



**UEPB**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA - UEPB  
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA - PRPGP  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO REGIONAL -  
PPGDR**

**SILVIA MAIA NASCIMENTO**

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO E PLANEJAMENTO URBANO NAS BORDAS  
URBANO-RURAS ENTRE A CIDADE DE CAMPINA GRANDE PB E O  
DISTRITO DE SÃO JOSÉ DA MATA**

**CAMPINA GRANDE  
2022**

SILVIA MAIA NASCIMENTO

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO E PLANEJAMENTO URBANO NAS BORDAS  
URBANO-RURAIS ENTRE A CIDADE DE CAMPINA GRANDE PB E O  
DISTRITO DE SÃO JOSÉ DA MATA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Regional.

**Área de concentração:**  
Desenvolvimento Regional.

**Linha de pesquisa:** Estado, Planejamento, Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional.

**Orientador:** Prof. Dra. Lívia Izabel Bezerra de Miranda

**CAMPINA GRANDE  
2022**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

N244p Nascimento, Silvia Maia.

Produção do espaço e planejamento urbano nas bordas urbano-rurais entre a cidade de Campina Grande PB e o distrito de São José da Mata [manuscrito] / Silvia Maia Nascimento. - 2023.

151 p. : il. colorido.

Digitado.

Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Educação, 2023.

"Orientação : Profa. Dra. Lívia Izabel Bezerra de Miranda, UFCG - Universidade Federal de Campina Grande."

1. Áreas de transição urbano-rurais. 2. Produção do espaço urbano. 3. Dispersão urbana. 4. Planejamento urbano.

I. Título

21. ed. CDD 711

SILVIA MAIA NASCIMENTO

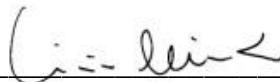
PRODUÇÃO DO ESPAÇO E PLANEJAMENTO URBANO NAS BORDAS  
URBANO-RURAIS ENTRE A CIDADE DE CAMPINA GRANDE PB E O  
DISTRITO DE SÃO JOSÉ DA MATA

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional da Universidade Estadual da Paraíba, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Desenvolvimento Regional.

Área de concentração: Estado, Planejamento, Políticas Públicas e Desenvolvimento Regional

Aprovada em: 30/03/2023.

**BANCA EXAMINADORA**



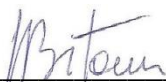
---

Prof. Dra. Livia Izabel Bezerra de Miranda (Orientador)  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



---

Prof. Dr. Rafael Albuquerque Xavier  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



---

Prof. Dr. Jan Bitoun  
Universidade Federal de Pernambuco (UFPE)



Aos meus pais, pela base e alicerce que exercem sobre minha vida. Aos meus irmãos pela amizade. Ao meu esposo pelo incentivo diário e companheirismo e ao que há de melhor em mim: minhas filhas Maria Elisa e Olivia. DEDICO.

## AGRADECIMENTOS

Aos meus pais Silvio e Rosa, pelo apoio incondicional, por todo amor, esforço e zelo com que me criaram e por todos os valores ensinados.

À minha Rosa, pelo suporte, zelo, sendo compreensiva nas fases mais difíceis.

Aos meus irmãos Paulo Henrique e Murilo, por terem dividido toda uma vida junto. Obrigada pela amizade e companheirismo.

À minha avó Carminha, por tanta preocupação, cuidado e dedicação pela família. Aos meus avós que já partiram, vocês são inspiração na minha vida. Vovô Maia, vovô Bui e vovó Alcinda (*in memoriam*).

Ao meu esposo, Tiago, por sempre incentivar minhas decisões e crescer junto comigo a cada vitória minha. A vitória é também sua.

Às minhas filhas Maria Elisa e Olivia por serem meu incentivo diário. O desafio de conduzir uma dissertação e cuidar de vocês ao mesmo tempo foi gigantesco, mas me fez enxergar o quão longe eu posso ir. Vocês duas são meu combustível diário.

À Prefeitura Municipal de Campina Grande, em especial à Secretaria de Planejamento e Obras pelos dados disponibilizados.

Aos professores, Dr. Rafael Albuquerque Xavier e Dr. Jan Bitoun, pelas contribuições e encaminhamentos na minha qualificação. Estou certa de que acrescentou muito ao resultado final do meu trabalho.

À minha querida e estimada orientadora, Prof.<sup>a</sup> Dra. Lívia Miranda por ser o meu Norte nesse caminho tão árduo percorrido. O aprendizado e a experiência que tive vão além do que está transcrito nessa dissertação. Esteja certa da minha admiração como pessoa e profissional. Muito obrigada por tudo.

Aos funcionários da UEPB e ao Coordenador Dr. Rafael Albuquerque Xavier pela presteza e atendimento quando foi necessário.

Aos meus colegas de turma que, mesmo sem a convivência presencial em razão da pandemia, deram mais entusiasmo ao dividirem as adversidades e as alegrias. Obrigada pela amizade e apoio.

## RESUMO

As áreas de transição urbano-rurais entre a cidade de Campina Grande e o distrito de São José da Mata compreendem as zonas limítrofes entre as áreas urbanizadas do polo metropolitano e as áreas com características rurais do mencionado distrito. Essas bordas vêm sofrendo transformações nos últimos anos devido ao processo de urbanização, levando a expansão da cidade sobre o território rural onde não há uma preocupação efetiva no planejamento para essas áreas. O processo de urbanização das terras rurais transformando-a em espaços urbanos, fomenta interesses privados na construção de grandes empreendimentos, e essas transformações no uso e ocupação do solo modificam o espaço, trazendo, como consequência, as desigualdades socioeconômicas, crescimento desordenado, a degradação da biodiversidade, escassez de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários, entre outros efeitos. O planejamento do desenvolvimento urbano em Campina Grande é extensivo e pouco considera as ruralidades no processo de produção das áreas de transição urbano-rurais. Deste modo, espera-se que o Estado, enquanto órgão regulador, consiga direcionar e gerir esta constante expansão urbana de modo a otimizar a infraestrutura existente e promover a sua provisão de forma racional e integrada aos ecossistemas naturais. O objetivo desta pesquisa está em caracterizar o processo de produção do espaço da região oeste, analisando as áreas de transição urbano-rurais entre a cidade de Campina Grande e o distrito de São José da Mata. A metodologia da pesquisa adotou os seguintes procedimentos: a coleta de dados e a elaboração de material cartográfico georreferenciado dos empreendimentos aprovados na Prefeitura Municipal e dos equipamentos públicos comunitários da saúde, educação e serviço social, imagens de satélite em alta definição via Google Earth e GHSI Build, reconhecimento de campo, pesquisa documental com consulta a documentação da legislação vigente e aplicação de entrevistas. Como resultado da análise, observou-se a recorrente expansão dos limites urbanos de Campina Grande ao longo dos anos, impulsionada tanto por empreendedores imobiliários, cujos produtos abrangem todas as camadas sociais quanto por agentes governamentais, que direcionam a implantação dos conjuntos habitacionais para além das bordas urbanas. Outras lógicas de produção do espaço foram observadas: a produção popular por meio das aglomerações urbanas localizadas nas áreas rurais, habitações vernaculares, loteamentos clandestinos, granjas, chácaras, entre outros. Deste modo, a pesquisa pretende evidenciar a necessidade de um planejamento integrado para as bordas urbanas, que considere as pré-existências e as características urbanas e rurais desses territórios de modo que as decisões planejadas reverberem para o desenvolvimento socioterritorial e a diminuição das desigualdades sociais.

**Palavras-Chave:** Áreas de Transição Urbano-Rurais. Produção do Espaço Urbano. Dispersão Urbana. Planejamento Urbano.

## ABSTRACT

The urban-rural transition areas between the city of Campina Grande and the district of São José da Mata comprise the border zones between the urbanized areas of the metropolitan center and the areas with rural characteristics of the aforementioned district. These borders have undergone transformations in recent years due to the urbanization process, leading to the expansion of the city into rural areas where there is no effective concern in planning for these areas. The process of urbanization of rural lands, transforming them into urban spaces, foments private interests in the construction of large enterprises, and these transformations in the use and occupation of the soil modify the space, bringing, as a consequence, socioeconomic inequalities, disorderly growth, degradation biodiversity, lack of basic infrastructure and community equipment, among other effects. Urban development planning in Campina Grande is extensive and takes little account of rural aspects in the production process of urban-rural transition areas. In this way, it is expected that the State, as a regulatory body, will be able to direct and manage this constant urban expansion in order to optimize the existing infrastructure and promote its provision in a rational and integrated way with natural ecosystems. The objective of this research is to characterize the space production process in the western region, analyzing the urban-rural transition areas between the city of Campina Grande and the district of São José da Mata. The research methodology adopted the following procedures: data collection and the elaboration of georeferenced cartographic material of the projects approved by the City Hall and of public community equipment for health, education and social service, high definition satellite images via Google Earth and GHSI Build, field reconnaissance, documentary research with consultation of current legislation documentation and application of interviews. As a result of the analysis, it was observed the recurrent expansion of the urban limits of Campina Grande over the years, driven both by real estate developers, whose products cover all social strata, and by government agents, who direct the implementation of housing complexes beyond the urban edges. Other space production logics were observed: popular production through urban agglomerations located in rural areas, vernacular housing, clandestine subdivisions, farms, farms, among others. In this way, the research intends to highlight the need for an integrated planning for the urban edges, which considers the pre-existence and the urban and rural characteristics of these territories so that the planned decisions reverberate for the socio-territorial development and the reduction of social inequalities.

