

Regularização ambiental de loteamentos de baixa renda : o caso do Bairro San Marino, em Ribeirão das Neves/MG

Fabricia Ferreira de Sá¹

Mônica Campolina Diniz Peixoto²

Resumo: Esse trabalho tem por objetivo discutir os aspectos relacionados a regularização ambiental de loteamentos destinados a população de baixa renda, particularmente aqueles localizados na periferia metropolitana, considerando as conseqüências sócio ambientais da implantação irregular dos loteamentos que ameaçam a segurança dessas populações. No sentido de evidenciar os problemas enfrentados pela população que ocupa essa áreas será apresentado o caso do bairro San Marino, um loteamento ocupado por população de baixa renda no município de Ribeirão das Neves, um dos municípios de maior crescimento demográfico na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG.

Palavras-chave: metropolização, exclusão social, degradação ambiental, áreas de risco, regularização.

Introdução

O processo de expansão urbana na Região Metropolitana de Belo Horizonte tem características semelhantes a das demais metrópoles brasileiras, realizado mediante a incorporação de novas áreas ao tecido urbano de forma contínua ou não, ao longo de seus principais eixos viários. No período que vai de meados da década de 1970 à década de 1980 a população metropolitana passa de 1.605.306 habitantes para 2.541.788 habitantes, de acordo com os dados do IBGE, com destaque para as regiões norte e oeste, seguida da ocupação da região noroeste. A distribuição espacial da população evidencia as alternativas de acesso a cidade condicionadas a atuação do mercado imobiliário e as características da estrutura fundiária.

¹ Arquiteta, consultora da Fundação Estadual do Meio Ambiente/MG

² Arquiteira, analista de ciência e tecnologia da Fundação Estadual de Meio Ambiente/MG

O aumento generalizado da terra urbana, determinado por fatores locacionais e pelo acesso a infra estrutura , amplia a exclusão da população de baixa renda do acesso a terra urbana de qualidade e provoca a expansão da oferta dos denominados loteamentos populares, em precárias condições urbanísticas e ambientais. Heloisa Costa (1994, p.62), atribui essa situação a “ omissão do Estado em determinados aspectos da reprodução da força de trabalho.” E acrescenta que a *extensa pauta da precariedade periférica* é “ [...] encabeçada pelas gravíssimas condições sanitárias e ambientais, pela falta de equipamentos sociais, culturais, de lazer, enfim, por uma ausência dos direitos mais elementares de cidadania.”³

O município de Ribeirão das Neves, é um exemplo claro da precariedade da expansão metropolitana decorrente da oferta de lotes para a população de baixa renda. O maior controle do parcelamento do solo nos municípios integrantes do denominado aglomerado metropolitano – Contagem e Betim, implementado na década de 1970, aumentou o preço dos lotes e transferiu para Ribeirão das Neves a produção de lotes em loteamentos populares. Segundo Heloisa Costa (1994, p.65), no período de 1975 a 1978, mais de 50% dos lotes populares produzidos na região Metropolitana de Belo Horizonte localizaram-se nesse município.

A publicação da Lei Federal 6766/79, que regulamentou o parcelamento do solo e fazia exigências com relação a localização dos loteamentos e instalação de infra estrutura urbana, não teve efeitos positivos nos loteamentos populares. Os loteamentos aprovados segundo as normas da legislação vigente foram implantados sem o atendimento as diretrizes municipais e metropolitanas , situação que se mantém até o momento em decorrência da omissão ou conivência da administração municipal.

A retomada do processo de expansão metropolitana no município de Ribeirão das Neves, se deu com a duplicação da rodovia Br-040, na década de 1990, estabelecendo uma nova frente de oferta de lotes populares. Os pequenos proprietários rurais, pressionados pela intensificação da implantação de loteamentos populares no seu entorno, ofertam suas propriedades para a implantação de novos loteamentos.

No sentido de ilustrar essa situação, adota-se como estudo de caso, o Loteamento San Marino, localizado as margens da rodovia Br-040, Km 518, no

³ Costa, H.S.M. *Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte*. In: Monte-Mor, R.L. (coord.) Belo Horizonte : espaços e tempos em construção .Belo Horizonte: Cedeplar/UFMG : PBH, 1994.

município de Ribeirão das Neves, considerado um dos eixos de maior crescimento urbano da região metropolitana de Belo Horizonte.

O loteamento San Marino foi objeto de Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público, visando a correção dos problemas ocasionados para a população residente devido ao transbordamento do curso d'água, em decorrência da inadequação do projeto de transposição da calha do rio, ao seu assoreamento durante as obras de implantação do loteamento e, finalmente, pela ocupação de Áreas de Preservação Permanente –APP, contrariando a legislação vigente.

