

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

**ESTUDO DAS CONSEQUÊNCIAS DA EXPANSÃO IMOBILIÁRIA
SOBRE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL:
UM CASO DO PARQUE ESTADUAL DO POETA***

ALEXSANDRO SILVA SOUZA

Geógrafo, graduado pela Universidade Estadual da Paraíba/UEPB

JOSANDRA ARAÚJO BARRETO DE MELO

Geógrafa, Doutora em Recursos Naturais, Professora do Departamento de Geografia da Universidade Estadual da Paraíba/UEPB

PAULO ROBERTO MEGNA FRANCISCO

Tecnólogo Agrícola, Mestre em Manejo e Conservação de Solo e Água e Doutor em Engenharia Agrícola

Resumo: Unidades de Conservação (UC's) são áreas instituídas pelo poder público por representarem significativa relevância ao patrimônio natural nacional, tendo como objetivo, dentre tantos, preservarem a biodiversidade das degradações provocadas pela ação antrópica. Quando situadas próximas às cidades ficam subordinadas a impactos ambientais diversos, como os decorrentes da expansão urbana. Em Campina Grande - PB nos últimos anos vem ocorrendo o crescimento de condomínios fechados nos subúrbios da cidade. Isso tem contribuído com a expansão da malha urbana sobre áreas de interesse e proteção ambiental, que conscientemente são desconsideradas em detrimento do desenvolvimento econômico. Portanto este trabalho objetivou investigar em escala local o Parque do Poeta com o intuito de analisar as contradições inerentes do conflito existente entre o tipo de UC empregado à territorialidade do Parque e a expansão da urbanização sobre sua área, com base no estudo do planejamento urbano da cidade de Campina Grande. Foram utilizados o método Dialético e o Fenomenológico, levantamento teórico e coleta de dados, trabalhos de campo, registro fotográfico e entrevistas e também mapa planialtimétrico. Os resultados revelam a criação de uma "periferia rica" dentro da UPI Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira. Observa-se a omissão do Estado quanto a sua obrigação de garantir o direito de um ambiente ecologicamente equilibrado à sociedade, com funções e serviços ambientais necessários ao bem estar da população em detrimento do crescimento econômico que, em muitos casos, só beneficia a uma pequena parcela da sociedade.

Palavras chave: expansão urbana, especulação imobiliária, territorialidade.

**STUDY OF THE CONSEQUENCES OF BUILDING EXPANSION
ABOUT ENVIRONMENTAL CONSERVATION UNIT:
A CASE OF PARQUE ESTADUAL DO POETA**

Abstract: Conservation Units (CU's) are areas established by the government to represent significant relevance to the national natural heritage, aiming, among many, of preserving biodiversity degradation caused by human action. When located near the cities are subject to various environmental impacts, such as those resulting from urban expansion. Campina Grande - PB in recent years there has been the growth of gated communities in the suburbs. This has contributed to the expansion of the urban areas on interest and environmental protection, which are consciously disregarded to the detriment of economic development. Therefore this study aimed to investigate local scale in the Parque do Poeta in order to analyze the inherent contradictions and conflict between the type of the UC employee territoriality Park and the expansion of urbanization on your area, based on the study of urban planning city of Campina Grande. We used the method and phenomenological dialectic, theoretical research and data collection, fieldwork, interviews and photographic record and also planialtimetric map. The results show the creation of a "rich periphery" within the UPI State Parque do Poeta Repentista Juvenal de Oliveira. Note the omission of the State as its obligation to guarantee the right to an ecologically balanced society with environmental functions and services needed for the welfare of the population at the expense of economic growth that in many cases, only benefits a small portion of society.

Keywords: urban expansion, land speculation, territoriality.

