



Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

O Mercado Imobiliário e a Crise do Planejamento Urbano

Estudo de caso sobre a cidade de Ubá – MG.

Klinton de Melo Barbosa Júnior

Monografia apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito para conclusão da disciplina Trabalho Final de Graduação I.

Orientador: Prof. Dr. Jose Gustavo Francis Abdalla

**Juiz de Fora
2017**

**“... Nossa capacidade de enxergar a
realidade vale mais do que a riqueza de mil cidades...”**

Bernardo Santos

Resumo

O presente trabalho procura a partir de uma análise global compreender a atual conjuntura do espaço urbano da cidade de Ubá-MG. Sob a lente de um olhar macro que se conduz para um olhar micro, busca assimilar toda a esfera que envolve o espaço urbano e sua dinâmica. A pesquisa se orientou pelas ciências que exemplificam e apresentam de forma transparente todo o percurso histórico e evolutivo que a cidade vivenciou para se apresentar como a conhecemos atualmente. Um estudo histórico da região, da população e da economia juntamente a geografia política, física e humana ofereceram uma visão sociológica e histórica sobre este ambiente urbano.

Há tempos que, em qualquer continente do mundo se encontra o espaço urbano apresentando o capital como prioridade para produção do espaço. Essa dedução não é novidade, mas como cada cidade apresenta sua singularidade e as manifestações desse fenômeno se mostram sempre de variadas formas, o trabalho busca retratar como a cidade de Ubá lida com as problemáticas que acompanham as práticas capitalistas. Atualmente a cidade enfrenta diversos problemas relacionados a questões ambientais, sociais e espaciais e por essa razão questiono como se estabelece o mercado imobiliário e suas influências na produção da cidade. Além de contrastar o planejamento estabelecido no Plano Diretor e o proceder do poder público em sua atuação quanto a aprovações indevidas de vários loteamentos irregulares perante a lei.

A crítica estabelecida serve de orientação para apontar diretrizes de planejamento para a proposição de um projeto em uma área específica da cidade, visando proporcionar possibilidades de alcance aos direitos estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Palavras chave: **Planejamento Urbano, Estatuto da Cidade, Loteamentos e Parcelamentos, Projeto Urbanístico.**

ÍNDICE

Introdução

1- Percepções do Espaço Urbano no mundo Globalizado.....	1
1.1 – A Crise do Planejamento Urbano	7
1.2 – O Planejamento “Pós-Moderno” Empresarial do Setor da Construção Civil e Seu Legado para a Cidade.....	14
1.3 – Para Algumas Reflexões.....	16
2- Estudo de caso: A Cidade de Ubá.....	24
2.1 – Surgimento, Desenvolvimento e Economia.....	26
2.2 – Evolução Urbana em Ubá.....	39
2.3 – A Lei e a Prática: Análise e crítica sobre a Lei perante Empreendimentos de Impacto.....	53
3- Proposta Final – Diretrizes de Planejamento para a Segunda Etapa do Trabalho de Conclusão do Curso.....	68
4- Bibliografia.....	86

Introdução

Ao caminhar pela quente e abafada cidade de Ubá com seu visual típico de cidade do interior de Minas Gerais, com seu rio homônimo cortando de noroeste a sudeste a malha urbana, e esta que se delinea pelo mar de morros compondo uma paisagem característica; com suas praças utilizadas por diferentes gerações e geralmente situadas em frente a igrejas, escolas ou estação; As estreitas e conturbadas ruas do centro com seu peculiar acervo arquitetônico que perceptivelmente carregam memórias e histórias desta cidade que completa 160 anos neste ano de 2017. Me fez perceber a singularidade de seu ambiente urbano, tão pouco aproveitado diante das possibilidades que o equilíbrio ambiental poderia oferecer para o bem-estar social que seus habitantes carecem atualmente. Uma cidade que possui grandes potenciais se mostrar em estado crítico como Ubá se apresenta é resultado da falta de planejamentos a longo prazo. A sua infraestrutura já não suporta de forma efetiva as atuais demandas de acordo com o número de habitantes, em que o grande número de carros e motos majoritariamente ocupam, dominam e têm prioridades no espaço urbanizado; O adensamento de áreas centrais e o aumento de áreas concretadas afetam diretamente no clima e geram mais ilhas de calor e a alta taxa de parcelamento do solo que a cidade tem apresentado, e que não se tem uma previsão de ocupação, demanda questões ambientais, sociais e de conforto que interferem em toda a forma de se pensar a cidade.

Considerando sua história, este trabalho busca desenvolver um olhar mais crítico aos problemas atuais e apresentar possíveis soluções baseado em diferentes teorias urbanas. Através de uma análise histórica, social e urbana, o trabalho mostra como a cidade tem apresentado um progresso ilusório, indicando os pontos críticos e o que é possível reverter através de um Planejamento Urbano que seja condizente com as prioridades estabelecidas pela população, buscando uma cidade socialmente justa e que pensa no futuro, indo contra o que dita o mercado imobiliário e as falhas de ações do poder público.

1- Percepções do Espaço Urbano no mundo Globalizado

Para se compreender o objetivo do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), utilizamos de um método que busca a compreensão do espaço urbano, mas que não é pensado em unidades genéricas. Como toda análise espacial, para compreender tal complexidade, é importante apontar que se teve como princípio fundamental o sujeito como elemento primordial. Também o espaço é percebido ao menos de três contextos nele presente: (1) a forma objetiva (geométrica e científico-abstrata), (2) a forma subjetiva e (3) a forma transcendente, tendo os dois últimos pautados no sujeito e o primeiro num mundo cartesiano e físico.

Como poderíamos definir, por outras análises, o que seria este Espaço? Lefebvre constatou que há abundância de estudos sobre o tema “espaço”, o que gerou um “*número infinito de espaços, cada um se sobrepondo ou contido no outro: geográfico, econômico, demográfico, sociológico, ecológico, comercial, nacional, continental, global.*” (LEFEBVRE, 1991, p.8). Podemos sentir e perceber todos estes espaços citados por Lefebvre através de nossa intuição e análise de cognitiva do que vivenciamos no espaço físico e que experimentamos. Genericamente tratando, considerando os seres e a interação entre eles, podemos dizer que estes espaços mencionados por Lefebvre configuram de alguma forma um senso comum para vida em comunidade. Tal interação pode ser observável naquilo que são as cidades e naquilo que, hoje em dia é o Espaço Urbano. Em outros termos: o estabelecimento de uma aglomeração humana em uma área, com um conjunto de atividades de interações sociais, práticas econômicas, atividades culturais etc. Isso ocorre, em tese, para estabelecer um modo de vida cotidiano com finalidade de convívio entre os indivíduos e o espaço de vida. Tudo com diversidade de pessoas e coisas e trocas de trabalhos e serviços entre seus habitantes e, atualmente, em muitos lugares organizados socialmente por governos e legislações.

O TCC também considera o espaço urbano por Marx: “A cidade constitui o espaço da concentração, da população, dos instrumentos de produção, do capital, dos prazeres e das necessidades, ao passo que o campo evidencia o oposto, o isolamento e a dispersão”. No Brasil, cerca de 73% dos municípios possuem menos de 20mil habitantes segundo o IBGE, e estes locais, dado o contexto de trocas e interações sociais pessoais e econômicas contemporâneos, não deixam de receber as influências globais sobre o Espaço Urbano e no modo de vida dos moradores destes locais, em que possivelmente na grande maioria não

se evidencia o completo “isolamento e a dispersão”. Por esta visão, podemos entender que o Espaço Urbano apresenta um caráter diferenciado do que é apenas ver pelo ângulo histórico formal do Espaço das Cidades. Isto deve ser evidenciado para que se tenha uma compressão de que o Espaço Urbano é um espaço amplo, e que grande parte deles compartilham das tendências adquiridas na contemporaneidade da globalização, ou seja, estão em busca das convergências da modernização que o mundo proporciona.

Esta Era que estamos vivenciando vem sendo caracterizada pela comunicação global através da internet e informática proporcionou novas formas de transformações do espaço. As tecnologias aprimoradas contribuíram para a difusão de informações, que entre tantos outros efeitos ajudou também o mundo mercadológico a difundir e transmitir em escala global as tendências dos valores de produtos e investimentos que estão em alta no sistema capitalista. Esse efeito generalizado nos traz sensações e interpretações sobre o espaço e sobre o modo como o desenvolvimento do sistema interage com o meio social.

O geógrafo Milton Santos apresentou sua interpretação para esta realidade global, da qual podemos aprimorar a consciência sobre o espaço global e repensar a forma de desenvolvimento humano, social e ambiental. Ele nos apresenta três diferentes visões da globalização:

“O primeiro seria o mundo tal como nos fazem vê-lo: a globalização como fábula; o segundo seria o mundo tal como ele é: a globalização como perversidade; e o terceiro, o mundo como ele pode ser: uma outra globalização.”
(SANTOS, M. Por uma outra globalização, p.18, 2001)

Como base de sustentação desta *fábula* se coloca o sistema capitalista. É através dele que se consolida os desejos e as ideias de necessidades da sociedade, pensamentos diversos que reforçam e que contribuem para perpetuar as desigualdades sociais, conseqüentemente, um dos aspectos das populações que contribuem para intensificar os problemas urbanos. Além disso, podemos enxergar a *globalização como perversidade*, o mundo como realmente é: os setores da educação, saúde e moradia de qualidade cada vez menos acessíveis para a maior parte das pessoas ainda, encontram-se as questões ambientais em segundo plano, a violência estabelecida pelas desigualdades e os visíveis absurdos da falta de prioridades ao bem-estar social.

“A perversidade sistêmica que está na raiz dessa evolução negativa da humanidade tem relação com a adesão desenfreada aos comportamentos competitivos que atualmente caracterizam as ações hegemônicas. Todas essas mazelas são direta ou indiretamente

imputáveis ao presente processo de globalização. ”
(SANTOS, M. Por uma outra globalização, p.18, 2001).

O terceiro mundo apontado por Santos: “*uma outra globalização*” se faz totalmente necessário, afinal, “a crise não é acidente de percurso, não é aleatória, não é algo independente do movimento do capital. [...] a crise é constitutiva do capitalismo: não existiu, não existe e não existirá capitalismo sem crise.” (BRAZ; NETTO, 2007, p .157) e este momento deve ser questionado por afetar todas as dimensões da vida de forma generalizada no mundo.

De forma resumida, foi colocado o que vivenciamos atualmente no mundo. Milton Santos, entretanto, nos apresenta a ideia da possibilidade de se mudar o cenário, como o fazer é o questionamento, e para isso, é necessário compreendermos de uma forma mais clara e embasada os fatos, precisamos nos aprofundar nas realidades históricas para se obter uma leitura concisa da realidade atual.

Uma das principais características dos Espaços Urbanos no sistema capitalista, e até mesmo um dos principais motivos de sua estruturação, se deu com a apropriação que o capital fez do solo urbano, transformando o mesmo em instrumento da própria acumulação.

“A ‘cidade moderna’, que constituiu o modelo de centro urbano adequado ao desenvolvimento do capitalismo, saiu dos escombros da “velha cidade” preexistente, demolida e reformada para dar passagem aos novos usos e necessidades. Assim como o mercado capitalista não foi somente o resultado da expansão contínua e acelerada das trocas mercantis, as cidades capitalistas também não surgiram apenas como consequência natural do crescimento extraordinário do comércio e dos centros urbanos. Elas têm uma natureza própria. Sua forma e seu conteúdo expressam um novo arranjo econômico e social. Nelas se imprime o selo de uma sociedade que se estrutura e se reproduz tendo como eixo principal o processo de acumulação de capital.” (CURY, V, M. Marx, Engels e as cidades no capitalismo,p.4)

O solo urbano é um dos objetos mais valiosos no Espaço Urbano moderno, e já o era em tempos bem remotos. A questão da propriedade já havia sido apontada como principal fator de desigualdade entre os homens, isso há mais de dois séculos, na obra “*O Discurso Sobre a Origem e os Fundamentos da Desigualdade entre os Homens*”, Rousseau apresentou os caminhos do progresso do homem e em como ele se adaptou ao abandonar o seu Estado de Natureza. A constatação dele é: com o surgimento da Propriedade, construiu-se também as principais características de desigualdades entre os homens. Este

histórico definiu as formas de desenvolvimento da humanidade até nos encontrarmos diante dos conflitos que a cidade moderna nos apresenta. Atualmente já existem políticas que compreendem e buscam a obrigatoriedade de se fazer cumprir a função social da propriedade, mas entraremos neste mérito mais adiante. O importante é compreendermos esta estruturação social ao longo do tempo para termos uma leitura da realidade urbana atual.

O fato é que o principal-determinante que define, a configuração, distribuição e utilização do Espaço Urbano, é a reprodução do capital. Uma estruturação dos espaços a partir de “uma divisão social do trabalho que estabelece a distribuição dos fatores produtivos de forma a permitir uma fluidez maior do espaço com relação a integração, produção, circulação e consumo. “ (O processo de valorização do solo urbano: formação e apropriação da mais-valia espacial - César Augustus Labre Lemos de Freitas; Antônio Vieira Neto).

No espaço urbano, a produção da cidade seguindo os parâmetros que o mundo global nos apresenta, só poderá gerar cidades cada vez mais desiguais, com maior número de excluídos e menor número de incluídos, principalmente pela perda de identidade que cada espaço urbano apresenta, a cultura social e as características naturais destes espaços vêm cada vez mais se perdendo enquanto as imposições de tendências se estabelecem de formas irreversíveis.

“ A transformação das cidades em mercadorias vem indicar que o processo de mercantilização do espaço atinge outro patamar, produto do desenvolvimento do mundo da mercadoria, da realização do capitalismo e do processo de globalização em sua fase atual. A existência de um mercado de cidades, como um fenômeno recente, mostra a importância cada vez maior do espaço no capitalismo – a orientação estratégica para a conquista do espaço, que agora alcança cidades como um todo, postas em circulação num mercado mundial – evidencia a produção global do espaço social. ” (SANCHES, F. A Reinvenção das Cidades na Virada de Século: Agentes, Estratégias e Escalas de Ação Política – Revista de Sociologia e Política nº16:31-49 Jun. 2001)

A maioria das grandes cidades já sofrem com essa adversidade quanto ao que tange o espaço social, as apropriações exercidas pelo capitalismo e a ideologia neoliberal em todas as vertentes que possam denominar consumo são introduzidas através de dominação e manipulação cultural.

“Os imperativos de um modelo de consumo, que é universal nos países do núcleo hegemônico, penetram as mentes e corações da maior parte da humanidade, que se

mantém na pobreza, e dificultam a possibilidade de uma construção endógena.” (MARICATO, E. O Estatuto da Cidade Periférica, p. 11 em O Estatuto da Cidade Comentado, Org: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. – São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades 2010)

Ou seja, os espaços urbanos tendem a induzir ao consumismo de forma intensa e supérflua sobrepondo-se ao que é necessário a vida digna social, o interesse individual se sobressai desprezando o que é cultural e histórico e inclusive atingindo direitos básicos dos indivíduos.

Em um panorama geral, na realidade da maioria dos Espaços Urbanos é comum problemas relacionados a infraestrutura, mobilidade, saúde, moradia, educação e conseqüentemente violência, problemas que afetam mais cruelmente os cidadãos que vivem à margem da pobreza, mas que conseqüentemente afetam diretamente todas as classes sociais.

E podemos constatar que os locais onde se concentram de forma mais incisiva os problemas urbanos é exatamente onde as desigualdades sociais são mais extremas. Esta concentração está justamente nos países que pertencem ao que podemos chamar de capitalismo periférico¹. Não coincidentemente, vemos uma larga diferença entre os espaços urbanos dos países desenvolvidos e os subdesenvolvidos, que além do histórico de estruturação de cada país com suas relações de colonizações e usurpações dos chamados países desenvolvidos sobre os subdesenvolvidos, temos ainda, nas ideias de Ermínia, a regulação estatal sobre o espaço urbano e o alcance do mercado residencial privado.

“As mazelas trazidas pela globalização neoliberal aprofundaram a pobreza e as desigualdades urbanas nas cidades periféricas. Por globalização entendemos a ampliação internacional dos mercados revolucionada por grandes mudanças tecnológicas (movimento estrutural) combinada ao ideário neoliberal: primazia do mercado, enfraquecimento dos Estados-Nação, recuo das políticas sociais, privatizações e mercantilização dos serviços coletivos, e conseqüentemente o aumento do desemprego e da violência.” (MARICATO, E. O Estatuto da Cidade Periférica, p. 11 em O Estatuto da Cidade Comentado, Org: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. – São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades 2010)

¹ “Certamente a classificação das cidades do mundo todo exigiria um maior detalhamento tipológico. Vamos utilizar uma abordagem dual – cidades periféricas e cidades desenvolvidas ou centrais – como recurso simplificador adequado para o que se pretende nessa rápida apresentação.” Definição apresentada por MARICATO, E. O Estatuto da Cidade Periférica, p. 8 em O Estatuto da Cidade Comentado, Org: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. – São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades 2010)

O Estado, pautado no capitalismo, em muitos casos, tem atuado possibilitando e produzindo segregação, “O Estado é capitalista na medida em que ao condensar como articulação dominante, as relações sociais de produção capitalista, está dependente da lógica do capital e, portanto, do processo de acumulação que por ela se rege. “ (BOAVENTURA, S. S., O Estado o Direito e a Questão Urbana, p.18). Tal relação logicamente evidencia outros problemas que circundam as questões políticas entre Estado e Sociedade. O sistema está em constante mudança e desenvolvimento, ele sempre se renova por si só e de acordo com as demandas de quem detém o poder e às vezes a partir de insatisfações populares, pois afinal “a lógica do capital não é outra coisa senão a lógica das lutas de classes nas formações sociais capitalistas e que estas que decidem da constituição específica do Estado num dado momento histórico” (BOAVENTURA, S. S., O Estado o Direito e a Questão Urbana, p.20). Ou seja, em resumo, o capitalismo precisa da crise e da luta de classes para se manter; as lutas de classes são uma constante problemática para se viver socialmente; o Estado é capitalista e por vezes se corrompe, mas sendo o legítimo responsável social condensa articulações conflituais e não conflituais entre o social e o privado, e o que resta para se fazer cumprir o propósito de existência do Estado enquanto responsável social é a Lei, e com ela o Direito, como nos apresenta Boaventura:

“O Estado é assim a forma política dessas relações e caracteriza-se pela exterioridade do político (reduzido ao estatal) ao econômico e pela superordinação do primeiro, enquanto expressão do interesse comum, ao segundo, expressão dos interesses particulares. Esta relação entre o político e o econômico pressupõe uma mediação que seja simultaneamente exterior e superior tanto ao político como ao econômico. Essa mediação é o direito. “ (BOAVENTURA, S. S. Estado, Direito e a Questão Urbana, p.18,19)

Compreendemos as influências globais sobre o Espaço Urbano e evidenciamos a existência de influências generalizada, sem deixar de considerar que cada Espaço possui sua singularidade quanto as economias, políticas, culturas sociais, etc.; veremos então a especificidade de um caso urbano e como ele se insere neste contexto global e quais são suas características singulares. Nosso caso de estudo será de uma cidade situada no Brasil, um país periférico que enfrenta uma crise na política, na democracia e no cumprimento dos Direitos definidos em sua legislação. Na pesquisa realizada pela EIU, o país se encontra entre os que apresentam Democracias Falhas.

“Democracias falhas’ seriam países que, apesar de terem eleições livres e respeito às liberdades civis básicas,

apresentam o que os autores do estudo classificam como "fraquezas significativas" em outros aspectos da democracia - problemas de governança e de cultura política, assim como baixos índices de participação política da população. " (DUARTE, F. Disponível em: http://www.bbc.com/portuguese/noticias/2016/01/160120_ranking_democracia_brasil_fd. Acessado em: 24/10/2017)

As falhas na democracia nos indicam a falta de efetividade dos direitos estabelecidos constitucionalmente. Estes são feridos cotidianamente em diversas escalas, dos Direitos Humanos ao Direito Urbanístico, a incompatibilidade entre o que está no papel e o que acontece na prática configura a realidade caótica e problemática que vemos hoje na grande maioria das cidades e espaços urbanos. Isto não se dá por falta do planejamento em si, mas sim pela prática e forma de aplicação dessas Leis. Onde o Legislativo é falho, a democracia não poderia ser diferente.

Compreendendo esta pequena e fundamental parte da pirâmide da realidade atual social do país, entre tantas outras influencias, veremos como o Planejamento Urbano e o Planejador se encontra inerente a esta crise que envolve tantos fatores, onde também se somam as políticas públicas.

1.1 A Crise do Planejamento Urbano

O Planejamento das cidades sempre foi um desafio e surgiu como uma resposta aos diversos problemas que se manifestavam no meio urbano. Sabemos historicamente que a Revolução Industrial foi um importante fator que acarretou grandes modificações para o contexto social e espacial das cidades, as formas de desenvolvimento a partir da industrialização e urbanização que não seguiam um planejamento, como ação voltada para o futuro, tornou as cidades lugares insalubres para se viver. Após problemas diversos por pelo menos um século, surgiu o que conhecemos social e tecnicamente por *planejamento urbano*. É necessário, apenas, entendermos a ligação entre o momento da Revolução Industrial e o que isto acarretou ao sistema capitalista.

A Revolução Industrial europeia iniciada no século XVIII alcançou o cenário global de diversas formas e em momentos temporais distintos, de acordo com as realidades sociais, mercadológicas, prioridades de governo e níveis de desenvolvimento de cada país ou continente, evidentemente. Assim, abordaremos aqui o caso urbano brasileiro.

No Brasil, as características da busca por desenvolvimento através da indústria ocorreram entre os séculos XIX e XX, antes disso o país era predominantemente rural, onde a agricultura era o principal meio de subsistência, até que a industrialização dos meios de produção se instaurou simultaneamente ao processo de urbanização. Simultaneamente porque a demanda necessária para se consolidar as fábricas e indústrias necessitavam naturalmente do acesso à mão de obra e assim o processo de urbanização se iniciou com a geração de cidades em torno de fábricas. Com a política de desenvolvimento voltada para a indústria, encontramos sua relação com os novos espaços que viriam a se tornar urbanos. De acordo com Correia:

“...no Brasil, a partir da segunda metade do século XIX difundiu-se largamente a prática da construção, por empresas, de moradias para seus operários em cidades ou em localidades rurais. Tal prática deu origem a comunidades habitadas principalmente por empregados de uma única companhia que possuía parte substancial do mercado imobiliário e das casas e com frequência, também detinha o controle sobre os equipamentos e serviços coletivos.”

