

ESTUDO DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE MANANCIAS: O CASO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM ARARAQUARA/SP

Ivan Damasco Menzori
Luiz Antonio Nigro Falcoski

RESUMO

A falta de articulação e continuidade das políticas públicas e a inoperância da aplicação dos instrumentos de planejamento vêm, constantemente, contribuindo para o agravamento de questões ambientais e de ordem operacional nas cidades brasileiras, produzindo o espaço urbano e ambiente construído sem assegurar o amplo direito à cidade. Neste estudo, a revisão de 2014 do Plano Diretor (PD) de Araraquara, assim como os conjuntos habitacionais Jardim do Valle e Jardim Valle Verde, do programa Minha Casa Minha Vida, são abordados. Os conjuntos residenciais ocuparam áreas de preservação e recuperação de mananciais, enquanto áreas especiais de interesse social permanecem subutilizadas, que inutiliza os instrumentos de planejamento do PD. Este cenário poderia ser compreendido como um completo desprezo para com o cumprimento da função social da propriedade e os instrumentos de planejamento do PD, e um total descaso com as questões ambientais, negligenciando fatores inerentes à qualidade de vida dos cidadãos.

1. INTRODUÇÃO: ZONEAMENTO URBANO E OS VAZIOS URBANOS COMO FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Instituída pelo urbanismo modernista e reiterada pelo manifesto *Carta de Atenas* no IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), em 1933, a configuração urbana funcional reapresentou a fragmentação do território em áreas homogêneas discriminantes das diversas atividades humanas (moradia, comércio, indústria, lazer, etc.), como característica preponderante na regulação do uso e ocupação do solo (PEREIRA et al, 2012).

Analogamente, a fragmentação no tratamento das questões urbanas (estruturação fundiária, saneamento, mobilidade e acessibilidade urbana, habitação e temática ambiental) fomentou ainda mais a necessidade de integração territorial e das políticas urbanas. Essa polêmica mostrou-se mais presente no Brasil desde a criação do Ministério das Cidades, em 2003, quando os movimentos sociais deixaram claro que, ao longo de décadas pleiteando o amplo acesso à moradia, não se tratava apenas da habitação, mas também que, junto à esta, houvesse a articulação entre demais políticas assegurando o amplo “direito à cidade”¹ (BALBIM, 2011).

O zoneamento urbano pode ser considerado como uma doutrina condicionadora do uso e ocupação do solo, sendo ordenadora do espaço urbano por meio da divisão institucional do

¹ Anuente ao conceito presente em *The Right to the City*, descrito por Harvey (2008), no qual o direito à cidade excede a liberdade individual no acesso à recursos, e está relacionado ao exercício do poder coletivo.

território em áreas homogêneas, categorizadas em concordância com os usos admitidos. É, certamente, o instrumento urbanístico mais difundido nas cidades brasileiras e, também, o mais criticado², principalmente por seus efeitos colaterais nocivos, como a especulação imobiliária e a segregação socioespacial (CARVALHO e BRAGA, 2001).

A iniquidade do zoneamento é evidenciada quando a regulação de uso e ocupação se transfigura na restrição da oferta imobiliária. Dessa forma, a rigidez do instrumento interfere no atendimento da demanda, de maneira que esta deixa de ser suprida e, conseqüentemente, causa um desequilíbrio no mercado que resulta na crescente valorização dos preços (PEIXOTO, 2015). Adicionalmente, a falta de regulação efetiva na ocupação do espaço urbano - com critérios de aprovação mais eficazes na coibição de projetos que estimulem a produção de vazios urbanos – proporciona a construção de espaços urbanos voltados aos interesses privados, sobrelevando os interesses econômicos de uma minoria em detrimento do direito coletivo.

Da mesma maneira, a homogeneização das zonas favorece a reprodução da segregação espacial, uma vez que o acesso à parcela urbanizada é proporcional ao poder aquisitivo dos grupos sociais. As áreas homogêneas refletem, por meio da separação territorial consoante à distribuição de renda da população, a segregação da cidade em uma projeção espacial do processo de estruturação de classes que produz e reproduz profundas desigualdades no acesso à cidade (CORRÊA, 1997).

O planejamento urbano funcionalista, hegemônico até o final do século XX, em conjunto com o modelo centralizado de gestão das cidades, favoreceu um crescimento urbano embasado em processos desmedidos e, muitas vezes, perversos³, com notórios contrastes na organização espacial das cidades. Áreas com total ausência de equipamentos urbanos básicos se contrapõem à outras, dotadas de infraestrutura e serviços que incorporam uma valorização ao preço do solo e, na maioria das vezes, tornam-se inacessíveis à população de baixa renda, exacerbando as desigualdades sociais e favorecendo uma “modernização incompleta ou excludente” (MARICATO, 2000, p.123). A legislação urbana comportou-se menos como um elemento regulador da produção da cidade e mais como “marco delimitador de fronteiras do poder” (ROLNIK, 1997, p.13).

