis pela execução e fiscalização de cada proposta de ação, obra ou programa incluído no plano e prazos para sua execução (STEPHAN, 2008).

Outro aspecto desenvolvido foi a redução da inflação normativa. Além de proposições de nova redação para alguns artigos de leis e a inclusão de partes de leis, trata da redução da inflação normativa, através de proposições de revogação de partes de leis; exclusão de partes de leis e revogação de leisⁱⁱ. Dentre outras características do Plano está a de que o IPLAM passaria a ser autarquia municipal. Junto com o texto do anteprojeto de lei do Plano, foi encaminhada a “Lei dos Instrumentos”, redigida de forma a conter e concentrar as disposições prescritas como leis específicas e previstas no Estatuto da Cidadeⁱⁱⁱ. Os anteprojetos de lei foram entregues ao prefeito, que os encaminhou à Câmara Municipal em 2008 e, até meados do ano de 2014, não entraram na pauta de discussão. Houve uma tentativa de aprovar o Plano Diretor às pressas, no final de 2008, sem sucesso. Um dos vereadores queria a retirada de todo o conteúdo de controle e de uso do solo urbano. Posteriormente houve eventuais tentativas de alguns dos vereadores de conhecer o conteúdo do Plano e entendê-lo, como também houve a instabilidade política com a expectativa de cassação do mandato do prefeito eleito em 2008, o que ocorreu em maio 2010.

AVANÇO NAS ÁREAS RURAIS

A atuação do mercado imobiliário em Viçosa tem sido gerada principalmente pela demanda crescente em função da criação dos novos cursos na UFV^{iv} (vinte deles começaram a funcionar a partir de 2000) e nas faculdades particulares (FDV^v, Univiçosa^{vi} e ESUV^{vii}). A maioria absoluta dos estudantes é proveniente de outras cidades.

Há uma continuação do processo de verticalização em áreas não recomendadas e da expansão da área urbana em vetores que o Plano indica como não adensáveis^{viii}. Isso ocorre tanto com a implantação de novas áreas, quanto com a construção de condomínios fechados e novos loteamentos em áreas próximas à boa infraestrutura de serviços urbanos, vizinhas ao Campus da UFV, bem como com a implantação de conjuntos habitacionais em áreas periféricas não dotadas de infraestrutura adequada (Figura 2).

Há uma intensa substituição de edificações menores (casas e pequenas lojas) por edifícios de múltiplos pavimentos, em sua maioria, para uso comercial, ao nível da rua, e por apartamentos pequenos, cujo objetivo é atender à alta demanda por aluguéis numa cidade universitária. O Conselho municipal, que cuida do patrimônio histórico (CMCPA), tem tido, como maior demanda de discussão, solicitações de pareceres pelo IPLAM, a respeito de pedidos de demolições de casas inventariadas. O conselho é mantido apenas consultivo, o que o torna frágil e ineficaz.



Figura 2. Mapa esquemático. Fonte: Ítalo Stephan, 2012.

A degradação ambiental é visível na cidade. O alto preço da terra retirou casas com quintais às margens dos rios e provocou a construção de prédios nas margens dos cursos d'água. Vários novos prédios têm sido autorizados para serem construídos às margens dos cursos d'água, dentro da faixa dos quinze a trinta metros, sob o pagamento em dinheiro, de compensações ambientais irrisórias^{ix}.

TRÊS CASOS ILUSTRATIVOS

A seguir, apresentaremos três casos que ilustram a atuação do setor imobiliário, respectivamente o de burlar a legislação; ignorar as diretrizes do Plano Diretor e de alterar os parâmetros urbanísticos quando o que existe não mais o satisfaz.