**Keywords:** Urban-Rural Transition Areas. Production of Urban Space. Urban Dispersion. Urban Planning.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- FIGURA 1** Poligonal das futuras instalações do Parque Tecnológico
- FIGURA 2** Limite urbano em 1975 em relação às áreas urbanizadas
- FIGURA 3** Limite urbano em 1996 em relação às áreas urbanizadas
- FIGURA 4** Limite urbano em 2006 em relação às áreas urbanizadas
- FIGURA 5** Áreas de relocação das favelas
- FIGURA 6** Áreas direcionadas para expansão urbana
- FIGURA 7** Localização das áreas para fins recreativos e cinturão verde
- FIGURA 8** Proposta de sistema viário
- FIGURA 9** Delimitação territorial de Campina Grande em 1995
- FIGURA 10** Imagem de satélite de Campina Grande em 2006
- FIGURA 11** Macrozoneamento de Campina Grande
- FIGURA 12** Formação da cidade
- FIGURA 13** Tendências de crescimento
- FIGURA 14** Macrozoneamento Estratégico
- FIGURA 15** Reorientação do processo de urbanização
- FIGURA 16** Macrozoneamento Estratégico
- FIGURA 17** Localização da implantação dos Conjuntos Habitacionais em 2021
- FIGURA 18** Localização dos Conjuntos Habitacionais em 2005, antes de suas implantações
- FIGURA 19** Casas padronizadas do Conj. Habitacional Acácio Figueiredo
- FIGURA 20** Conj. Habitacional Major Veneziano
- FIGURA 21** Localização dos condomínios fechados em 2005, antes de suas implantações.
- FIGURA 22** Localização da implantação dos condomínios fechados em 2021
- FIGURA 23** Implantação do condomínio fechado Parkville
- FIGURA 24 e 25** Imóveis que representam o padrão das construções do condomínio Parkville e seus respectivos valores
- FIGURA 26 e 27** Padronização de casas no loteamento Portal Sudoeste

- FIGURA 28** Condomínio Residencial Multifamiliar localizado no loteamento Portal Sudoeste – Portal Residence Park
- FIGURA 29** Condomínio Residencial Multifamiliar localizado no loteamento Portal Sudoeste
- FIGURA 30** Condomínio Residencial Multifamiliar localizado no loteamento Portal Sudoeste
- FIGURA 31** Habitações vernaculares localizadas no loteamento Portal Sudoeste
- FIGURA 32** Habitações vernaculares localizadas no loteamento Portal Sudoeste
- FIGURA 33** Comércio, serviços e residências localizados ao longo da PB-138 fora do perímetro urbano do distrito sede
- FIGURA 34** Área de lazer localizada nas áreas rurais do distrito sede
- FIGURA 35 e 36** Comércio localizado ao longo da BR-230 no distrito de São José da Mata
- FIGURA 37 e 38** Anúncio de loteamento localizado na área rural do distrito de São José da Mata

### **LISTA DE QUADROS**

- QUADRO 1** Análise comparativa entre o PDLI, Planos Diretores e Plano Estratégico
- QUADRO 2** Dados dos Condomínios Residenciais Multifamiliar localizados nas áreas de transição da região oeste de Campina Grande
- QUADRO 3** População residente em área urbana e rural do município de Campina Grande, em 2010
- QUADRO 4** Aglomerações identificadas nas áreas rurais do distrito de São José da Mata e Campina Grande

## LISTA DE GRÁFICO

**GRÁFICO 1** Empreendimentos/Ano

## LISTA DE CARTOGRAMA

- |                      |   |
|----------------------|---|
| <b>CARTOGRAMA 1</b>  | Localização de Campina Grande e seus distritos e Malha Rodoviária   |
| <b>CARTOGRAMA 2</b>  | Evolução urbana de Campina Grande entre 1937 e 1977   |
| <b>CARTOGRAMA 3</b>  | Evolução urbana de Campina Grande entre 1910 e 2010   |
| <b>CARTOGRAMA 4</b>  | Localização de equipamentos institucionais  |
| <b>CARTOGRAMA 5</b>  | Macrozoneamento de Campina Grande de acordo com Plano Diretor de 1996                                     |
| <b>CARTOGRAMA 6</b>  | Localização da implantação dos loteamentos aprovados para o município de Campina Grande entre 2000 e 2020 |
| <b>CARTOGRAMA 7</b>  | Empreendimentos por tipologia e sua implantação nos distritos sede e de São José da Mata                  |
| <b>CARTOGRAMA 8</b>  | Aglomerados rurais do distrito sede e distrito de São José da Mata  |
| <b>CARTOGRAMA 9</b>  | Creches e escolas no município de Campina Grande  |
| <b>CARTOGRAMA 10</b> | UBSF's e postos de saúde no município de Campina Grande   |
| <b>CARTOGRAMA 11</b> | Equipamentos sociais no município de Campina Grande   |

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CEHAP	Companhia Estadual de Habitação Popular
CELB	Companhia Energética da Borborema
CHESF	Companhia Hidrelétrica do São Francisco
CRAS	Centro de Referência da Assistência Social
CREAS	Centro de Referência Especializado da Assistência Social
COHABCG	Companhia de Habitação de Campina Grande
COMDECA	Companhia Pró-Desenvolvimento de Campina Grande
CURA	Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada
DETRAN	Departamento Estadual de Trânsito
EMPAER	Empresa Paraibana de Pesquisa, Extensão Rural e Regularização Fundiária
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
Fiep	Federação das Indústrias do estado da Paraíba
Furne	Fundação da Universidade Regional do Nordeste
GHS	Global Human Settlement
GTDN	Grupo de Trabalho para Desenvolvimento do Nordeste
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
INSA	Instituto Nacional do Semiárido
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
PAC	Programa de Ação Concentrada
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAEG	Plano de Ação Econômica do Governo
PED	Plano Estratégico de Desenvolvimento
PE	Plano Estratégico
PDLI	Plano de Desenvolvimento Local Integrado
PDM	Plano Diretor Municipal



PMCG	Prefeitura Municipal de Campina Grande
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNCCPM	Programa Nacional de Capitais e Cidades de Porte Médio
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
REGIC	Regiões de Influência das Cidades
SANESA	Saneamento de Campina Grande S.A.
SECOB	Secretaria de Obras de Campina Grande
SEPLAN	Secretaria de Planejamento de Campina Grande
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SEST/SENAT	Serviço Social do Transporte e Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte
SIRGAS	Sistema de Referências Geográficas
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
Telingra	Telecomunicações de Campina Grande S.A.
UBSF	Unidade Básica Saúde da Família

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAI E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO .....</b>	<b>20</b>
<b>2.1</b>	<b>Os processos de expansão urbana: das metrópoles às cidades médias.....</b>	<b>20</b>
<b>2.2</b>	<b>A dispersão urbana: características e implicações .....</b>	<b>23</b>
<b>2.3</b>	<b>Áreas de transição urbano-rurais no contexto da dispersão urbana.....</b>	<b>30</b>
<b>2.3.1</b>	<b>A produção do espaço habitacional nas áreas de transição urbano-rurais .....</b>	<b>33</b>
<b>2.4</b>	<b>O planejamento das áreas de transição urbano-rurais.....</b>	<b>36</b>
<b>2.4.1</b>	<b>O planejamento urbano antes da Constituição de 1988.....</b>	<b>37</b>
<b>2.4.2</b>	<b>O planejamento urbano depois da Constituição de 1988.....</b>	<b>40</b>
<b>3</b>	<b>CAMPINA GRANDE: DA FORMAÇÃO À EXPANSÃO PARA AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAI .....</b>	<b>44</b>
<b>3.1</b>	<b>Campina Grande e sua conjuntura territorial.....</b>	<b>44</b>
<b>3.2</b>	<b>Campina Grande: as dinâmicas da expansão urbana.....</b>	<b>47</b>
<b>3.3</b>	<b>Os vetores de crescimento que conduziram o espraiamento e a reestruturação das áreas de transição urbano-rurais.....</b>	<b>52</b>
<b>3.4</b>	<b>Campina Grande, o Planejamento do Desenvolvimento Urbano e as Áreas Urbano-Rurais.....</b>	<b>57</b>
<b>4</b>	<b>DIRETRIZES E PLANEJAMENTO URBANO PARAS AS ÁREAS URBANO-RURAI.....</b>	<b>67</b>
<b>4.1</b>	<b>Os Planos de Desenvolvimento Local Integrado como Instrumentos de Desenvolvimento Urbano e Rural.....</b>	<b>67</b>