Todo investimento realizado pelo poder público para provisão de infraestrutura urbana (pavimentação de vias, redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, etc.) e também de serviços urbanos (unidades de saúde, escolas, grandes equipamentos urbanos, etc.), assim como os investimentos realizados por outros proprietários privados (acréscimo de novas edificações, por exemplo), acarretam na valorização dos terrenos adjacentes devido à “melhoria” da localidade. Este quadro constantemente se reproduz nas cidades brasileiras, onde os negócios privados da especulação imobiliária, altamente lucrativos, buscaram incessantemente a captura de mais-valias urbanísticas, principalmente aquelas provenientes de atos estritos da administração pública (LEAL, 2011; SABOYA, 2008).

Os especuladores reservam terrenos, vazios ou subutilizados, à espera de que a participação do poder público no processo de desenvolvimento da cidade resulte na valorização destes

² À exemplo de Juergensmeyer e Robert (2007); Souza (2010); e Saboya (2007), que apresentaram a concepção de um zoneamento excludente, responsável pela classificação e segregação da população em grupos homogêneos, de acordo com as classes sociais.

³ Em consonância com as ideias apresentadas por Couto (2008), Ferreira e Pena (2005).

imóveis, sem a necessidade de promover investimentos expressivos pelos proprietários, constituindo-se em um processo de eclosão de áreas mais valorizadas. O investimento de capital neste tipo de atividade não presta nenhum serviço à sociedade, não gera oportunidades de trabalho e os lucros ficam divididos entre poucos, enquanto muitos contribuem (LEAL, 2011; SABOYA, 2008).

A expansão das periferias urbanas, promovida pelos interesses do mercado imobiliário, introduz nas cidades uma reclassificação do espaço urbanizado. Por intermédio da produção de novas áreas urbanizadas, ainda mais distantes dos “atrativos” da cidade e margeando os espaços periféricos já consolidados, realiza-se um processo de criação de espaços menos almejados para os potenciais adquirentes. Constitui-se assim, um ardiloso artifício de valorização de áreas que se tornam desejadas “por tabela”, por meio do afastamento das fronteiras da periferia (como ilustra a figura 1), sem efetivas intervenções em benefício dessas localidades (SABOYA, 2008).

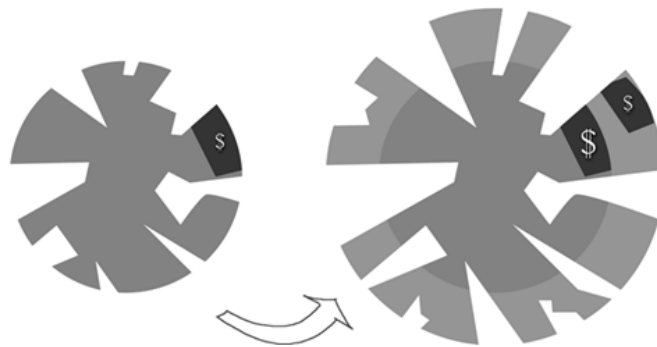


Fig. 1 Especulação imobiliária decorrente da “periferização”.
Fonte: Saboya (2008)

As práticas de especulação imobiliária direcionadas exclusivamente à extração de lucros de mais-valia são extremamente prejudiciais, não apenas pelos motivos supracitados, mas também pela desfiguração da malha urbana por meio da expansão espraiada. A ocupação pouco eficiente do espaço físico, dotada demasiadamente de vazios urbanos, gera agravamentos de questões de ordem operacional nas cidades, em todos os seus setores, com destaques para:

Saneamento: A provisão de infraestrutura de saneamento básico, em especial o abastecimento de água, a coleta de esgoto e a drenagem das águas pluviais, torna-se um constante imbróglio no crescimento urbano por meio de ocupação rarefeita. A expansão das periferias desacompanhada de planejamento adequado pode sobre-exceder os limites operacionais de sistemas pré-existent, sobrecarregando algumas áreas enquanto outras permanecem com os sistemas subutilizados, aumentando os custos para atendimento e gerando enormes expensas aos cofres públicos.

Transporte: Os deslocamentos cada vez mais longos e frequentes, motivados pelas grandes distâncias existentes entre as moradias, empregos e equipamentos, aliados à falta de prioridade para com o transporte coletivo, a escassez ou inexistência da integração entre os diversos modais de transporte, e a baixíssima democratização das vias públicas, dominadas pelos transportes individuais motorizados, transformaram a mobilidade e acessibilidade urbana em um dos maiores entraves do final do século XX e um dos maiores desafios do século XXI.