No primeiro caso, há o “Condomínio Ecolife”, formado por duas torres de treze pavimentos encravadas em uma mata, numa região da cidade em que o zoneamento - ZR3^x - permitiria, no máximo, quatro pavimentos, incluindo o térreo. Trata-se também de uma região da cidade onde se encontram as nascentes do ribeirão São Bartolomeu, responsável pelo abastecimento de água para 70% da população urbana nos períodos chuvosos. Num artifício bem planejado, a Câmara Municipal aprovou um projeto de Lei (1848/2007) que denominou de Avenida Prefeito Geraldo Eustáquio Reis num trecho de aproximadamente três quilômetros.



Figura 3. Uma das duas torres de 12 pavimentos em construção em área de zoneamento alterado. As fundações do segundo prédio já iniciadas Fonte: Ítalo Stephan, 2014.

Alguns meses depois, a Lei 1865/2008 a substituiu, prolongando a avenida por uns 500 metros e a incluiu como Corredor Secundário, como definido pela Lei 1420/2000. Essa

lei, portanto, alterou duas outras e não uma como está no seu caput. Isso significou que o que era ZR3, passou a ser Corredor Urbano - CS. Passou a ter como características a predominância de uso comercial e ser área adensável. O Coeficiente de Aproveitamento máximo passou de 1,5 para 2,8. A Taxa de Ocupação máxima passou de 50% para 80%. A Taxa de Permeabilização mínima passou de 30% para 10%. Por fim, o gabarito máximo das edificações passou de 4 para 10 pavimentos, mais 2 de garagens (figura 3). Uma vez legalizada a possibilidade de construção das torres no lugar, o projeto foi aprovado com aval do CODEMA local. Houve a garantia de que o empreendimento compensaria os danos com a reposição de árvores, com a obtenção de sua água e tratamento desta para se tornar potável e com o tratamento de seu esgoto. Com o parecer do CODEMA e sem consulta ao COMPLAN, o projeto foi aprovado (STEPHAN, 2009) e as obras iniciadas em 2012.

No segundo caso, a presença do Programa Federal “Minha Casa, Minha Vida” em Viçosa revelou uma fragilidade do programa no município, o qual não possui terras públicas nem sequer estabeleceu nenhuma Zona de Especial Interesse Social para receber programas de habitação de interesse social. O programa foi atendido por um projeto de uma construtora proprietária de um terreno em uma área urbana com uso rural, em local (Coelhas) de difícil acesso e longe do tecido e da infraestrutura urbana.



Figura 4. Conjunto habitacional do programa Minha Casa Minha Vida, na localidade Coelhas, Viçosa, MG. Fonte: Ítalo Stephan, 2011.

O terreno está localizado em um vale, separado do resto da cidade por uma cadeia de morros, o que exige esforços extras para caminhada; dificuldades para o uso de

bicicletas ou para percorrer trechos mais longos devido à ausência uma declividade razoável. No local foi construído um conjunto de 132 casas de 37 metros quadrados, em lotes de 120 metros quadrados. Um típico “pombal” como os que se produziram há pelo menos quarenta anos (figura 4). Depois mais um conjunto de 123 unidades foi construído na mesma região. Outro está em fase de construção. Criou-se menos autonomia, mais exclusão social, menos mobilidade, enquanto os terrenos centrais vazios chegam a preços elevados^{xi}, sem atender à função social da propriedade urbana^{xii}.

O TERCEIRO CASO: A PRESSÃO PELA EXPANSÃO URBANA

Viçosa possui, de acordo com a lei de Zoneamento, as zonas residenciais ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZC (Zona Central), Corredor Primário, Corredor Secundário, dentre outras. Uma zona ou corredor é uma parte da cidade definida a partir de critérios como disponibilidade de infraestrutura, condições de topografia, características de uso do solo (predominantemente residencial ou misto; comércio e serviços de maior porte). Para cada zona são estabelecidos parâmetros de uso do solo (o quanto pode ser construído, a altura máxima das edificações, os afastamentos) que permitam sua ocupação de uma forma mais adequada.