4.2	Os Planos Diretores Municipais como Instrumentos da Política Urbana e a regulação da cidade fragmentada.....	76
4.2.1	Plano Diretor Municipal 1996 .....	76
4.2.2	Plano Diretor 2006.....	79
4.3	O Plano Estratégico e o mercado como estruturador do desenvolvimento urbano.....	83
<b>5</b>	<b>A FORMAÇÃO E EXPANSÃO URBANA PARA AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAIS DE CAMPINA GRANDE .....</b>	<b>90</b>
5.1	Os empreendimentos habitacionais e as áreas de transição urbano-rurais na cidade de Campina Grande.....	90
5.2	Caracterização do espaço urbano da região oeste de Campina Grande: um olhar do urbano para o rural.....	98
5.2.1	<i>Produção habitacional estatal.....</i>	<i>99</i>
5.2.2	<i>Produção habitacional de mercado.....</i>	<i>106</i>
5.2.3	<i>Produção habitacional informal.....</i>	<i>116</i>
5.3	Caracterização do espaço rural da região oeste de Campina Grande: um olhar do rural para o urbano.....	119
<b>6</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>135</b>
	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>138</b>
	<b>APÊNDICES.....</b>	<b>146</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Nos últimos 20 anos, as bordas urbano-rurais da cidade de Campina Grande vêm sofrendo transformações de forma gradual onde o urbano se expande sobre o território rural, alterando a paisagem natural e afetando a biodiversidade da região. Essas mudanças provocam impactos significativos sobre as áreas ambientalmente frágeis, esterilização de áreas agricultáveis, ampliação das redes de infraestrutura de água e esgotamento sanitário etc. No mesmo contexto, geram, também, consequências de ordem social que contribuem com práticas segregacionistas e excludentes, tais como: habitações insuficientes e com qualidade insatisfatória, carência de infraestrutura básica, malha viária precária, estoque de terras por alguns empreendedores imobiliários, desequilíbrio socioeconômico, entre outros. Em vista disso, a pesquisa visa investigar qual o impacto e quais as consequências dessa urbanização para as áreas de transição urbano-rurais? Qual o planejamento foi destinado para essas áreas? Quais são os principais vetores da expansão urbana?

O processo de urbanização das terras urbano-rurais fomenta os interesses privados, inicialmente na obtenção de terras distantes do centro urbanizado com intuito de uma possível valorização futura e, posteriormente, na construção de empreendimentos residenciais à medida que eixos viários transpassam por sua proximidade. Como resultado, constata-se diversos conflitos de ordem territorial, ambiental e socioeconômica.

O planejamento para as áreas de transição urbano-rurais pouco considera as peculiaridades que existem nos meios rurais e não há fiscalização efetiva. A atuação da iniciativa privada frente à produção do espaço nas áreas de transição urbano-rurais ignora as peculiaridades do local, fragmentando a malha urbana, promovendo a densidade populacional de forma desproporcional, comprometendo os usos urbanos e os ativos ambientais por meio de construção de loteamentos, conjuntos habitacionais, condomínios residenciais, entre outros empreendimentos. Ao Estado, cabe a análise e aprovação do empreendimento e a posterior construção de equipamentos e espaços públicos para atender à demanda populacional que residem nessas áreas.

O interesse pelo tema da pesquisa surgiu como consequência da compreensão das práticas contemporâneas de produção do espaço nas áreas urbano-rurais, bem

como da inexistência de leis e diretrizes efetivas de planejamento urbano para essas áreas. A finalidade dessa pesquisa é instrumentalizar e fundamentar a percepção dos espaços de transição com intuito de justificar um planejamento adequado para essas áreas, de modo que propicie o equilíbrio ambiental e social e a ocupação territorial justa.

O objetivo geral da pesquisa é caracterizar o processo de produção do espaço da região oeste de Campina Grande, analisando as transformações nas bordas urbano-rurais entre a cidade de Campina Grande e o distrito de São José da Mata, cuja área vem sendo bastante explorada pelo mercado imobiliário nos últimos anos. Nesse sentido, a pesquisa visa, também, identificar os principais vetores de expansão entre Campina Grande e o distrito de São José da Mata ao mesmo tempo que analisa sua legislação e suas implicações no que diz respeito ao processo de produção de uso do solo, principalmente nas transformações de terras rurais em urbanas para viabilizar novos usos habitacionais.

A pesquisa tem caráter exploratório pois parte do seguinte problema: “a expansão urbana extensiva, na região sudoeste de Campina Grande, capitaneadas principalmente pelos usos habitacionais, vêm transformando terras rurais em urbanas, sem que a gestão municipal consiga planejar e regular estes processos.” Caracteriza-se, também, como uma pesquisa descritiva uma vez que parte de uma análise minuciosa do objeto de estudo que se pretende entender e descrever e seus impactos para o desenvolvimento urbano da cidade. Entende-se que a análise dos processos de produção habitacional que ocorrem nas áreas de transição urbano-rurais pode ajudar a fomentar o planejamento mais adequados às especificidades locais – de transição entre um urbano que se espraia e um rural que vem sendo impactado e transformado por esta urbanização. Quanto à abordagem, a pesquisa classifica-se como quali-quantitativa, pois mescla procedimentos metodológicos qualitativos - como a pesquisa bibliográfica, entrevistas com agentes locais, visitas de observação no campo, bancos de informações documentais -, utilizará também informações quantitativas sistematizadas a partir das bases estatísticas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), tais como: censos demográficos, censos agropecuários entre outros bancos de dados.

O primeiro passo em direção aos objetivos desse trabalho foi a revisão bibliográfica no sentido de estabelecer parâmetros no que diz respeito às

conceituações das áreas de transição urbano-rurais, o contexto histórico do planejamento destinado a essas áreas e as implicações dos processos de expansão urbana sob a ótica habitacional. Essa etapa conduziu à instrumentalização teórica da pesquisa e contribuiu para delinear referências e construir senso crítico sobre o panorama da pesquisa.

Tendo em vista as políticas urbanas implementadas no município, foi feita uma pesquisa documental dos marcos regulatórios urbanos de Campina Grande e buscou-se analisar seus impactos no processo de expansão urbana: a) o Plano de Desenvolvimento Local Integrado em sua versão física; os Planos Diretores Municipais de Campina Grande de 1996 e 2006, no formato digital; o Plano Estratégico de Campina Grande 2035, em versão digital. Os documentos mencionados foram encontrados e disponibilizados pela Secretaria de Planejamento de Campina Grande (SEPLAN).

A análise das diretrizes urbanísticas acima mencionadas e o levantamento histórico por meio dos cartogramas fornecidos pela SEPLAN contendo a ocupação territorial da cidade ao longo dos anos, serviram de subsídio na compreensão de como os instrumentos regulatórios influenciaram as transformações territoriais e incentivaram o processo de expansão urbana.

Para analisar a temporalidade da evolução da mancha urbana de Campina Grande foi utilizada a ferramenta do GHS-Build, associada a informações sobre as áreas urbanizadas produzidas pelo IBGE (2018). Tal associação foi realizada pelo Observatório das Metrópoles (2020). Esse recurso possibilita a classificação temporal de áreas urbanizadas em três momentos: a) as áreas urbanizadas até a década de 1975 são classificadas pela cor vermelha; b) enquanto que as áreas urbanizadas entre 1975 e 2000 são diferenciadas pela cor laranja, e, c) o terceiro momento - áreas urbanizadas de 2000 a 2014 – na cor amarela.

Foram produzidos cartogramas temáticos com os mapas gerados pelo GSH-Build e editados com sobreposição das diretrizes urbanísticas da mencionada cidade com finalidade de identificar os vetores de expansão através dos marcos regulatórios e analisar como eles influenciaram a formação e expansão da cidade.

Foram realizadas quatro visitas para reconhecimento de campo ao local da pesquisa com o objetivo de identificar a paisagem e levantar os usos e ocupações do solo: a região sudoeste do território urbanizado de Campina Grande, suas áreas

de transição urbano-rurais e a zona rural da mencionada cidade e do distrito de São José da Mata.

Em seguida, foram coletadas informações do Sistema Nacional de Habitação, programa do Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR) onde foram catalogados os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida faixas 1 e 2 e sua localização na cidade de Campina Grande.

Com o propósito de desvendar a estruturação do espaço urbano de Campina Grande entre os anos 2000 e 2020, foi estruturado um banco de dados por meio de informações nos arquivos da Prefeitura Municipal de Campina Grande - PMCG (mais precisamente na SEPLAN e SECOB), contendo a seleção de empreendimentos aprovados e que estão localizados nas bordas urbanas.