*Parte do trabalho de graduação do primeiro autor

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

Introdução

Unidades de Conservação (UC's) são áreas instituídas pelo poder público por representar significativa relevância ao patrimônio natural nacional. Sua criação objetiva preservar a biodiversidade das degradações provocadas pela ação antrópica. Governos, empresas privadas, ONGs, sociedade civil pública, etc. tentam aliar esforços para efetivação na criação dessas áreas protegidas (BRITO; CÂMARA, 1998)

Apesar das intenções, muitas UC's sofrem imposições contrárias ao seu real funcionamento. Às vezes questões puramente burocráticas impedem a efetivação dessas áreas, como a falta de estudos técnicos para a delimitação e conhecimento da biodiversidade da área. Quando instituídas e não regularizadas, desencadeiam uma série de conflitos entre os diferentes atores sociais que atuam nesses espaços. Assim, deve-se considerar nas pesquisas os interesses e territorialidades que são sobre-impostas nesses lugares quando realmente são efetivados (COELHO et al., 2009, p. 67).

Quando situadas próximas às cidades, ficam subordinadas aos impactos ambientais mais diversos, sobretudo decorrentes da especulação imobiliária. Nesse caso, se transformam em mercadorias de consumo para satisfazer o desejo de morar próximo às áreas verdes (PARFITT, 2002). Este é o atual modelo de consumo da classe média alta contemporânea, que busca um ambiente mais próximo da “natureza” e longe do caos da CBD (SOUZA, 2003, p. 70).

A cidade de Campina Grande - PB, considerada de porte médio, nos últimos anos vem sofrendo um crescente fenômeno de horizontalização urbana, através da cristalização de condomínios fechados em áreas com características bucólicas em zonas periurbanas. Observa-se que as transformações na paisagem da borda periurbana leste da cidade vem se acentuando, estando ligada a interesses de ordem política, econômica e social, sendo o uso indiferenciado do solo pela iniciativa privada, uma das possíveis causas da expansão urbana sobre áreas de interesse e proteção ambiental, a exemplo da construção do condomínio horizontal AlphaVille sobre áreas protegidas (SOUZA, 2012).

Neste local existe a UC Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira, mais conhecido como “Parque do Poeta”, que foi instituído em uma área de aproximadamente 419 ha, rico em biodiversidade faunística e florística, cercado por

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

vales, redes de drenagem e afloramentos graníticos que dão um aspecto singular ao lugar. Sendo subprojeto do PROBIO (Projeto de Conservação e de Utilização Sustentável da Biodiversidade Brasileira) considerado como Área Prioritária para a conservação do Bioma Caatinga (GOUVEIA, 2010, p. 88), e no Sistema Nacional de Unidades de Conservação, desenvolvido pelo Ministério do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis.

O Parque é do tipo Unidade de Proteção Integral (UPI), sendo mais restritivo quanto ao uso do solo, admitido apenas o uso indireto de seus recursos naturais, tornando necessário para sua efetivação segregar quaisquer atividades humanas presentes na área. Entretanto, desde a sua instituição como espaço público não houve a implementação de um Plano de Manejo quanto à manutenção e a aplicabilidade de sistemas regulatórios, como também não foi resolvida a questão fundiária com os proprietários das terras onde se localiza no que tange às indenizações e desapropriações. Adicionalmente a esta questão institucional, o Parque sofre outras ameaças decorrentes do processo de especulação imobiliária local (SOUZA, 2012).

Portanto este trabalho objetiva investigar em escala local o Parque do Poeta com o intuito de analisar as contradições inerentes do conflito existente entre o tipo de UC empregado à territorialidade do Parque e a expansão da urbanização sobre sua área, com base no estudo do planejamento urbano da cidade de Campina Grande.

Descrição da área de estudo

O Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira localiza-se no município de Campina Grande, entre as coordenadas geográficas de 7°13'43,07''S/35°51'47,23''O e 7°13'16,70''S/35°50'00,11''O, situando-se a aproximadamente 6 km do centro da cidade na margem direita da BR-230 no sentido João Pessoa/Campina Grande, dividido entre a franja suburbana leste da cidade e a zona rural do município. Suas adjacências são limitadas a norte e noroeste pelos bairros do Santo Antônio e Monte Castelo, a oeste e sudoeste pelo bairro do José Pinheiro e Mirante, ao sul pela Vila Cabral, e a leste pela zona rural do distrito de Santa Terezinha e a nordeste pela zona rural do município de Massaranduba (Figura 1).

