

CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO X SUSTENTABILIDADE: Os limites do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano(PDDU) de Vitória da Conquista na Agenda 2030.

Franciele da Silva Chaga[1]
Natali Rosa dos Santos[2]
Hellen Oliveira Santos[3]
Patrícia Neves Ribeiro[4]

Palavras-chave: Políticas-públicas; Objetivos de Desenvolvimento Sustentável; Construção em áreas de Risco.

INTRODUÇÃO

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) é apresentado com o discurso de que o mesmo é um instrumento crucial para reverter os problemas urbanos, buscando ordenar o crescimento da cidade de forma sustentável, garantindo o direito à cidade para todos. Este trabalho objetiva apontar alguns dos desafios para a implementação do PDDU em Vitória da Conquista, especialmente a falta de alinhamento entre as políticas públicas e as diferentes gestões municipais, a fiscalização inadequada e a limitada participação popular. Metodologicamente entendeu-se necessário o levantamento de referência bibliográfica e a análise de eventos relativos a ações da prefeitura como a assinatura do acordo da prefeitura junto aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Faz-se necessário salientar que esta pesquisa ainda se encontra em fase de desenvolvimento.

[1] Graduanda em Geografia, UESB, Estudante de iniciação científica.
[2] Graduanda em Geografia, UESB, Estudante de iniciação científica.
[3] Graduanda em Geografia, UESB, Estudante de iniciação científica.
[4] Graduanda em Geografia, UESB, Pesquisador(A) FAPESB.

Dessa forma discutir-se-á a pressão da urbanização sobre os recursos hídricos, exemplificada pela situação do Rio Verruga, da Bacia do Rio Pardo, e os problemas de infraestrutura urbana, como alagamentos e deslizamentos, agravados pela construção em áreas de risco e o "compromisso" da gestão municipal com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030, ressaltando a necessidade de políticas públicas eficazes e participação da sociedade para promover um desenvolvimento urbano mais justo e sustentável em Vitória da Conquista.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O crescimento das cidades impacta diretamente no ciclo hidrológico natural, na redução da vegetação e na impermeabilização do solo. O planejamento das construções como ruas, calçadas e edificações causam muitas mudanças no espaço geográfico, trazendo uma perda na biodiversidade e efeitos negativos no meio ambiente. De acordo com Moraes (1997), o planejamento no Brasil ainda carrega heranças do período colonial, mantendo um discurso que não se concretiza na prática, já que é fragmentado e excessivamente centrado no desenvolvimento econômico. Em sua obra "*Meio Ambiente e Ciências Humanas*", o autor destaca a escassez de estudos sobre planejamento ambiental, haja vista que, a prioridade ao elaborar o planejamento das cidades se baseia, em sua maioria, no aspecto econômico.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) é o principal instrumento de planejamento urbano dos municípios brasileiros, conforme determina o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Este documento técnico-político estabelece as diretrizes fundamentais para o desenvolvimento sustentável das cidades, contendo a obrigatoriedade da elaboração desse plano para municípios com mais de 20 mil habitantes, com revisões a cada dez anos. Para sua elaboração a prefeitura municipal deve contratar uma empresa que deverá capacitar a equipe da prefeitura, realizar levantamentos de informações e, em conjunto com a comunidade municipal, definir as ações necessárias Toda a elaboração deve ser permeada por debates e aprovação em audiências públicas. Por fim a prefeitura deve enviar o documento aprovado para a Câmara dos Vereadores que também realizará novas audiências para adequação do documento, aprová-lo em sessão e remeter para a sanção da gestão municipal.

Seus objetivos centrais são ordenar o crescimento urbano, promover a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, garantir o direito à cidade para todos os cidadãos e preservar o meio ambiente urbano. O PDDU atua no uso e ocupação do solo, no saneamento básico, na infraestrutura, na preservação do patrimônio cultural e no desenvolvimento econômico sustentável. Como afirmado anteriormente este instrumento deve ser elaborado com ampla participação popular através de audiências públicas e consultas à população, garantindo o caráter democrático do planejamento urbano, seu cumprimento é fundamental para evitar problemas como ocupações irregulares, degradação ambiental, entre outras coisas. E com a necessidade de resolver esses problemas a prefeitura de Vitória da Conquista têm elaborado seus PDDUS desde os anos 70, inclusive quando ainda não era obrigatório.