Esse processo de coleta de informações contou com: 1 - levantamento fotográfico dos loteamentos aprovados na PMCG; 2 – catalogação das informações dos empreendimentos encontradas nos arquivos: data de aprovação pela prefeitura, localização (bairro), proprietário, construtora responsável pela execução. Além do levantamento documental, foi disponibilizado pela SEPLAN os arquivos digitalizados desses empreendimentos e, dessa maneira, foi possível elaborar um mapeamento dos loteamentos aprovados a partir da base georreferenciada da cidade.

Posteriormente, foram colhidas informações com funcionários da EMPAER com objetivo de identificar os usos rurais do distrito sede e de São José da Mata. Concomitantemente, foram feitas entrevistas com funcionários da PMCG de modo a obter informações sobre as áreas rurais do distrito sede e de São José da Mata. Ao mesmo tempo que foram feitos questionários com os funcionários das principais construtoras em Campina Grande e com corretor imobiliário bastante atuante na cidade que participa diretamente das negociações dos empreendimentos imobiliários produzidos por essas empresas.

A SEPLAN disponibilizou, ainda, os dados sobre aglomerações localizadas nas zonas rurais do distrito sede e de São José da Mata. Simultaneamente, foram colhidas informações sobre os equipamentos públicos municipais – creches e escolas na Secretaria de Educação, CRAS E CREAS na Secretaria Municipal de Assistência Social e unidades básicas de saúde da família (UBSF) na SEPLAN. As informações constavam de suas localizações, deste modo, foram produzidos mapas georreferenciados no software QGIS a partir do arquivo em shapefile.

A construção do percurso metodológico a partir dos dados coletados para esse trabalho, buscou embasar as questões da pesquisa e, assim, corroboraram para que as hipóteses fossem, de fato, respondidas.

A dissertação está estruturada em quatro Capítulos, além desta introdução e das considerações finais. No primeiro Capítulo, a revisão bibliográfica discute conceitos e instrumentaliza a base teórica da pesquisa, auxiliando a análise e direcionando os parâmetros em relação aos significados das áreas de transição urbano-rurais e dispersão urbana na produção do espaço e o planejamento direcionado para essas áreas por meio das legislações vigentes.

O Capítulo 2 analisa o processo de formação e expansão das áreas de transição urbano-rurais de Campina Grande e São José da Mata, realizando um recorte temporal da evolução urbana da cidade de Campina Grande, ao mesmo tempo que observa os vetores de crescimento, analisando os aspectos que conduziram o espraiamento para a região oeste. Neste capítulo também foi feita uma análise de como os marcos regulatórios destinados ao planejamento urbano conduziram a cidade ao espraiamento para as áreas de transição.

Em seguida, o terceiro Capítulo faz uma investigação das diretrizes e planejamentos institucionalizados por meio dos regimentos (Plano de Desenvolvimento Local Integrado, Planos Diretores 1996 e 2006 e Plano Estratégico), com foco na expansão urbana e no planejamento para as áreas de transição urbano-rurais, de modo que as informações obtidas nesses marcos regulatórios enquanto planejamento para a estrutura urbana corroborem com o contexto de formação territorial atual.

O Capítulo 4 foi destinado à análise da produção habitacional por meio dos empreendimentos imobiliários que avançam em direção às áreas de transição urbano-rurais. Neste capítulo é realizada, também, a caracterização do espaço rural da região sudoeste de Campina Grande e do distrito de São José da Mata, com foco nas peculiaridades locais e na organização espacial do território.

As considerações finais tiveram por objetivo a análise da influência da atual produção do espaço, levando em consideração as implicações que esta prática gera, sobretudo em relação à especulação imobiliária, na fragmentação do espaço e na segregação social.

A partir desta pesquisa espera-se que a posterior discussão nos resultados contribua como uma ferramenta investigativa para elaboração de estratégias que



possam proporcionar um equilibrado crescimento e desenvolvimento urbano, especialmente no que concerne às distancias sociais estabelecidas por essas práticas.

## **2 AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAIS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Esta seção irá substanciar definições e análises voltados à questão da expansão territorial e a conseqüente dispersão urbana que esse processo pode causar, buscando compreender, a partir dos conceitos, a dimensão do território da produção do espaço urbano. Será feito, também, um resgate histórico dos marcos regulatórios para desenvolvimento urbano por meio dos Planos de Desenvolvimento dos governos progressos, a fim de substanciar os feitos desses marcos na conjuntura territorial de Campina Grande.

### **2.1 Os processos de expansão urbana: das metrópoles às cidades médias**

A urbanização foi um dos processos mais significativos do século XX em termos demográficos, espaciais, sociais e ecológicos. Todavia, apesar do processo de industrialização ter sido um dos principais fatores para o deslocamento da população rural em direção à área urbana, o país ainda possuía uma população majoritariamente rural até meados dos anos 1970. As principais atividades econômicas estavam relacionadas à exportação de produtos agrícolas, dentre eles o açúcar produzido no Nordeste e o café no Sudeste. Na década de 1980, a população urbana já havia ultrapassado em número a população rural e esse fenômeno, o êxodo rural, modificou a conjuntura econômica agrário-exportadora que o Brasil possuía para aderir ao modelo urbano-industrial. (MONTE-MOR, 2003)

Por meio desse modelo urbano-industrial, surgiu a legislação trabalhista que assegurava benefícios como salário mínimo, férias etc. a algumas categorias de trabalhadores. Porém, segundo Monte-Mor (2003), essas garantias restringiam-se às capitais e aos setores econômicos modernizados e cidades industriais, evidenciando o caráter seletivo em relação ao campo e às cidades de pequeno porte. As aglomerações urbanas concentradas nas capitais dos Estados receberam maiores investimentos públicos, semipúblicos e privados que se traduziram, tanto em infraestrutura urbana básica como, esgotamento sanitário, distribuição de água, eletricidade e serviços de educação e saúde, quanto em polos geradores de

empregos e oportunidades de trabalho, e a população rural circunvizinha precisava se deslocar para buscá-las.

Com base nos estudos do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2001), a estruturação espacial da rede urbana é diretamente impactada pela economia regional:

“A caracterização da rede urbana regional identifica as mudanças ocorridas na conformação do sistema urbano regional no período recente (décadas de 1980 e 1990), articulando essas alterações com as principais tendências do desenvolvimento econômico regional”. (IPEA, 2001, pág. XI)

Ou seja, as transformações mais expressivas observadas no processo de urbanização são as transformações resultantes dos novos modelos produtivos (desconcentração industrial, agroindustrialização, modernização da agricultura, expansão da fronteira agrícola), ocasionando em espaços economicamente dinâmicos.

Nesse sentido, o deslocamento das indústrias para as cidades de médio porte - principalmente na região Sudeste - providas de infraestrutura e com proximidade à malha rodoviária, favoreceu o fortalecimento e crescimento das aglomerações urbanas. Essas cidades possuíam a infraestrutura urbana necessária para acomodar as pessoas e, sobretudo, não possuíam os problemas inerentes às grandes metrópoles. Deste modo, observou-se um crescimento absoluto dessas aglomerações em detrimento ao das metrópoles.

Outro modelo produtivo bastante importante para o fortalecimento das cidades de médio porte foi a agroindústria, sobretudo em cidades do interior da região Centro Oeste e nos estados da Bahia, Maranhão, Piauí e Minas Gerais. (IPEA, 2001)

A pesquisa do IPEA (2001), informou, ainda, que a modernização da agricultura se deu, principalmente, por meio da irrigação dos produtos agrícolas e serviu para fortalecer aglomerações já consolidadas como Petrolina, Juazeiro e Mossoró. Já os efeitos da expansão da fronteira agrícola foram evidenciados sobretudo na região Norte, e com ela novos municípios surgiram e se desenvolveram, diminuindo o papel de Belém e Manaus da função de centros regionais, “em benefício de uma redistribuição da função de centro regional entre outras cidades, principalmente as capitais estaduais” (IPEA, 2001, pág. 41).

O processo de desconcentração da economia expande-se para as cidades de médio porte formando, assim, aglomerações urbanas e descentraliza o desenvolvimento para além das capitais e grandes centros urbanos. Segundo IPEA (2001), essa desconcentração fomenta a diversidade econômica e social das cidades brasileiras com as seguintes características:

“crescimento populacional mais elevado das antigas periferias econômicas nacionais, provocando a intensificação do fenômeno da formação de aglomerações urbanas; padrões relativamente baixos de crescimento das regiões metropolitanas, sobretudo de suas sedes; e peso crescente do conjunto das cidades de porte médio”. (IPEA, 2001, pág. 41)

O novo modelo espacial urbano-industrial demandava tanto maior concentração de terras quanto uma população que pudesse custear o consumo dos “bens fordistas” (MONTE-MOR, 2003). Programas econômicos governamentais foram criados (como a poupança voluntária e compulsória) para que as camadas sociais ricas, médias e até a parcela mais baixa da classe média pudesse financiar seu espaço urbano, expandindo a cidade para além dos seus limites. A política econômica, então, por meio de programas habitacionais e políticas urbanas, foi a mola propulsora para que a cidade se expandisse para os limites periféricos, onde o custo pela moradia seria mais baixo através dos seguintes panoramas: a terra era mais barata do que na região central da cidade e, ademais, a quase inexistência de infraestrutura urbana básica. (SANTORO, 2014)

Paralelamente a essa expansão territorial, necessitou-se, também, a ampliação estrutural do modelo urbano-industrial, desde serviços de infraestrutura urbana básica, até o aumento das redes de transportes, comunicações, energia elétrica, abastecimento de água etc.