Habitação de Interesse Social e Questão Fundiária: As precárias condições de moradia e as dramáticas desigualdades presentes no acesso à terra urbanizada, que assolam milhões de brasileiros em todo o território nacional, são resultados de modelos de expansão urbana e de crescimento econômico alimentados pela concentração de renda nas mãos de uma minoria. A primazia dos interesses econômicos do mercado em detrimento dos interesses públicos e coletivos, tornou os integrantes da sociedade subordinados à um projeto de cidade-mercado injusto, unilateral e intransigente (KOHARA et al, 2012).

Questão Ambiental: Durante décadas, o capital incorporador interveio diretamente nos processos de ocupação do solo, promovendo transformações objetivando exclusivamente a apropriação de lucros por um ideal de desenvolvimento sem limites, negligenciando o desequilíbrio acarretado nos ecossistemas, e ignorando suas capacidades de suporte. As intervenções realizadas no meio ambiente desobedeceram os ritmos biológicos e geológicos naturais, considerados demasiadamente lentos quando comparados à corrida do desenvolvimento, contrariando a visão sistêmica da sustentabilidade (VEIGA, A., VEIGA, D. e MATTA, 2010).

A expansão urbana, capitaneada pelo mercado imobiliário, tratou indevidamente os recursos naturais, em especial o solo e os recursos hídricos, onde as intervenções invadiram e incorporaram as áreas naturalmente alagáveis e os cursos d'água, transformados em avenidas marginais ou vias expressas. Analogamente, o aumento da impermeabilização do solo causou graves problemas ambientais que afetam o espaço urbano até os dias atuais, como inundações e enchentes urbanas que, paulatinamente, acarretam em uma série de danos diretos e indiretos, e geram demandas por outras intervenções no espaço físico e na drenagem, redundando ao campo do saneamento (BRAGA, 2012).

2. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA: A DESCONTINUIDADE INSTRUMENTAL DO PD E DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS

A partir da implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), consolidado pela Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009, os programas habitacionais adequados às realidades locais e regionais, que pudessem existir, foram desmobilizados para a viabilização exclusiva do PMCMV, considerando os recursos disponíveis e o fundamento da produção pela iniciativa privada (no qual cabe às construtoras, em suas relações com o agente financiador, Caixa Econômica Federal, CEF, as definições do projeto e sua localização). Consequentemente, tem prevalecido nos empreendimentos um padrão de produção genérico, com soluções homogêneas, desprezando as características e particularidades locais (REDE CIDADE E MORADIA, 2014).

O papel dos municípios, nesse programa, passou a ser o de cadastrar a demanda e encaminhar os dados à CEF para seleção dos beneficiários, além de promover facilitações à construção dos empreendimentos - por meio da desoneração tributária e também da flexibilização da legislação municipal - podendo, inclusive, viabilizar o atendimento à demanda de baixa renda por meio da cessão de terrenos públicos. A análise de projetos, contratação das obras e medição das etapas concluídas são de responsabilidade do agente financiador, CEF, não incidindo sobre os municípios a responsabilidade pelos resultados obtidos (CARDOSO, ARAGÃO e ARAUJO, 2011). Dessa forma, compete:

[...] ao mercado a promoção dos empreendimentos imobiliários elaborados de acordo com as exigências mínimas do PMCMV, principalmente no que se refere ao cálculo do valor da unidade habitacional, de forma a se enquadrar no perfil financiado e, ao mesmo tempo, garantir maior taxa de lucro possível em seus projetos. (CARDOSO, ARAGÃO E ARAUJO, 2011, p. 6)

Os lucros, neste caso, estão diretamente relacionados à redução do preço pago pela terra (lucro imobiliário) e também à redução dos custos de construção (lucro da construção). O lucro imobiliário é maximizado por meio de estratégias das empresas para redução do valor pago aos proprietários, por exemplo, com a promoção do estoque de terras, ou a transformação do solo rural em urbano, ou, até mesmo, com a antecipação de mudanças na legislação de uso e ocupação do solo que viabilizem a utilização de terrenos indisponíveis ao mercado. Já o lucro da construção é diretamente proporcional à racionalização dos processos construtivos, ou seja, ao aumento da produtividade e redução do tempo, dos custos e das perdas, mas também à ampliação do tamanho dos empreendimentos, que demandam terrenos cada vez maiores (CARDOSO, ARAGÃO e ARAUJO, 2011).

Por conseguinte, o modelo adotado pelo PMCMV tende a incentivar a periferação dos empreendimentos habitacionais nas cidades, em decorrência da ausência de aplicação de políticas de controle da especulação imobiliária e cumprimento da função social da propriedade, criando uma tendência de aumento do preço da terra proporcional ao aumento da demanda (CARDOSO, ARAGÃO e ARAUJO, 2011). Desta forma, “seja pelo preço ou tamanho dos terrenos disponíveis, o setor empresarial irá inevitavelmente, privilegiar as periferias para a localização dos seus empreendimentos” (CARDOSO, ARAGÃO e ARAUJO, 2011, p. 7).