Vitória da Conquista é um município cuja população tem crescido bastante, com isso a demanda por moradia e infraestrutura também vem sendo ampliada, o problema é que, aparentemente, com pouca ou nenhuma preocupação com os efeitos dessas

construções no meio ambiente, tais como o desmatamento, erosão das margens dos rios, redução das áreas permeáveis dentre outros. A quantidade de empreendimentos imobiliários em Vitória da Conquista vem crescendo muito rapidamente, porém a execução dessas construções vem ocorrendo de uma forma não sustentável.

A rede hidrográfica existente em Vitória da Conquista tem sofrido pressão expressiva decorrente da urbanização em alguns pontos importantes. O município é marcado pela sua localização estratégica entre duas bacias hidrográficas significativas: a do Rio de Contas e a do Rio Pardo. Essa dualidade posiciona o município em duas Regiões de Planejamento e Gestão das Águas (RPGAs) com diferentes cronogramas. Atualmente, observa-se um avanço significativo na gestão da bacia do Rio de Contas, com a fase final de elaboração de seu Plano de Bacia e Proposta de Enquadramento. Em contrapartida, a bacia do Rio Pardo ainda não possui um horizonte definido para o desenvolvimento desses essenciais instrumentos de gestão dos recursos hídricos, segundo o PPDU de 2020 “Não há previsão para elaboração destes instrumentos de gestão dos recursos hídricos para a bacia do rio Pardo”.

Enquanto no “Plano Estratégico Vitória da Conquista 2020, Etapa I – Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano e Agência Reguladora Municipal”, o Rio Verruga aparece no contexto do "Programa de Valorização das Áreas de Preservação, Unidade de Conservação e áreas protegidas". Este programa inclui ações e esforços para desenvolver um sistema de parques urbanos e unidades de conservação, abrangendo áreas de relevante valor ecológico no município. O Rio Verruga é especificamente listado como uma das áreas incluídas no programa, juntamente com outras áreas como a Lagoa das Bateias, Lagoa do Jurema, Poço Escuro e Serra do Periperi. No entanto, o plano não detalha projetos específicos para o Rio Verruga, mesmo o incluindo como de relevante valor ecológico no município.

O PDDU de Vitória da Conquista, em seu Art 43º, aponta que a transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo passível de ser utilizado em outro local, ou alienado mediante escritura pública, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001- Estatuto da Cidade disciplinada em lei municipal, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor Art 44º. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar a preservação de bens de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural a execução de melhoramentos viários, a implantação de parques planejados a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda.

O Estatuto da Cidade propõe a preservação dos bens de interesse social, cultural, o direito de urbanização para pessoas que habitam em áreas de baixa renda, No entanto, Carvalho (2019), aponta que existem problemas quanto ao cumprimento planejamento urbano de Vitória da Conquista. Sendo eles: as diferentes decisões nas políticas públicas que mudam de acordo com as gestões municipais e a falta de fiscalização para a aplicação do planejamento tendo em vista o crescimento desordenado da cidade. Apesar do plano diretor de 2007 propor a participação popular para pautas e discussões sobre as políticas públicas sobre melhorias para o bem estar do cidadão, isso não ocorre na prática.

O que se pode observar é que em Vitória da Conquista as decisões sobre as políticas e melhorias no espaço urbano são tomadas por grupos muito restritos, quase sempre ligados ao mercado imobiliário. Os incentivos para as empresas privadas do setor da construção civil têm se tornado prioridade atualmente, sendo esses espaços construídos e localizados em áreas nobres da cidade. Enquanto isso, outras áreas, principalmente aquelas ocupadas pela população de baixa renda, passam por sérios problemas de infraestrutura.

Sobre a questão do planejamento urbano na cidade de Vitória da Conquista, Amorim (2011), ressalta que na cidade, por conta de seu crescimento e seus interesses econômicos, o planejamento não ocorre de uma forma eficiente e por conta disso, os ambientes urbanos vem se tornando cada vez mais precários, a autora aponta como um solo impermeabilizado e vastamente edificado, junto a uma deficiência no sistema de drenagem e escoamento superficial, acaba gerando sérias consequências na infraestrutura da cidade, causando transtornos que impactam diretamente na vida dos cidadãos.

Nos períodos chuvosos, as águas pluviais que escoam de uma área de maior altitude para as áreas mais baixas, provocam o alagamento de ruas e o deslizamento de encostas. Esse fenômeno pode ser observado na Serra do Periperi, pois quando há altas taxas de precipitação os sedimentos são levados pela a ação da água, sendo acumulados em vários pontos ao longo das ladeiras impermeabilizadas e com deficiente sistema de drenagem o que, por sua vez, contribui para os alagamentos associados a um desenho que favorece as enxurradas e consequentes problemas no percurso da água. Com a construção de empreendimentos imobiliários situados sobre nascentes e nas margens do rio Verruga, são potencializados os riscos de sobrecarga do rio e consequentemente eleva o risco de inundações.

