

1550 e  
urbanizações

AJ04526

Instituto Jones dos Santos Neves  
Biblioteca

## Isabella Batalha Muniz Barbosa

É doutora em Arquitetura e Urbanismo

Em geral, os municípios recorrem aos instrumentos de regularização quando a situação já está alarmante, o que poderia ter sido evitado

# Metrópole e urbanização

A intensa metropolização da Grande Vitória tem estendido e incorporado novas áreas destinadas à habitação que, muitas vezes, tem ocorrido em lugares inadequados à urbanização, tais como, áreas alagáveis, leito de rio, encostas íngremes, entre outros. Digo não somente em relação às áreas de ocupação de baixa renda, mas também àquelas destinadas a abrigar os condomínios das classes de renda mais alta.

Esse fato é bastante preocupante, em especial, por envolver aspectos territoriais e ambientais relevantes. Observa-se que dentre os municípios da região metropolitana, Fundão é o que detém o maior percentual de bolsões de pobreza, as denominadas Zonas Especiais de Interesse Social, marcos regulatórios estabelecidos pelo Plano Diretor. A hipótese mais considerada para este fator é que a Serra vem assumindo uma posição estratégica no mercado imobiliário, voltado para a população de renda mais alta e Fundão absorvendo a população periférica da Serra.

A resolução Conama 369/2006, instrumento legal inovador e flexível, dispõe sobre os casos excepcionais de interesse social, possibilitando a intervenção ou

supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP), permitindo, assim, a readequação da população consolidada em APPs. Consta-se que esta situação de ocupação irregular se expande para todo o Estado, e em geral, os municípios recorrem aos instrumentos de regularização quando a situação já está alarmante, o que poderia ter sido evitado se tivessem monitorado o território mediante a regulamentação de planos de habitação.

A constituição de estoques de terras, a transformação de solo rural em urbano com mudanças na legislação de uso do solo que viabilizem a utilização de terrenos até então fora de mercado, maximiza a dinâmica do setor imobiliário. Entretanto, ao se deixar a oferta de unidades habitacionais ao sabor do mercado, grande parte do território ficará comprometido e a população não atendida no que tange ao direito à moradia em todas suas dimensões.

Hoje podemos contar com instrumentos como o geoprocessamento, que permite mostrar as áreas urbanas de alta densidade, a forma como se estabelecem no território e aquelas que ultrapassam os limites administrativos e regulatórios, assim como a precariedade de suas instalações. Um plano de regularização fundiária pode melhorar as condições de moradia, favorecer a mobilidade urbana e eliminar os riscos, mas sem um efetivo acompanhamento de políticas públicas associadas, dificilmente terá o efeito de "alavanca" do desenvolvimento social.