2.1. As AEIS: Os Vazios Urbanos de Araraquara

Um dos primeiros levantamentos para cálculo dos vazios urbanos de Araraquara foi realizado em 1993 pela Secretaria Municipal de Planejamento, com o auxílio de ortofotos, segundo Gonçalves (2010). Na ocasião constatou-se que apenas 58% dos lotes urbanos estavam ocupados, ou seja, as áreas loteadas não ocupadas e glebas não loteadas representavam 42% do território urbano. Posteriormente, estes dados foram reforçados por meio do diagnóstico produzido durante a elaboração do Plano Diretor, Lei Complementar (LC) nº 350 de dezembro de 2005, no qual foi identificado que praticamente metade da área urbana não estava ocupada, isto é, 50% dos lotes e glebas.

O PD de 2005, em seu Mapa Estratégico (MAPE) nº 6, apresentou, como estratégia de produção de cidade e habitabilidade, as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) e os Projetos Habitacionais. Este mapa apresentava uma vasta classificação das AEIS sujeitas aos diversos instrumentos de planejamento do PD, sendo: 1) as ocupações irregulares (na cor vermelha); 2) os loteamentos regulares com sub-habitação (em amarelo); 3) os vazios urbanos sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios (em rosa); 4) as áreas de controle ambiental (em roxo); 5) os conjuntos habitacionais de interesse social (em azul escuro); e 6) os projetos de revitalização de espaços urbanos edificados (na cor laranja), como mostra a figura 2.