(CORREIA, T. B.; De Vila Operária A Cidade-Companhia: As Aglomerações Criadas Por Empresas no Vocabulário Especializado e Vernacular. R. Estudos Urbanos e Regionais, nº 4 / maio 2001; p.83)

É necessário destacarmos que este processo de urbanização desencadeado pela industrialização não foi generalizado no quadro Brasileiro, ocorreram primeiramente e principalmente nos principais centros urbanos do país e se desencadeou pelo território de acordo com os governos e as prioridades mercadológicas, como facilidades de acessos para transporte de mercadorias, políticas fiscais, maior concentração e circulação de dinheiro, etc. Sabemos provavelmente que as regiões denominadas Sudeste e Sul concentraram de forma mais expressiva a cultura industrial e a urbanização de espaços até então verdadeiramente rurais. Apesar de sabermos que as definições das regiões no Brasil foram estabelecidas como balizadores de políticas públicas e seguiram muito as ideias de um Arranjo Produtivo Local, como se referem os economistas quanto ao Planejamento Regional, houve também em certos momentos na história do país uma busca por incentivar o desenvolvimento industrial e difundi-lo pelo território nacional, e esta política foi acompanhada pelo surgimento de espaços urbanos em diferentes regiões de acordo com as demandas criadas pelo setor industrial e econômico. O contexto moderno da política de industrialização e transformação das cidades no Brasil tem início no período Vargas (1930

a 1945) “que resulta em foco a alterações no objeto cidade e a reforma política e institucional da qual é objeto o Estado Brasileiro” (Rezende V. F. org - *Urbanismo na Era Vargas*, p.11).

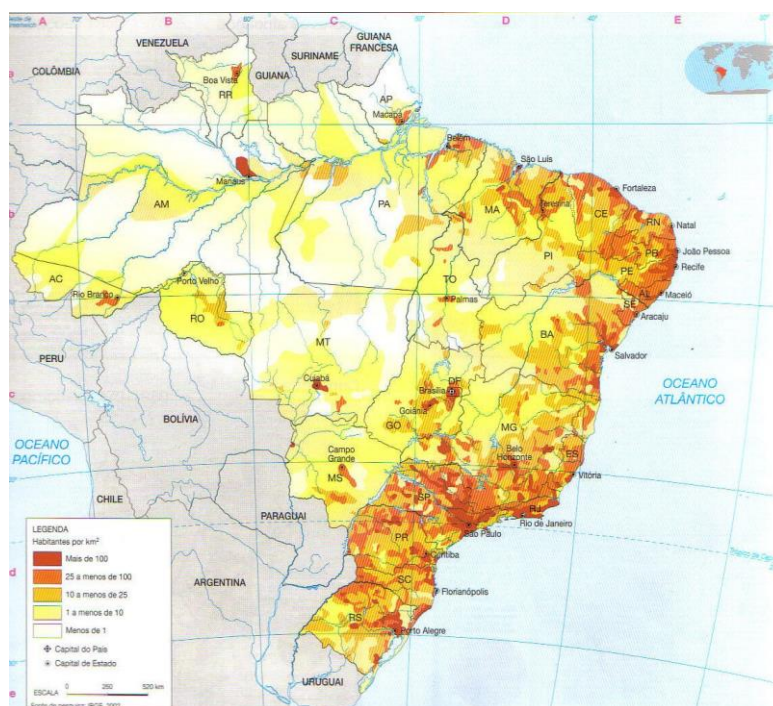
“Em termos políticos, o Movimento de 1930¹ que traz Getúlio Vargas ao poder se caracteriza por ser uma articulação “pelo alto” (DINIZ, 1997; MORAES,2000), tendo em vista que não inclui a participação das classes subalternas, mas que traz ao poder setores das elites que não se viam representados no governo anterior. Com esse movimento ascendem setores agrários não diretamente ligados à produção cafeeira ou à exportação, representantes das classes médias ligados ao tenentismo e representantes da burguesia industrial.” (REZENDE, V. F., Org. - *Urbanismo na Era Vargas: a transformação das cidades brasileiras*, Niterói, Editora da UFF, 2012)

Na década de 30 ocorreu uma importante definição dos rumos do capitalismo industrial no país. A economia modificou-se de polo agroexportador para o polo urbano-industrial, “*substitui-se o federalismo oligárquico pela centralização político-administrativa e concede-se ao estado nacional a ser construído, os instrumentos para uma política intervencionista e industrializante.*” (SAES, 1985, apud Rezende V. F. org - *Urbanismo na Era Vargas*, p.12). A Era Vargas representa um período característico de modificação do cenário nacional, e constituiu um momento primordial no processo de institucionalização do urbanismo e do planejamento urbano no Brasil. A República Nova e O Estado Novo, *constituem momentos particularmente importantes de transformação e de modernização do Estado e da sociedade brasileira.* (Fernandes, A.- *Urbanismo como política (1930-1945): Formulações e experiências*). Marcado pela centralização do poder em termos políticos, administrativos e financeiros, definiu programas governamentais no campo do urbanismo, com diretrizes influenciadas pela contemporaneidade do movimento modernista, buscando reformas para se construir uma nação diversa do país anterior a 1930. E assim, com uma política autoritária, elitista e tecnicista, os planejamentos urbanos se consolidam no Brasil, buscando uma valorização do mercado interno, oferecendo infraestrutura e equipamentos para o desenvolvimento industrial. O governo Vargas também foi marcado por características populistas que sustentavam seu poder e que proporcionava um controle de massa, ao elevar o discurso sobre o direito a moradia e mesclar as necessidades dos trabalhadores com outros setores econômicos.

Outro grande momento de caracterização da industrialização e modernização do país se deu no período de governo de Juscelino Kubitschek (1956-1961) em que o Presidente buscou expandir as tecnologias e indústrias para o interior do país, inclusive foi

nesse processo que se mudou a capital para a então nova Brasília. O ideal de progresso seguindo a lógica mundial, com o incentivo industrial nas mais diversas áreas de mercado e principalmente na automobilística (uma característica marcante do governo de J.K.) contribuiu irrefutavelmente para a urbanização do país e o desenvolvimento das cidades buscando os padrões da globalização. O governo de J.K. foi mais expressivo neste quesito por marcar o início dessa busca de expansão industrial no território juntamente a uma busca por um planejamento regional embasado em um ideal desenvolvimentista, buscando o desenvolvimento regional. Em seu governo foi criada a SUDENE (Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste) e a partir de então houveram outros presidentes que sucederam a Juscelino que também buscaram um incentivo de expansão, como o governo de Castelo Branco por exemplo, que criou a SUDAM com a finalidade de promover o desenvolvimento da região amazônica, a partir de incentivos fiscais para atrair investidores e o mercado nacional e internacional.

Apesar da inegável expansão industrial e o melhoramento estrutural de mobilidade nacional com a abertura de novas estradas, as indústrias, fábricas se mantiveram concentradas na região sul e principalmente sudeste e isto implicou que a população enquanto força de trabalho, se concentrasse também nas cidades que ofereciam os meios de produção. Podemos ver no mapa abaixo, a densidade populacional baseado nos dados do IBGE de 2012, nessa leitura podemos evidenciar como a concentração demográfica se encontra majoritariamente no sudeste e sul do país.



Retirado em : www.proprofs.com/quiz-school/story.php?title=espao-rural-e-urbano. Acessado em: 15/11/2017

O fato é que as condições para abrigar esta classe operária, requer uma relação de infraestrutura quanto a habitações, transporte e mobilidade, assistência à saúde, educação aos filhos destes operários, alimentação, lazer, cultura, além de condições básicas de infraestrutura, como o tratamento de esgotos e abastecimento de águas.

E eis que temos o desafio do planejamento urbano. Em um país que no início do século XIX o planejamento se apresentava mais sobre a aparência de planos de embelezamento, como nos apresenta Villaça:

“Eram planos que provinham da tradição européia, principalmente, e consistiam basicamente no alargamento de vias, erradicação de ocupações de baixa renda nas áreas mais centrais, implementação de infra-estrutura, especialmente de saneamento, e ajardinamento de parques e praças” (VILLAÇA, 1999; LEME, 1999).

A nova realidade que o país encarava a partir da expansão industrial, exigiu novas formas de se planejar o espaço urbano. Evidentemente que existiam outras propostas de planejamento com planos de melhoramento que caminhavam juntamente ao processo de industrialização do país, e este planejamento foi se transformando e buscando um aprimoramento à medida que as experiências das cidades iam se contrastando com diversas problemáticas que surgiam durante relativos curtos períodos de tempo. Em poucas décadas, principalmente no período de 1960 a 1980, o cenário nacional se modificou completamente de um território com população predominantemente rural para uma população hegemonicamente urbana.

Este êxodo rural foi causa e consequência da aceleração do processo de urbanização e industrialização e conseqüentemente contribuiu para o surgimento de fenômenos como inchaços urbanos, especulação imobiliária, conurbações, ocupações irregulares, aumento do uso de automóveis, problemas ambientais, segregações socioespaciais e outros.

A solução encontrada para este desafio foi a instituição de metas de desenvolvimento voltadas para o bem-estar social e através do planejamento urbano garantir os Direitos que compõem nossa legislação. Em 1988 a Constituição Federal estabeleceu os artigos 182 e 183 como dedicados à política urbana. Foi uma proposta levantada pelos movimentos sociais para que garantissem através do poder público

municipal o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Em 2001, os artigos constitucionais foram regulamentados através do Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/2001) e em 2003 criou-se o Ministério das Cidades, como marco institucional da política urbana no país.

“Com seu processo de urbanização virtualmente concluído, muitas cidades latino-americanas têm respondido cada vez mais ao desafio de superar o legado de décadas de exclusão social. No Brasil, anos de pressão dos movimentos sociais colocaram a questão do acesso à terra urbana e a igualdade social no topo da lista das agendas política e de desenvolvimento. Confrontado com as diferenças sociais criadas por uma das sociedades mais desiguais do mundo, a resposta do Brasil foi a de mudar a Constituição a fim de promover uma reforma fundamental de longo prazo na dinâmica urbana. Como consequência, as estruturas fundamentais dessa nova ordem jurídico urbanística foram abrigadas na Constituição Federal de 1988 e na Lei 10.257 de 2001, conhecida como o Estatuto da Cidade.” (CARVALHO, C.S.; ROSSBACH, A. Org. – O Estatuto da Cidade Comentado, 2010)

O Estatuto da Cidade apresenta diversos instrumentos urbanísticos com o objetivo de regular a ocupação e o uso do solo, o propósito é alcançar uma realidade de “cidades socialmente justas e ambientalmente saudáveis”. As leis do país são excepcionais, corretas e justas quando ainda estão no papel, mas na prática existe um abismo entre as leis e a realidade. Por exemplo, o Estatuto definiu a função social da propriedade urbana em prol do bem coletivo, devendo respeitar e executar as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, mas sabe-se que na contramão da legislação, muitas vezes as estratégias das imobiliárias, construtoras e a lógica fundiária produzem efeitos diversos daqueles previstos e prescritos pela lei ao produzir ou reproduzir condições que reforçam situações como: a apropriação desigual do espaço urbano e seus serviços. (MARQUES; TORRES,2005 Apud RODRIGUES, H.; ALVES, E.) e também o privilégio de interesses orientados pelo mercado na produção do espaço urbano (VAINER, 2011; GAGLIARDI; CARVALHO,2015; ROLNIK, 2015 Apud RODRIGUES, H.; ALVES).

As comuns promessas de melhorias na qualidade de vida através de embelezamentos e paisagismos, baseados em uma política de inclusão democrática liberal se confrontam com as limitações do mundo real. Em sua maioria, são maquiagens para uma parcela da sociedade, pois com as bases sociais totalmente desiguais, apenas uma parte restrita da sociedade usufrui realmente dos direitos do “Estado de bem-estar social”².

“Entre os desafios encarados pelo governo está o de trabalhar para reverter uma característica marcante das suas cidades e comum em outras tantas cidades do mundo: a segregação socioespacial. Bairros abastados que dispõem de áreas de lazer, equipamentos urbanos modernos coexistem com imensos bairros periféricos e favelas marcadas pela precariedade ou total ausência de infraestrutura, irregularidade fundiária, riscos de inundações e escorregamentos de encostas, vulnerabilidade das edificações e degradação de áreas de interesse ambiental.” (CARVALHO, C.S.; ROSSBACH, A. Org. - O Estatuto da Cidade Comentado, 2010, p.1)

Nos anos 80 a política habitacional do país se perdeu dos segmentos populares e os programas habitacionais foram conduzidos ao atendimento da classe média. Outro fator que podemos apontar foi a crise da dívida brasileira enfrentada nos anos 80 que fomentou uma paralização no crescimento econômico durante as décadas seguintes, o empobrecimento do setor público dificultou, entre outros, o desenvolvimento da infraestrutura urbana. Este cenário possibilitou uma nova forma de mercado dentro da construção civil, como nos apresenta Rodrigues:

“Isto proporcionou que grandes empreiteiras que prestavam serviços para o poder público, com a crise, redirecionassem os seus trabalhos e iniciassem uma nova atividade no ramo da construção civil; os loteamentos e loteamentos fechados. A Encalso³, como tinha o equipamento necessário e também a tecnologia, iniciou esta atividade e hoje é uma grande empresa atuante no segmento de loteamentos fechados.” (RODRIGUES, S. Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais – Iniciativa Pública E Privada; p.3)

Esta atuação do mercado privado sobre o planejamento e desenvolvimento urbano encontrou uma rentabilidade sobre as classes média e alta oferecendo qualidade de vida entre os muros. Este ramo do mercado se popularizou como uma forma de “parceria” entre o setor público e o privado, os loteamentos ou condomínios fechados, em anos mais recentes, foram uma “solução espacial” encontrada e segregativa que se repete no desenvolvimento e crescimento das cidades brasileiras. Um exemplo paradigmático é o empreendimento habitacional Alphaville, que a princípio foi planejado para ser um modelo de loteamento voltado para indústrias não poluentes, como nos apresenta Silvia Rodrigues, e que segundo a autora o plano se modificou para abrigar também as residências dos executivos dessas indústrias e assim tornou-se o condomínio luxuoso que conhecemos. Isso

² O Estado de Bem-Estar Social é uma política em que o Estado é o responsável e organizador da política e da economia, atuando juntamente a sindicatos e empresas privadas, com o intuito de garantir defesa social, serviços públicos e direitos sociais. Uma política Social-Democrata em que o desenvolvimento do mercado acompanha as políticas públicas. 13

ocorreu em 1975 em São Paulo e desde então tornou-se um modelo e um ideal sobre o conceito do que é morar bem, além, é claro, de oferecer status social.

As empresas que se espelham nesse modelo, que se intitulam planejadores urbanos e executam planejamentos de condomínios fechados e bairros geralmente de classe alta, vendendo a ideia de segurança, sustentabilidade e tranquilidade para aqueles que possuem a condição de se esconderem do caos urbano, oferecem uma espécie de negação da cidade, ao não se buscar tratar as problemáticas urbanas em suas raízes e ignorar a busca por uma cidade urbanisticamente e socialmente igualitária aos cidadãos de forma geral.

1.2- O Planejamento “Pós-Moderno” Empresarial do Setor da Construção Civil e seu Legado para a Cidade.

Para elucidar este ponto, veremos a seguir uma empresa específica que apresenta semelhanças quanto ao viés prático e ideológico do Alphaville. O que exponho aqui são informações retiradas do site da própria empresa. A Urbaville é uma empresa de planejadores urbanos que atuam em diversas cidades do estado de Minas, executam projetos de loteamentos e bairros planejados, e inclusive iniciou um empreendimento na cidade de Ubá, estudo de caso protagonista desse trabalho, e por isso foi escolhida para fomentar a crítica empregada.

URBAVILLE
urbanismo

NOSSOS PRODUTOS ▾ INSTITUCIONAL ▾ EMPREENDIMENTOS ▾ INVESTIMENTO TENHO UM TERRENO NOTÍCIAS CONTATO

Mapa de Atuação

DE BELO HORIZONTE PARA MINAS GERAIS

Em um mercado em constante expansão, a Urbaville propõe inovações urbanísticas com total respeito ao ser humano, ao meio ambiente, com projetos sustentáveis e modernos. Dessa maneira, a loteadora, firma-se cada vez mais no mercado e obtém um crescimento sólido e constante.

BELO HORIZONTE CACHOEIRA DO CAMPO
SÃO JOAQUIM DE BICAS CAETE
MARIANA
SANTO ANTONIO DO LEITE
CLÁUDIO
MOEDA
UBÁ
JUIZ DE FORA

Mapa de atuação, Fonte: <http://www.urbaville.com.br/mapa-de-atuacao/> no dia 18/05/2017

³ Grupo Encalso: Formado por várias empresas, como a AD Empreendimentos Imobiliários, Damha Urbanizadora e Damha Empreendimentos Imobiliários, com obras da Encalso Construções. O Grupo Encalso criou um produto chamado Damha, seguindo a mesma linha do Alphaville e os projetos têm normalmente a mesma configuração.

A divulgação dos serviços é feita com a abordagem e venda de ideias ligadas à sustentabilidade, respeito aos seres humanos, modernidades e segurança. Mas será que os planejadores estão de fato buscando e alcançando uma melhoria para as cidades de uma forma geral ou apenas para uma pequena parcela da sociedade? E mesmo se a meta destes profissionais não for de contemplar toda a sociedade, pelo profissionalismo de qualidade que se intitulam, não deveriam ser ao menos questionadores sobre os resultados de seus serviços que vão além dos muros do empreendimento?

“Uma das características das cidades periféricas é um mercado formal ou legal limitado que frequentemente oferece um produto de luxo para uma minoria da população. Os lucros, decorrentes de atividades especulativas com imóveis, ocupam um lugar muito importante nesse mercado, pressionando a disputa por terras e ampliando seu preço. A retenção de terras ociosas nas cidades é parte estrutural desse modelo que combina: mercado restrito e frequentemente luxuoso, lucro especulativo, ausência de políticas sociais em escala significativa (isto é, uma escala que vá além das festejadas best practices), escassez de moradia, segregação e informalidade. (MARICATO, E. O Estatuto da Cidade Periférica, p.8)

VANTAGENS

Morar Investir Licenças e Aprovações

- **Loteamento Fechado** com infraestrutura completa
 - Portaria 24h
 - Quadra poliesportiva e de Tênis
 - Playground
 - Espaço gourmet, churrasqueira e forno de pizza
 - Mirante panorâmico
 - Piscinas adulto e infantil
 - Academia
- Urbanizado
- Próximo ao centro de Ubá/MG
- 100% Aprovado

UNIDADES

Viver com tranquilidade é para poucos, e exclusividade é viver em um **loteamento fechado**, longe do barulho e perto de tudo de que você precisa. O Horizontes da Serra está a 5 minutos do centro de Ubá, próximo a comércio, escolas, hospital.

INFRAESTRUTURA COMPLETA PARA VOCÊ E SUA FAMÍLIA.

Retirado em www.urbanville.com.br/empreendimentos/lotas-a-venda-em-uba-mg-horizontes-serra-exclusive-residence-loteamento-fechado/ no dia 18/05/2017

1.3 Para Algumas Reflexões

Na contramão de um planejamento condizente com o plano nacional, este nicho do mercado imobiliário geralmente apresenta uma propaganda vendendo a ideia de que “viver com tranquilidade e exclusividade é viver em um loteamento fechado”. Sabemos que formalmente não é função do empreendedor o ato de planejar, mas a partir do momento que o seu empreendimento interage com as leis urbanísticas e está inserido em uma realidade social onde existem diretrizes de planejamento urbano estabelecidos, estes empreendedores se tornam parte do corpo de planejadores, e deveriam juntos ao Estado, buscar soluções para o bem comum.

Mas a lógica do mercado financeiro que busca retornos rápidos e lucros exorbitantes ignora o que poderia ser socialmente digno e inclusive fazer de seus empreendimentos um verdadeiro diferencial na vida dos consumidores, ou seja, uma verdadeira qualidade de vida no meio urbano. A ideia de se perder lucros, torna esta possibilidade uma utopia.

E assim, o modelo geralmente seguido por estes empreendedores é o de usufruir do medo instaurado na sociedade para conseguir vender seus terrenos, o que gera uma bolha social que segrega e que contribui ainda mais para as desigualdades.

Em uma coluna para o jornal El País, Eliane Brum nos apresenta uma leitura sobre as realidades dos que vivem entre os muros, e que nos ajuda a compreender a vivência dos que vivem nessas bolhas. Fazendo uma analogia ao Brasil como um condomínio, no texto de título “*Mãe, onde dormem as pessoas marrons?*”, a autora nos apresenta o caso de uma criança que só foi conhecer a rua, este espaço público urbano, quando conheceu Paris, pois todos os espaços experimentados até então, estavam entre muros ou dentro de um automóvel. O lado exterior sempre foi apresentado a ela como uma ameaça.

“Uma sociedade de muros sempre vai precisar forjar monstros do lado de fora para seguir justificando seus privilégios e mantendo-os intactos.” (BRUM, E. “Mae, onde dormem as pessoas marrons” disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2015/06/22/opinion/1434983312_399365.html ; Acessado em 17/10/17)

Loteamento Fechado

Hom



Contar com a segurança e tranquilidade de um loteamento fechado é um sonho para muitas pessoas. Os empreendimentos com a marca Urbaville são a opção certa para quem sempre quis morar com qualidade, bem-estar e em contato com a natureza.

Segurança e Conforto

Visando proporcionar bem-estar e conforto às famílias, os loteamentos fechados contam com portaria automatizada 24h. Uma maneira de supervisionar a entrada e saída de veículos e pedestres.

Qualidade de vida

A Urbaville se preocupa com a qualidade de vida dos cliente, por isso mantêm em seus empreendimentos áreas verdes de preservação permanente.

Retirado em www.urbanville.com.br/nossos-produtos/loteamento-fechado/ no dia 18/05/2017

As crianças que vivem nestes enclaves fortificados não têm acesso a realidade do mundo, como podemos perceber a partir de outro caso apresentado por Eliane neste mesmo texto, uma criança questionou a mãe sobre “*‘Onde dormem as pessoas marrons?’ , já que as ‘pessoas marrons’ deixavam os muros ao final do dia, tanto na casa dela quanto na casa dos amiguinhos, mas ele não sabia para onde iam. Outro condomínio?’*” (Eliane Brum, disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2015/06/22/opinion/1434983312_399365.html ; Acessado em 17/10/17)

“Primeiro, é preciso estabelecer as fronteiras. Os que estão do lado de dentro, com a ilusão de proteção, os que estão do lado de fora tentando entrar porque há algo lá que eles não têm. Há ainda aqueles que entram e saem em períodos determinados, pela porta lateral ou dos fundos, para desempenhar serviços e manter a ilusão da paisagem intacta (grama aparada, árvores podadas, ruas e casas limpas etc). Estes outros, tolerados porque necessários, mas uniformizados e indistintos para reforçar a única (des)identidade que importa: a da função, esta estratégica, de maquiar a realidade, limpando a sujeira para que tudo pareça imutável. Garantindo assim a manutenção do paraíso como paraíso que não decai nem se arruína. Ao final, autolimpando-se ao deixar os muros.” (BRUM, E. “Mae, onde dormem as pessoas marrons”, disponível em:

Esta forma de restringir os espaços usando da segurança pública como tática para alcançar mais vendas contribui para o medo generalizado e para afastar a interação humana no meio urbano.