San Marino : um bairro na periferia metropolitana

O bairro San Marino é um empreendimento imobiliário como tantos outros que se instalam na periferia das metrópoles, rapidamente ocupados pela população de baixa renda, em precárias condições de infra-estrutura urbana, equipamentos públicos, transporte coletivo.

“Os padrões de segregação da população, expressos por formas de acesso diferenciado ao espaço da cidade, bem como pela produção e espaços qualitativamente diferentes, são reforçados e aprofundados nos anos 70. Há uma elitização marcante dos espaços centrais e mais bem estruturados, bem como uma clara antecipação de futuras segregações, através da identificação de processos de expansão da cidade que reproduzem o padrão de exclusão existente nas áreas ocupadas.”⁴

Situado no município de Ribeirão das Neves, na Região Metropolitana de Belo Horizonte/MG, retrata o processo de expansão metropolitana que predominou nas últimas décadas do século XX, com a incorporação de novas áreas destinadas a população de baixa renda excluída social e economicamente dos benefícios da vida urbana.

O loteamento San Marino trata-se de um empreendimento imobiliário com área de aproximadamente 98 ha, onde foram previstos a implantação de 1851 lotes, com área

⁴ Costa, H.S.M. *Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte*. In: Monte-Mor, R.L. (coord.) *Belo Horizonte : espaços e tempos em construção*. Belo Horizonte: Cedeplar/UFMG : PBH, 1994.

em torno de 250m², destinados à população de baixa renda. O principal acesso ao bairro é a rodovia BR-040, a cerca de 9Km da Sede municipal.

O loteamento San Marino encontra-se inserido no domínio da unidade geológica conhecida como Cráton São Francisco, na região Metropolitana de Belo Horizonte, representada pelas rochas gnáissicas do complexo Belo Horizonte, segundo mapeamento geológico realizado pelo Instituto de Geociências Aplicadas – IGA.

A área do empreendimento apresenta um relevo semi-ondulado, com morros arredondados e cabeceiras de talvegues côncovas e íngremes e um vale plano achatado entalhado no relevo cristalino, com perfil suavizado e altitude média variando em torno de 900metros.

As rochas do Complexo Cristalino Belo Horizonte encontram-se totalmente saprolizadas , ocorrendo nos arredores do empreendimento alguns blocos de rocha são em forma de matacões. Na área do empreendimento podemos caracterizar a ocorrência de solo com horizonte B textural e saprolítico e solo hidromórfico.

Na área do loteamento não ocorrem afloramentos naturais de rochas do Complexo Belo Horizonte em decorrência da espessa cobertura de solo.

O Córrego Colina é o corpo d'água principal da área do projeto. Tem sua nascente nas proximidades da divisa leste da área e se desenvolve no sentido sudeste para noroeste, até a região conhecida como Colina, até desaguar na margem direita do Ribeirão das Neves.

O local do empreendimento corresponde a vertente nordeste de um divisor de água da sub-bacia do Córrego Colina com o Córrego das Abóboras, da Bacia da Vargem das Flores. O talvegue do Córrego Colina corta o empreendimento na sua porção central, funcionando como um canal de escoamento das águas pluviais do empreendimento, aonde se desenvolve no sentido sul-sudoeste, aproximadamente paralelo ao limite da área e a da BR-040, no mesmo sentido.

O Córrego Colina é afluente da margem direita do Ribeirão das Neves, onde deságua nas imediações norte da sede do município, distante cerca de 9 Km do empreendimento.

A área do empreendimento situa-se numa zona de transição, entre o cerrado e a floresta atlântica e podem ser individualizados quatro tipos de cobertura vegetal: na

cabeceira da drenagem mata ciliar, na baixada vegetação com influência luvial, nos morros o cerrado e áreas interferidas.

Considerando o tamanho médio das famílias brasileiras, de acordo com o CENSO IBGE-2000, a população total prevista para o bairro é de 7800 habitantes.

O projeto urbanístico implantado, aprovado pela Prefeitura Municipal, a partir da Anuência Prévia da SEPLAN/MG e autorização da COPASA para implantação de fossas sépticas nos lotes, dada a impossibilidade de implementação de Plano Diretor de esgotos sanitários a longo prazo, foi concebido com base apenas na legislação urbanística federal e municipal, sendo, no entanto, desconsiderada a legislação ambiental vigente.