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

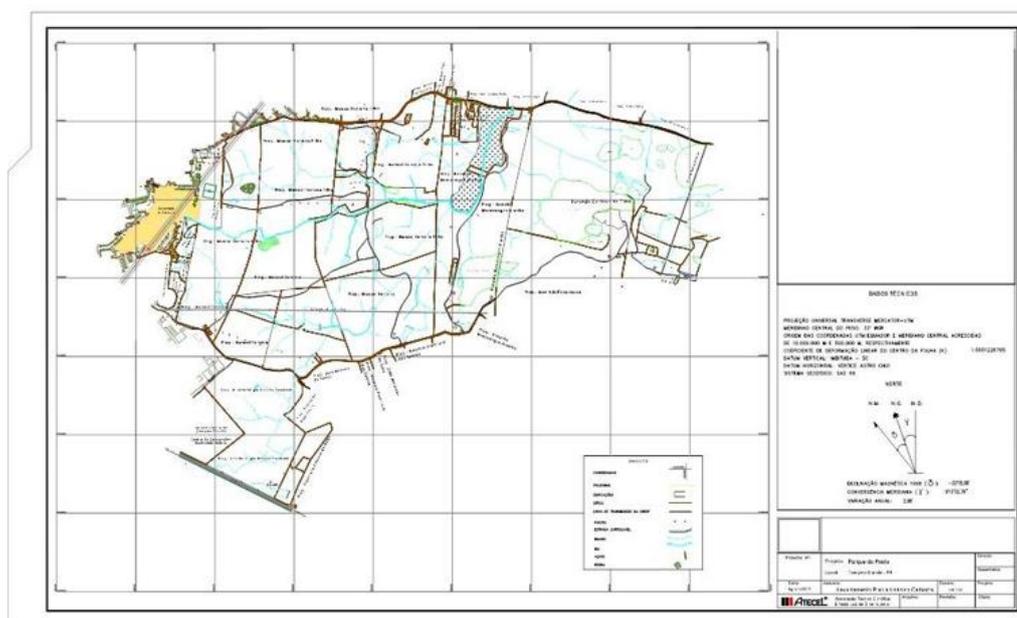


Figura 2. Planta planialtimétrica da área de estudo. Fonte: ATECEL (2004).

Processo Histórico

O Parque surgiu a partir do decreto publicado no Diário Oficial do Estado da Paraíba no dia 10 de setembro de 2004.

A ideia da criação do Parque, segundo entrevistas realizadas informalmente com moradores e frequentadores do local, surgiu através de propostas feitas pelos os mesmos ao ex-governador Sr. Cássio Cunha Lima que frequentemente passeava pelas redondezas do parque. A ideia era resguardar as riquezas do lugar e proporcionar um espaço bucólico para fins turísticos, esportivos, científicos, entre outros. Então, o ex-governador, contratou a empresa ATECEL, em Agosto de 2003, para realizar um levantamento planialtimétrico cadastral da área.

Embora contando com todo o levantamento de dados, elaboração de projetos e ideias lançadas, o Parque permaneceu engavetado em setores do Poder Público por quase 6 anos, quando no primeiro semestre de 2010 foi reelaborado, já na gestão seguinte, exercida pelo Sr. José Targino Maranhão, a partir da alteração do antigo decreto para o atual de nº 31.126, datado em 3 de março de 2010 e publicado no Diário Oficial do Estado da Paraíba.

Material e métodos

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

A pesquisa foi desenvolvida a partir do método Dialético, onde se “procura contestar uma realidade posta, enfatizando as contradições” (RODRIGUES, 2008, p. 25), a partir da necessidade de analisar as contradições entre os interesses dos agentes socioeconômicos e a necessidade de implementação de Unidades de Conservação da natureza. Também foi utilizado o método Fenomenológico para maior conhecimento da totalidade subjetiva do lugar e garantir suporte às conclusões.