Ao final da década de 1970, as condições (urbanas) gerais de produção (industrial) e da reprodução (coletiva) já estavam estendidas muito além dos limites das cidades, incorporando os territórios metropolitanos e as áreas rurais ao longo das rodovias, conectando cidades e roças aos centros urbano-industriais. Essa urbanização extensiva, que se processa para além das cidades e representa em última instância a dominação final do campo pela lógica urbana, ganhou o espaço regional e se estendeu ao longo das rodovias, dos sistemas de comunicações e energia cobrindo virtualmente todo o território nacional e consigo, em maior ou menor grau, os serviços urbanos requeridos pela vida (urbano-industrial) contemporânea, desde aqueles básicos ligados à reprodução da

força de trabalho até os mais complexos de gestão e apoio à produção. (MONTE-MOR, 2003, pág. 85).

Efetivamente, o processo de urbanização ampliou seus limites para além de suas fronteiras urbanas ao longo dos eixos rodoviários e nas aglomerações de serviços que surgiram para atender à demanda da produção (industrial) e consumo da população. Como consequência, esse processo reverberou para a conjuntura social diversos problemas, dentre eles a exclusão socioespacial, para uma parcela significativa da população residente nas cidades. Essa junção territorial do rural com o urbano produziu novas formas socioespaciais (urbano-industriais) relativamente articuladas aos centros urbanos formando, assim, um espaço fragmentado, sem densidade e com vazios urbanos.

## **2.2 A dispersão urbana: características e implicações**

A bibliografia que aborda o tema da expansão urbana é vasta, não somente no Brasil como em todo o mundo e, embora não exista um conceito universalmente definitivo acerca desse fenômeno, diversas características particulares podem auxiliar na compreensão da definição. Tendo em vista as crescentes mudanças presentes nos processos de produção do solo urbano, é fundamental não somente a compreensão da definição do fenômeno como também as análises frente à morfologia e tipologias territoriais a fim de identificar suas especificidades socioespaciais.

Brueckner (2000, pag. 160), se refere ao termo como o “excessivo crescimento espacial das cidades” e alerta que, embora a cidade deva expandir-se de forma espacial para acomodar a crescente densidade populacional, isso ocorre de forma excessiva. O autor parte do pressuposto de que o crescimento territorial para além das fronteiras urbanas não pode ser de forma indiscriminada e absorver as terras agrícolas sem levar em consideração o seu valor. Ele mostra evidências de pesquisas em cidades norte americanas onde em regiões em que a terra agrícola é produtiva, as cidades são espacialmente mais compactas do que em regiões onde as terras agrícolas são improdutivas. Ou seja, em terras agrícolas improdutivas, a tendência é o barateamento das mesmas e, como consequência, a ocupação habitacional.

Brueckner (2000, pág.162) argumenta, ainda, que os responsáveis pelo crescimento espacial das cidades são: “o crescimento populacional, aumento de renda e melhorias de transportes”. Concomitantemente ao crescimento populacional, o crescimento espacial deve acompanhar essa demanda a fim de acomodar mais pessoas. Ademais, proporcionalmente à medida que há aumento de renda, há necessidade dos moradores em residirem em casas espaçosas. Deste modo, “o aumento de renda é fortalecido por um incentivo de preços que favorecem a suburbanização”. (BRUECKNER, 2000, pág. 162)

Caruso (2005, pág.15), caracteriza essa nova construção espacial de periurbanização e conceitua como aglomerações de baixa densidade, morfologia fragmentada, sem planejamento sistemático e uso de grandes áreas de terra. Para o autor, o conceito de expansão urbana se aproxima muito com o conceito de periurbanização: (i) as áreas periurbanas sofrem interferência do centro urbano e o vínculo entre essas duas conformações são caracterizados por fluxos pendulares; (ii) as áreas periurbanas demonstram características rurais em virtude da presença “agro-florestal” ainda marcante e, conseqüentemente, aglomerações de baixa densidade populacional.

No caso Brasileiro, Roberto Monte-Mor (2003) caracteriza o fenômeno da “urbanização extensiva” integra espaços rurais, redefinindo-o e proliferando os limites da cidade tanto nas aglomerações urbanas e suas áreas de transição, quanto nos territórios rurais dando vazão ao modelo urbano-industrial.

O autor caracteriza como “urbanização que se estende para além das cidades em redes que penetram virtualmente todos os espaços regionais integrando-os em malhas mundiais” (MONTE-MÓR 1994, pág. 171). Nesse sentido, Limonad (2006, pag. 35) destaca que a “extensificação da urbanização” que Monte-Mor (1994) define e a corrente que lhe antecedeu “urbanização intensiva” não são movimentos antagônicos, mas evoluem de forma que se complementam. Embora ambas signifiquem a expansão do território, suas diferenças aparecem na configuração final que essa expansão revela. A autora define a urbanização extensiva de “tecido urbano esgarçado, fragmentado e pulverizado” se contrapondo às “grandes aglomerações urbanas com alta densidade” da urbanização intensiva, concentrada e compacta da metrópole.

Pode-se assim identificar um duplo padrão de urbanização no Brasil, já manifesto em décadas anteriores, mas hoje mostrando nova natureza e organização. De um lado, uma concentração populacional em grandes e médias áreas urbanas, principalmente as regiões metropolitanas e regiões urbanas do Centro e do Sul como um todo. De outro, a extensão da urbanização sobre amplos espaços regionais por meio das redes de transportes, comunicação e serviços integrando as espacialidades diversificadas e (re)qualificando as relações urbano-rurais, mudando assim a natureza da urbanização no Brasil. Não se trata mais apenas da urbanização em cidades; o tecido urbano se expandiu para além dos perímetros urbanos, gerando e integrando novas centralidades e periferias diversas, ao mesmo tempo em que estendeu as relações de produção (capitalistas) urbano-industriais pelo espaço social como um todo. A partir dessa nova urbanização, ao mesmo tempo concentrada e estendida, articulam-se ações políticas, locais e distantes, em processos de competição e cooperação cada vez mais complexos e plurais, tanto internos às unidades urbanas quanto externos, articulando centros e regiões urbanizadas. (MONTE-MÓR, 2003, pág. 88).

Posto isto, a urbanização brasileira vai escrevendo sua própria história baseada na conformação política, econômica e social particular de cada região. Essas novas dinâmicas no processo de urbanização podem ser observadas a partir do expressivo aumento das aglomerações urbanas, sejam elas regiões metropolitanas ou não, com o crescimento das áreas conurbadas, aumentando e rearranjando as periferias de diversas formas. (Monte-Mór, 2003)

Segundo Sposito e Góes (2013), as expressões que exprimem uma mesma ideia de expansão territorial podem ser vistas segundo uma mesma dinâmica que as expressões suburbanização, periurbanização, contraurbanização, exurbanização, rurbanização e *urban sprawl*, que em português é traduzido por “dispersão urbana”. Observa-se, nessas áreas periféricas, a dinâmica espalhada do tecido urbano com pouca densidade populacional, fragmentada espacialmente e, desta forma, o uso de transporte automotivo é bastante utilizado nessa conjuntura.

Na leitura especializada, essas áreas que se expandem para além dos limites urbanos gerando espaços híbridos e de difícil delimitação do que é campo e do que é urbano recebem várias denominações, entretanto, para essa pesquisa, será adotado o termo “expansão urbana” por aproximar-se claramente ao objetivo da pesquisa.

A discussão acerca dos processos de expansão urbana é de extrema importância na conjuntura das dinâmicas urbanas contemporâneas brasileiras. As transformações das cidades advêm de diversos fatores, sejam eles políticos,

técnicos e econômicos e vêm acarretando o fenômeno do espraiamento territorial, se contrapondo à conformação clássica da cidade concentrada e estabelecendo uma nova formatação espacial.

De modo geral, as áreas periféricas são concebidas como espaços de transição, onde coexistem conformações urbanas e rurais com fragilidades e potencialidades próprios, provenientes das influências do seu próprio meio. Sua transição se destaca sob a perspectiva paisagística, socioeconômica e ambiental.

A expansão da cidade para além do seu perímetro urbano reproduz a lógica urbana ao longo das áreas ruralizadas, traduzindo-se como uma forma urbana dispersa e descontínua em relação à cidade, evidenciando a coexistência de diversos usos e ocupações do solo.