Em 2012, chegaram à Câmara Municipal de Viçosa dois projetos de Lei. O primeiro projeto, aprovado como Lei 2272/2012, com muita rapidez transformou em urbana uma região pouco habitada denominada Cristais, área vizinha ao Campus da UFV, portanto muito valorizada. A nova área urbana foi criada sem consulta à população residente nas proximidades. Moradores declararam-se pegos de surpresa e anos depois ainda esboçam o desejo de reverter a transformação. O novo perímetro urbano não incluiu o único conjunto de casas que há alguns anos se manifestou fortemente e impediu que a área se tornasse urbana. Para a área foram desenvolvidos projetos que incluem um Shopping Center, conjuntos de edificações multifamiliares, escola e dois condomínios fechados.

O segundo projeto não teve o mesmo destino devido à pressão popular feita a tempo. O projeto de Lei n. 50/2012 “dispõe sobre a criação da Zona Residencial 5 – ZR5, a qual abrangerá a região do Paraíso”. O Plano Diretor de Viçosa, de 2000, identificou que a área não deveria sofrer adensamento populacional por suas características ambientais. . A região possui várias nascentes que abastecem o ribeirão São Bartolomeu, principal fonte de água aos cidadãos. Há anos é reivindicada a criação de uma Área de Proteção

Ambiental - APA - do São Bartolomeu. A proposta da criação da ZR-5 almejou estabelecer regras para uma área ainda com características rurais, que aos poucos estava adquirindo usos urbanos em algumas de suas partes.

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 “construção”, o que transpareceu o real objetivo da lei, que é o de lidar apenas com projetos de maior escala, ou seja, de condomínios fechados. Em seu artigo 10, estabelecia que “os projetos de empreendimentos a serem instalados na ZR5 deverão conter” os sistemas de captação de águas pluviais; de recarga artificial de lençóis freáticos; de coleta, destinação e tratamento de esgotos sanitários; plano de gerenciamento de resíduos de construção civil; regulamentação municipal quanto ao uso de água subterrânea e medidas mitigadoras e compensatórias pelos impactos ambientais negativos decorridos do empreendimento. Tais exigências, não postas de forma clara, impossibilitariam um proprietário de apenas um lote de construir algo de pequeno porte, para atender às suas necessidades. O projeto de lei também estabelecia que a Zona fosse “inserida em uma APA, a ser criada, num prazo de doze meses”. Isso seria o mesmo que dizer que a APA não seria criada.

A tramitação do projeto ocorreu após longas discussões e manifestações de alguns grupos organizados contrários à aprovação da lei; o projeto foi rejeitado com uma margem mínima (5x4). Conforme definido nas sessões da Câmara, a criação da Área de Proteção do São Bartolomeu seria prioritária, de forma a que fossem estabelecidas as regras de proteção da bacia e das ocupações antrópicas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em um município, exista nele a prática de um bom planejamento ou não, há vários agentes envolvidos, cada grupo de uma forma, mais ou menos explícita. Neste artigo foi feito um balanço dos quatorze anos de produção do espaço urbano, desde que Viçosa aprovou seu Plano Diretor, em 2000, juntamente com a legislação complementar referente à política urbana. O resultado do balanço entre as ações efetivadas e as regras aprovadas é claramente negativo.

Os prefeitos mantiveram certa distância, sem muito interesse e esforço na aplicação do Plano. A população, quando convidada a participar, esteve presente. Os prefeitos, assim como os vereadores são despreparados, sem noção sobre a amplitude da legislação. Os vereadores apoiaram os prefeitos, por razões políticas. Parte deles atuou permitindo a utilização de brechas na legislação ou de alterações contrárias ao que prega o Plano Diretor, a partir da defesa de argumentos contraditórios.

Os construtores também se mantiveram à distância, deixando para atuar posteriormente junto a seus representantes na Câmara Municipal, quando lhes aprovessem. O setor atua fortemente para derrubar ou adequar leis que não condizem com os interesses daqueles a quem representam. As leis prevalecem na base do “tudo pode desde que não afronte as áreas valorizadas pelo mercado”. Construtores cinicamente ameaçam ir embora da cidade e espalham, nas pessoas menos esclarecidas, o medo de que a imposição de regras poderá gerar desemprego. Tal ameaça não se concretizará porque a demanda persistirá e os lucros são enormes.