“O espectro arrepiante e apavorante das “ruas inseguras” mantém as pessoas longe dos espaços públicos e as afasta da busca da arte e das habilidades necessárias para compartilhar a vida pública. ” (Bauman Z., Modernidade Líquida, p.121, 2000)

Este é mais um efeito da cultura do medo que se faz presente no imaginário das pessoas e se caracteriza pelo *“sentimento coletivo de insegurança, provocado por percepções distorcidas da realidade impostas por setores alarmistas interessados no controle social ou na obtenção de lucro. ”* (SILVEIRA, F. L., A Cultura do Medo e sua Contribuição para a Proliferação da Criminalidade, Artigo do 2º Congresso Internacional de Direito e Contemporaneidade/2013).

A violência urbana na maioria dos casos são respostas da falta de estrutura que o Estado deveria oferecer de forma igualitária aos cidadãos. Onde o Estado não alcança ou não consegue alcançar é onde existe os maiores incidentes. A violência comumente está no cotidiano dos mais pobres e estes retornam e demonstram o problema de forma agressiva para o restante da sociedade. A desigualdade gera a violência e ela se apresenta na maioria das vezes pela própria necessidade de sobrevivência, mas também pode se mostrar pela busca de sensação de poder ou até mesmo indignação com quem consegue desfrutar melhor dos seus direitos e que ainda contribuem para a discriminação em muitos casos e ainda não se importam ou ignoram a falta do papel do Estado com estes excluídos. Quando me referencio ao papel do Estado, não falo apenas da estrutura básica necessária, que já é deficitária em grande parte das cidades, como precariedade no saneamento, habitações de baixa qualidade, falta de equipamentos públicos como hospitais, escolas, postos de saúde dentre outros, mas também da falta de espaços comunitários como praças, teatros, praça de esportes e centros culturais que possibilitem a abordagem e a prática de trabalhos sociais que apresentem e ensinem valores culturais, artísticos, lazer e esportes, que complementam a educação e oferece possibilidades para que os jovens tenham novas oportunidades.

Pensar em urbanismo e planejamento sem considerar as vivências e interações que a sociedade necessita, pode ser uma contribuição para o retrocesso, já que, produzir uma

boa condição de vida que só poderá ser alcançada por quem detém alto poder aquisitivo é um grande passo para o aumento da exclusão social. Se existe a violência, um planejador deveria cumprir o seu papel social de estudar e entender essa problemática para buscar soluções que não sejam camuflagem do caos para os cidadãos ricos, enquanto as populações mais pobres continuam tendo que enfrentar as dificuldades do dia-a-dia. O papel do planejador deveria buscar diminuir os atritos sociais através de planejamentos que propiciem uma vida mais saudável e que possibilite o direito de ir e vir, cultura, lazer e educação de forma inclusiva. Evidentemente que o planejamento das cidades precisa ser executado por um grupo multidisciplinar, mas não cabe apenas ao grupo de planejadores introduzir planos e ideias, mas sim a sociedade constituída por suas comunidades e gestores públicos se envolverem nessa busca em alcançar cidades justas. Os planejadores além de todo seu tecnicismo devem ser interpretes capazes de compor a paisagem urbana de acordo com as realidades culturais e as demandas necessárias.

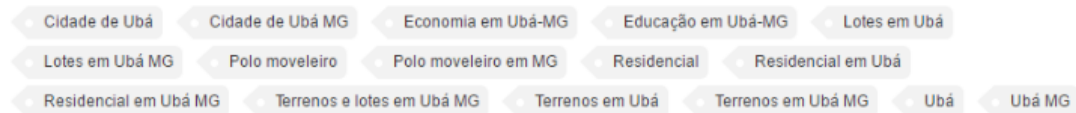
O fato do solo urbano ser uma mercadoria valiosa fez os empreendedores terem grande influência no planejamento urbano. O empreendedor visa somente o que se retorna como lucro, e utiliza de todos os argumentos “em alta na moda” para consolidar o retorno de seu investimento, mesmo sendo uma grande ilusão em muitos casos, como por exemplo, a venda da ideia de qualidade de vida parecida com a do campo (mas dentro da cidade); diminuição da violência (do lado de dentro do muro); a sustentabilidade (se as pessoas não aprenderem a praticar a sustentabilidade, o espaço de vivência será apenas um cenário); etc. E que nada contribui para resolver problemas urbanos pois são soluções ilusórias para conquistar apenas uma camada social.

Podemos ver na próxima imagem, como a proposta de planejamento de bairros se apresenta restrita e negando a cidade.

Porque morar em um bairro planejado em Uba

Ubá teve seu crescimento dentro de um vale e possui apenas 5% da sua área plana, com o seu crescente desenvolvimento a cidade já possui mais de 100 bairros e passa por constantes obras, o que gera alguns transtornos comuns como trânsito. A opção de moradia em um bairro novo, totalmente estruturado te permitirá ter uma qualidade de vida ainda melhor, com mais tranquilidade e organização.

Planeje-se, porque em breve a Urbaville lançará um [residencial exclusivo em Ubá MG](#).



← Compartilhe essa matéria

Retirado em www.urbanville.com.br/conheca-a-cidade-de-uba-mg/ no dia 18/05/2017

Planejar bairros é realmente um caminho para alcançar uma cidade mais agradável e com maior qualidade de vida, mas esse tipo de discurso do “porque morar em um bairro planejado” vendendo a ideia de melhor condição de vida e fuga do trânsito por exemplo é só mais uma demonstração de despreocupação com as reais necessidades urbanas. Soluções simples poderiam ser tomadas após planejamento bem estruturado para se aprimorar a funcionalidade do trânsito. Quanto a bairros, quantos já existem e por falta de planejamento apresentam áreas com falta de investimentos público e privado se tornando muitas vezes locais marginalizados, segregados e depreciativos para uma parcela da população?!

Problemas urbanos que atingem o trânsito e mobilidade são reais e não se modificarão a partir desse tipo de proposta, porque quando o habitante do bairro planejado necessitar ir ao centro da cidade ele fará parte de todo o sistema de transporte e estrutural que engloba o trânsito, seja ele um pedestre, motorista, ciclista ou usuário do transporte público. O todo influencia em cada pedacinho do espaço urbano e como conseguir obter um controle e conhecimento para atuar sobre o todo? Uma proposta para essa questão é o planejamento de bairros, os já consolidados e os que estão em processo de ocupação, atuando conjuntamente as associações de moradores por bairros, com representantes eleitos pelos habitantes de cada bairro para que ajudem a orientar o planejador urbano às reais necessidades e alcançar uma cidade mais justa e com menos problemas. Ao se

descobrir através dos próprios residentes do espaço urbano o que é a real necessidade para aquela região específica, será muito mais simples coordenar o planejamento, se o saneamento, ou mobilidade ou a falta de equipamentos públicos ou qualquer outro problema estiver precário em uma região, definir prioridades de investimento a partir das necessidades básicas, para assim conseguir consolidar ou ao menos encaminhar para o que o Plano Diretor norteia.

Sendo a função do planejamento pensar o porvir, nada mais óbvio que a necessidade de o poder público definir áreas que estão aptas para serem ocupadas e priorizá-las na prática, sejam elas loteamentos ou espaços qualificados para ocupações, e definir um parâmetro de tempo de ocupação. Por exemplo, definir uma área de expansão e limitar o crescimento da cidade para outras regiões por 5 anos. Com o devido planejamento e este se consolidando juntamente com a apropriação do espaço. Além de conceder oportunidades de novos centros urbanos, com boa infraestrutura urbana, espaços públicos, incentivo de novos comércios, oferecer postos de saúde, escolas e equipamentos urbanos em geral, irá facilitar a vida social, desafogar o trânsito do centro, movimentar a economia e criar um ambiente socialmente saudável.

Se o novo bairro planejado por empreendedores irá obter áreas de lazer, áreas arborizadas e ruas limpas e largas, é necessário que o poder público busque ao menos oferecer uma semelhança a bairros já consolidados e que obtém grande densidade de habitantes, mas que não oferece uma estrutura mínima para que os habitantes vivenciem o espaço urbano com as possibilidades de interações que poderiam existir.

O fato é que empreendedores não poderiam obter o controle sobre o planejamento ou então o Estado precisa controlar de forma eficaz, pois ao aprovar este tipo de serviço sem um estudo de impacto sociológico e urbano aprofundado, o papel de planejador a serviço do poder público perde a legitimidade.

Existe ainda outros fatos contribuintes para a crise do planejamento urbano, houve por um tempo um desacordo entre especificidades estabelecidas nos Conselhos de Engenharia e o de Arquitetura e Urbanismo, CREA e CAU respectivamente. Um atrito sobre quais profissionais são capacitados para projetar e planejar o Espaço Urbano e por fim, ficou definido desde 2013 com a resolução nº 51 estabelecida pelo CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil) que segue diretrizes da Lei 12.378/2010, que o único profissional capacitado para executar: projeto urbanístico; projeto urbanístico para fins de regulação

fundiária e projeto de parcelamento do solo mediante loteamento, é o Arquiteto Urbanista, sendo campo de atuação privativo do profissional.

É evidente que o profissional capacitado para fazer projetos urbanísticos é o profissional que estuda urbanismo. Apesar de todo o tecnicismo da engenharia ser fundamental para se concretizar o que foi planejado, o título de engenheira não fornece ao profissional o domínio sobre questões urbanísticas, não em sua grade curricular convencional e vigente. O que geralmente vemos acontecer na maioria dos casos é, o empreendedor que possui uma gleba e quer parcela-lo, busca os serviços de engenheiros, geralmente topógrafo ou agrimensor, e para não ter mais gastos contratando outro profissional ou simplesmente por não saberem da capacitação do profissional, acabam deixando os projetos urbanos e de parcelamento por conta destes profissionais. Acabam se criando bairros e loteamentos descontextualizados com a cidade, que contribuem para todas as problemáticas já apresentadas.

Ao que parece, esta crise do planejamento urbano nos aponta para uma crise de gestão, visto que a produção crítica e propositiva para as cidades com incontáveis planos que foram elaborados, planos diretores que permanecem nas gavetas das repartições públicas e não foram geridos continuam a ser desconsiderados, mesmo com os avanços democráticos alcançados por breves momentos na política nacional. Considerando toda a conjuntura política histórica do país e a realidade em que vivem as cidades, podemos perceber como as políticas públicas se contrastam com as metas defendidas nas leis como o Estatuto da Cidade e os Planos Diretores que teoricamente foram elaborados visando as cidades socialmente e ambientalmente justas.

Essa constatação é fácil de ser percebida quando comumente vemos a iniciativa privada ditando as regras e leis, e o fazem a partir de consórcios, financiamentos de campanhas dos políticos e outras relações entre os representantes públicos e os empreendedores, com o intuito de tramitar as aprovações de seus empreendimentos sem maiores dificuldades e exigências, e assim, vemos a cidade permanecer à mercê do mercado e do capital.

Desta forma, fica evidente a necessidade de se buscar desenvolver as cidades que ainda estão no meio do processo, a partir de um planejamento urbano coincidente com a realidade que vivenciamos e visando outras prioridades e cuidados para alcançar o Direito à Cidade⁵ para todos os cidadãos. Mas como modificar o cenário se a própria ideia de

Planejamento e a profissão de Planejador também se encontram incluídos na grande crise do século XXI?

Não podemos de forma alguma desconsiderar os anos de lutas das classes populares para alcançar o tão sonhado Estatuto da Cidade e os direitos definidos por esta lei. O caminho está em modificar a estrutura que se encontra as relações entre o poder público e o privado, inverter os papéis, fazendo valer o Direito para todas as camadas sociais e conseguir fazer com que um Estado não corruptivo atue como soberano enquanto responsável social para se fazer cumprir as diretrizes apresentadas pela legislação nacional. A forma de modificar a estrutura do Estado é o principal desafio para que se inicie este processo de modificação do Espaço Urbano, e ele virá a partir de uma organização das bases, assim como foram as lutas para que os direitos urbanísticos fossem conquistados. Para isso, as bases precisam conhecer seus Direitos e os Direitos Urbanísticos para que se cobre do poder público e exija um desenvolvimento voltado para o bem-estar dos cidadãos.

No próximo capítulo, conheceremos o estudo de caso deste trabalho, a cidade de Ubá que apresenta questões urbanísticas deficientes em diversos setores, como as tantas outras cidades que apresentam características dos espaços urbanos seguindo as tendências globais de desenvolvimento. A ênfase dada neste subcapítulo quanto as relações entre planejamento urbano e o empreendedorismo no ramo de loteamentos e condomínios fechados, servirá para nossa análise quanto à realidade ubaense, que recentemente configurou um “boom” mercadológico nesse ramo e que já apresenta problemáticas quanto ao urbanismo e questões ambientais. Estudaremos inicialmente sua formação urbana para então entender sua legislação vigente e buscar diagnosticar onde se encontra as falhas entre o planejamento e a prática na realidade urbana.

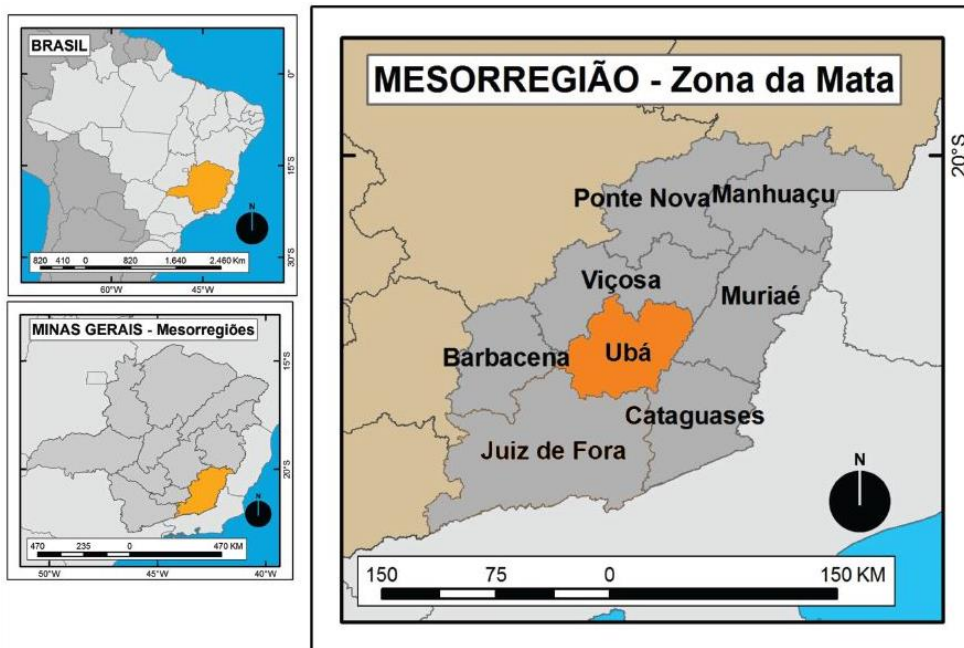
2- Estudo de caso: A Cidade de Ubá



(Vista panorâmica da cidade de Ubá, acervo pessoal, 02/2017)

Ubá é um município brasileiro do estado de Minas Gerais, localizado na Zona da Mata Mineira, se distancia 290 Km da capital Belo Horizonte e 100 Km de Juiz de Fora, cidade de maior referência da região. Inserida em meio ao mar de morros típico da região, sua topografia é de 5% de área plana, 55% ondulada e 40% montanhosa. Possui dois rios principais: Ribeirão Ubá e Córrego Bom Retiro, e suas bacias hidrográficas são Bacia Rio Paraíba do Sul e Bacia Rio Doce. O bioma predominante é de Mata Atlântica e possui um clima quente durante praticamente todas as estações do ano, fator este que atribui fama ao município. Segundo o IBGE sua população total em 2000 era de 84.987 pessoas, em 2010, de 101.519 pessoas e em 2016, 112.186 pessoas.

Podemos ver no mapa a seguir, a localização do município em território nacional, estadual e sua mesorregião.



FONTE: Malhas digitais de municípios, mesorregiões e microrregiões de Minas Gerais – IBGE, 2012.
ORGÃO: Universidade Federal de Juiz de Fora, Núcleo de Pesquisa e Extensão: Urbanismo em Minas Gerais.
DESENHISTAS: BOSCARIOL A. C. E LIMA V. DATA: junho/2012

Na imagem a seguir temos uma visão superior, via satélite, da malha urbana e seu entorno.



Fonte: Google Earth

A cidade de Ubá se desenvolveu passando por diferentes momentos econômicos, recebendo grande influência de imigrantes em sua formação e oferecendo diferentes práticas de serviços, o que proporcionou ao município uma grande potência cultural e econômica, para se ter um ambiente urbano confortável, como inclusive já o foi para muitos ubaenses no decorrer de sua história. Mas atualmente, a realidade caótica que se apresenta se contrasta com este grande potencial que a cidade apresentava há um tempo relativamente recente. Os efeitos culturais do ideal de desenvolvimento moderno do mundo globalizado, tem atuado de forma alarmante para o município. O crescimento rápido da malha urbana não tem sido acompanhado por um planejamento e desenvolvimento sustentável, e hoje vemos uma cidade média com problemas diversos quanto a infraestruturas como: falta de espaços gratuitos para lazer e cultura; falta de valorização patrimonial; mobilidade urbana e rede viária limitadas e em estado crítico; abastecimento de água insuficiente; saneamento deficiente; diversas áreas com parcelamentos do solo de formas irregulares quanto a questões ambientais e urbanísticas, dentre outros problemas que vão além da infraestrutura em si e que afetam toda a vida social de seus moradores.

Mas antes de adentrarmos na realidade atual do município, é necessário um aprofundado conhecimento de seu histórico de formação político/espacial para se obter uma compreensão dos processos que desencadearam a cidade que se apresenta no presente. O entendimento do histórico de surgimento, economia, cultura e desenvolvimento são de fundamentais importância para se obter uma leitura mais transparente sobre a cidade e sociedade, assim, veremos no próximo subcapítulo o histórico de surgimento da cidade, sua ocupação populacional e seu desenvolvimento urbano e econômico.

2.1- Surgimento, Desenvolvimento e Economia.

A Zona da Mata foi uma das últimas regiões de Minas a ser povoada, sua localização geográfica era favorável a ser usada como rota para o contrabando do ouro, assim a coroa portuguesa desestimulava o povoamento dessa região. A ocupação do território se iniciou aos poucos, com fazendas que se destinavam a abastecer a região de Minas. Porém seu desenvolvimento só acontecera ao final do século XVII, quando o ouro em decadência transfere o foco da economia para a agricultura, como nos apresenta o antropólogo Antônio Greco Rodrigues em um histórico apresentado pelo INTERSIND - Sindicato Intermunicipal das Indústrias do Mobiliário de Ubá. (Disponível em: <http://www.ubamoveisdeminas.com.br/historico.php>).

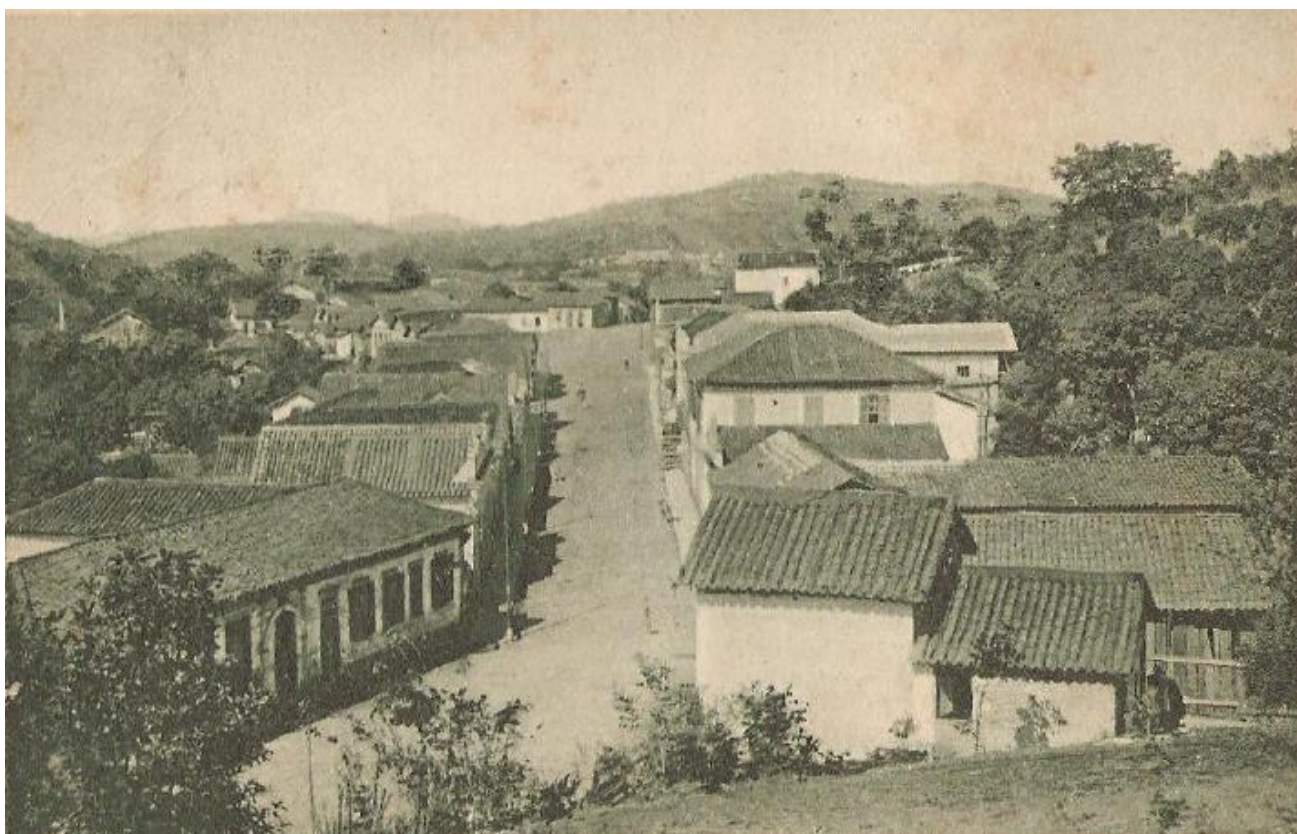
A ocupação da região onde viria a se tornar o município se iniciou com a chegada de seis famílias que haviam recebido sesmarias (lote de terra inculta ou abandonada que os reis de Portugal cediam aos novos povoadores da coroa portuguesa) e ali se instalaram.