Na elaboração do trabalho foi realizado o levantamento teórico e consulta aos órgãos gestores do meio ambiente para a coleta de dados da área de estudo.

Foram realizados trabalhos de campo para o registro fotográfico e a confecção de croquis; entrevistas junto aos moradores do Parque e adjacências.

Foi utilizado um mapa planialtimétrico utilizado no decreto elaborado pela ATECEL em 2004 no formato DWG; um mapa das UC's do Bioma Caatinga; mapas dos Planos Diretores municipais de Campina Grande; e o programa *Google Earth*. Também foi utilizado o SPRING 5.2.2, para transpor os dados georreferenciados dos limites do Parque e confecção de mapas temáticos da área de estudo.

Resultados e discussão

No novo decreto as alterações efetuadas dizem respeito à nomenclatura do Parque que passou para Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira e, sobretudo, foram alteradas as dimensões territoriais, possíveis de serem reconhecidas através da leitura dos limites de ambos os decretos: de 2004 e 2010 (Figura 3).

Dados precisos dessa alteração foram possíveis através de uma documentação cartográfica que permitiu mostrar o fato com mais segurança, conforme realizado através da sobreposição dos dados georreferenciados dos limites de ambos os decretos.

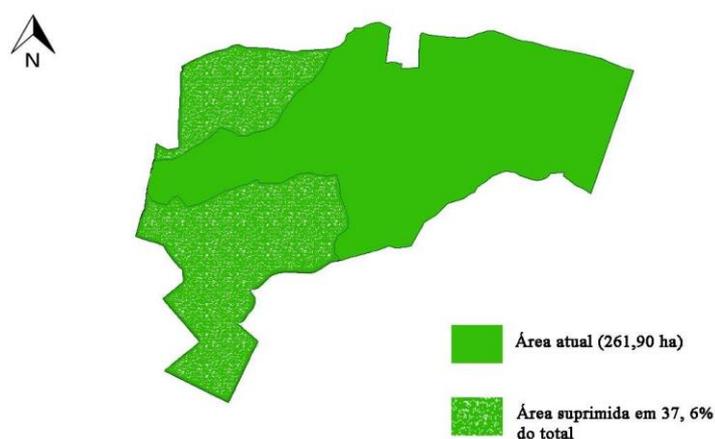


Figura 3. Alterações dos limites do Parque.

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

De acordo com a junção dos dados dos limites do Parque de ambos os decretos constata-se que a área do Parque diminuiu em torno de 38%, se comparando o antigo limite ao mais atual, pois em 2004 possuía 419,74 ha e em 2010 passou a 261,90 ha, conforme se observa destacado na Figura 3.

Atualmente, a área suprimida na direção sudoeste do Parque, que pertencia aos antigos limites, está sendo palco das especulações imobiliárias, onde se encontra localizado a obra da construção do condomínio horizontal AlphaVille.

Pesquisas realizadas no Ministério Público de Campina Grande encontraram denúncias contra o empreendimento, pela construção do loteamento sobre a área protegida do Parque e os impactos sobre a APP. O empreendimento apresentou, em uma das audiências, o decreto de nº 31.126, assegurando que a obra está fora dos limites da UC e que há um projeto para arborização da APP.

Segundo pesquisas realizadas na SUDEMA, detectou-se que a entidade reconhece a existência do Parque e a necessidade de desenvolver planos para seu real manejo, mas afirma que um dos maiores entraves enfrentados é a questão dos “problemas de governos”, que de uma forma ou outra beneficia o “desenvolvimento” econômico privado em detrimento dos interesses públicos, no que se refere à preservação e conservação da natureza.

Essas contradições refletem como a vigência dos direitos e deveres referentes ao meio ambiente no Estado da Paraíba se encontra e como a inércia das instituições ligadas ao meio ambiente permanece subordinada aos interesses diversos, como o Estado e as corporações privadas. De acordo com Moura e Costa (2009, p. 234), o meio ato de criação de uma unidade de conservação não é suficiente sem se fazer acompanhar da realização de estudos sobre seu manejo e o planejamento de forma mais efetiva de proteção aos recursos ambientais.