Em 2002, o loteamento foi objeto de Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público da Comarca de Ribeirão das Neves, motivada pela inundação de residências pelo transbordamento do curso d'água que atravessa o loteamento, que ocasionou prejuízos financeiros a população residente.

A perícia realizada na área afetada, constatou que a inundação foi provocada pela interrupção do fluxo das águas devido ao dimensionamento inadequado das manilhas utilizadas para permitir a transposição do curso d'água, para implantação da principal via de acesso ao loteamento. Durante a perícia foi constatada ainda que as moradias afetadas foram construídas na área de preservação permanente do citado curso d'água, contrariando a legislação florestal e urbanística vigente. De posse da planta do loteamento constatou-se que diversos lotes foram demarcados e registrados em áreas que compreendem formas de vegetação natural situadas ao longo de curso d'água existente no local, desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja de 30m (trinta metros).

A Ação Civil Pública, com intermediação do Instituto Estadual de Florestas de Minas Gerais – IEF/MG, propôs aos proprietários do loteamento a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta, que contemplava a retirada dos lotes da área de preservação permanente e a transferência dos mesmos para a porção do loteamento não ocupada e o remanejar da população.

A necessidade de regularização ambiental do empreendimento motivou a exigência do licenciamento ambiental na Fundação Estadual do Meio Ambiente, que se em andamento.

Perspectivas de regularização ambiental

O licenciamento ambiental do Loteamento San Marino, em caráter corretivo, teve início em 2003, e vem enfrentando dificuldades para sua realização.

No âmbito da legislação ambiental vigente em Minas Gerais, o loteamento é considerado de médio potencial degradador, de acordo com a área da gleba e a densidade bruta, acima de 70 habitantes/ha. Embora tenha sido proposta à administração municipal e ao empreendedor a paralização da comercialização dos lotes e a aprovação da construção das residências durante a análise ambiental, observou-se a continuidade da ocupação, que passou dos iniciais 30 % para cerca de 80% da área onde teve início a ocupação. A gleba que não foi comercializada continua desocupada.

Tendo em vista as características da ocupação , com residência de bom padrão construtivo, o licenciamento ambiental propõe o tratamento diferenciado das duas áreas. Na área já ocupada será exigida a desocupação da área inundável do curso d'água onde forma construídas habitações precárias, sem condições de estabilidade e sua realocação em outros lotes vagos existentes, sem ônus para os proprietários, numa parceria com a Prefeitura Municipal, com relação a construção de novas unidades habitacionais e solução adequada para o esgotamento sanitário. Quanto a transposição do curso d'água deverá ser apresentado novo projeto, que reavalie o dimensionamento da canalização para evitar inundações no período de chuvas críticas. Quanto ao assoreamento observado do curso d'água deverá ser providenciada limpeza da calha mediante autorização do Instituto Mineiro de Gestão das Águas –IGAM.

Com relação ao restante da gleba parcelada, ainda não ocupada, o empreendedor deverá promover as alterações exigidas no licenciamento ambiental, que dizem respeito a alterações no greide das ruas localizadas em trechos de alta declividade, a retirada de lotes das demais áreas de preservação permanente e a recuperação das nascentes assoreadas pelas obras de terraplanagem e abertura do sistema viário.

No entanto, os responsáveis pelo empreendimento estão resistindo a promover essas alterações, e até o momento não foi possível um acordo que resulte na necessária regularização ambiental e urbana do loteamento, pois implicaria na perda de lotes anteriormente projetados e a conseqüente redução do lucro imobiliário previsto.

Considerações finais

A regularização ambiental de loteamentos de baixa renda é uma iniciativa que deve considerar a manutenção da população na área ocupada, tendo em vista as dificuldades que ela vem enfrentando no acesso a terra urbana. Mas essa situação não pode significar a manutenção do desrespeito a legislação urbanística e ambiental vigentes, pois essa omissão somente tem beneficiado os agentes imobiliários que atuam no mercado de loteamentos populares, e ocasionado transtornos a população de baixa renda, reforçando a situação precária de acesso a terra urbana , que resulta no comprometimento de sua saúde e segurança.

Portanto, a parceria dos governos municipais é fundamental, ao exigir o cumprimento da legislação vigente e fiscalizar a execução das obras de responsabilidade do empreendedor antes do habite-se. Após a comercialização dos lotes, o empreendedor sai de cena e o ônus do atendimento a população em termos da infraestrutura necessária a moradia recai sobre a administração municipal . Dada a realidade financeira dos municípios, a situação de precariedade urbana e ambiental da população será mantida, comprometendo a inserção adequada da população de baixa renda aos benefícios urbanos.