O marco inicial da cidade se deu em 1815, quando o Capitão Antônio Januário Carneiro, ao fundar a povoação doou o patrimônio que é exigido para a emissão da Carta Régia, para a construção da Igreja São Januário como marco institucional, seguindo um acordo firmado com o Vaticano.



(Antiga Igreja São Januário, data desconhecida - Fonte: Acervo Histórico de Ubá)

Para a construção da igreja, o capitão trouxe trabalhadores da região e os hospedou em sua fazenda, até que construíssem suas próprias moradias em terras doadas por ele mesmo, na área deserta em torno da antiga choupana, que servia de capela. Estas casas foram erguidas na Rua de Trás, atual Rua Santa Cruz. A igreja foi terminada em 1841, segundo fontes retiradas do Acervo Histórico Ubaense.



(Vista da Rua Santa Cruz, data desconhecida – Fonte: Acervo Histórico de Ubá)

Conforme o tempo foi passando, aumentou-se o número de fazendas e a fonte de renda inicial era baseada praticamente em agricultura, com o tabaco, milho, feijão e em destaque o café. Por efeito do aumento do número de fazendas e de demanda de produção, a cidade se tornou um centro comercial de escravos. Em 1853, os números de escravos representavam cerca de 20% da população. Até 1870, eles faziam parte da mão-de-obra dominante para a cultura do café. Na mesma época, também em 1870 se publica na Itália uma nova lei em que se autoriza emitir apólice de financiamento de passagens de migrantes para o Brasil, este fato também influenciará de forma definitiva a economia ubaense, como veremos mais adiante.

A partir desse núcleo que se formou, o mercado cafeeiro atinge seu auge nas últimas décadas do século XIX e nas primeiras do século XX, com a chegada da estrada de ferro entre as décadas de 1870 e 1880. A cidade com apenas sessenta e quatro anos de existência inaugura a Estação Ferroviária por conta do grande movimento mercadológico do café que estava se iniciando. A Estrada de Ferro Leopoldina foi a primeira ferrovia implantada no estado de Minas Gerais e foi de fundamental importância para o desenvolvimento da região.

“A ferrovia nasceu pela iniciativa de fazendeiros e comerciantes da Zona da Mata Mineira, acostumados a transportar a produção de café da maneira tradicional, por meio de tropas de mulas, até os portos do litoral. No retorno, os tropeiros traziam produtos manufaturados. A Lei da então Província de Minas Gerais, nº. 1 826 de 10 de outubro de 1871, autorizava o Presidente da Província a construir uma estrada de ferro.” (CAMPPELLINI, 2008)



(Inauguração da Estação Ferroviária de Ubá - Fonte: Arquivo Histórico de Ubá)



(Estação Ferroviária de Ubá - Fonte: Arquivo Histórico de Ubá)



(Estação Ferroviária de Ubá - Fonte: Arquivo Histórico de Ubá)

O ciclo do café foi um cunho comum a vários municípios da região, mas não era o único produto agropecuário produzido. Com ele existia a produção de cana de açúcar, leite, milho, feijão, tabaco, entre outros. Produtos que não se regionalizaram como o café e se tornaram característicos de cada cidade ou vila daquela região.

Ubá obteve o cultivo de fumo como fonte secundária, e no decorrer de sua história, a cidade é afetada por motivos maiores, como a crise mundial de 1929, e o mercado de café sofre um declínio, como em todo o Brasil, e ocorre a mudança de foco da produção cafeeira para o então já produzido, tabaco.



(Plantação de tabaco, data desconhecida – Fonte: Acervo Histórico de Ubá)

Sua estrutura produtiva empregava um grande número de pessoas, e ao contrário do café que era produzido em poucas e grandes propriedades, o fumo podia ser produzido em pequenas fazendas, e sempre teve um sistema de comercialização fácil e com vários pontos de vendas, sendo distribuído para diversas regiões do estado e do país.

Esse processo de vendas, sendo amplo, fez com que muitas pessoas migrassem da zona rural para a cidade. Onde se percebe mais um grande ponto para o desenvolvimento urbano. Uma mudança cultural e comportamental, pois grande maioria desses novos habitantes eram colonos italianos que trouxeram consigo novos hábitos e ideias.

A indústria do fumo permaneceu até o início da década de 1960, quando sofre o impacto da perda de qualidade do produto causada por questões de técnicas agrícolas. Era preciso obter novas formas de atividades econômicas para absorver a mão-de-obra que nesse momento estava estagnada e grande parte da população se encontrava desempregada, a cidade continuava a absorver um grande crescimento populacional, pois as pessoas que perderam trabalho nas plantações de fumo também migravam para a cidade a procura de emprego.

Após tal crise, se inicia uma movimentação da economia em busca de encontrar novas atividades para suprir a mão de obra ociosa que a quebra da economia em torno da produção do tabaco havia deixado. A alternativa encontrada e estabelecida se deu com o surgimento de Indústrias que iniciaram suas atividades na produção moveleira, este importante passo ao desenvolvimento econômico esteve marcado pela presença e ação de imigrantes. Existiram dois momentos históricos de grande fluxo imigratório para a região e que foram decisivos para a história. Farei agora um parêntese para expor alguns fatos que elucidam de certa forma a trajetória deste povo e o desenvolvimento da cidade.

Grande parte da população brasileira têm o conhecimento de que a ocupação territorial do país se deu pela vasta imigração recebida durante um longo período, por diversos povos de diferentes nacionalidades. Vieram portugueses, alemães, suíços, japoneses, italianos, africanos de diversos países do continente, entre outros. Na região de Ubá a imigração italiana foi a mais expressiva diante das outras nacionalidades. Existem alguns fatores que contribuíram para que os italianos abandonassem seu país de origem, o primeiro deles era a força de expulsão, causada pela miséria que atingia as regiões rurais principalmente do norte da Itália, com áreas insuficientes para o cultivo e sem tecnologias para a agricultura o problema se agravou com a chegada do capitalismo no meio rural, onde as concentrações das terras eram de posse dos grandes proprietários e os impostos

aumentavam para os agricultores dessas pequenas terras, resultando em grandes empréstimos e endividamento de muitas famílias. Existindo ainda a concorrência exercida por esses grandes proprietários. Tornando esses trabalhadores uma mão de obra excedente, já que trabalhar na área industrial era concorrido e com poucas possibilidades.

A expansão do capitalismo induziu a Itália a se desfazer de 20 milhões de indivíduos entre 1861 a 1940. (MINARDI, 2005, p.2). O cenário do plano internacional se completa com a chamada crise agrária que durou de 1873 a 1895 e que representou a passagem do capitalismo individualista da livre concorrência ao capitalismo monopolista. (Idem, p.2).

Para o imigrante italiano, o abandono do país de origem se deveu à busca de melhores condições de vida com o claro objetivo de escapar ao processo crescente de proletarização. (Idem, p.3).

Sendo a Itália nesse período do final do século XIX um país pobre, a solução encontrada para combater a miséria foi o incentivo e oficialização do processo emigratório.

Com tais problemas, muitos tiveram como opção a migração para outras regiões ou para a América. E com as notícias do avanço da lavoura cafeeira no sudeste e sul do Brasil, foi totalmente atrativo para aquele povo.

O outro fator era a necessidade da colonização do Brasil e de substituir a mão de obra escrava, já que a escravidão estava prestes a ser abolida (1888). Assim, em 1887 com a Lei Provincial 2.819 o governo brasileiro iniciou o incentivo e até financiamento da vinda dos colonos. Divulgando a existência de espaços vazios e a possibilidade de serem ocupados.

Pela necessidade de uma mão de obra para substituir a extinta escravidão, e por pressão de cafeicultores, foram feitos vários decretos com intuito de estimular a imigração, como a naturalização de estrangeiros declarada no governo provisório de Marechal Deodoro da Fonseca em 1891, e a lei orçamentária de 1894 que atribuía aos estados a responsabilidade dos assuntos relativos à imigração e colonização. Em alguns estados, principalmente Minas Gerais e São Paulo, a maioria dos imigrantes foram direcionados para as fazendas produtoras de café. Segundo o livro *Imigrantes... Reverência – Italianos na Colônia “Santa Maria”*, baseando-se na fonte: *Relatórios dos Secretários de Agricultura*, no período de 1894 a 1901, houve o ingresso de 52.582 imigrantes no estado de Minas Gerais, sendo 44.096 italianos.

A hospedaria de imigrantes da cidade de Juiz de Fora chamada “Horta Barbosa”, recebia gratuitamente os imigrantes, podendo estar hospedado ao máximo por 10 dias, até

serem encaminhados para as regiões onde se instalariam. Acredita-se que muitos italianos que estiveram no Horta Barbosa se destinaram à região conhecida por Porto de Santo Antônio, hoje município de Astolfo Dutra. Onde se encontrava a Colônia “Santa Maria”, esta fundada em 1910 pelo então governador do estado Wenceslau Braz. Localizava-se na região onde hoje existe as cidades de Ubá, Rio Pomba e Cataguases. Sua extensão foi dividida em lotes e adquiridos por espanhóis, portugueses e principalmente italianos.

“Entre 1907 e 1930 as autoridades mineiras preocuparam-se em resolver o problema da expansão demográfica, consolidando os núcleos coloniais e concedendo terras desabitadas. Nesses núcleos rurais, os colonos com suas famílias poderiam adquirir lotes, com posse definitiva, desde que tivessem por objetivo o cultivo da terra.” (MOREIRA, R. P. – Imigrantes.... Reverência – Italianos na Colônia “Santa Maria” 1999, p.39).

O Estado não concedia somente a terra, mas a possibilidade de investimento, cedendo sementes e máquinas para o trabalho, fornecendo uma infraestrutura básica para se iniciar uma produção. Este processo de colonização agrícola, ao integrar um grande número de camponeses italianos, resulta ao início da formação do centro urbano. *“O imigrante italiano pôde escolher seu trabalho o campo ou nas cidades. Essa escolha estava harmonizada no ‘status’ sócio/cultural que trazia de seu país de origem.” (MOREIRA, R. P. – Imigrantes.... Reverência – Italianos na Colônia “Santa Maria” 1999, p.41).*

Deve-se ressaltar que o município de Ubá, tenha sido o único, ou o mais perceptível no Estado de Minas, que o elemento italiano foi o principal fator na formação política, social, econômica e em sua evolução construtiva, isso é o que consta nos materiais encontrados no Acervo Histórico municipal. Mas o acervo histórico ubaense não apresenta documentos, registros ou históricos que descrevam como foi a vida dos negros e escravos após a abolição da escravatura, os serviços que prestaram para a sociedade durante o desenvolvimento urbano e quais as zonas da cidade ocupadas por estes antigos escravos e seus descendentes. Como comumente vemos na história do Brasil, o desprezo pelos feitos da população negra também é presente no histórico ubaense, o fato é que estes escravos e seus descendentes foram a principal mão-de-obra no mercado cafeeiro, e provavelmente continuaram a ser fundamentais para o desenvolvimento urbano da cidade.

Para não ficar vago o histórico desta parcela da população, a partir da metodologia de história oral, consegui obter algumas informações que retrata um pouco o histórico deste

povo. Através de uma entrevista com a senhora Maria Luiza Marcelino, 59 anos, podemos visualizar como o passado se reflete no presente.

Maria Luiza é natural da cidade de Ubá e descendente de antigos escravos, seus avós, tios e outros familiares fizeram parte deste lamentável período histórico do Brasil. Ela conta ter crescido dentro de um Quilombo onde hoje se localiza o Bairro da Luz em Ubá, segundo a mesma, é o bairro mais antigo da cidade e grande parte da população que habita esta região são descendentes de escravos.

Ao ser questionada sobre como sucedeu a ocupação territorial na cidade por parte dos antigos escravos após abolição da escravatura, D. Luiza disse que a escravidão continuou a acontecer mesmo após a abolição e os negros que conseguiram se manter fora do alcance dos senhores que mantinham estes resquícios de escravatura, ou se espalharam pela região, ou se fixaram em quilombos. Estes quilombos eram distantes do centro urbano, mas com o passar do tempo a malha urbana se expandiu e alcançou estes ambientes. Hoje, como na maioria das cidades brasileiras, se localizam em zonas periféricas e possuem infraestrutura mais precária em comparação a outros bairros que se consolidaram anos depois. Considerando a história do Brasil de forma geral e as políticas do Estado da época, como por exemplo a doação de terras aos imigrantes, fica a questão de como o estado procedeu com os ex escravizados, suas famílias e descendentes. De acordo com o histórico de racismo do Brasil, podemos imaginar como se deu a ocupação dos escravos negros e seus descendentes no espaço urbano, é evidente que a segregação racial e social era muito mais comum e o que temos hoje certamente é resultado deste processo.

Esta questão está sendo apresentada apenas como um adendo para o entendimento de segregação social e racial que ocorre no país há anos e que o Estado ainda não conseguiu solucionar. Em Ubá não ocorreu de forma diferente e para não desconsiderar a ação de todos os envolvidos no desenvolvimento da cidade, explico que acredito que esta parcela da população de negros, pardos e outras etnias também tiveram seus papéis fundamentais para a construção e desenvolvimento do município, apesar de seus méritos serem esquecidos na história.

Levando em consideração os dados do IBGE que apresenta em porcentagens as etnias presentes na população municipal, podemos ver que quase metade dos habitantes são negros e pardos. A falta de documentações e históricos sobre os antepassados dessa parcela da população impossibilita um aprofundamento sobre os feitos exercidos e alcançados por eles.

População Municipal e Etnias

UBÁ - MG	POPULAÇÃO AMARELA	POPULAÇÃO BRANCA	POPULAÇÃO INDÍGENA	POPULAÇÃO PARDA	POPULAÇÃO PRETA
% População	1,13%	52,84%	0,15%	35,61%	10,27%
Habitantes	1.143 habitantes	53.647 habitantes	153 habitantes	36.148 habitantes	10.428 habitantes

Fonte: IBGE | Organizado por Datapedia.info

Devido ao grande assentamento de imigração italiana e o desenvolvimento e difusão da cultura deste povo refletir de forma transparente no desenvolvimento urbano e econômico da cidade, descreverei aqui apenas o que os documentos históricos apresentam, com a importância dos imigrantes e seus descendentes para a história da cidade.

Os colonos que se instalaram nessa cidade, permaneceram até mesmo nos momentos de dificuldades maiores, diferentes da grande maioria, que na primeira crise agrícola se transferiram principalmente para São Paulo.

“Os imigrantes tiveram importantes participações na evolução do município sob os aspectos político, econômico e social, tendo sido um dos poucos municípios do estado em que os italianos permaneceram após a crise agrícola no país, devido à queda do preço do café. Nesta época, houve grande fuga dos colonos, principalmente italianos, que saíam do estado de Minas Gerais em direção ao Estado de São Paulo. Aproveitando a baixa geral dos imóveis, adquiriram grandes extensões de terra. Compravam fazendas e subdividiam-nas em várias propriedades, fato que gerou grande atração aos colonos vindos de outras regiões.” (UBÁ, 2008).

No livro *“Vida e Ação da Colônia Italiana no Município de Ubá-MG”* por Tarquínio Benevenuto Grandis, é contada a história inicial e detalhada da vida de alguns imigrantes italianos, os primeiros passos deste povo em sua nova terra, que desenvolveram uma cidade com referência em suas culturas. Este livro, descreve a vida das principais figuras que influenciaram o desenvolvimento local, divididos entre a primeira e segunda fase imigratória. Citados pelos nomes e profissões, mostra-se o que cada um produziu para o crescimento deste município.

Percebe-se o progresso urbano e comercial a cada história individual relatada neste histórico. Com suas influências, modificaram e acrescentaram para a construção civil e malha urbana. Mudando o aspecto da pequena cidade naquele momento, com o surgimento de ruas, e bairros. Segue alguns exemplos citados, de imigrantes da primeira fase que em sua maioria eram procedentes do sul da Itália.

Francisco Antônio De Felipe, negociante de cereais, “construiu o quarteirão de casa em frente à igreja das Mercês, em continuação da rua que vinha do Largo S; Januário”.

José Vallone, negociante, “construiu prédio do lado de cima da Igreja Mercês, iniciando assim a formação da rua...”.

José Giaccoia, “edificou casas na Rua Santo Antônio, estabelecendo-se com casa de negócio, onde negociou por muitos anos. ”

Rafael Cittadino, “construiu na rua S. José perto da ponte uma casa à moda de sua terra, com portais e soleiras, todos de cantaria de pedra lavrada. ”

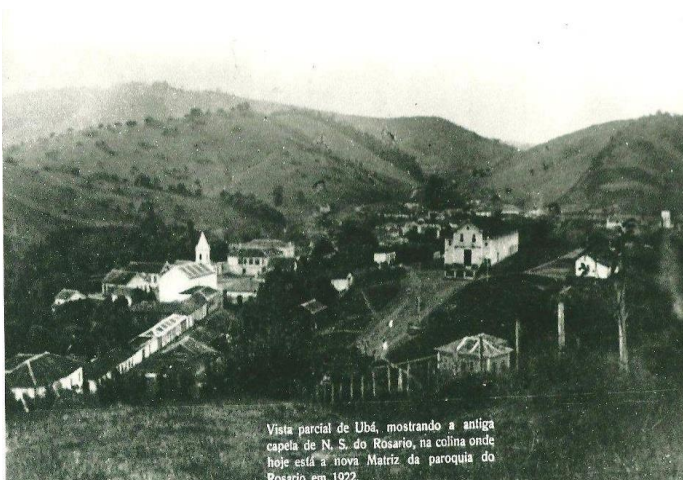
A propaganda gerada pelo governo brasileiro demonstrava um interesse maior em agricultores e camponeses, porém foi atrativo também a trabalhadores de várias áreas, diversificando os tipos de serviços oferecidos na cidade.

“A primeira fase correspondeu ao ingresso de imigrantes provenientes do sul da Itália que traziam como vantagem suas variadas profissões: artesãos, alfaiates, comerciantes, operários, ferreiros, caldeireiros e marceneiros. Contudo, não eram agricultores, mas colaboravam, e muito, para a melhoria da cidade de Ubá, que, na época, não contava ainda com luz, calçamento, saneamento básico, como já faziam todas as demais cidades da Zona da Mata”. (UBÁ, 2008).

A colônia foi se expandindo e se desenvolvendo à medida que novas situações demandavam, questões econômicas e mercantis com cidades vizinhas, além de imigrações e êxodo rural traçaram a história da cidade que foi se urbanizando e sendo aos pouco reconhecida como uma importante cidade com oferecimento de diferentes serviços e um bom lugar para se “fazer negócio”.



Ubá em 1912 – Rua São José, vendo-se um lampião de iluminação a querosene, nessa época. – Fonte Acervo Histórico de Ubá



Vista parcial de Ubá, mostrando a antiga capela de N. S. do Rosário, na colina onde hoje está a nova Matriz da paróquia do Rosário em 1922. – Fonte Acervo Histórico de Ubá

No período dos anos 20, a colônia progredia visivelmente, sendo considerada o melhor núcleo colonial do Estado, com a construção de novas casas e edifícios, sua policultura e ordem entre seus habitantes produzia uma cidade de grandes potenciais.

“... alfaiates, relojoeiros, óticos, técnicos de rádio, ferreiros, caldeireiros e marceneiros, comerciantes de fumo, além de trabalhadores da construção civil, contribuíam ao desenvolvimento urbano de Ubá.”
(CAPPELLIN, 2008, P.6)

Ao segundo momento de grande imigração, a cidade já se consolidava uma referência na região como centro comercial. Segundo Greco Rodrigues que apresenta um resumo sobre a história de Ubá⁶, existem informações de que dentre os imigrantes da segunda leva, que chegaram por volta do início do século XX, haviam muitos artesãos em madeira. A cultura se difundiu e com isso, desde o fim dos anos 40, a cidade já obtinha movelarias artesanais e oficinas de beneficiamento de madeira. Este tipo de produção foi o que desencadeou a alternativa econômica encontrada pelos ubaenses após a crise da produção do tabaco, por volta dos anos 60. A mão de obra especializada na área de fabricação de móveis proporcionou a solução econômica para o momento. A produção

adquiriu escala industrial e aos poucos se tornou referência como serviço característico da cidade.

Isso se iniciou com o pioneiro na produção industrial de moveis, José Francisco Parma, fundador da empresa DOMANI, que se tornou a principal difusora do conhecimento sobre a produção de móveis, empregou cerca de 1800 empregados e em meados dos anos 70 encerrou suas atividades deixando vários desempregados, e o que poderia ter sido um gerador de crise na realidade preservou o crescimento econômico, pois a ausência da empresa fez com seus antigos funcionários criassem suas próprias indústrias, confiantes no que haviam aprendido na extinta empresa. Outro pioneiro foi o empresário Lincoln Rodrigues Costa que em 1964 iniciou os serviços da empresa Itatiaia, especializada em cozinhas e que contribuiu para a fama da cidade como polo moveleiro em escala nacional e mundial. Hoje ela está entre as cinco maiores empresas brasileiras do setor.

Este efeito da produção de móveis em escala industrial modificou o cenário urbano e atribuiu um efeito expansivo para a cidade.

“Para viabilizar a expansão industrial, a cidade se movimentou e conseguiu ampliar o fornecimento de energia elétrica e melhorar as rodovias. Essas duas medidas eram essenciais para possibilitar a implantação de novas fábricas e distribuir de forma eficiente os produtos.”
(RODRIGUES, A. G. – Histórico InterSind)

Muitas pessoas que se encontravam desempregadas na zona rural por causa da crise do tabaco e ainda pelo momento nacional de êxodo rural por volta dos anos 70 foram para as cidades em busca de melhores condições de vida. A cidade se tornou referência regional e se estabeleceu como principal polo moveleiro da Zona da Mata.

“A microrregião de Ubá é a maior geradora de empregos na indústria de móveis em Minas Gerais, e contém o maior número de estabelecimentos do estado. Onde a produção de móveis corresponde a cerca de 73,4% do emprego gerado no município. A cidade contém 438 indústrias, sendo 248 delas indústrias de móveis.”
FONTE: RELAÇÃO SOCIAL DE INFORMAÇÕES SOCIAIS. Brasília: Ministério do Trabalho, 1998.

O desenvolvimento da cidade em torno da indústria permanece sendo uma característica presente no meio urbano. Apesar de alguns picos de “crise” desde 2010 e que desestabilizou muitas empresas e indústrias, a cidade se mantém referência como produtora e exportadora de móveis. Esta fama atribuída à cidade como industrial e ativa mercadologicamente provavelmente a tornou foco de empreendedores locais e também

externos do município. Nos últimos anos a cidade tem apresentado um novo mercado, o imobiliário, voltado para os loteamentos e condomínios fechados, que vêm ganhando força há cerca de 7 anos e hoje se vê alastrado pela cidade. Os efeitos desse “boom” mercadológico já podem ser vistos mesmo antes das ocupações destes novos espaços estarem concluídas.