Devido à falta de incentivo a sua real implementação como espaço público, como a efetiva regulação fundiária com os proprietários das terras onde se localiza, e a criação e execução de um plano de manejo, o Parque vem perdendo sua territorialidade enquanto espaço de proteção ambiental para o avanço da urbanização e sofrendo as consequências da especulação imobiliária, assinalados nas degradações ambientais.

Sem a necessária indenização, os proprietários não se sentem no direito a cumprir as normas ambientais legais e, por outro lado, as autoridades administrativas ficam em situação inerte, pois para a desapropriação da população depende-se de verba federal.

Registra-se o fato de que a área do Parque também divide espaço com algumas famílias que ainda utilizam-se dos recursos da terra para o seu sustento. No seu entorno se encontram

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

comunidades carentes, como a de Várzea Grande e dos bairros Belo Monte e José Pinheiro, cujo baixo nível de escolaridade da maioria da população, provoca impactos ambientais no lugar através da forma exploratória dos recursos naturais e da disposição inadequada de resíduos sólidos e dejetos.

Há que se admitir, que a área seja de conservação, visto que inclui, desde a sua origem, a ação dos moradores locais que ali habitam, muito embora que no entendimento legal para se tornar uma UPI propriamente dita, não deve de nenhuma forma haver famílias habitando a área do Parque, sendo este um desafio a ser revisto e resolvido pelas autoridades administrativas públicas e demais setores envolvidos para a efetiva consolidação do anseio ambiental.

A especulação imobiliária na área do Parque

Um dos fatores que mais vem transformando a paisagem do Parque é o avanço da urbanização. As glebas da porção oeste que dão acesso ao Parque, nas proximidades do bairro do Mirante e José Pinheiro, foram vendidas ao grupo imobiliário responsável pelo condomínio AlphaVille Urbanismo S.A., que conta com empreendimentos em todo Brasil. Isso possibilitou a redução dos limites da área do parque, como observado anteriormente na Figura 2, devido a não regulação fundiária no prazo determinado pela Lei do SNUC.

Pelo fato de o AlphaVille se localizar nessa área, considerada de maior poder aquisitivo, próxima à BR-230 que dá acesso ao litoral e a vários serviços formais e a poucos quilômetros do centro comercial, pode-se ter noção de que sua localização é arbitrariamente privilegiada de bens de serviço.

A construção do empreendimento segue a mesma malha periurbana de outros condomínios horizontais na cidade, se localizando na zona leste da cidade. O bairro do Mirante, onde está localizado, atualmente contém mais de oito edifícios verticais, como resultado da valorização da área após a construção do Shopping Boulevard e do funcionamento do Garden Hotel. A obra de construção do condomínio foi iniciada em janeiro de 2010, no qual foram construídos, na primeira etapa do projeto, 375 lotes residenciais e 16 lotes comerciais em uma área de aproximadamente 453 mil m², com vista privilegiada para a paisagem verde do Parque (Figura 4).

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica



Figura 4. Imagem dos antigos limites da área e a planta do projeto AlphaVille.

Fonte: Adaptado do Google Earth; SUDEMA (2010); Alphaville (2009).

A Figura 4 demonstra claramente as variáveis do estudo desse trabalho ao tempo em que remete a várias interpretações sobre as transformações espaciais que ocorrem no lugar, permitindo de alguma forma estabelecer conjecturas sobre o dinamismo socioespacial que ocorre em Campina Grande, quando se observa uma espacialização muito forte das camadas sociais que habitam o tecido urbano, caracterizando um processo de segregação espacial movida pela especulação imobiliária que reelabora bairros residenciais da classe média e alta em locais privilegiados (Figura 5).

Na Figura 5 pode-se observar a vista panorâmica da zona periurbana leste de Campina Grande, ressaltando a devastação provocada pela construção do condomínio AlphaVille, e a vegetação que será o jardim do condomínio.