O fenômeno de expansão urbana se intensificou, no Brasil, de forma mais acentuada após os anos 1990, com uma tendência à ocupação das áreas de transição de forma dispersa e com pouca densidade. Não se pode ignorar o fato de que o aumento gradativo da expansão urbana é uma realidade e está intimamente correlacionado com o crescimento e a melhoria da rede viária. A estruturação de áreas urbanas dispostas nos eixos rodoviários pode significar formas de ocupação em áreas remotas, mas que, por existir essa facilidade de locomoção, geralmente são ocupadas.

Segundo sugere Israel, et al (2021), as malhas rodoviárias são importantes vetores na ocupação espacial das áreas periféricas.

Quando o território municipal passa a ser mais ocupado por edificações nas bordas das rodovias que conectam núcleos urbanos, o que é possível quando as glebas não pertencem a grandes proprietários de terras que monopolizam o seu uso, nota-se a formação de espaços com menor densidade populacional, mais distantes dos centros, mas não desconectados das atividades urbanas. Neste contexto, áreas onde o motor da economia era predominantemente rural, podem adquirir novas características, movida pelo surgimento de atividades mais rentáveis ou mesmo impulsionadas por um período de crise, no qual a mudança de atividade produtiva torna-se uma necessidade e não uma escolha. Essa mudança de atividades, rurais para industriais e/ou urbanas, é uma das fases de estruturação das cidades difusas. (ISRAEL et al 2021, pág. 411)

As famílias moradoras das zonas geograficamente periféricas, sejam das classes de baixa renda, sejam de alta renda (atraídas por promessas de maior segurança), tendem a despender maior tempo em seus deslocamentos pendulares (casa-trabalho) e a ter menos acesso à infraestrutura urbana. Em termos sociais o



problema é relevante, pois a maior parte do movimento de periferização cabe a população de baixa renda, o que gera desigualdade social espacial.

Para Limonad (2006), o movimento de dispersão urbana manifesta-se de diversas formas de acordo com a localização espacial. A expansão pode ocorrer através de pequenas concentrações urbanas, geralmente próximas de locais geradores de trabalho como indústrias, serviços ou turismo e/ou por meio de condomínios fechados afastados do território urbanizado.

Segundo Reis (2016), o processo de dispersão urbana é definido pela expansão da urbanização promovendo a fragmentação do espaço por meio de núcleos urbanos, resultando em vazios intersticiais, porém, com vínculos entre si formando um único sistema urbano. Sendo assim, os núcleos urbanos vão se integrando à malha urbano-rural das aglomerações urbanas de forma desigual, utilizando o sistema de transporte inter-regional como suporte. A população adota, como modo de vida, os hábitos da metrópole, incorporando, como relata Reis (2016), a “regionalização do cotidiano”. O autor afirma que os grandes empreendimentos, sejam eles de natureza cultural, comercial ou residencial se reproduzem trazendo implicações de ordem tanto física quanto social ao território por demandarem infraestrutura para mobilidade e acessibilidade e equipamentos urbanos.

Seguindo a mesma linha de observação, Pedro Abramo (2007) faz uma análise morfológica em relação às cidades compactas (alta densidade) e as cidades difusas (baixa densidade), denominando cidade “com-fusa” onde o principal promotor desse contexto é o mercado imobiliário do solo. Segundo Abramo (2007), o mercado imobiliário e o Estado têm uma participação imprescindível na construção desses espaços através de ações “individuais e coletivas” na promoção da ocupação nas áreas de transição. Segundo o autor, a demanda por terra impulsionava o processo de ocupação da população menos remunerada para as áreas periféricas, se configurando como “a principal forma de acesso dos pobres ao solo urbano em muitos países latino-americanos”. (ABRAMO, 2007 pág. 27)

Amaro (2016) relata que o panorama da dispersão urbana no Brasil ocorre sob atuação de dois aspectos: a discriminação urbana e a periferização. A primeira é gerada pela população mais remunerada que pode escolher o local de residência (estes, irão migrar para os condomínios fechados), e o segundo aspecto é constituído pela população de baixa renda e, por esse motivo, só têm acesso a

terrenos e/ou residências nas áreas afastadas do centro da cidade. Como consequência, constata-se uma carência de transporte coletivo que prejudica o deslocamento dessa população.

Esther Limonad (2006, pág. 37) relaciona essa migração para as áreas periféricas a “uma tentativa de diferentes grupos sociais, de diferentes segmentos da força de trabalho, de acompanhar a realocação industrial e a formação de centros de comércio e serviços fora das cidades”. Em contrapartida, a autora relata que, além da busca em razão de um novo estilo de vida da população que possui mais recursos financeiros, existe a busca da população com menos recursos financeiros pelas áreas periféricas onde o valor da terra é mais baixo.

À medida em que os aglomerados urbanos vão crescendo e se fragmentando nas áreas de transição urbano-rurais, tornam-se necessárias as demandas por acesso a infraestrutura e equipamentos públicos de uso coletivo. Em contrapartida, o processo de expansão da malha urbana de forma fragmentada gera, além do congestionamento do tráfego, a segregação social, a diminuição da conservação ambiental etc.

A evolução da periferização foi revalidada pelo próprio Estado brasileiro por meio de condição legal de amparar às pessoas de mais baixa renda ao direito à moradia. O processo acontece mediante facilitação das condições de financiamento de programas habitacionais com respaldo do Estado, onde são construídos conjuntos habitacionais em áreas afastadas do centro urbano.

Outro ponto que vale a pena ser mencionado nas implicações da expansão urbana são as questões de mobilidade urbana. As famílias que residem nas áreas de transição urbano-rurais e até mesmo na região metropolitana e utilizam os serviços da cidade pelo realizam o movimento pendular. O dispêndio ocasionado por essa migração pendular promove uma série de problemas de ordem ambiental e de qualidade de vida

Segundo Amaro (2016, pág. 117):

A dispersão urbana, ao promover tanto a diminuição da densidade urbana quanto a produção de vazios urbanos, termina por diminuir as possibilidades de economia de escala e aumenta os gastos de energia e tempo. Em outras palavras, esses processos terminam por encarecer ou mesmo, em alguns casos, inviabilizar a implantação e manutenção de meios de consumo coletivos, gerando uma série de problemas socioambientais. (AMARO, 2016 p. 117).

À medida que a cidade se estende para as áreas periféricas por meio da produção residencial, esses espaços urbanizados necessitam de equipamentos (comércio, equipamentos públicos, parques) e serviços intrínsecos da cidade. Conforme a demanda aumenta, um novo comércio e serviço surge em meio às vias expressas que dão acesso à essas áreas.

No que se refere à questão ambiental, a expansão urbana ocasiona a substituição de áreas agricultáveis ou de preservação para tornarem-se áreas loteadas e, posteriormente, edificadas. Por conseguinte, esse solo transforma-se em solo impermeabilizado, diminuindo a infiltração pluvial no mesmo. Não se pode desconsiderar o impacto ambiental que as obras de infraestrutura como rede de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável ocasionam nessas áreas. Amaro (2016), afirma que o processo de espraiamento causa repercussões negativas tanto para a sociedade quanto para a gestão pública, sem mencionar os impactos ambientais. Para o autor, além dos serviços de saneamento, como a coleta e o descarte de resíduos sólidos, é necessário que o Estado propicie toda a infraestrutura tanto de acesso e iluminação pública, quanto sanitária de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Com a expansão urbana mal planejada (ou mesmo sem planejamento algum), além da destruição das poucas áreas verdes, há uma total (ou quase total) perda de funções ecológicas das nascentes e córregos, uma vez que existe a tendência de aterrá-los, para ganhar espaço e também porque acabam sendo usados como corpos receptores de esgotos domésticos e efluentes industriais – com e sem tratamento – transformando-os em potenciais criadouros de vetores (mosquitos, roedores etc.), o que leva os construtores e/ou o poder público a drená-los, muitas vezes em canalizações fechadas que, caso não sejam bem planejadas, correm o risco de tornarem-se “bombas relógio” urbanas em função dos possíveis alagamentos. (AMARO, 2016, pág.121)

As discussões apresentadas neste item ressaltam que o processo de expansão urbana de forma dispersa e pouco planejada precisa ser evitado, pela quantidade de problemas que acarreta, tanto de ordem ambiental, quanto socioeconômica. Neste contexto, pretende-se que o planejamento para essas áreas seja de forma equilibrada de modo que possa prover o desenvolvimento econômico ao mesmo tempo que propicia um espaço democrático e socialmente equilibrado, considerando, também, os ativos naturais e a peculiaridade do local.

### 2.3 Áreas de transição urbano-rurais no contexto da dispersão urbana

As reflexões acerca da definição das áreas de transição urbano-rurais surgem com o objetivo de aprofundar a discussão sobre o tema dessa pesquisa. São áreas que apresentam uma grande multiplicidade de características e seu processo de produção compreende um cenário bastante fragmentado e disperso onde a pluralidade dos usos convivem entre si, porém muitas vezes não se relacionam. As atividades antes consideradas rurais como agricultura divide o mesmo espaço com atividades industriais, serviços, lazer, espaços habitacionais, naturais etc. O processo de industrialização no Brasil conduziu essas transformações no uso e ocupação do solo, alterando a configuração espacial que, atualmente, entrelaça-se e confunde os limites fronteiriços entre o rural e urbano, campo e cidade, mas que possuem duas realidades sociais bem diferentes.