Outros transtornos são apontados por Maia (2019), em que as construções realizadas em áreas com declividade acentuada, como ocorre em Vitória da Conquista, contribui também para processos erosivos quando o solo exposto reflete diretamente no escoamento superficial e o entupimento de bueiros levando, como já afirmado, a alagamentos, principalmente no centro da cidade.

Nos dias 10 e 11 de abril ocorreu em Vitória da Conquista o 1° Encontro ODS do Sudoeste da Bahia com a presença de representantes do Brasil e da comunidade internacional. O evento foi aberto ao cidadãos da cidade, contou com palestras, estratégias e oficinas a fim de alcançar os objetivos de desenvolvimento sustentável propostos pela Agenda 2030. Foi estabelecido um compromisso da gestão municipal com a Agenda 2030, sendo os ODS norteadores para a construção de novas políticas públicas. Um desses objetivos tem relação com a infraestrutura, sua programação contou com uma oficina intitulada “Planejamento Urbano Integrado para o Desenvolvimento Estratégico: definindo prioridades, metas e prazos".

A Questão da preservação paisagística também foi uma pauta nesse encontro e espera-se que venha ser cumprida, pois a gestão renovou seu compromisso com esses objetivos. Quanto a infraestrutura da cidade, também foi estabelecida em um dos objetivos, entende-se que se referem a problemas muito antigos, mas que a partir dessa nova parceria, novas políticas públicas deverão ser pensadas e construídas para atender todos os cidadãos e amenizar os problemas e transtornos. Também é necessário que essas informações sejam divulgadas à população da cidade, de forma a ter acesso e conhecimento sobre as novas ações. São esperados investimentos para o setor público, nas áreas de população de baixa

renda, espera-se também que as novas construções venham ser planejadas para diminuir os impactos no solo, e as novas políticas públicas venham trazer melhorias significativas para o meio ambiente e a população.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A realidade da produção do espaço urbano de Vitória da Conquista (BA) encontra sérios desafios no que diz respeito ao desenvolvimento sustentável para alcançar os objetivos e metas estabelecidas pela Agenda 2030, idealizada pela gestão municipal.

Há alarmantes processos de desmatamento de áreas de preservação ambiental, exposição e degradação de solos, a expansão impactante de empreendimentos imobiliários de grande capital que potencializam o assoreamento do Rio Verruga, e a fragilidade na qualidade e manutenção dos recursos hídricos situados na malha urbana.

As mudanças de rumo nas políticas públicas a cada administração municipal, aliadas à negligência na fiscalização do planejamento urbano, evidenciam o incentivo público para a exploração privada na produção da cidade e resultam no crescimento impactante da exploração do solo.

A análise do plano diretor, a revisão de 2023 e a análise de eventos promovidos pela prefeitura municipal, ainda não demonstram tais preocupações perante os conflitos referentes a essas problemáticas.

REFERÊNCIAS

AMORIM, Patrícia Silveira. Análise dos impactos das precipitações no espaço urbano de Vitória da Conquista-BA: subsídios para um planejamento preventivo- 2021.

CARVALHO, Claudio Oliveira. Direito e exclusão socioespacial: o Plano Diretor Urbano de 2007 de Vitória da Conquista–BA. Revista Científica Foz, v. 2, n. 1, p. 26-26, 2019.

Gabinete Geral, Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista. 1º Encontro ODS do Sudoeste da Bahia reúne representantes do Brasil e da comunidade internacional**.** Disponível em: https://www.pmvc.ba.gov.br/1o-encontro-ods-do-sudoeste-da-bahia-reune-representantes-do-brasil-e-da-comunidade-internacional/ Acesso em 17 de abril de 2025.

MAIA, Meirilane Rodrigues. Impactos das precipitações intensas e a desestruturação do espaço urbano de Vitória da Conquista entre 2015 e 2017. **GEOPAUTA**, vol. 3, núm. 2, pp. 96-110, 2019.

MORAES, Antônio Carlos Robert. **Meio Ambiente e Ciências Humanas**. São Paulo: Editora Hucitec, 1997.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA. Plano Diretor Urbano de Vitória da Conquista. Disponível em: https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/Lei_1385_06_Plano-Diretor-Urbano1.pdf Acesso em 17 de abril de 2025.