Figura 5. Vista panorâmica da área do parque em 2012.

LABORE
Laboratório de Estudos Contemporâneos
POLÊMICA
Revista Eletrônica

Considerações finais

Considera-se que as técnicas implementadas foram satisfatórias, tendo em vista a dificuldade de se obter informações disponíveis e precisas sobre o mesmo.

Os resultados revelam a criação de uma “periferia rica” dentro da UPI Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira.

Observa-se a omissão do Estado quanto a sua obrigação de garantir o direito de um ambiente ecologicamente equilibrado à sociedade, com funções e serviços ambientais necessários ao bem estar da população em detrimento do crescimento econômico que, em muitos casos, só beneficia a uma pequena parcela da sociedade.

Referências bibliográficas

BRITO, F. A.; CÂMARA, J. B. D. **Democratização e gestão ambiental: em busca do desenvolvimento sustentável**. Petrópolis, Rio de Janeiro: Vozes, 1998.

COELHO, Maria C. N.; CUNHA, Luis H.; MONTEIRO, Maurílio de A. Unidades de Conservação: Populações, Recursos e Territórios. Abordagens da Geografia e da Ecologia Política. In: GUERRA, Antonio J. T.; COELHO, Maria C. N. (orgs). **Unidades de conservação: abordagens e características geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009, p. 67-111.

GOUVEIA, S. F. *et al.* **Nove anos de workshop: panorama dos resultados da definição de áreas prioritárias para a conservação da Caatinga**. Sergipe: Holos Environment., v. 10, n.1, 2010, p 83-94.

MMA (Ministério do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis) - SNUC (Sistema Nacional de Unidades de Conservação), **lei nº 9.985**, de 18 de julho de 2000. 5ª Ed. Aum. Brasília: MMA/SNUC, 2004.

MOURA, J. R. da S.; COSTA, V. C. da. Parque Estadual da Pedra Branca: o desafio da gestão de uma unidade de conservação em área urbana. In: GUERRA, A. J. T.; COELHO, M. C. N. (Org.). **Unidades de conservação: abordagens e características geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009, p. 231- 265.

PARAÍBA. **Decreto Estadual de nº 25.322**, de 09 de setembro de 2004. Cria o Parque Estadual do Poeta e dá outras providências. Diário Oficial da Paraíba, nº 12.728, p. 1, João Pessoa, 10 de setembro de 2004. Disponível em < www.paraiba.pb.gov.br/diariooficial> Acesso em janeiro de 2012.

_____. **Decreto Estadual de nº 31.126**, de 03 de março de 2010. Altera o Artigo 1º do Decreto nº 25.322, de 09 de setembro de 2004, que criou o Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira, e dá outras providências. Diário Oficial da Paraíba, nº 14.312, p. 1, João Pessoa, 04 de março de 2010. Disponível em < www.paraiba.pb.gov.br/diariooficial> Acesso em janeiro de 2012.

PARFITT, C. M. **Impacto urbano em áreas de interesse e proteção ambiental**. Dissertação de Mestrado, Rio Grande do Sul: UFRS, 2002. Disponível em <<http://www.bibliotecadigital.ufrgs.br/da.php?nrb=000414202&loc=2005&l=430433dc38500106>> Acesso em 15 de novembro de 2011.

RODRIGUES, Auro de J. **Geografia: introdução à ciência geográfica**. São Paulo: Avercamp, 2008.

SOUZA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, A. S. Consequências da expansão imobiliária sobre a unidade de conservação ambiental Parque Estadual do Poeta e Repentista Juvenal de Oliveira, Campina Grande, PB. 84f. Monografia (Licenciatura Plena em Geografia). Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2012.

SUDENE – SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE. Carta Topográfica **SB 25 Y-C-I - Campina Grande**. Recife 1ª ed. 1999. Escala 1:100.000.

Recebido em: 19/04/2013

Aceito em: 14/11/2013