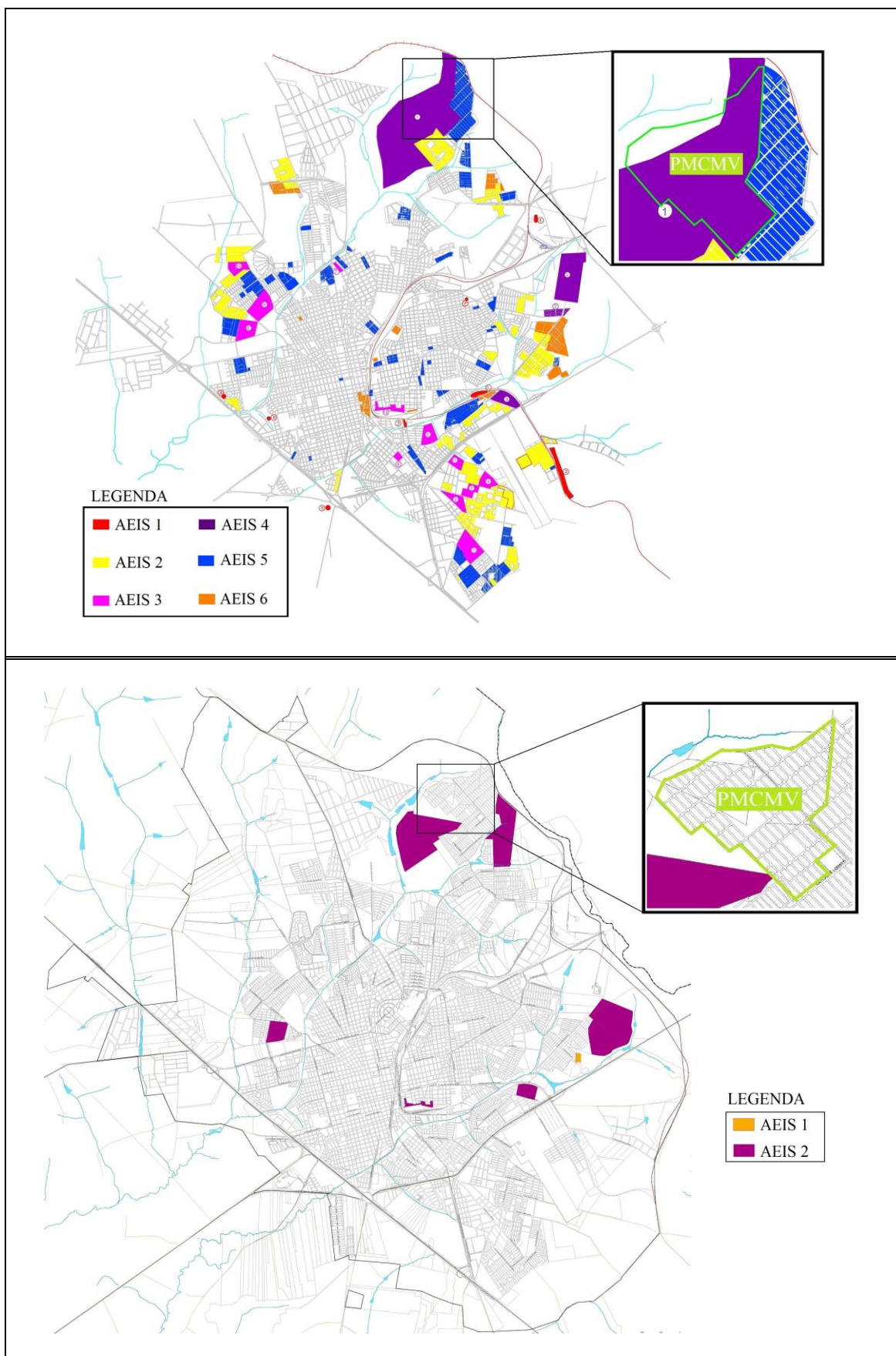


Fig. 2 e Fig. 3 Trechos adaptados, respectivamente, do MAPE nº 6 da LC nº 350/2005 do PD de 2005 e do MAPE nº 6 da LC nº 850/2014 do PD de 2014.

Já na revogação com revisão do PD (Lei Complementar nº 850 de 11 de fevereiro de 2014), as AEIS tornaram-se exíguas, com apenas seis Vazios Urbanos (AEIS 2 na cor rosa) e uma área de regularização fundiária (AEIS 1 em amarelo) previstas no MAPE nº 6, totalizando, aproximadamente, 408 ha (ou 5% do perímetro urbano), como mostra a figura 3.

2.2. Os Conjuntos Habitacionais do PMCMV e a Revisão com Revogação do PD: Conflitos de Continuidade entre os Planos Diretores de 2005 e 2014

As obras de construção das 1.992 casas populares dos conjuntos habitacionais Jardim Valle Verde (com 1.432 unidades já entregues) e Jardim do Valle (com 560 unidades em construção), do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) do Governo Federal em parceria com o programa Casa Paulista do Governo Estadual, desde as fases de planejamento e projeto vêm reproduzindo um modelo de urbanização segregador, incongruente e com relevantes impactos ambientais e operacionais.

Iniciando a análise pelo aspecto mais básico de um empreendimento, a localização, percebe-se nitidamente uma predileção da expansão pelo longínquo, na qual os conjuntos habitacionais populares tornam-se distantes dos equipamentos urbanos e serviços, que são mais numerosos na região central. Em Araraquara, essa expansão periférica produziu novas áreas urbanizadas à montante do Jardim Roberto Selmi Dei, Setor III, que inicialmente tratava-se de uma região urbanizada limítrofe.

A área total utilizada pelos dois conjuntos habitacionais corresponde a pouco mais de 135 ha aproximadamente. Em contrapartida, apenas as duas AEIS (previstas pelo PD de 2014) mais próximas desta região equivalem, juntas, a mais de 225 ha de área (desconsiderando outras AEIS distribuídas pelo perímetro urbano).

Ainda no quesito localização, segundo o Mapa Estratégico (MAPE) nº 13 do PD de 2014, os conjuntos habitacionais Jardim Valle Verde e Jardim do Valle estariam dispostos em Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM). Curiosamente, esta localização não se apresenta como ideal para implantação de conjuntos habitacionais de baixa renda, muito pelo contrário, estaria interferindo diretamente com o zoneamento para preservação e recuperação dos recursos hídricos, além de não coincidir com nenhuma das AEIS previstas tanto no PD de 2005 quanto no PD de 2014.

Mas como poderia uma zona de APRM sustentar um uso que descaracteriza totalmente suas atribuições, recebendo a implantação de quase 2.000 unidades habitacionais sem transgredir a legislação do próprio município? A resposta, aparentemente, não exprime-se por meio de grande afincamento intelectual, muito pelo contrário, mostra-se insipiente e imponderada, conforme explicitado na seção seguinte.

2.3. As Mudanças no Zoneamento Urbano e na Lei de Parcelamento do Solo

Por meio do Zoneamento Ambiental (MAPE 4), das AEIS (MAPE 6) e do Zoneamento Urbano (MAPE 13), bem como do Art. 240, a LC nº350/05 do PD de 2005 tratava dos Projetos Urbanos nos quesitos espacial, de mobilidade, desenvolvimento socioespacial, infraestrutura e urbanização, eficiência energética, ecologia e gestão ambiental. As zonas de APRM possuíam atribuições de controle ambiental e de zoneamento econômico-ecológico,

direcionadas para assentamentos habitacionais sustentáveis e atividades agroecológicas. Podiam contemplar apenas parcelamentos do solo em lotes com área mínima de 2.500 m² e testada mínima de 50,00 m, caracterizando-se em um padrão de Núcleos Residenciais de Recreio e Ecovilas, como mostra a tabela 1.

Tabela 1 Parcelamento do Solo Urbano – Zoneamento do PD de 2005.