Com a certeza de que a população continuará a crescer, há de se ocupar, dentro da legislação e de forma sustentável, os vazios urbanos, muitos próximos à área central, cercados de infraestrutura. Essas propriedades não cumprem sua função social e se destinam à especulação imobiliária. Não houve prefeito com coragem de cobrar de muitos proprietários o cumprimento da função social da propriedade. A construção civil pode, como felizmente é comprovada por alguns empresários, conviver com o respeito às leis, continuar a lucrar muito e empregar muita gente.

Houve poucas melhorias como resultadas da legislação, pois elas só começaram a surgir a partir de 2006 nas tipologias das edificações. A produção e reprodução de espaços urbanos continuam dominadas pela forte ação do setor imobiliário. O meio ambiente tem sido fortemente agredido e moldado de acordo com interesses do setor. Há prejuízos por conta da invasão das margens dos cursos d’água e das irregularidades espalhas pelo tecido urbano, nas periferias, dentro e fora da área urbana.

REFERÊNCIAS

- BASSUL, José Roberto. “Reforma urbana e Estatuto da Cidade”. EURE. Santiago, v. 28. n. 84, set. 2002. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008400008>. Acesso em 10 abr. 2014.
- BRASIL. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001.
- CONSELHO DAS CIDADES. Resolução n°. 15, de 3 de setembro de 2004. Disponível em: <<http://cidades.gov.br/>> Acesso em 30 abr. 2014.
- CONSELHO DAS CIDADES. Resolução n°. 34, de 1º julho de 2005. Disponível em: <<http://cidades.gov.br/>> Acesso em 07 abr. 2014.
- GOULART, Jefferson. “Estatuto da Cidade e Plano Diretor Participativo instituições contam e a política faz a diferença”. Cadernos IPPUR, vol. XXII n. 1, jan.-jul. 2008 p. 99-121.
- MARICATO, Ermínia. _____. “Reforma Urbana: Limites e Possibilidades. Uma Trajetória Incompleta”. In: RIBEIRO, L. C. Q. e SANTOS JR. O. A. dos (Org.). In: Globalização e Fragmentação e Reforma Urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira. 1994. p. 309-23.
- _____. “Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana”. Petrópolis: Vozes, 2001.
- _____. “Especulação da terra inviabiliza moradia popular”. Entrevista à Revista *Caros Amigos*. São Paulo, n° 158, maio de 2010.
- KOWARICK, Lúcio. “Espoliação urbana”. 2ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. “Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos”. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 556 p.
- SPORCH, Ygor. “Exposição de motivos do Plano Diretor” (Documento integrante do Anteprojeto de lei de Revisão do Plano Diretor de Viçosa). Viçosa: IPLAM, 2008
- STEPHAN, Ítalo I. C. “A participação popular no Plano Diretor”. Tribuna Livre. Viçosa, MG, p.2, 18 dez. 1998.
- _____. “Os anéis e os dedos”. Tribuna Livre, n. 498. Viçosa, MG, p.2, 05 jan. 2001.
- _____. “Plano Diretor de Viçosa: avanços e limitações”. Vitruvius: Arquitectos 78, Texto especial 393, nov. 2006.
- _____. Leis e salsichas, Tribuna Livre, Viçosa-MG, V, N. 948, P. 6, 2009.
- _____. REIS, Luiz. F. “Revisão do Plano Diretor de Viçosa: participação popular e auto aplicabilidade”. Risco (São Carlos), v.6, p.84 - 93 2008.
- _____. “Planos Diretores em Minas Gerais: vinte anos de exigência constitucional”. Risco (São Carlos), V. 10, p. 46-56, 2009. Disponível em: <http://arquitetura.eesc.usp.br/revista_risco/Risco10-pdf/02_art05_risco10.pdf>. Acesso em 27 abr. 2014.
- VIÇOSA, Prefeitura Municipal de. Institui o Plano Diretor de Viçosa. Lei Complementar n° 1383/ 2000.
- _____. Lei n°. 1420/2000. Institui a Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento do Município de Viçosa e dá outras providências. 21 dez. 2000.
- VILLAÇA, Flávio. “As ilusões do Plano Diretor”. São Paulo: 2005, 94 p. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/pdf/ilusao_pd.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2014.