Os termos empregados na investigação das áreas de transição urbano-rurais demonstram que possuem características comuns, mas alguns estudos focam em definir o território fundamentado nas questões socioculturais, morfológicas, físicas, econômicas entre outras.

Pryor (1968, pág. 206) caracterizou essas áreas de transição como “franjas rural urbana”:

A franja rural urbana é a zona de transição do uso do solo, com características sociais e demográficas, situadas entre a) as áreas construídas continuamente entre áreas urbanas e suburbanas da cidade central, e b) a hinterlândia rural, caracterizada pela ausência quase completa de habitações não agrícolas, ausência quase completa de serviços públicos, zoneamento desordenado, extensão da cidade para além dos limites administrativos da cidade central, real e potencial aumento da densidade populacional dos distritos circundantes porém abaixo ao da cidade central (PRYOR, 1968, pág. 206).

Pryor (1968) classificou, ainda, os espaços periféricos em duas modalidades: franja urbana e franja rural. A franja urbana consiste em uma área em contato contínuo com a cidade central, contém uma maior densidade populacional assim como uma alta proporção de ocupação residencial, comercial e industrial. A franja rural se liga espacialmente à franja urbana e caracteriza-se por possuir uma densidade populacional menor que a da franja urbana, com grande extensão de fazendas e terras agrícolas.

Já Corrêa (2020) caracterizou as áreas de transição como “periferias urbanas” que estão dispostas no entorno das áreas urbanizadas, porém, ainda em estágio inicial de urbanização, conectando-se com áreas rurais onde prevalece áreas agricultáveis.

A relação entre o campo e a cidade mudou extremamente com o passar dos anos como consequência da industrialização da agricultura e a delimitação espacial do que é rural e do que é urbano se mescla com os limites fronteiriços. Asensio (2005, pág. 07) afirma que até por volta do século XX, o significado para caracterizar o rural e o urbano tinha um enfoque de serem opostos. “Assim, caíam-se em definições circulares: o espaço rural era o não urbano e vice-versa, entre um e outro havia uma delimitação e ruptura claras.” O autor reitera que o espaço rural pode ser conceituado com base em diversos panoramas, e caracteriza por conter i) baixa densidade populacional e edificações, ii) hegemonia espacial das atividades primárias, iii) vínculo com o meio ambiente, iv) a familiaridade da população residente com a paisagem.

Nos últimos 40 anos, observa-se uma nova configuração no que diz respeito ao rural brasileiro. A dicotomia que antes existia entre esses dois “mundos” foi se dissociando e se confundindo em um espaço único. Segundo Silva (2002), o rural é um “*continuum* do urbano” espacialmente falando, e sob a ótica da estruturação da economia, o urbano não se distingue mais somente pelo caráter industrial enquanto o rural não se identifica somente com a agricultura e pecuária.

Não se deve, portanto, ignorar o aspecto social na construção dos conceitos das áreas de transição urbano-rurais. Silva (2002) ratifica que essa dicotomia entre o urbano e o rural correspondiam às classes sociais onde a população urbana se atrelava ao “novo” e ao “progresso” enquanto a população rural remetia ao “atraso”, ao “velho”.

A perspectiva clássica atrelada às funções convencionais do rural, como a agricultura, foi, aos poucos, sendo modificada. Segundo Silva (2002), o “novo rural” compreende, especialmente, quatro grupos de atividades:

- i) “uma agropecuária moderna, baseada em commodities e intimamente ligada às agroindústrias”; ii) “um conjunto de subsistência que gira em torno da agricultura rudimentar e da criação de pequenos animais; iii) conjunto de atividades não-agrícolas, ligadas à moradia, ao lazer e a várias atividades industriais e de prestação de serviços”; e iv) “um conjunto de ‘novas’ atividades

agropecuárias, localizadas em nichos específicos de mercados”. (SILVA, 2002 pág. ix).

Silva (2002) afirma ainda que algumas atividades econômicas que antes não faziam parte da renda principal das famílias e eram tidas como “*hobbies*” (psicultura, horticultura, floricultura, criação de pequenos animais etc.), tiveram crescimento na produção e passaram a ser fontes de renda e geração de empregos nos tempos atuais. O autor explana que, com o passar dos tempos, as famílias foram se tornando “pluriativas”, ou seja, os membros da família dona da terra não têm como única atividade remunerada a atividade agrícola: “combinam atividades dentro e fora de seu estabelecimento tanto nos ramos tradicionais urbano-industriais, como nas novas atividades que vêm-se desenvolvendo no meio rural como lazer, turismo, conservação da natureza, moradia e prestação de serviços pessoais”.

Miranda (2009) ressalta a diversificação das atividades rurais e reforça a pluralidade dessas áreas de transição.

As áreas de transição rural-urbana são espaços plurifuncionais, em que coexistem características e usos do solo tanto urbanos como rurais – presença dispersa e fragmentada de usos, e ausência de estrutura urbana coerente que proporcione unidade espacial, submetidas a profundas transformações econômicas, sociais e físicas, com uma dinâmica estreitamente vinculada à presença próxima de um núcleo urbano (MIRANDA, 2009, pág. 30).

Após delinear as conceituações de diversos autores acerca das áreas de transição urbano-rurais, observou-se que essas áreas recebem diversas denominações. O termo “*franja urbana*” precede, em termos cronológicos a denominação periurbana referindo-se a uma área construída para além dos limites urbanos administrativos do município. Para essa pesquisa, adotou-se o termo “*área de transição urbano-rural*” por entender que ela acolhe as principais dinâmicas observadas na área objeto de estudo como se verá a seguir.

Percebe-se que os conceitos acerca das áreas de transição urbano-rurais descritas pelos diversos autores citados nesse trabalho correlacionam-se, constituindo um híbrido de atividades, tais como, os espaços rurais desempenhando atividades industriais e de serviços e áreas urbanizadas na periferia exercendo agricultura.

Um dos principais condicionantes das transformações nas áreas de transição urbano-rurais é o uso habitacional. Seja a produção da habitação social, seja a

produção da habitação para o mercado. No próximo item, busca-se discutir as especificidades dos diferentes processos de produção habitacional e seus impactos dessas áreas.

### **2.3.1 A produção do espaço habitacional nas áreas de transição urbano-rurais**

Levando em consideração que o uso do espaço urbano interfere no processo de transformação sob diversos meios, sejam eles de dimensões espaciais, culturais, política ou econômica, este subcapítulo visa analisar os vetores de expansão na produção do espaço habitacional nas áreas de transição e suas implicações.

Há cerca de 40 anos, com o progresso das atividades industriais, as cidades foram expandindo os seus limites espaciais e assumindo uma forma espraiada com áreas mais afastadas do seu centro. Esse espraiamento representou um tipo de cidade que se configura pela “periferização, fragmentação e dispersão” (MAIA, 2010) e na maioria dos casos, essas novas ocupações nas áreas periféricas formam vazios intersticiais entre si e as áreas urbanas.

Tendo em vista a influência do modo capitalista de produção, não se pode ignorar os agentes sociais que transformam a cidade. A lógica imobiliária é uma mola propulsora no que diz respeito à produção do espaço, principalmente em áreas distantes do centro, onde o valor da terra é mais baixo e o espaço urbano passa a atrair a atenção de agentes imobiliários, empresas privadas, Estado entre outros, e cada um possui seus interesses e estratégias particulares.

A produção do espaço urbano nas áreas periféricas tem se revelado como um processo que move a lógica capitalista através do solo como uma mercadoria, visto que é local de reprodução e usufruto da sociedade (PÁDUA, 2020). O mercado imobiliário busca avançar sobre espaços, mais comumente periféricos, onde exista grande possibilidade de crescimento imobiliário e, nesse sentido, vão estocando terras com intuito de uma futura valorização. Como ressalta Carlos *et al* (2020),

“o urbano como negócio não prescinde da atuação do Estado para sua realização, muito pelo contrário, a valorização do espaço requer como condição *sine qua non* a ação estadista para a garantia e a legitimação dos pretensos ‘direitos do capital’”. (CARLOS, *et al*, 2020, pág. 09).

São muitas as práticas que o Estado exerce no processo de produção do espaço e, nessa perspectiva, a sua ação frente ao contexto econômico, político e social no espaço urbano de uma determinada região compreende estabelecer legislação de uso do solo, tributar propriedade fundiária mediante as atividades produtivas, proporcionar infraestrutura para outros agentes sociais como vias de acesso, energia elétrica, água, esgotamento sanitário e drenagem, fiscalizar mercado fundiário, entre outros.