PADRÃO DO LOTEAMENTO	LOTE MÍNIMO	TESTADA MÍNIMA	ZONA PERMITIDA
Núcleo Residencial de Recreio e Ecovilas	2.500 m ²	50 m	ZOPRE-APRM

Fonte: Adaptado do anexo X, folha 02/04 do PD Lei Complementar nº 350/2005

Já na revogação com revisão do PD de 2014, as zonas de APRM tiveram seus parâmetros alterados, passando a abranger loteamentos residenciais com pequenos lotes, com mínimo de 200 m² de área e 8,00 m de testada, com previsão de 10% para áreas de destinação pública, 20% para o sistema viário e apenas 15% de áreas verdes, como mostra a tabela 2.

Tabela 2 Parcelamento do Solo Urbano – Zoneamento do PD de 2014.

ZONEAMENTO: ZOPRE-APRM / ZOPRE-AEIS					
GLEBA < 100.000 m ²		GLEBA > 100.000 m ²		ÁREA VERDE	SISTEMA VIÁRIO
ÁREA INSTI-TUCIONAL	ÁREA PATRI-MONIAL	ÁREA INSTI-TUCIONAL	ÁREA PA-TRIMONIAL		
10%	-	7%	3%	15%	20%
ÁREA MÍNIMA			TESTADA MÍNIMA		
MEIO QUADRA	ESQUINA	COMERCIAL	MEIO QUADRA	ESQUINA	COMERCIAL
200 m ²	250 m ²	500 m ²	8 m	10 m	12 m
QUARTEIRÕES					
FACE MÁXIMA			ÁREA MÁXIMA		
200 m			4 hectares		

Fonte: Adaptado do PD Lei Complementar nº 858/2014, tabela 4, p. 50

Claramente, as atribuições de controle ambiental, preservação e recuperação dos mananciais foram total e negligentemente descaracterizadas, antepondo os interesses do mercado imobiliário e motivações políticas deste projeto de imprescindibilidade duvidosa em detrimento das regras ambientais e de sustentabilidade instituídas pelo PD de 2005 (LC nº350/05).

3. A DESCONTINUIDADE TECNO-OPERACIONAL E OS IMPACTOS URBANÍSTICOS, SOCIAIS E AMBIENTAIS

Passados cinco anos do lançamento do PMCMV, as análises críticas dos arranjos institucionais, em seus diferentes setores e esferas, apontaram uma forte dissociação das políticas urbana e habitacional, em função da ampliação da influência decisória do setor da construção civil em detrimento do papel dos municípios, segundo Pequeno (2015). Consolida-se, cada vez mais, o predomínio da produção do produto moradia sobre o planejamento urbano, revelando problemas atrelados à falta de intersectorialidade, algo que afeta a gestão na maior parte dos municípios brasileiros.

As decisões na escolha das localizações para implantação dos empreendimentos revelam um agravamento na segregação socioespacial das famílias de baixa renda, ao mesmo tempo que reforçam o modelo de exclusão do direito à cidade. A implantação de conjuntos em espaços periféricos, fragmentados e, até mesmo, ambientalmente frágeis, muitas vezes com infraestrutura insuficiente e sistema viário do entorno em más condições contribuem para o agravamento da fragmentação social. (PEQUENO, 2015).

Voltando ao caso do Jardim do Valle e Jardim Valle Verde, em Araraquara, os inconvenientes, prenunciados, não tardaram a acontecer. Uma notícia recentemente publicada no jornal “O Imparcial”, no dia 02 de fevereiro de 2016 (TIMPANI, 2016), revelou a drástica redução da qualidade e eficiência do transporte coletivo que atende o conjunto Valle Verde, após a entrega de sua segunda etapa (perfazendo o total de 1.432 unidades habitacionais entregues). Segundo moradores, os problemas são diversos e manifestam-se, principalmente, por meio da falta de regularidade no itinerário, dos elevados tempos de espera nos pontos de parada (que podem chegar à duas horas nos finais de semana) e também da escassez de ofertas de horários, que pode dificultar e até privar o acesso dos moradores desses conjuntos ao transporte coletivo.

Ademais, logo nas primeiras fases da obra, alguns moradores do loteamento à jusante (Jardim Roberto Selmi Dei, Setor III) foram surpreendidos - apesar do cunho de uma problemática impreterível neste caso - com o aumento da vazão específica durante as chuvas, que excedeu os limites operacionais da rede de drenagem das águas pluviais existente, gerando aumento exponencial das enxurradas (lamacentas, pois carregavam material particulado do canteiro de obras), e também extravasando as seções das galerias pluviais, causando retorno das águas para o interior dos imóveis à jusante do empreendimento.