NOTAS

- ⁱ O Conselho Municipal de Planejamento de Viçosa (COMPLAN) tem, dentre outras, as seguintes atribuições: - monitorar, fiscalizar e avaliar a implementação do Plano Diretor; sugerir alterações das normas contidas no Plano Diretor, promover a compatibilização com as demais leis municipais, opinar sobre a compatibilidade das propostas de programas e projetos; analisar e emitir parecer sobre as propostas de alteração do Plano Diretor.
- ⁱⁱ Desta forma, 55 leis relativas à política urbana foram alteradas, sendo que 32 tiveram algum tipo de alteração em seu texto, como a Lei de Parcelamento do Solo. Foram revogadas 23 leis, como a de Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento, que teve todo o seu conteúdo revisto e incluído no plano (STEPHAN, 2008).
- ⁱⁱⁱ O que determina o parcelamento, a edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, com as condições e prazos para a implementação; a delimitação das áreas de incidência do direito de preempção, com prazos e formas de notificação do proprietário ao Município; a fórmula de cálculo para cobrança da Outorga onerosa do direito de construir, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e as contrapartidas do beneficiário, a regulamentação do Consórcio imobiliário e a Concessão de uso especial para fins de moradia; as condições a serem observadas para a Outorga onerosa do direito de construir; a delimitação das áreas para a aplicação de operações consorciadas; as condições para a aplicação da Transferência do direito de construir; a definição dos empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de Estudo de impacto de vizinhança.
- ^{iv} Cursos de Dança, Engenharia Ambiental, Engenharia Agrícola e Ambiental e de Produção, 1999; Bioquímica, Geografia, História e Engenharia Elétrica, 2000; Educação Infantil em 2006; Comunicação Social em 2005; Enfermagem, Engenharias Mecânica e Química, Ciências Sociais, Licenciaturas em Ciências Biológicas, Química, Física, Matemática, em 2007 e Medicina em 2010.
- ^v Fundada em 1999, possuía em 2010, 550 alunos em 7 cursos de graduação e seis de pós-graduação.
- ^{vi} Fundada em 2005, possuía em 2010, 1800 alunos em 13 cursos de graduação e doze de pós-graduação.
- ^{vii} Criada em 2001, possuía em 2010, 700 alunos em 4 cursos de graduação e dois em pós-graduação.
- ^{viii} O setor sudoeste da cidade, como região das nascentes do Ribeirão São Bartolomeu, que é juntamente com seu receptor Rio Turvo, o responsável pelo abastecimento de água.
- ^{ix} O último caso, para a construção de um prédio às margens do Ribeirão São Bartolomeu, foi pago quantia de R\$ 26.000,00, o que permitiria a construção de mais de vinte apartamentos dentro da faixa dos 15 a 30 metros.
- ^x A ZR3 tem o Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,5 (um inteiro e cinco décimos). A ZR3 tem como índices de ocupação do solo: - Taxa de Ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) e Taxa de Permeabilização mínima de 30% (trinta por cento). Para a ZR3, o gabarito máximo das edificações será de 4 (quatro) pavimentos.
- ^{xi} O custo por m² de um apartamento na área central chegou aos R\$4.500,00 no início de 2012.
- ^{xii} Em 2002, em monografia de especialização em Planejamento Municipal, Sérgio Cardoso Pinheiro levantou todos os terrenos vazios na área urbana de Viçosa e concluiu que a cidade não necessitaria se expandir pelos próximos trinta anos.