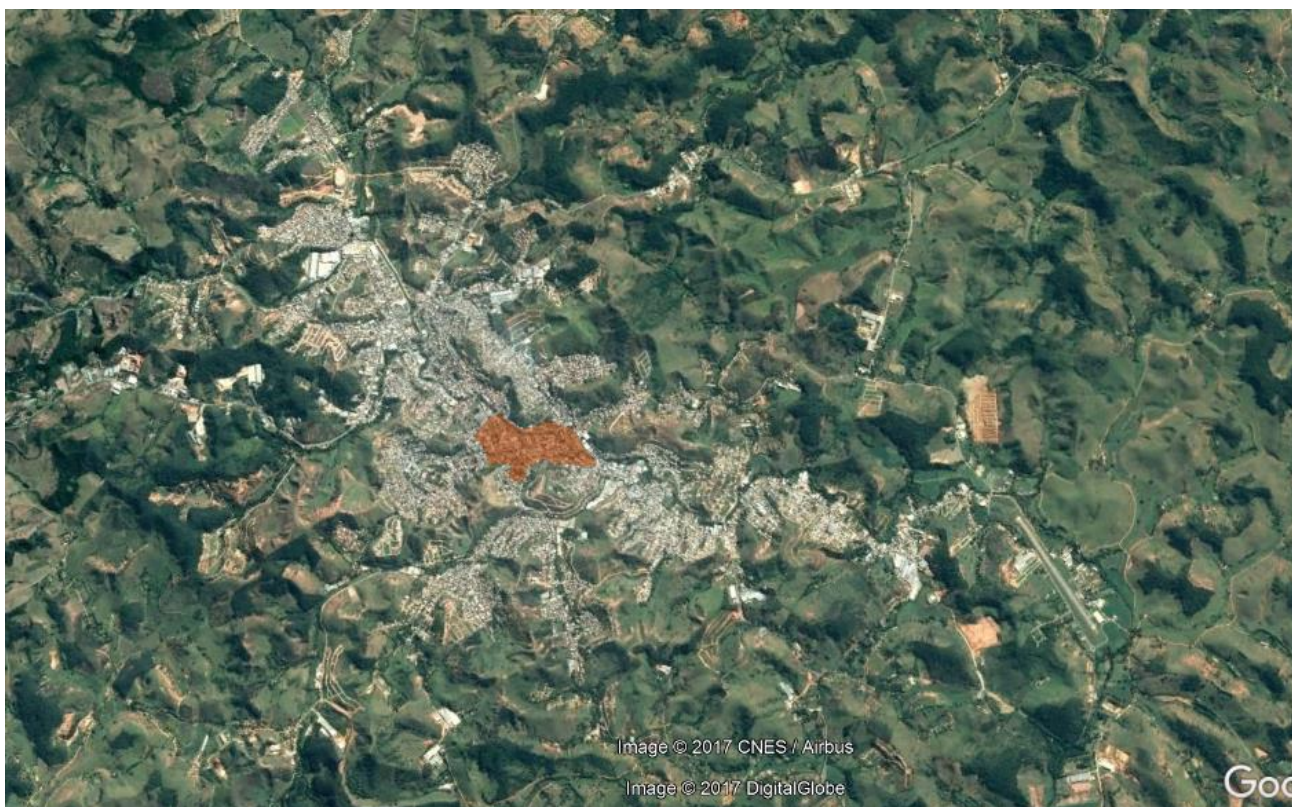
2.1- Evolução Urbana de Ubá

O desenvolvimento do Espaço Urbano de Ubá se estabeleceu sobre diversas influências culturais e sociais e as formas que ocorreram sua expansão são perceptíveis em sua atual paisagem urbana.

Como vimos no capítulo anterior, o surgimento da cidade se deu com a construção da Igreja São Januário, e a partir dali se iniciou a ocupação do entorno, se expandindo à medida que se desenvolvia a economia e a região se tornava atrativa para novos moradores, como os imigrantes italianos, portugueses, dentre outros, e também os negros que carregaram a história de participar de um forte mercado escravocrata e que após a abolição da escravidão, muitos se mantiveram na cidade ou na região.

Em uma busca de se fazer uma cronologia sobre a evolução da ocupação do espaço na cidade, foi feita uma análise a partir de mapas e conectando fatos históricos e sociais que se inserem no contexto do desenvolvimento da cidade.





O centro da cidade foi o que marcou o início de transformação da paisagem, é onde se iniciou o processo de ocupação e expansão da malha urbana. Na imagem a seguir podemos identificar em laranja a localização do centro no contexto da atual malha urbana, onde foi exatamente o ponto de partida para o desenvolvimento urbano.



(Fonte: Google Earth)

Na segunda imagem podemos identificar três pontos específicos que representam o local onde surgiram os primeiros traços urbanos. 1- A Praça São Januário, elemento fundamental para a dinâmica de evolução, sendo endereço da prefeitura municipal e da primeira igreja e marco institucional da cidade. 2- A Praça Guido Marlière, marcou a movimentação mercadológica, financeira e de pessoas na região principalmente depois da chegada da Estação Ferroviária, com oferecimento de serviços e hotéis para hospedagens e que contribuiu para a ocupação das áreas naquela região. O terceiro elemento fundamental é o Rio Ubá, este que atualmente se encontra completamente poluído, mas já foi um rio que proporcionava atividades como pesca e lazer, além da própria água que era usada para diversos fins pela população, o que contribuiu para que a cidade seguisse expandindo próxima a suas margens.



-  Praça São Januário
-  Praça Guido Marlière/ Estação Ferroviária
-  Rio Ubá
-  Primeiras Zonas de Expansão do Centro



(Praça São Januário – data desconhecida. Fonte: Acervo Histórico de Ubá)



(Rua Municipal, hoje Avenida Raul Soares, localizada nas imediações da Praça S. Januário, em 1920. Fonte: Acervo Histórico Ubaense)



(Praça Guido Marlière – data desconhecida. Fonte Acervo Histórico de Ubá)



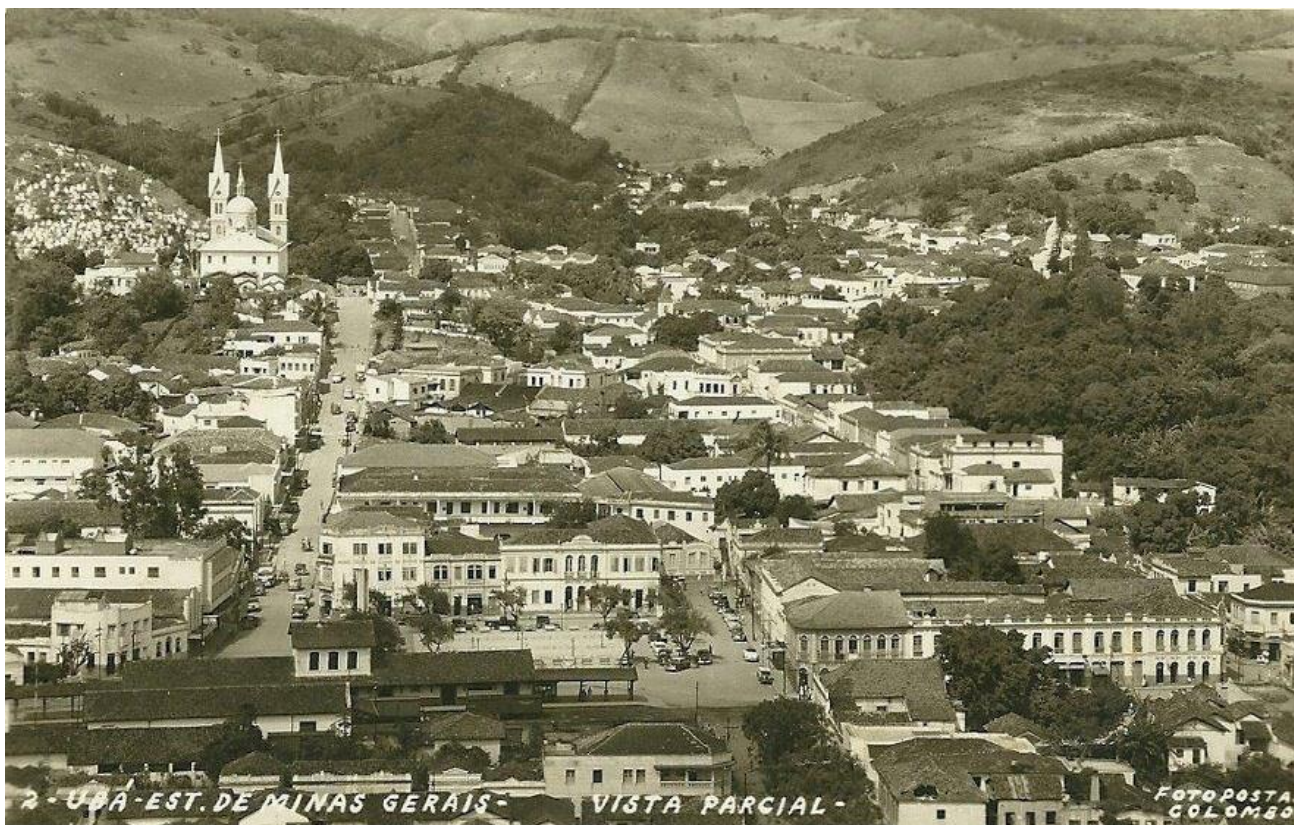
(Praça Guido Marlière quando ainda havia um coreto e a Estação Ferroviária ao fundo – data desconhecida.
Fonte: Acervo Histórico de Ubá)



(Praça Guido Marlière, 1957. Fonte Acervo Histórico de Ubá)



(Praça Guido Marlière, data desconhecida. Fonte Acervo Histórico de Ubá)



(Vista Parcial, em primeiro plano a Praça Guido Marlière. Data desconhecida. Autor: Foto Colombo. Fonte Acervo Histórico de Ubá)



(Rua localizada no centro de Ubá , esquina da rua 15 de novembro com atual Av. Cristiano Roças. Fonte: Acervo Histórico de Ubá)



(Vista parcial. Ao centro da imagem é possível identificar o Rio Ubá e as ocupações acompanhando o desenho do rio. Data desconhecida. Fonte: Acervo Histórico de Ubá)

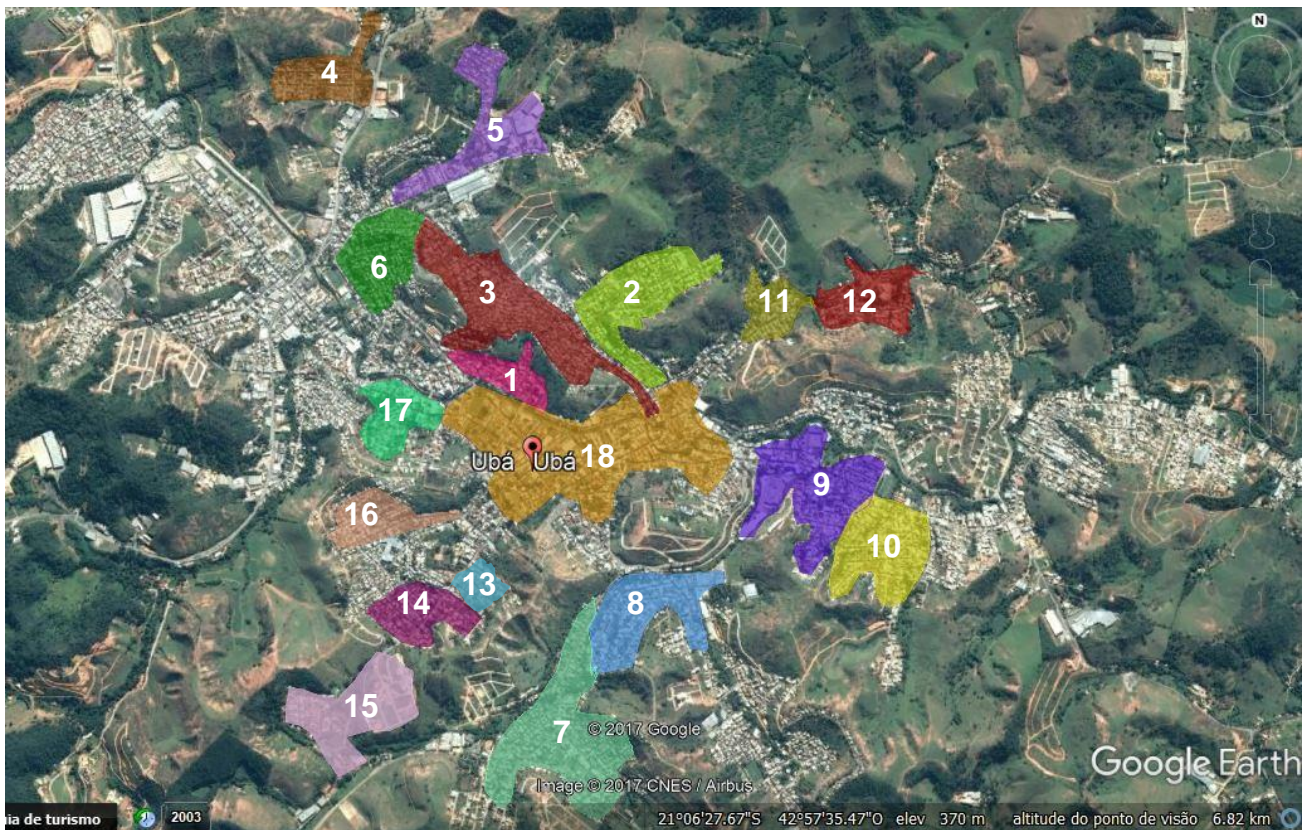
O Acervo Histórico de Ubá obtém dois registros de mapas do município, datados de 1970 e 1985. A mapa de 1970 é de difícil leitura, mas pelo mapa de 85, é possível identificar o desenvolvimento urbano e alguns bairros já consolidados. Provavelmente estes bairros cresceram e se subdividiram em outros no decorrer da expansão urbana.



(Mapa Municipal de Ubá, 1985. Fonte: Acervo Histórico de Ubá)

1. Jardim Glória; 2. Eldorado; 3. São Domingos; 4. Jardim Primavera; 5. Lourical; 6. São Sebastião; 7. Vila Casal; 8. Palmeiras; 9. Industrial; 10. Santa Bernadete; 11. Bairro da Luz; 12. Agroceres, 13 – Santa Terezinha, 14 – Noeme Batalha, 15 – Jardim Alves do Vale, 16 – José Peluso, 17- Santa Cruz

A partir da leitura deste mapa, podemos compreender melhor o processo de expansão urbana. Para melhor entendimento, o mapa a seguir apresenta a localização destes bairros no atual desenho urbano. Apesar da imprecisão quanto a demarcação e a falta de parâmetro quanto aos bairros que expandiram e se subdividiram em outros desde então, a leitura nos mostra os rumos de expansão.



1. Jardim Glória; 2. Eldorado; 3. São Domingos; 4. Jardim Primavera; 5. Louriçal; 6. São Sebastião; 7. Vila Casal; 8. Palmeiras; 9. Industrial; 10. Santa Bernadete; 11. Bairro da Luz; 12. Agroceres, 13 – Santa Terezinha, 14 – Noeme Batalha, 15 – Jardim Alves do Vale, 16 – José Peluso, 17- Santa Cruz; 18 – Centro.

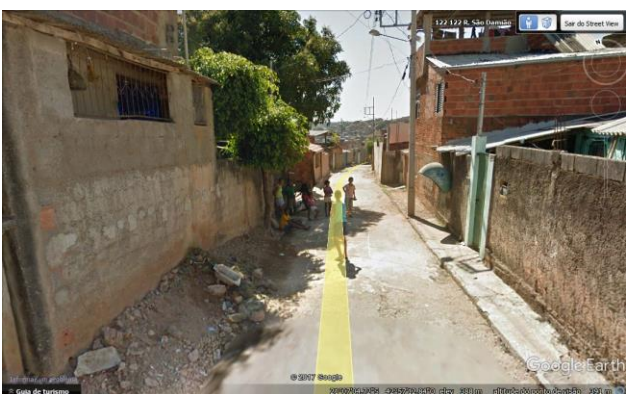
É perceptível que por causa do mar de morros da região, a cidade se expandiu primeiramente pelas partes baixas do relevo, os bairros mais centrais foram ocupados principalmente pelas classes altas e médias, como o próprio centro, o bairro Jardim Glória, Santa Terezinha, Santo Antônio, Santa Cruz, dentre outros. Os habitantes de classe baixa e muitos da população negra descendentes dos antigos escravos subiram os morros ou se consolidaram em bairros mais periféricos. Hoje, muitos destes bairros que eram considerados periféricos, se encontram envoltos pela malha urbana. Como é o caso do bairro São Domingos e o bairro São João, que foram ocupados em momentos diferentes, por uma população majoritariamente de classe baixa, onde aparentemente, quanto mais alto no morro, mais precária a condição de vida.



(Fonte: Acervo Pessoal)



(Imagens do Bairro São Domingos, 07/11. Fonte Google Earth)



(Imagens do Bairro São João, 07/11. Fonte: Google Earth)

Existem outros bairros as ocupações se iniciaram como vilarejos, vilas, quilombos ou fazendas que concentravam mão de obra e habitações em suas imediações, e se

tornaram bairros que se encontram no contexto periférico da cidade. Estes cenários se modificaram do rural para o urbano à medida que a cidade se desenvolvia e alcançava essas áreas. Como por exemplo, a Vila Casal, o bairro da Luz, o Jardim Primavera, dentre outros.

Outro importante fator para a expansão urbana foi a disseminação das fábricas de móveis pelo município. O bairro Industrial foi uma zona que se consolidou com um grande acervo de pequenas fábricas, movimento que se iniciou com o estabelecimento da fábrica de móveis Parma, sucessora da empresa Domani na região, que marcou a disseminação cultural da indústria de móveis no município. Outras regiões da cidade também se expandiram por conta da industrialização, como a região do bairro Cibraci, que se expandiu a partir do momento que a fábrica de móveis Itatiaia se estabeleceu na região, e outros bairros como Palmeiras, Louriçal, dentre outros que se expandiram sob influência de empresas e fábricas.

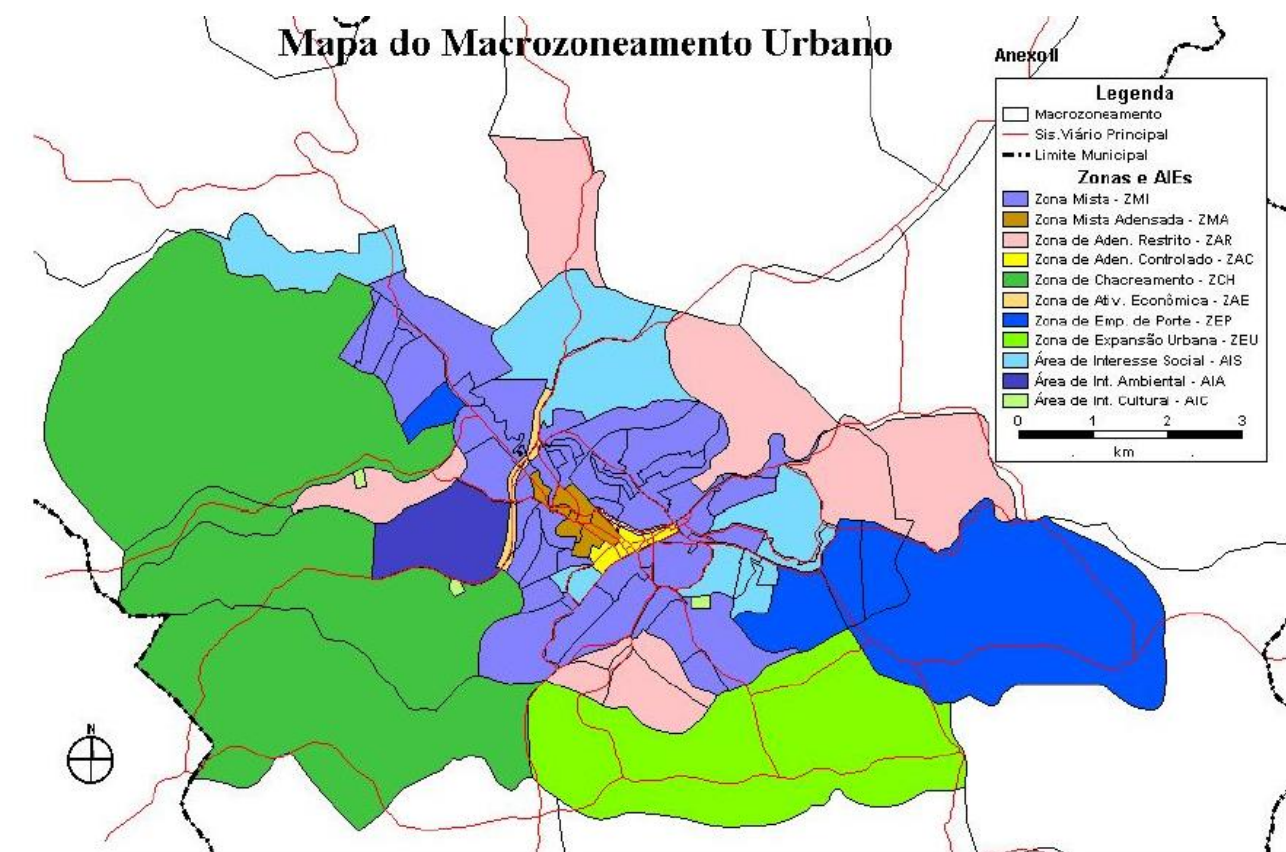
Atualmente a cidade de Ubá apresenta um novo momento de expansão urbana. Mesmo a expansão urbana sendo um movimento constante das cidades, a caracterização de um “momento” específico se dá por se conseguir detectar um recorte temporal que marcou o início de grandes diferenças no cenário e paisagem urbana. O boom global mercadológico imobiliário tem se mostrado mais intenso na cidade de Ubá há cerca de 7 anos. Este novo negócio que se concretizou, está de certa forma ligado ao olhar empresarial típico da cidade. A intenção de fazer o capital girar e a vontade de elevar o porte e referência da cidade e a tornar atraente para investimentos gerou o interesse de grandes empresários (externos e internos da cidade) em investir em loteamentos e parcelamentos do solo para vendas.

A vinculação da expansão urbana ao interesse mercadológico e desassociado de uma demanda específica torna preocupantes as formas desse desenvolvimento, e o questionamento se encontra em como o planejamento urbano tem atuado, nas leis e nas práticas.