Diante destes acontecimentos, a prefeitura de Araraquara anunciou o início das obras de ampliação da rede de galerias de águas pluviais no Setor III do Jardim Roberto Selmi Dei. Em uma notícia publicada no dia 19 de novembro de 2014 no site da Prefeitura Municipal de Araraquara (ARARAQUARA, 2014), o então secretário de Obras Públicas, Valter Rozatto, afirmou:

Pedimos a colaboração e paciência dos moradores. Esta é uma obra essencial devido ao aumento no volume de águas pluviais e aumento da área impermeabilizada na parte alta do bairro com construção de arruamentos para as duas mil novas casas (sic).

Esta notícia reforça ainda mais o discurso e a crítica até aqui apresentados. Em suma, aspectos como a flexibilização da legislação municipal em primazia aos interesses do mercado imobiliário e em detrimento da preservação ambiental, os impactos operacionais e a provisão de infraestrutura para mitigá-los, assim como o agravamento da segregação socioespacial, reiteram um modelo de cidade-mercado unilateral e injusto, que continua se reproduzindo por meio da revisão de 2014 do PD Araraquara.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O PD de 2005 abriu importantes precedentes para o denominado Projeto Urbano Sustentável, em especial no que concerne o Zoneamento Ambiental (MAPE 4), Áreas Especiais de Interesse Social (MAPE 6) e Zoneamento Urbano (MAPE 13). Adicionalmente, o Art. 240

da LC nº350/05 apresentava diretrizes para uma legislação reguladora básica - com vistas ao cumprimento da função social da cidade - que disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo.

No caso dos conjuntos habitacionais Jardim do Valle e Jardim Valle Verde, em Araraquara, ficou clara a dissociação entre a política habitacional e as demais políticas urbanas. Manifestamente, a alteração da legislação de uso e ocupação do solo, realizada pela revogação com revisão do PD de 2014, que negligenciou as salvaguardas ambientais das zonas de APRM, poderia ter sido promovida com embasamento no discurso da importância da habitação de interesse social. Porém, a efetiva implementação dos instrumentos de efetivação da função social da propriedade e da cidade, como a utilização das AEIS, por exemplo, deixou de ser concretizada.

É concebível supor, portanto, que o modelo de cidade-mercado continua a se reproduzir por meio da revisão do PD de 2014 de Araraquara, flexibilizando a legislação do zoneamento urbano para contemplar loteamentos residenciais e conjuntos habitacionais em áreas de preservação ambiental, atendendo às exigências e expectativas do mercado ou da expansão imobiliária, tendo por motivações os programas de governo da atual gestão.

O maior prejuízo, provavelmente, ainda está por vir e afetará a todos, não apenas os moradores do Setor III do Jardim Roberto Selmi Dei. A ocupação de zonas de APRM por conjuntos habitacionais populares, com lotes de dimensões muito reduzidas e um sistema viário que demanda grande parte da área ocupada, certamente contribuirá para o agravamento da impermeabilização do solo e, conseqüentemente, provocará severos impactos ambientais, especialmente aos recursos hídricos e ao solo da microbacia em que se localizam.

Também é aceitável supor que, a partir do momento da conclusão e entrega de todas as casas populares - lembrando que o Jardim do Valle, que prevê 560 casas, ainda não teve nenhuma etapa entregue -, no mínimo 2.000 famílias de baixa renda integrarão esta região extremamente periférica e, conseqüentemente, distante da maior parte dos equipamentos urbanos, serviços, empregos e dos demais atrativos da cidade, reproduzindo um cenário de acesso à moradia sem o efetivo acesso à cidade. Este quadro, além de reafirmar as desigualdades sociais, incentiva deslocamentos cada vez maiores e mais frequentes, agravando ainda mais os problemas de mobilidade e acessibilidade urbana, à exemplo do que já ocorre no Jardim Valle Verde.

De modo geral, em um município como Araraquara, em que no ano de 2005 praticamente 50% da área urbana era composta por glebas e lotes não ocupados, essa alteração do PD de 2014 pode ser compreendida como um completo desprezo para com o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, e um total descaso com as questões ambientais, tornando iminente a degradação dos recursos naturais, principalmente os recursos hídricos, e negligenciando fatores inerentes à qualidade de vida das atuais e futuras gerações.

AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem o apoio da FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo.

REFERÊNCIAS

ARARAQUARA, Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 350 de 27 de Dezembro de 2005**. Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (PDDPA).

ARARAQUARA, Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 850 de 11 de Fevereiro de 2014**. Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (PDDPA).

ARARAQUARA, Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 858 de 20 de Outubro de 2014**. Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Ambiental de Araraquara (PDDPA).

ARARAQUARA, Prefeitura Municipal. **Prefeitura informa população do Selmi Dei sobre obras de drenagem 19/11/2014**. Disponível em: <<http://www.araraquara.sp.gov.br/noticia/Noticia.aspx?IDNoticia=10981>> . Acesso em: 09 de dezembro de 2015.

BALBIM, R. Política urbana e integração territorial. **Desafios do desenvolvimento - IPEA**, Brasília, ano 8, edição 64, fev. 2011.