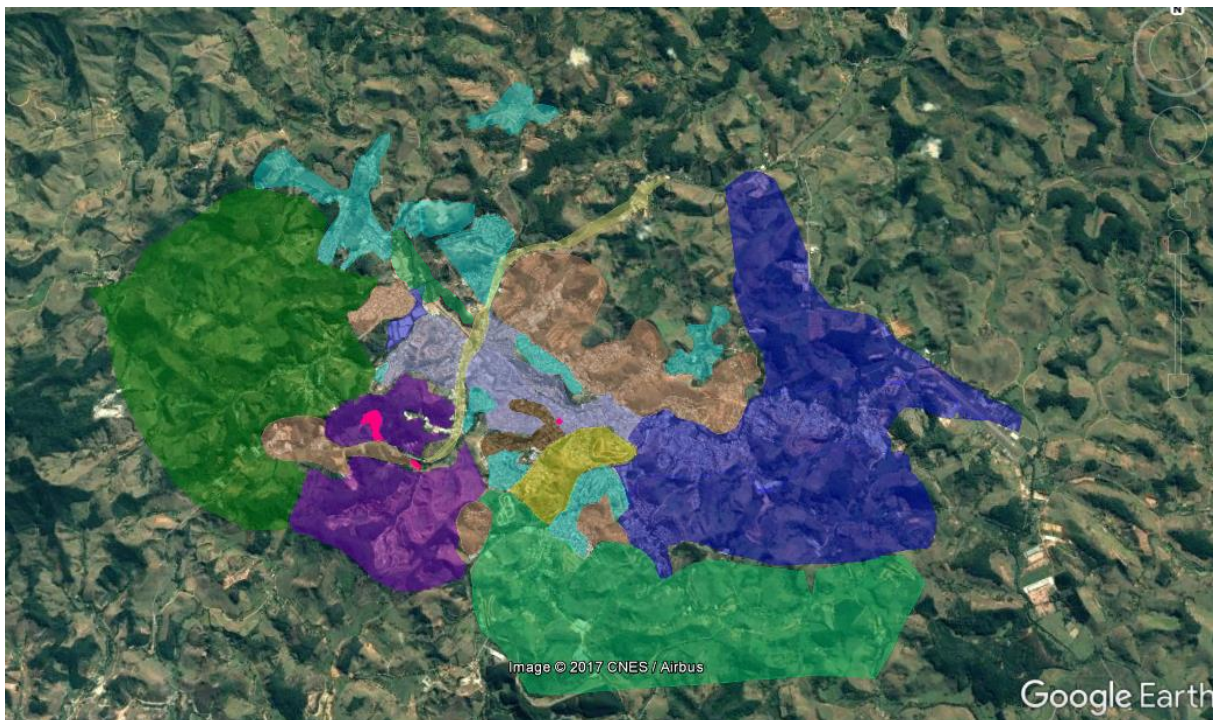
O primeiro Plano Diretor de Ubá foi elaborado em setembro de 1990, mas não foi promulgada lei específica. Em 2008 a Lei Complementar 099/008 instituiu oficialmente o Plano Diretor. A primeira lei do Código de Obras foi a nº 1096 de 17 de março de 1977 que foi revogada pela Lei Complementar 030/95 que instituiu as normas de urbanismo e edificação no município que vigora até hoje. O Plano Diretor é o instrumento básico de política de desenvolvimento dos municípios. Ele é assegurado pelo Estatuto das Cidades e é obrigatório em cidades com populações acima de 20.000 habitantes. Esta política que

busca garantir o desenvolvimento e direitos urbanos assegurados por Lei é relativamente recente no Brasil, desde a criação do Estatuto da Cidade. As diretrizes que coordenam os planos diretores vieram se aprimorando desde então e a aplicação dos planos são ainda mais recentes. A Lei que institui o Plano Diretor do Município de Ubá foi estabelecida durante a gestão do então prefeito Dirceu Ribeiro (2004-2008), na época filiado ao PFL – Partido da Frente Liberal, sob o lema “UBÁ PARA TODOS”. O Plano Diretor de Ubá se institui como instrumento normativo e orientador das políticas públicas municipais nos aspectos físicos, sociais, econômicos e administrativos.

Para contextualizar as próximas abordagens, é necessário compreender as definições estabelecidas no Macrozoneamento Urbano do município.



Analisando o mapa de macrozoneamento urbano, e seguindo os parâmetros de definições apresentados pelo Plano Diretor ao que se refere cada Zonas e AIE's, apresento um mapa do entendimento de como se encontra a ocupação e zoneamento na atual malha urbana, de acordo com o tipo de ocupação e a natureza do local.



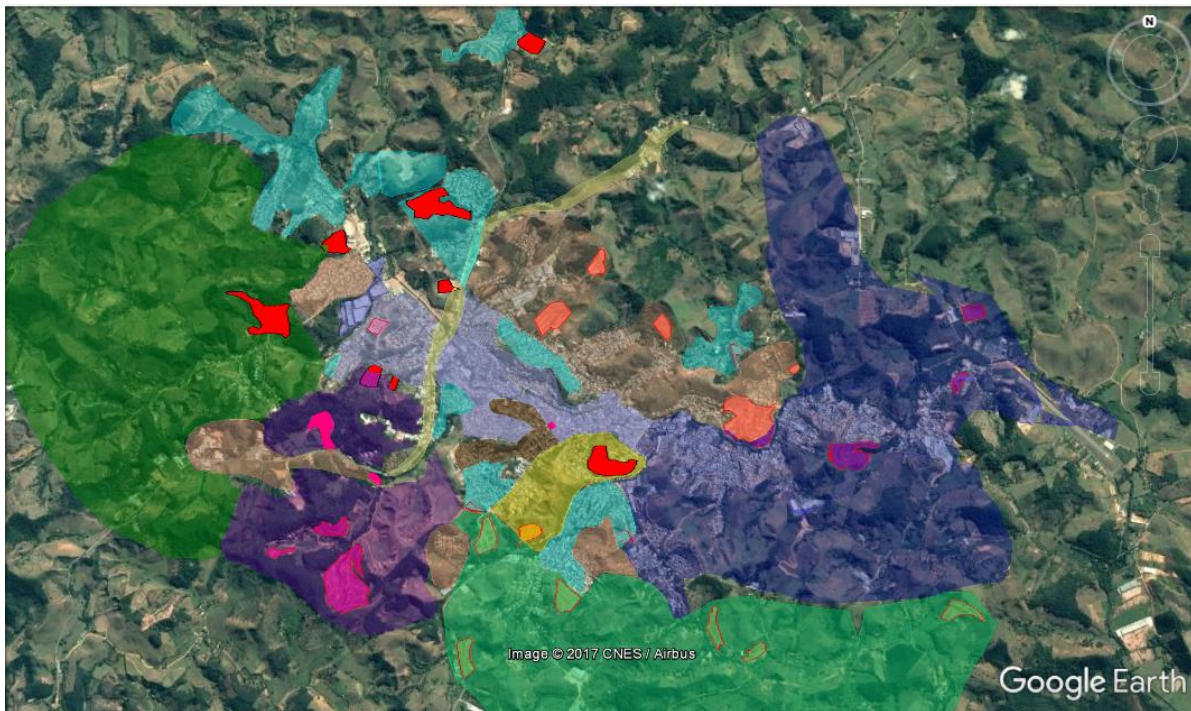
- | | |
|--|---|
|  ZONA MISTA - ZMI |  ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA - ZAE |
|  ZONA MISTA ADENSADA - ZMA |  ZONA EMPRESA DE PORTE |
|  ZONA DE ADENSAMENTO RESTRITO - ZAR |  ZONA DE EXPANSÃO URBANA |
|  ZONA DE ADENSAMENTO CONTROLADO - ZAC |  ÁREA DE INTERESSE SOCIAL |
|  ZONA DE CHACREAMENTO - ZCH |  ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL |
| |  ÁREA DE INTERESSE CULTURAL |

Reforço para o entendimento de que se trata de uma leitura de compreensão individual sobre a ocupação urbana, que visa analisar questões voltadas aos possíveis impactos trazidos pelos novos Loteamentos e a alta taxa de parcelamento do solo no município. Vejamos a disposição destes terrenos na imagem a seguir.



 Áreas que apresentam parcelamentos de solo

Como se pode perceber, as áreas que apresentam solo parcelado se encontram por toda a extensão da malha urbana, em alguns casos em Zonas inadequadas para parcelamentos de grande porte como por exemplo Áreas de Interesse Ambiental, Zona de Adensamento Restrito e Zona de Adensamento Controlado:



Vejam os a seguir o que a legislação estabelece para os grandes empreendimentos. Esta pauta é de fundamental importância para entender de que forma a cidade lida com os impactos e planeja seu futuro.

2.3. – A Lei e a Prática – Análise e Crítica sobre a Lei perante Empreendimentos de Impacto

O primeiro princípio apresentado pelo Plano Diretor é o da função social da propriedade e da cidade, em que se prioriza a segurança e saúde dos munícipes e também a preservação ambiental e cultural. Esta primeira abordagem se contrasta com algumas questões sobre a realidade que se encontra os rumos de desenvolvimento da cidade.

O Plano Diretor define os seguintes procedimentos de ação para com os novos empreendimentos:

No capítulo V – Da Legislação Complementar, no art. 20, parágrafo 2 define que:

§2º Nos novos loteamentos serão reservados espaços para o desenvolvimento de atividades coletivas de recreação, esportes e lazer, nos termos da legislação urbanística municipal.

A Lei estabelece de forma clara que os novos loteamentos deverão reservar áreas dentro do perímetro do loteamento que possibilite que o poder público crie espaços públicos comunitários para atividades coletivas de recreação, esportes e lazer. A Lei Complementar nº 123, especifica como devem ser as premissas para que o loteamento esteja de acordo, estabelece assim, na Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos, art. 18, no IV parágrafo que: “a percentagem de áreas públicas nos loteamentos não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, sendo que, desta porcentagem, 10% (dez por cento), no mínimo, para praças, bosques e áreas verdes; 5% (cinco por cento), no mínimo, para áreas destinadas à reserva municipal para equipamento comunitários e urbanos: e o restante para vias de circulação.”

O art. 20 exemplifica como os loteamentos denominados fechados devem proceder quanto a estes equipamentos comunitários e determina que “ a área de equipamento comunitário fique de fora do perímetro do empreendimento com livre acesso ao público. ”

Esta lei indubitavelmente justa, infelizmente não se contempla de forma completa na prática, para o alcance das outras prioridades estabelecidas no Plano Diretor, no sentido que, a partir do momento que os espaços destinados para funções de lazer comunitário são selecionados pelos próprios empreendedores (ou os projetistas dos loteamentos), estes, geralmente, não se preocupam ou não compreendem o que se engloba a função social da propriedade, buscam apenas cumprir o que a Lei estabelece, e esta por apresentar falhas, abre brechas para que o espaço de interação social não se cumpra como tal, pois se não se estabelece uma interação entre o novo espaço público com os munícipes do entorno, ou seja, não buscam formas de criar vínculos como sentimentos de pertencimento e identificação entre os indivíduos e o espaço.

Deveria ser necessário para a aprovação de um projeto, a obrigatoriedade que o empreendedor fizesse um estudo geral sobre o local onde está sendo implementado, indo além dos seus limites territoriais, com um olhar macro sobre sua aplicação, tendo a responsabilidade de considerar as necessidades da comunidade de entorno a fim de encontrar soluções e possibilidades para produzir um espaço que exista a interação nessas áreas de atividades coletivas.

Outras medidas pré-requisito para aprovações de loteamentos apresentadas na Lei Complementar 123 não se cumprem na realidade, como por exemplo o que define o Art. 19 com destaque para o parágrafo V:

“Os loteamentos só receberão o certificado de aceitação de obras, emitido pela Prefeitura Municipal, quando executadas as seguintes obras mínimas:

I – Movimento de terra e abertura das vias de circulação;

II – Assentamento de meio-fio e sarjetas;

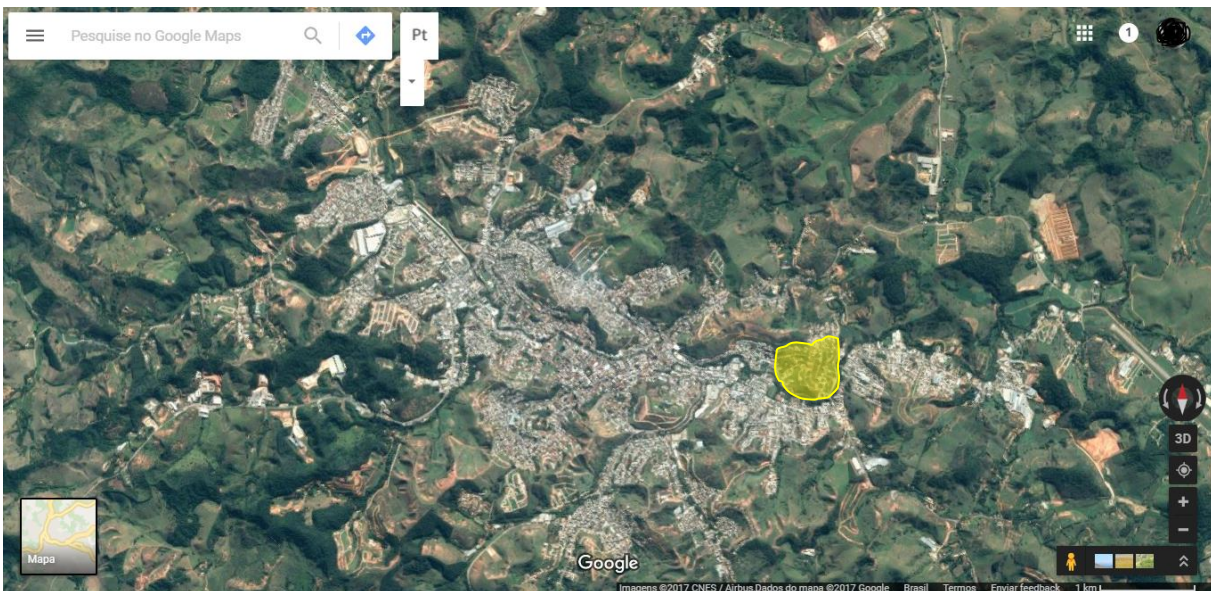
III – Captação pluvial subterrânea e superficial com as devidas obras de arte (bueiros);

IV – Delimitação E identificação das praças e lotes através de marcos;

V – Arborização nas ruas com espécies adequadas com no mínimo 1,50 metros de altura, sendo feita no lado oposto da rede elétrica e preferencialmente coincidindo com as divisas dos lotes;

VI – Abastecimento de água potável, esgoto sanitário, rede de energia elétrica e pavimentação. ”

Dentre tantos novos loteamentos, são raros os que apresentam o fiel cumprimento da totalidade da Lei, no entanto muitos estão aprovados pela prefeitura. Até mesmo em locais que atualmente já se encontram parcialmente ocupados, a arborização de ruas que seria pré-requisito para receber o certificado de aceitação de obras, por exemplo, ainda são inexistentes. Vide loteamento no bairro Paulino Fernandes:



(Fonte: Google Earth)



(Fonte: Google Maps)

Esta modalidade mercadológica no ramo empresarial de loteamentos, por ser muito recente na cidade ainda não apresentou de forma explícita os níveis de consequências negativas, principalmente por que muitos loteamentos ainda não foram ocupados. Mas podemos fazer uma previsão do que a cidade pode se tornar caso os critérios de aprovação destes loteamentos não se tornem mais rígidos, pois, por exemplo, existem vários casos de novos loteamentos e glebas parceladas em que seus projetos foram aprovados pela prefeitura municipal sem que existisse uma averiguação aprofundada dos estudos apresentados pelo empreendimento, como os de impacto ambiental (EIA), impacto de vizinhança (EIV) e o próprio projeto em si, e que após denúncias de irregularidades o Ministério Público vetou as vendas para averiguação, principalmente no quesito ambiental e que em alguns casos, foi constatado tais falhas de planejamento.

Em uma Audiência Pública sobre a Concessão de Serviços de Água e esgoto em Ubá, em 14/07/2016, a Promotora de Justiça Thais Lamim, Curadora do Meio Ambiente e responsável pela averiguação dos casos de loteamentos denunciados no Ministério Público, afirmou ter impugnado o registro de todos os loteamentos da Comarca de Ubá, que compreende 5 municípios: Ubá, Guidoal, Divinésia, Rodeiro e Tocantins. Ou seja, o prefeito pode autorizar, mas ninguém consegue registrar o loteamento.

Ela afirma que a partir da Lei 6766 percebeu as principais irregularidades que a maioria dos loteamentos apresentavam, que não eram apenas quanto a questão legal, de cumprimento da legislação, mas também das questões ambientais.

Atualmente, até a data de produção deste trabalho, quatro loteamentos (Horizontes da Serra, Monte Cristo, Novo Centro e Stella Gazolla) conseguiram aprovar os registros para venda de lotes, desde que cumpram o TAC (Termo de Ajustamento de Conduta) reajustando o projeto cumprindo devidamente as legislações. Dois loteamentos (Santa Clara e San Raphael III) encontram-se embargados com ação civil pública para anular os atos de aprovação do loteamento na prefeitura e ainda uma liminar proibindo o registro e venda dos lotes. Cerca de outros vinte loteamentos (Belvedere, Vila Ricca, Jardim Florence, São Francisco Residencial, Santa Rita, Santos Dumont, José Carlos de Paiva, Laranjal, Santa Cecília, desmembramento de Evandro Pereira Coelho, desmembramento Maria Ferrari Melchiades, desmembramento Novo Santa Edwrigens, entre outros) encontram-se impugnados por desacordo com o art. 19 52da lei 6766/79 e que ainda estão em processo de julgamento.

A postura do Ministério Público em intervir de forma incisiva sobre as irregularidades e de forma tão ampla, nos mostra as falhas do poder público quanto a execução de suas Leis e a indevida aprovação de projetos urbanísticos.

Estas grandes quantidades de loteamentos podem ainda proporcionar uma nova forma de relação com o espaço urbano, desde que os loteamentos estejam configurados de acordo com o que foi projetado, considerando os marcos legais e a ideia de uma cidade para pessoas integradas com a natureza, juntamente às infraestruturas urbanas, como o abastecimento de água, tendo em vista a responsabilidade dos empreendedores com relação a isso.

A cidade vem apresentando anualmente problemas de abastecimento de água, como também no que se refere à devastação das matas e à poluição dos rios, bem como em relação à eliminação de nascentes, este fato ligado ao processo de urbanização que foi feita sem considerar as questões colocadas hoje para os novos empreendimentos. Assim, o tratamento dos esgotos com as Estações de Tratamento, a rede de abastecimento de água, a rede elétrica e a iluminação pública, bem como a dotação de áreas para equipamentos comunitários e praças, são componentes que podem contribuir para a reversão do quadro insustentável atual. Caso o mau planejamento urbanístico dos empreendimentos e a falta de critério nas aprovações do poder público continuem, com certeza aumentaram os

problemas urbanos caso os processos de mudança da infraestrutura urbana não acompanhem este aumento populacional e de áreas ocupadas. A questão da distribuição de água, por exemplo, é um problema já existente no município, principalmente em tempos de estiagem. Nos últimos anos a cidade sofreu com momentos de seca e chegou a declarar estado de emergência, como mostra a reportagem do G1 – Zona da Mata de 19/10/2015:

Sem previsão de chuvas, é crítica a situação do Rio **Ubá** e do Córrego Peixoto Filho, mananciais responsáveis pelo abastecimento da cidade. “Em período de normalidade teríamos 20 milhões de litros de água para distribuição, com vazão de 280 litros por segundo. Atualmente temos 6 milhões de litros, com vazão de 70 litros por segundo. Vários pontos da cidade já enfrentam desabastecimento porque a quantidade de água não é suficiente para atender toda a população”, disse o secretário. Aldeir Ferraz explicou que outras providências estão em andamento para minimizar os efeitos da falta de água para a população. “A Copasa subiu de três para dez caminhões-pipa que buscam água fora da cidade e levam aos locais atingidos. A Prefeitura está apoiando com mais cinco, que pegam a água bruta em represas e lagoas de proprietários que cederam e jogam nas estações de tratamento”, comentou. Segundo a Copasa, os bairros São Domingos, Querosene, Santa Bernadete, Bom Pastor, Esquetino, São Sebastião, Paulinino Fernandes estão sendo abastecidos por caminhões-pipa nas partes altas. De acordo com Aldeir Ferraz, o rodízio anunciado pela Copasa não está ocorrendo, por conta da falta de água suficiente para distribuição.

A situação de emergência por falta d’água foi prorrogada por mais seis meses, em Ubá, na Zona da Mata. O **decreto 5.740** foi assinado pelo prefeito Edvaldo Baião, na última semana, republicando a medida decretada pela primeira vez em **janeiro deste ano**.

Reportagem retirada em:
g1.globo.com/mg/zonadamata/noticia/2015/10/escassez-de-agua-leva-uba-prorrogar-situacao-de-emergencia.html em 25/06/17

Esta questão da água em Ubá está em constante estado crítico, e é necessário que a infraestrutura para coleta e distribuição de água esteja em constante melhoria à medida que se aumenta o número populacional do município. A Lei Complementar Nº 123, de julho de 2010 exige que o órgão responsável pelo abastecimento de água na cidade se pronuncie oficialmente sobre a possibilidade de servir ao futuro loteamento, e a partir desse pronunciamento oficial o poder público já se prontifica para aprovação deste quesito. Tendo conhecimento da atual situação de escassez de água na região, e a incapacidade de distribuição que se tornou aparente em determinadas épocas dos últimos anos, fica difícil compreender qual parâmetro adotado para ter certeza de que o órgão conseguirá executar a distribuição capaz de suprir as demandas do município no futuro.

Além da distribuição de água, é necessária uma preparação quanto a possível sobrecarga da infraestrutura urbana. A Lei 123 exige a obrigatoriedade de se apresentar

projetos de E.T.E. e projetos para captação de águas pluviais, resta ao município melhorar as redes de captação existentes para que suporte o grande acréscimo de águas. Sem contar que as averiguações de projetos como o de captação de águas pluviais devem ser melhores analisados para não ocorrer indevidas aprovações de loteamentos, como ocorreu em alguns casos, vide exemplos abaixo:

Loteamentos com suspeitas de irregularidades são denunciados pelo Legislativo

Três loteamentos da cidade foram denunciados ao Ministério Público da Comarca de Ubá, no mês de março, pelo vice-presidente da Câmara, vereador Rafael Faêda de Freitas, por meio de representações discutidas e aprovadas em plenário.

O vereador solicita que a promotora de Justiça Thaís Lamim Leal Thomaz instaure procedimento judicial cabível contra a Prefeitura Municipal de Ubá, por autorizar as licenças dos loteamentos Monte Ebano, Santa Cecília e Miquelina, que estariam em situação irregular.

Segundo Faêda, o loteamento Monte Ebano (rua Dr. Domingos Peluso, de propriedade da VR Participações, Empreendimentos e Locações Ltda) não respeita a previsão legal de inclinação máxima de 30% do terreno e impactos ambientais. "Há um descaso com relação ao escoamento das águas pluviais, pois,

há um córrego nas proximidades que pode ser prejudicado por não comportar a nova demanda. É necessário que sejam impedidas as vendas de lotes, bem como quaisquer tipos de obra no local, salvo quando as irregularidades forem sanadas", explicou o vereador.

Consta na representação, também, que o loteamento Santa Cecília, próximo ao bairro Xangrilá, de propriedade da JLB Empreendimentos Imobiliários, seja embargado, devido aos impactos ambientais provocados naquela região.

Conforme o vereador, esta obra gera grandes impactos ambientais, com a derrubada de árvores centenárias (angico), além do descaso em relação ao escoamento de águas pluviais. "Recentemente, a região do bairro Waldemar de Castro, conhecida como Beco do Sapo, sofreu com as enchentes devido à ausência de estudos sobre o

escoamento de água dos novos loteamentos. Cita-se, também, como exemplo, a enchente na rua Major Mendes Sobrinho, no bairro São Domingos, em razão de um novo loteamento nas adjacências, quando muitos moradores perderam seus bens. Nas referidas situações, não houve a preparação para que os córregos dos bairros vizinhos recebessem a nova demanda de água", ressaltou o vereador.

Rafael Faêda esclarece, também, que solicitou o embargo do loteamento Miquelina, próximo ao Bairro Santa Bernadete, devido aos impactos ambientais provocados naquela região. "Este loteamento está gerando grande temor aos moradores das comunidades vizinhas, em razão da inexistência de destino apropriado para o escoamento das águas pluviais. Há uma situação de grande risco quanto ao período de chuvas,

que pode ocasionar grandes transtornos aos moradores, principalmente para aqueles que residem na parte baixa do bairro Santa Bernadete, região que não está preparada para receber tal demanda", afirmou Rafael.

Ainda de acordo com o vereador, a população ubaense já presenciou situações em que a abertura de lotes, sem os devidos cuidados inerentes, gerou transtornos irremediáveis aos moradores. "Cito como exemplo o trágico alagamento no bairro São Domingos, quando muitos moradores perderam seus pertences, especialmente na rua Major Mendes Sobrinho; a enchente no próprio Bairro Santa Bernadete em 2013; e o alagamento de casas e comércios da rua XV de Novembro, no Centro, quando vários comerciantes perderam bens", concluiu.



Reportagem retirada em: Jornal O Legislativo – Ano X – nº125 – Abril de 2016 - www.camarauba.mg.gov.br em 27/06/2017

Este alerta para a forma como o poder público executa o que estabelece a Lei se justifica pelo que a cidade oferece de infraestrutura, pois a atual rede de captação já se encontra deficiente para a demanda necessária. Existem regiões da cidade que é comum o rápido alagamento quando chove, sem necessariamente ser tempestades. O centro da cidade geralmente sofre mais estas consequências, mas o problema também afeta bairros, como nos mostra as imagens:



Retirado em: www.tribunademinas.com.br/chuva-forte-deixa-cerca-de-100-familias-desalojadas-em-uba/



Retirado em: www.otemoo.com.br/cidades/chuva-atinge-a-zona-da-mata-e-deixa-iuiz-de-fora-em-alerta-m%C3%A1ximo-1.759255

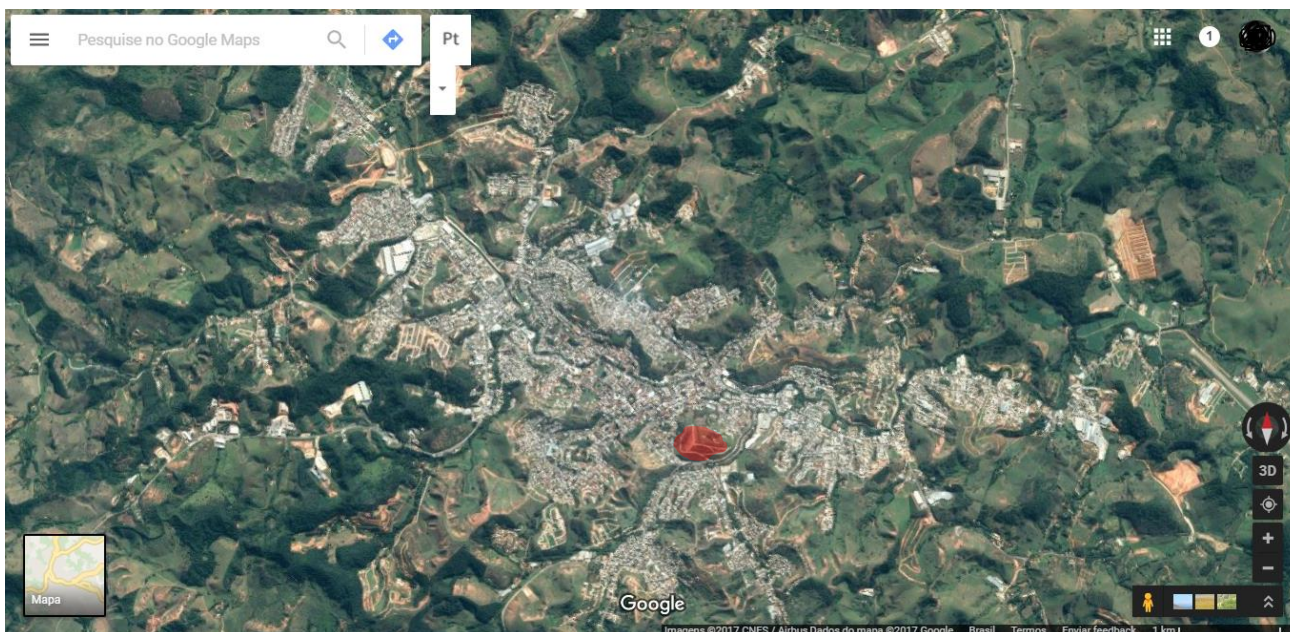


Ruas alagadas em Ubá. Fonte: www.otempo.com.br/cidades/chuva-atinge-a-zona-da-mata-e-deixa-juiz-de-fora-em-alerta-m%C3%A1ximo-1.759255

A Travessa Luiz Fontes, uma antiga rua situada na região central entre o bairro Santo Antônio e o centro é um caso interessante para demonstrar o que apresento quanto ao Planejamento, execução e a legitimidade do Plano Diretor quando se trata por exemplo de Impacto de Vizinhança. Nesta rua é recorrente o alagamento, praticamente todo ano no período de chuvas a situação se repete.





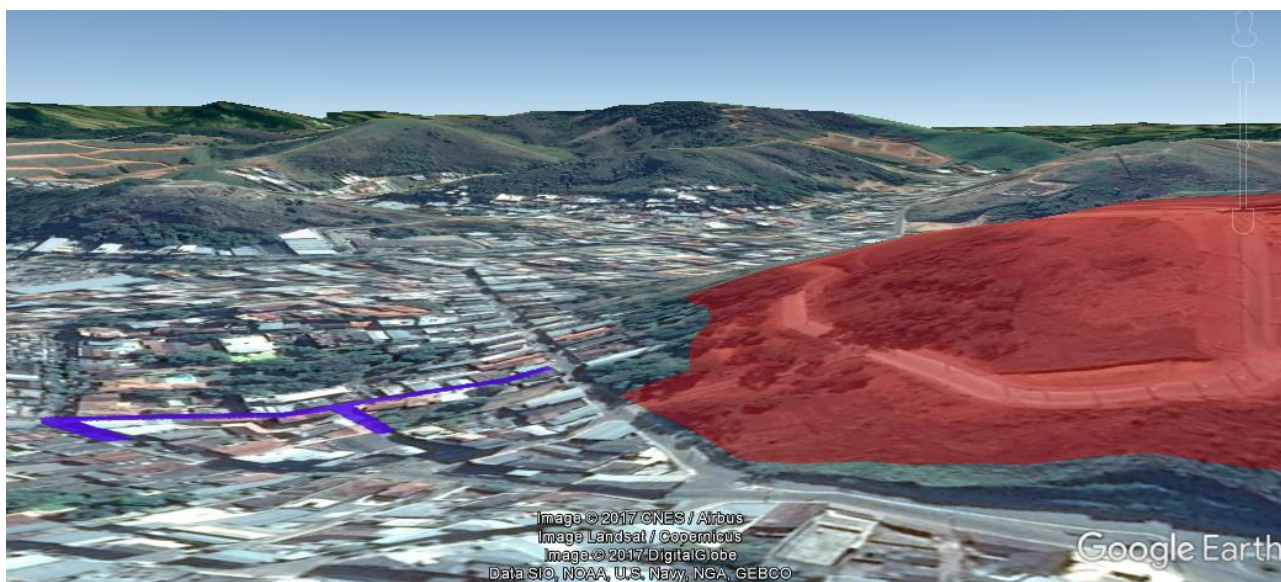
Um novo loteamento foi aprovado na vizinhança, próximo a Travessa Luiz Fontes, abaixo segue uma vista superior do local, apresentando seu entorno:



(Fonte Google Earth)



-  Travessa Luiz Fontes e Adjacências
-  Loteamento Residencial Quinze de Novembro



(Fonte: Google Earth)



(Loteamento Residencial Quinze de Novembro. 10/2017 Fonte: Acervo Pessoal.)

O Residencial Quinze de Novembro é um loteamento situado na região central. O loteamento já possui infraestrutura básica como calçamento e iluminação, mas a ocupação dos terrenos ainda não se iniciou. Como pode se ver no mapa, o loteamento apresenta ser de grande porte ocupando grande parte do morro.

Certamente o Estudo de Impacto de Vizinhança foi executado como exige a Lei no art.27. Provavelmente o Empreendimento apresentou para o poder público um Estudo de

Impacto positivo para a região e o projeto foi aprovado pela prefeitura. A questão é como o poder público investiga a legitimidade e aprofundamento destes estudos, e como é feita a averiguação do real cumprimento quanto ao que estabelece a Lei.

Retornando para a questão das águas (sobre os alagamentos e captações), é previsível, que um empreendimento de grande porte como este, certamente afetará quanto à permeabilidade desta grande área que antes se ocupava de árvores e solo permeável e que agora está pronto para receber habitações e um grande número populacional, sendo assim, a infraestrutura urbana está acompanhando este processo de modificação do aumento demográfico que este empreendimento causará na região?

As diretrizes estabelecidas para o atendimento dos serviços de saneamento aparentam estar distantes da realidade e ainda distantes considerando um planejamento a longo prazo.

Estes exemplos de questões quanto ao possível Impacto de Vizinhança são apenas alguns pontos que estão envolvidos nesta análise, outras questões devem ser consideradas e estudadas com maior aprofundamento como por exemplo, o número de automóveis que se elevará com as ocupações destes empreendimentos na região central que já apresenta problemas na atual dinâmica; o adensamento no centro; as ilhas de calor que provavelmente aumentarão após o aumento de concretagem do solo e a permeabilidade; dentre outros, são questões que também devem ser consideradas para se pensar na saúde e qualidade de vida dos munícipes, e cumprindo os planos voltados para o Conforto Ambiental apresentados no art. 65 do Plano Diretor.

Certamente necessita-se um longo prazo para que estas ocupações se concretizem, sendo assim, seria interessante que acontecessem de forma prioritária para a Zona de Expansão Urbana (ZEU) e não alastrada pela malha urbana como tem acontecido. E ainda assim, deveriam acontecer de forma regular e bem planejada, pois a ampliação da faixa territorial do município pode dar início a urbanização de regiões com características rurais, e mesmo sendo proibido o loteamento em áreas rurais, o poder público muitas vezes por considerar o imposto que receberá de empresas, facilita a autorização para se fazer loteamentos e urbanizar essa Zona de Expansão.

Estas observações apontadas e os exemplos explicitados são apenas demonstrações pontuais de um problema generalizado. As questões da falta de um planejamento condizente com as definições do Plano Diretor, no que tange os impactos ambientais, sociais e espaciais são questionamentos para se empregar de forma geral á

prática e execução do planejamento urbano municipal. Os critérios sobre a paisagem urbana também parecem carecer de parâmetros urbanísticos e paisagísticos, o que configura uma paisagem de morros cortados sem previsões de ocupações.



(Vista parcial, loteamento ao fundo. 10/2017. Fonte Acervo Pessoal)



(Vista parcial, dois loteamentos ao fundo. 10/2017. Fonte Acervo Pessoal)



(Vista parcial, loteamento ao fundo. 10/2017. Fonte Acervo Pessoal)



(Vista parcial, loteamento ao fundo. 10/2017. Fonte Acervo Pessoal)



(Vista parcial, dois loteamentos ao fundo. 10/2017. Fonte Acervo Pessoal)



(Vista parcial, loteamento ao fundo. 10/2017. Fonte Acervo Pessoal)

Todos os questionamentos aqui apresentados se enquadram de forma generalizada a cada novo empreendimento aprovado pela prefeitura. São questões determinantes para

que se alcance o que o Plano Diretor estabelece, como o desenvolvimento sustentável no interesse e proveito de todos os municípios; a garantia da qualidade de vida da população; e o incremento de bem-estar da comunidade para as gerações atual e futura.

3- Proposta Final – Diretrizes de Planejamento para a segunda etapa do Trabalho de Conclusão do Curso.

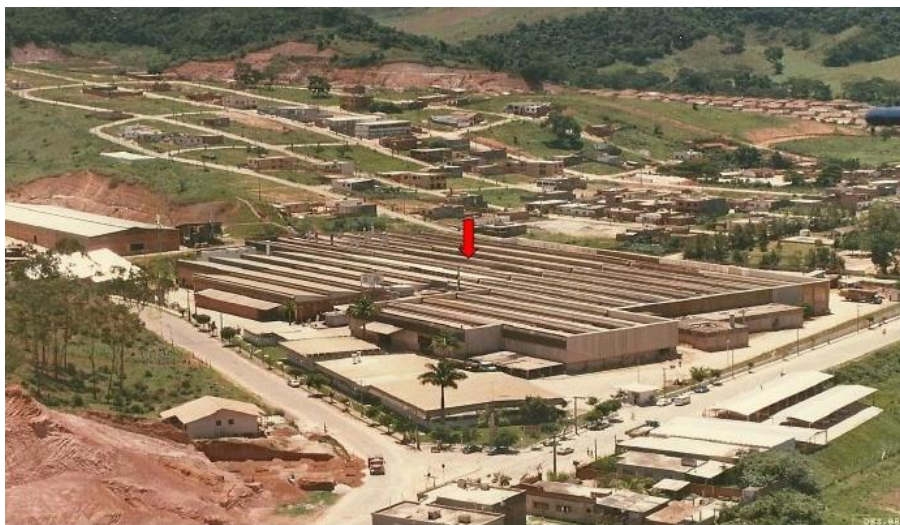
As análises realizadas no desenvolvimento deste trabalho serviram para um entendimento sobre o espaço urbano ubaense, com o intuito de buscar uma máxima referência cultural, histórica e econômica de seu desenvolvimento para que sirva de auxílio e parâmetro na proposição de diretrizes de planejamento que servirão para o seguimento de um projeto urbano em uma região específica da cidade, na segunda etapa deste Trabalho de Conclusão de Curso.

A região selecionada para ser o caso estudado e local para se propor um projeto urbanístico se encontra sob influência dos bairros Antônio Maranhão Cibraci (conhecido popularmente apenas como Cibraci), Universitário, Pires da Luz, Antonina Coelho e suas imediações. A região conta com bairros já consolidados e outros em expansão e se situa na região noroeste da cidade, como podemos ver na imagem a seguir, a área representada na cor azul:



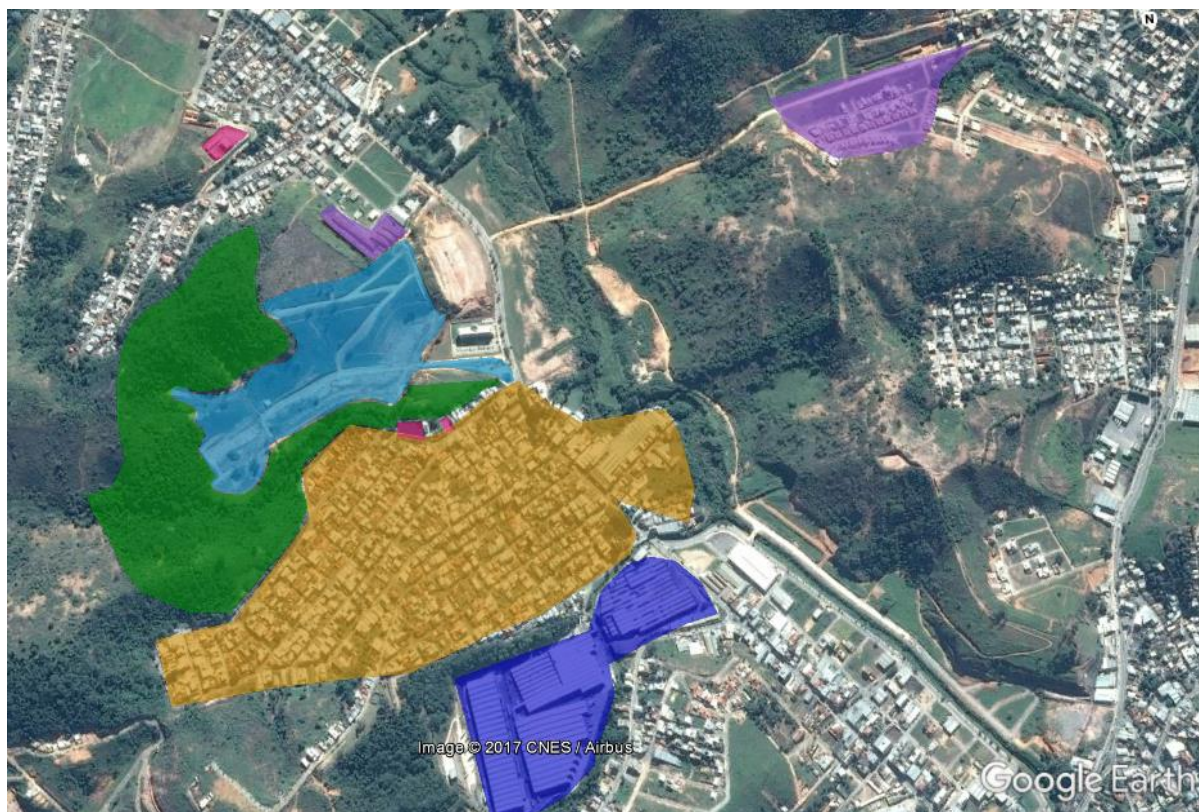
(Fonte: Google Earth)







Os bairros se localizam em uma zona periférica da cidade, onde até o início da década de 80 se prevalecia uma paisagem tipicamente rural que se modificou para um cenário urbano principalmente pela mudança da fábrica de móveis Itatiaia para a região o que favoreceu uma expansão para aquela área. Muitos de seus empregados se instauraram em suas redondezas e logo o espaço urbano se consolidou no local. Na imagem a seguir é possível ver como a região ainda estava em processo de expansão em 1988. Com uma vista da parte da frente da fábrica, podemos ver ao fundo o bairro Cibraci com o início de sua ocupação, onde os espaços vazios ainda eram maioria e hoje se estabelece uma área já consolidada com diferentes usos, prevalecendo moradias, comércio e serviços.



(Avenida Padre Arnaldo Jansen com a Rua Juscelino Kubitschek, em destaque ITATIAIA Móveis. Fonte: Acervo Histórico de Ubá)

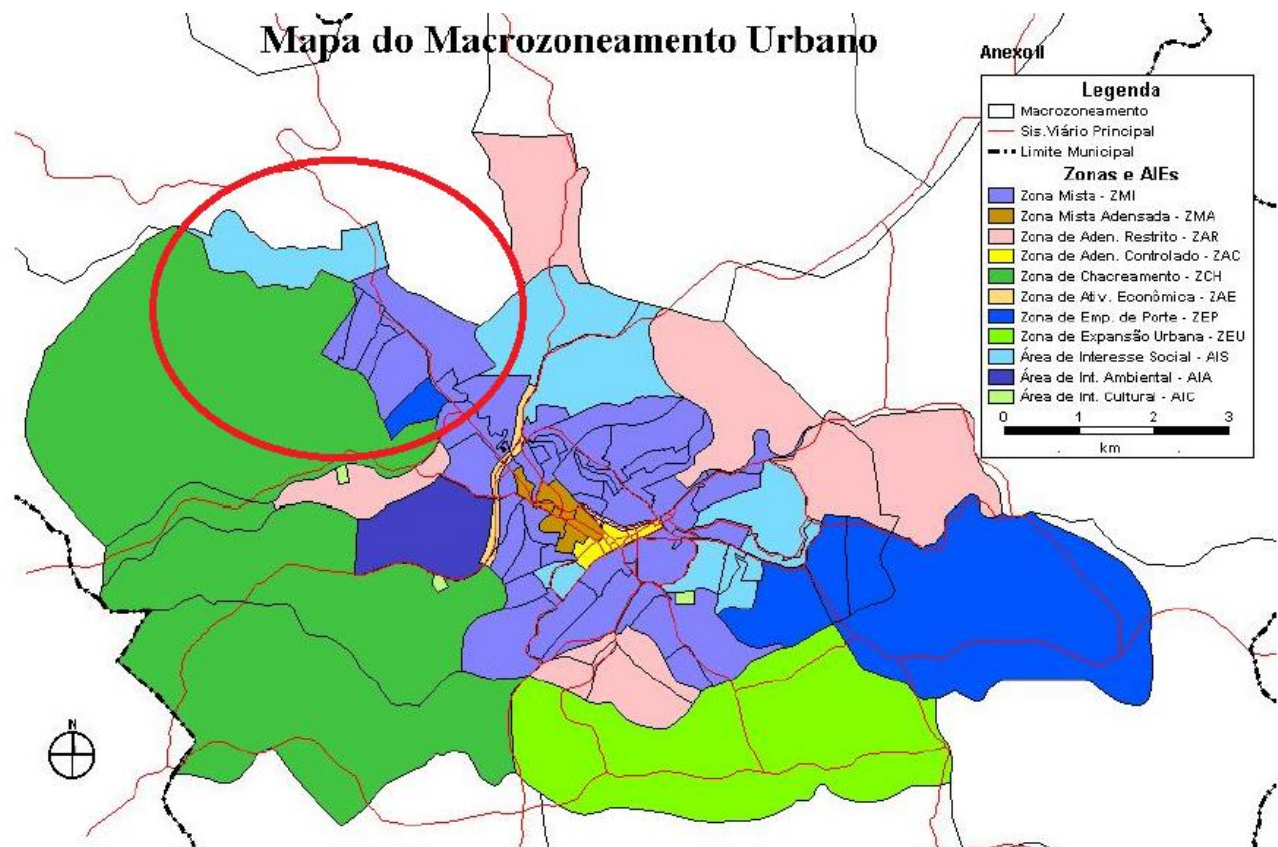
Para melhor compreensão e entendimento da dinâmica urbana da região, podemos identificar no recorte abaixo a disposição espacial e as características do local:



- | | |
|--|--|
|  Bairro Cibraci |  Área de Preservação Permanente - APP |
|  Loteamento Novo Centro |  Habitações de Interesse Social |
|  Fábrica de grande porte (Itatiaia) |  Áreas para lazer |

Com a expansão em constante processo, atualmente é possível identificar diversos serviços e usos na região, como fábricas de grande porte, o novo Fórum de Justiça, habitações sociais de classes baixas e médias em sua redondeza, um novo loteamento ainda em construção, denominado Novo Centro que faz divisa com o bairro Cibraci, separados por uma faixa de Área de Preservação Permanente – APP, onde existe um córrego e mata nativa.