BRAGA, F. F. **O mapeamento das inundações na área central da cidade do Rio de Janeiro, baseado na análise de formas e processos pretéritos e atuais**. In: Simpósio Nacional de Geomorfologia, IX, 2012. Rio de Janeiro. Anais: Geotecnologias e mapeamento geomorfológico. Disponível em: <<http://www.sinageo.org.br/2012/trabalhos/8/8-691-545.html>> Acesso em: 01 de novembro de 2015.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAUJO, F. de S. **Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano**. In: Encontro Nacional da ANPUR, XIV, Maio de 2011. Disponível em: <http://www.observatoriodasmetrolopes.net/download/adauto_cardoso.pdf> . Acesso em: 14 de dezembro de 2015.

CARVALHO, P. F. de; BRAGA, R. **Perspectivas de Gestão Ambiental em Cidades Médias**. Rio Claro: LPM-UNESP, 2001. pp. 95 a 109

CORRÊA, R. L. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

COUTO, A. C. de O. **A cidade dividida: Da inclusão precária à territorialização perversa**. Núcleo de Altos Estudos Amazônicos da UFPA, 2008. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/a-cidade-dividida-da-inclusao-precaria-a-territorializacao-perversa/4155/>> Acesso em: 30 de novembro de 2015.

FERREIRA, T. C. B.; PENNA, N. A. Território da violência: Um olhar geográfico sobre a violência urbana. **GEOUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, nº 8, p. 155 – 168, 2005.

GONÇALVES, L. K. Quarto Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado, Sustentável, 2010. **Os vazios urbanos como elemento estruturador do planejamento urbano**. Universidade do Algarve, Faro, Portugal. Disponível em: <<http://pluris2010.civil.uminho.pt/Actas/PDF/Paper147.pdf>>. Acesso em: 09 de dezembro de 2015.

HARVEY, D. **The right to the city**. New Left Review 53, p. 23 - 40. Setembro – Outubro de 2008.

JUERGENSMEYER, J. C.; ROBERT, T. **Land use planning and development regulation law**. 3. ed. St. Paul: Thomson West, 2007.

KOHARA, L. et al. **Publicação Moradia é Central – lutas, desafios e estratégias**. 1ª Edição. Brasil. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, 2012.

LEAL, G. Q. Seminário regional sobre território, fronteira e cultura, III, 2011. **Especulação imobiliária e vazios urbanos em loteamentos privados: Um estudo de caso em Três Lagoas-MS**. Marechal Cândido Rondon, Unioeste, 2011.

MARICATO, E. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias**. In: ARANTES, O. et al. *A cidade do pensamento único*. Petrópolis: Vozes, 2000.

PEIXOTO, L. E. **Zoneamento: pauta ultrapassada?** Agosto de 2015. Disponível em: <<http://caosplanejado.com/zoneamento-pauta-ultrapassada/>> . Acesso em: 22 de Abril de 2016.

PEQUENO, L. R. B. **Análise das condições de inserção urbana do Programa Minha Casa Minha Vida nas cidades brasileiras: segregação e negação do direito à cidade**. In: Encontro Nacional APUR, XVI, 2015. Belo Horizonte. Anais: Sessões livres. Disponível em: <http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_dl=82> Acesso em: 14 de Dezembro de 2015.

PEREIRA, D. M. et al. **Zoneamento urbano e “desenvolvimento”: considerações sobre a cidade de Montes Claros/MG**. Congresso Internacional Interdisciplinar em Sociais e Humanidades, Niterói, 2012.

REDE CIDADE E MORADIA. **Programa Minha Casa Minha Vida precisa ser avaliado: Nota Pública**, 2014. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/arquivos/nota.pdf>> . Acesso em: 14 de dezembro de 2015.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1997 (Coleção Cidade Aberta).

SABOYA, R. **O que é especulação imobiliária?** Setembro de 2008. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>> Acesso em: 30 de outubro de 2015.

SABOYA, R. **Zoneamento e planos diretores**. Novembro de 2007. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/11/zoneamento-e-planos-diretores>> . Acesso em: 30 de outubro de 2015.

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 6. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

TIMPANI, S. Moradores do Jardim Valle Verde pedem novos horários e itinerários à Paraty. **Jornal O Imparcial**, Araraquara, 02 de Fevereiro de 2016. Disponível em: <<http://www.jornaloimparcial.com.br/v2/?tpconteudo=artigo&id=9439&idc=3>>. Acesso em: 12 de abril de 2016.

VEIGA, A. J. P.; VEIGA, D. A. M.; MATTA, J. M. B da. **Vazios Urbanos e sustentabilidade**, 2010. Disponível em: <<http://www.uesb.br/eventos/ebg/anais/4m.pdf>> Acesso em: 30 de outubro de 2015.