No mapa de macrozoneamento urbano apresentado pelo Plano Diretor, podemos identificar nossa área de recorte (circulado em vermelho), onde temos Zona de Empresa de Porte; Zona Mista; Área de Interesse Social e Zona de Chacreamento. Apesar da existência de uma APP, esta não consta no mapa como uma Área de Interesse Ambiental.



(Fonte: Plano Diretor - Anexo Lei Complementar – 99 – 2008 – Ubá –MG)

Essas características são interessantes por criarem particularidades específicas de dinâmica urbana e evidentemente demandam de um planejamento urbano condizente com as previsões constatadas pelas análises empregadas. Esta região está em um visível processo de expansão urbana, com surgimento de novos prédios e empreendimentos na região, além da expansão demográfica que já se espera com o novo loteamento denominado Novo Centro de uso residencial unifamiliar, ainda em obras, mas que prevê uma população de 316 famílias, o que seria aproximadamente 1200 pessoas, os lotes a venda tem valores entre R\$75.000 a R\$115.000, o que demonstra ser voltado para um público de classe média. Existem também outros conjuntos de habitações que são recentes e que influenciam na dinâmica urbana dessa região, são as habitações populares: Residencial Cidade Carinho de uso residencial multifamiliar para 240 famílias com faixa de renda entre zero e três salários mínimos e o outro conjunto habitacional Dr. José Cavalière (Tanquinho) com habitações para 91 famílias, este um pouco mais afastado, mas que tem e terá ainda mais, uma influencia imediata à medida que a urbanização contemplar a conexão entre os bairros.



(Residencial Cidade Carinho, acervo pessoal)



(Conjunto Habitacional José Cavaliere – Fonte: <http://www.uba.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/lista-de-classificados-que-ainda-nao-compareceram-a-emuhbes/6679>)

Nas próximas imagens veremos o processo de expansão e a mudança da paisagem a partir de imagens retiradas do Google, datadas em 2011 e fotos atuais de acervo pessoal retiradas no ano de 2017. As imagens estão em sequência seguindo os pontos de referencia, onde podemos verificar o antes e o pós.



(Imagem de 2011. Fonte: Google Maps)



(Construção Residencial Porto Vitória - Foto 11/2017, acervo pessoal)



(Imagem de 2011. Fonte: Google Maps)



(Loteamento Novo Centro – Foto 11/2017, acervo pessoal)



(Avenida Senador Levindo Coelho - Imagem de 2011. Fonte: Google Maps)



(Avenida Senador Levindo Coelho – Foto 11/2017, acervo pessoal)

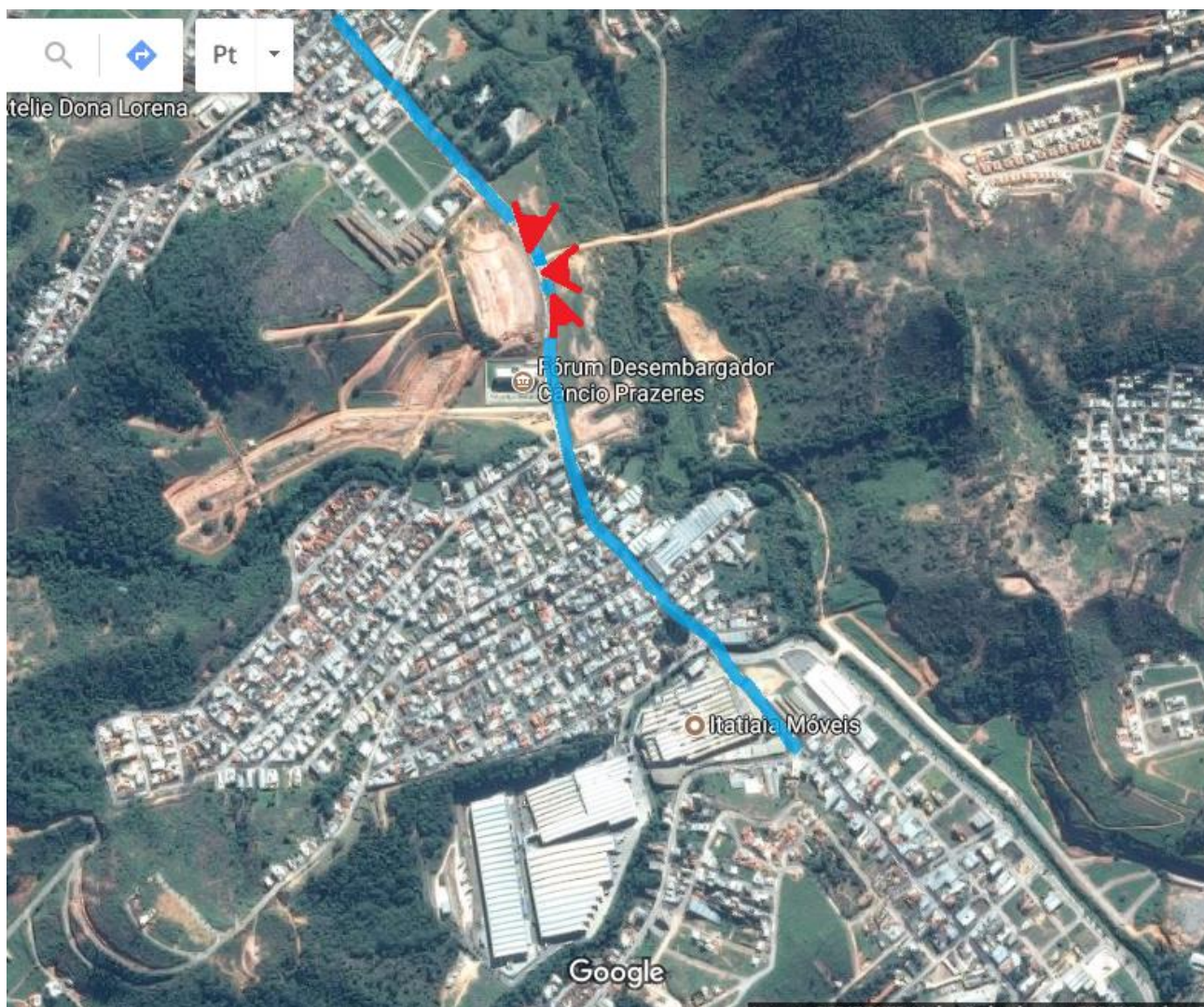


(Imagem de 2011. Fonte: Google Maps)



(Foto 11/2017, acervo pessoal)

A via principal que faz a conexão entre os bairros é a Avenida Senador Levindo Coelho, demarcada de azul na imagem abaixo, podemos perceber que mesmo com o processo de expansão avançando de forma acelerada, a região ainda carrega traços na paisagem semelhantes aos rurais, com grandes espaços vazios e infraestrutura minimamente básica, como podemos ver nas imagens feitas a partir dos ícones em vermelho.



(Mapa feito a partir de imagens de satélite do Google)



(Acervo Pessoal)



(Acervo Pessoal)



(Acervo Pessoal)



(Acervo Pessoal)

A estrutura oferecida na avenida não contempla os usuários que mais necessitam de suporte e são maioria, como os pedestres e ciclistas.

As calçadas não proporcionam facilidades para se caminhar desde sua estrutura básica. As calçadas não possuem nenhum tipo de acabamento, sendo o piso ainda de terra e a iluminação não foi pensada para a escala do pedestre, atendendo apenas as necessidades dos carros.

A arborização existente apenas no canteiro central da avenida é insuficiente para que se crie um microclima ideal, mais árvores poderiam amenizar o calor criando sombras para quem precisa passar pelo local.

A bicicleta é um meio de transporte muito utilizado por grande parte dos habitantes da região, e mesmo tendo uma questão cultural envolvida na dinâmica dos habitantes com este meio de transporte, ainda não existem estruturas básicas como sinalizações e nenhuma espécie de ciclovias, ciclofaixas, ciclorrotas nem nenhum tipo de incentivo através de infraestrutura para este meio de transporte que possibilita interações com o meio e é um grande aliado para proporcionar saúde, e qualidade de vida.

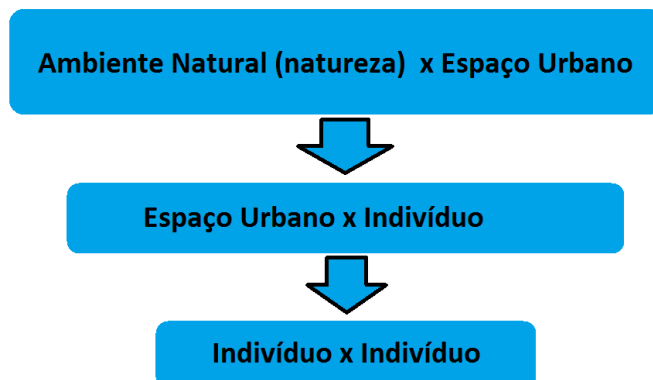


(Ciclistas na Avenida Senador Levindo Coelho - Foto 11/2017, acervo pessoal)

Para uma região que está em processo de expansão, pensar nestas necessidades é fundamental para consolidar uma ocupação do espaço que atenda as demandas de grande parte de seus habitantes.

Esta área que irá contemplar uma expansão urbana e conseqüentemente aumento demográfico, já atribui uma tendência e a possibilidade de se tornar uma nova centralidade, é imprescindível se prever uma forma organizada de desenvolvimento com respeito pela qualidade de vida dos moradores, com princípios sustentáveis ambientalmente e que acomode, e integre as diferentes classes sociais dos moradores neste espaço que compartilham, visando a interação urbana que agrega possibilidades de trocas e gentilezas urbanas dentre os usuários. Para alcançar esta realidade, acredito na capacidade de um conjunto de intervenções para qualificar a área e estimular o sentimento de identidade dos moradores.

A intenção é estabelecer integração entre os ambientes para que se potencializem as relações dos indivíduos com o espaço e assim possibilitar interações entre os indivíduos, seguindo a seguinte lógica:



A possibilidade de se criar uma nova centralidade a partir de áreas recreativas e com serviços semelhantes aos oferecidos no centro da cidade, sem pretensões e expectativas de criar uma “competitividade” com o centro, mas na tentativa de se criar uma urbanidade mais interativa, que proporcione cultura, lazer, e espaços de convivência em uma região que não possui nada semelhante, poderá contribuir para outras problemáticas urbanas como um todo, começando por desafogar um pouco o centro da cidade.

É evidente que ao se criar esta expectativa, surgirão outras questões a serem pensadas e trabalhadas como, a conexão urbana entre o centro da cidade e esta atual área periférica. Certamente, ao se tornar uma área atrativa não só para as vertentes culturais e de lazer, mas também para o mercado econômico e principalmente o imobiliário, surgirá uma grande demanda quanto aos acessos e infraestrutura urbana. A cidade que atualmente carece como um todo, de infraestrutura adequada e principalmente de atenção para as questões da mobilidade, desde o transporte público até o desenvolvimento de políticas voltadas para a cultura da bicicleta, deverá estabelecer parâmetros de planejamento para contemplar não somente uma área específica, como no caso do nosso recorte, mas prover toda a cidade com este ideal que embasa este projeto em específico. Ou seja, pulverizar as alternativas sustentáveis e agregar qualidade de vida por toda a malha urbana, através de projetos condizentes com as necessidades dos habitantes locais, e buscando não congestionar áreas específicas da cidade.

As decisões projetuais serão tomadas, evidentemente a partir da realidade social e espacial, mas contando também com as demais melhorias que o poder público deverá

proporcionar ao município, para que este projeto se encaixe de acordo com o ideal de melhoria da vida urbana pelo qual foi planejado.

O Espaço Público é a expressão mais sincera sobre a coletividade e o compartilhamento de individualidades que geram uma identidade única ao espaço urbano. É o espaço que possibilita a experiência mais espontânea da sociedade, sendo reflexo da realidade histórica, social e a representação de cultura e sentimentos como pertencimento.

É através dele que buscaremos as alternativas, a partir de um projeto compreensível para a escala humana e que organize a escala urbana, enfrentando a cidade real e utilizando da capacidade transformadora que a adaptação de um espaço pode proporcionar, utilizando das características locais e reafirmando a importância da sustentabilidade ambiental no meio urbano.

A região conta com pouquíssimos espaços públicos voltados ao lazer e à dinamização espacial. O bairro Cibraci dispõe de uma quadra de futebol que pertence a AMABAM (Associação de Moradores e Amigos Bairro Antonio Maranhao Cibraci) e o bairro Antonina Coelho dispõe de uma praça CEUs das Artes (Centro de Artes e Esportes Unificados), mas sua localização já se encontra distante das imediações dos bairros que se pretende contemplar com um projeto urbano. Eis que temos a demanda, e como estratégia para alcançar esta dinâmica urbana, usaremos dos espaços públicos para se estabelecer essas relações.

A proposta inicial do projeto é de conciliar a paisagem natural às necessidades urbanas, utilizando do conceito *“permacultura urbana” (uso da ecologia como base para o desenho de sistemas integrados de vivenda, produção de alimentos, tecnologias apropriadas e desenvolvimento comunitário. [...] que se constroem sobre uma ética de cuidado da terra e interação com o meio ambiente de formas mutuamente benéficas”* – *Estúdio Teeple Architectes Inc.*)

A área de intervenção que dará a estrutura para todo o conjunto de intervenções será em um vazio urbano localizado na Avenida Senador Levindo Coelho representado em vermelho na imagem a seguir, se localiza próximo a Escola Municipal Dr. Tanus Feres de Andrade (em verde) e o Residencial Cidade Carinho (em amarelo). São dois grandes lotes que totalizam aproximadamente 12.995m².



(Fonte: Google Maps)

Neste espaço, a proposta é criar ambientes que possibilitem a troca de experiências entre os habitantes e propiciar uma interação com o local que proporcione o sentimento de pertencimento. A ideia de uma horta comunitária favorece estas ligações além de possibilitar uma educação voltada para a valorização ambiental, incentivando o consumo de alimentos orgânicos e dando as pessoas o sentimento de familiarização entre as comunidades. O projeto idealiza que o Poder Público realize atividades recreativas, com aulas práticas para as crianças da escola vizinha e com toda a comunidade para orientar as famílias e usuários sobre os cuidados que devem existir. Além disso, a horta pode propiciar o surgimento de uma feira de bairro, que pode ser gerida pelo Poder Público ou por Associação de Moradores, fornecendo os produtos produzidos na horta comunitária e possibilitando que outros moradores vendam seus produtos. O sentimento de pertencimento que esta proposta pode gerar, manterá os laços entre a coletividade e a partir disso, as outras atividades se estabelecerão de forma natural.

Com o foco voltado para as crianças e adolescentes, o projeto contará com espaços recreativos como quadra de futsal e pista de skate. Além de espaços para contemplação que poderão ser usufruídos por todos, com a devida infraestrutura, fornecendo iluminação, mobiliários e banheiros públicos. O projeto também prevê uma área voltada para o comércio com lanchonetes e bares e serviços de Bancos, como pequenas agências ou caixas 24hrs, aplicando as características de serviços oferecidos no centro da cidade.

As imediações deste projeto contará com um planejamento voltado para os pedestres e ciclistas, facilitando os acessos e criando induções de uso a partir de técnicas voltadas para o conforto térmico e ambiental, como arborização, ciclovias sinalizadas e iluminação em escala humana.

Além disso, uma atenção especial será voltada para a Área de Preservação Permanente que se encontra entre os limites do bairro Cibraci e o loteamento Novo Centro. Esta área conta com vegetação nativa de Mata Atlântica e com um córrego que deságua no Rio Ubá. Este córrego atualmente se encontra totalmente poluído por receber diretamente o esgoto não tratado de casas do bairro Cibraci, localizadas em sua encosta.



(Fonte: Acervo Pessoal)

Como forma de reverter a situação, será elaborado um projeto para tratamento do esgoto doméstico comunitário a fim de diminuir os impactos ambientais causados no corpo hídrico do município e proporcionar um ambiente agradável aos habitantes da região.

Para o desenvolvimento deste projeto, teremos uma análise mais aprofundada do local, visando considerar as potencialidades da região e a melhor forma de se alcançar as necessidades da população residente, buscando contemplar e alcançar os princípios estabelecidos no plano diretor, que seguindo as metas do Estatuto da Cidade, acredito ser um horizonte para conquista de uma cidade justa, menos segregada, sustentável e saudável.

Assim sendo, esta é a proposta de trabalho que será abordado na segunda etapa deste Trabalho de Conclusão de Curso.

4 – Bibliografia

SANTOS, M. – POR UMA OUTRA GLOBALIZAÇÃO, DO PENSAMENTO ÚNICO À CONSCIÊNCIA UNIVERSAL. EDITORA RECORD, RIO DE JANEIRO – SÃO PAULO, 2001

HARVEY, D.; TEMAS URBANOS E REGIONAIS – O TRABALHO, O CAPITAL E O CONFLITO DE CLASSES EM TORNO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO NAS SOCIEDADES CAPITALISTAS AVANÇADAS. REVISTA ESPAÇOS & DEBATES, SÃO PAULO, JUN/SET 82.

CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. – O ESTATUTO DA CIDADE COMENTADO – SÃO PAULO: MINISTÉRIO DAS CIDADES: ALIANÇA DAS CIDADES, 2010

CURY, V, M. MARX, ENGELS E AS CIDADES NO CAPITALISMO

SANCHES, F. A REINVENÇÃO DAS CIDADES NA VIRADA DE SÉCULO: AGENTES, ESTRATÉGIAS E ESCALAS DE AÇÃO POLÍTICA – REVISTA DE SOCIOLOGIA E POLÍTICA Nº16:31-49 JUN. 2001)]

BOAVENTURA, S. S. ESTADO, DIREITO E A QUESTÃO URBANA

CORREIA, T. B.; DE VILA OPERÁRIA A CIDADE-COMPANHIA: AS AGLOMERAÇÕES CRIADAS POR EMPRESAS NO VOCABULÁRIO ESPECIALIZADO E VERNACULAR. R. ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS, Nº 4 / MAIO 2001

REZENDE, V. F., ORG. - URBANISMO NA ERA VARGAS: A TRANSFORMAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS, NITERÓI, EDITORA DA UFF, 2012

RODRIGUES, S. LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS – INICIATIVA PÚBLICA E PRIVADA

ROLNIK, R.; CYMBALISTA, R. - REGULAÇÃO URBANÍSTICA NO BRASIL, CONQUISTAS E DESAFIOS DE UM MODELO EM CONSTRUÇÃO. ANAIS DO SEMINÁRIO

INTERNACIONAL: GESTÃO DA TERRA URBANA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, PUCCAMP, 2000

MIRAFETAB, F. INSURGÊNCIA, PLANEJAMENTO E A PERSPECTIVA DE UM URBANISMO HUMANO. REV. BRAS. ESTUD. URBANOS REG., RECIFE, V.18, N.3, P.363-377, SET .- DEZ. 2016

ROLNIK, R. - PARA ALÉM DA LEI: LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E CIDADANIA (SÃO PAULO 1886-1936). IN: MARIA ADÉLIA A SOUZA; SONIA C. LINS; MARIA DO PILAR C. SANTOS; MURILO DA COSTA SANTOS. (ORG.). METRÓPOLE E GLOBALIZAÇÃO- CONHECENDO A CIDADE DE SÃO PAULO. SÃO PAULO: EDITORA CEDESP, 1999

MARICATO, E.; TANAKA, G. - O PLANEJAMENTO URBANO E A QUESTAO FUNDIÁRIA. REV. DE DIVULGAÇÃO CIENTÍFICA DA SBPC, VOL 38, JUNHO 2016. P.16 A 23.

RODRIGUES, H.; SILVA, E. A. - LEGITIMIDADE INSTITUCIONAL E (DES)ORDEM FUNDIÁRIA URBANA. REV. BRAS. ESTUD. URB ANOS REG., RECIFE, V.19, N.1, P.31-47, JAN.- ABR. 2017

ROLNIK, R. POLÍTICA URBANA NO BRASIL – ESPERANÇA EM MEIO AO CAOS? REVISTA DA ANTP, SÃO PAULO, 2003.

SILVEIRA, F. L. A CULTURA DO MEDO E SUA CONTRIBUIÇÃO PARA A PROLIFERAÇÃO DA CRIMINALIDADE, ANAIS DO 2º CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO E CONTEMPORANEIDADE: MÍDIAS E DIREITOS DA SOCIEDADE EM REDE WWW.UFSM.BR/CONGRESSODIREITO/ANAIS.

LIMA, F. J. M. (ORG.) URBANISMO EM MINAS GERAIS: PELAS CIDADES. EDITORA UFJF, 2010 – URBANISMOBR.ORG.

MENDONÇA, F. M. (FORMAÇÃO, DESENVOLVIMENTO E ESTRUTURAÇÃO DE ARRANJOS PRODUTIVOS LOCAIS DA INDÚSTRIA TRADICIONAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS).

CROCCO, M.; SANTOS, F.; SIMÕES, R.; HORÁCIO, F. O ARRANJO PRODUTIVO MOVELEIRO DE UBÁ-MG. INDUSTRIALIZAÇÃO CENTRALIZADA: SISTEMAS INDUSTRIAIS LOCAIS. .

CAPPELLIN, P.; ENTRE A MEMÓRIA E O MERCADO – O DESENVOLVIMENTO DA EMPRESA DE PORTE MÉDIO NO BRASIL.

ABREU, M. A.; SOBRE A MEMÓRIA DAS CIDADES – REVISTA DA FACULDADE DE LETRAS – GEOGRAFIA I SÉRIE, VOL. XIV, PORTO,1998,

RODRIGUES, A. G.; HISTÓRICO INTERSIND DISPONÍVEL EM WWW.INTERIND.COM.

GRANDIS, T. B.; VIDA E AÇÃO DA COLONIA ITALIANA NO MUNICÍPIO DE UBÁ – 1888 A 1988, EDIÇÃO: ACADEMIA UBAENSE DE LETRAS

MOREIRA, R. P.; IMIGRANTES... REVERENCIA – ITALIANOS NA COLONIA “SANTA MARIA”. EDITORA O LUTADOR, BELO HORIZONTE, 1999.