Os impactos da crise financeira originada no mercado imobiliário norte americano em 2008, difundiu-se mundo afora e, segundo Volochko (2020), é nos momentos de crise que a atribuição do Estado frente à marcha de movimentação do capital se torna mais perceptível. Nessa circunstância, o Estado encontra uma saída para a crise no Brasil lançando o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) onde tal iniciativa possibilitava aos investidores a propagação do produto imobiliário e, deste modo, privatizava a política urbana.

A demanda por moradia potencializa o processo de ocupação popular de terras urbanas mais afastadas do centro metropolitano, e se torna a forma mais frequente de apropriação do solo urbano pela população mais pobre. Para Abramo (2007), além do mercado e o Estado, há uma terceira lógica que colabora como vetor de expansão urbana: a lógica da necessidade que movimenta práticas individuais e coletivas e proporciona a produção das “cidades populares” onde a própria população ocupa o espaço, constrói seu imóvel e se organiza no local, consolidando os assentamentos populares informais (APIs).

Abramo (2007) relata as duas consequências da fragilidade das políticas públicas habitacionais: a primeira se refere ao aumento da ocupação do solo urbano, a segunda consequência foi a intensificação de um mercado informal de solo urbano. A vários fatores atribuímos a existência do mercado informal do solo, mas principalmente a uma legislação urbanística que favorece uma determinada população com mais renda.

O modelo de cidade formal modernista das elites latino-americanas impõe um conjunto de requisitos normativos que produziu uma verdadeira barreira institucional para a provisão de moradias para os setores populares com rendimento abaixo de três salários mínimos, e induziu a ação irregular e/ou clandestina de loteadores e processos de ocupação popular de glebas urbanas e periurbanas. (ABRAMO, 2007, pág. 28)



Assim sendo, os loteamentos irregulares e clandestinos, as ocupações e as favelas são uma realidade para a população de baixa renda na busca pelo direito a um pedaço de terra. São caracterizadas pela precarização das habitações, normalmente localizadas em áreas periféricas, em alguns casos em áreas de risco como morros, encostas, margem de riachos etc. e, frequentemente inexistente infraestrutura urbana como, energia elétrica, distribuição de água e esgotamento sanitário.

Além das características físicas e estruturais que os loteamentos e ocupações irregulares possuem, há uma soma de irregularidades no tocante aos direitos: irregularidade urbanística, construtiva e em relação ao direito à terra. A organização social excessivamente segregada, onde há grande discrepância de concentração de renda e, conseqüentemente, acesso ao solo urbano, acarretou formas coletivas ou individuais de ocupação do solo. A forma de apropriação do solo urbano pela população com menor renda se dispõe de duas maneiras: a ocupação popular e a produção de moradias em conjuntos habitacionais ou lotes urbanizados. Porém, a principal forma de acesso da população mais pobre ao solo urbano termina sendo a ocupação popular em virtude da insuficiência de políticas públicas habitacionais pelo Estado.

As circunstâncias referentes à apropriação do espaço urbano pela população são baseadas em motivações particulares, conforme diferentes formas de divisão: faixa etária, cultura, condições socioeconômicas, profissão, inclinação para consumo de bens e serviços etc. bem como o local de moradia, local que trabalha ou estuda, enfim, os trajetos diários imbricados na rotina. Dessa maneira, é indispensável não focar apenas nos interesses econômicos e políticos que estruturam os espaços urbanos. É necessário analisar, também, as relações sociais e culturais estabelecidas com o espaço de que se apropria e na relação de deslocamento de uma cidade a outra.

Segundo Sposito (2020), essa forma de ocupação gera segregação e fragmentação socioespacial e negam a centralidade. É na periferia, portanto, onde se encontram tanto os loteamentos fechados onde a população de alta renda reside, quanto os conjuntos habitacionais habitados pela população de baixa renda. Nesse sentido, identificamos em um mesmo espaço a ação do Estado enquanto provedor de moradia para as famílias mais pobres e o mercado imobiliário na construção de grandes empreendimentos. Deste modo, a produção da periferia

urbana, como Maia (2010) se refere a esses espaços, reflete uma perspectiva heterogênea com grandes discrepâncias socioespaciais.

“Se por um lado esse investimento promove a regularização fundiária e uma melhoria na qualidade habitacional, por outro lado dá continuidade ao antigo processo de promover a valorização de áreas não edificadas, contribuindo para o enriquecimento dos proprietários fundiários e para o empobrecimento da classe trabalhadora, uma vez que esta passa a habitar cada vez mais distante do local de trabalho e dos serviços necessários”. (MAIA, 2010, pág. 02)

Em síntese, os diversos atores sociais que contribuem para a construção das áreas de transição urbano-rurais colaboram para a financeirização da terra e, conseqüentemente, especulação imobiliária, segregação socioespacial, a gentrificação e o surgimento de formas de moradias contemporâneas (são o caso dos condomínios fechados), confirmando a dualidade e heterogeneidade social um mesmo espaço.

No próximo capítulo, se introduz a caracterização do Objeto de estudo Campina Grande e observa-se como o Planejamento Urbano, ao longo do processo de produção do espaço dessa cidade, conduziu os processos de expansão e dispersão urbanas em direção as zonas rurais, configurando áreas de transição urbano-rurais fragmentadas e pouco planejadas.

## **2.4 O planejamento das áreas de transição urbano-rurais**

O desenvolvimento de uma cidade está intimamente ligado às potencialidades que o território possui e a capacidade de organização e política da gestão para lidar com o crescimento econômico e social. As políticas econômicas são imprescindíveis para estabelecer qual a prioridade daquela localidade, segundo sua vocação econômica. A partir do planejamento governamental para o ciclo de governo por meio de ações e metas, as políticas públicas surgem com objetivo de direcionar as vertentes econômicas e sociais do país e assim, tentar solucionar os problemas públicos. Essas ações interferem diretamente na vida das pessoas porque são através delas que o Estado provê serviços coletivos de segurança, educação, saúde, transporte etc. (PORTO, 2007).

Com finalidade de minimizar os problemas resultantes dos processos de urbanização, o planejamento urbano tem a função de realizar o diagnóstico do

território e assim desenvolver e executar projetos com o objetivo de ordenar o crescimento da cidade, desde sua conformação urbana até o território rural.

#### **2.4.1 O planejamento urbano antes da Constituição de 1988**

Com o propósito de compreender o planejamento urbano contemporâneo, é necessário reconhecer os processos pelos quais os planos para desenvolvimento das cidades percorreram. De certo modo, a experiência que o Brasil tem a respeito de planejamento urbano é recente e, segundo Villaça (1999), somente a partir da década de 1950, cresce no Brasil o discurso que passa a difundir a utilidade dos planos urbanos. A partir de 1960 recebe o nome de planejamento urbano ou planejamento urbano integrado como um conjunto de objetivos e ações para concretizá-los.

A consciência da necessidade de integração na verdade pode ser detectada desde o início do século passado e passou a ser denominador comum desse modelo de planejamento (Planejamento Urbano stricto sensu, ou seja, a corrente que teve como eixo as atividades e discursos que vieram a desembocar nos atuais planos diretores). Isso não quer dizer que a integração tenha sido conseguida; pelo contrário, na quase totalidade dos casos, não foi além do discurso. (VILLAÇA, 1999, pág.17)

Nas décadas de 1950 e 1960, o grande deslocamento populacional para as grandes cidades que ofereciam melhores condições de vida em razão da modernização agrícola, contingente de indústrias e concentração fundiária, difundiram uma série de implicações de ordem urbana e social. Os locais onde a população imigrante se alojava era carente de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários e, em muitos casos, distante dos seus locais de trabalho.

A partir dessa circunstância, pertencia ao Estado a incumbência de incluir na agenda de políticas públicas a questão urbana, através de programas sociais, levando em conta a política habitacional. Os planos diretores que passaram a ser desenvolvidos no Brasil não tiveram o resultado esperado, segundo Villaça (1999). O planejamento urbano se restringia muito a um processo tecnocrático no período da ditadura. Consistia em um vasto diagnóstico que abrangia aspectos econômicos, físicos, territoriais e sociais e que definia algumas diretrizes para desenvolvimento da cidade, porém, sem a participação da sociedade.

Após o golpe militar, em 1964, o então presidente Castello Branco, instituiu, junto com seus ministros, o Plano de Ação Econômica do Governo (PAEG). A política econômica ajustou-se a uma nova estratégia econômica, direcionada a promover uma fase de intensa acumulação monopolista. O Plano começou por um programa de “estabilização econômica”, visando conter a inflação através de violento e prolongado arrocho salarial e a repressão dos movimentos sindicais. As duas pré-condições da segurança social e política estabelecida para atrair os investimentos de capital estrangeiro. Nessas bases, ocorreu a reativação da demanda, apoiada na despesa pública e nos incentivos ao capital privado. O novo modelo de crescimento econômico acelerou a concentração e a centralização de capitais, sob a égide do capital financeiro, internacionalizado e monopolista.

No âmbito das políticas públicas habitacionais, o governo elaborou uma série de medidas como a institucionalização do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). O BNH tinha o objetivo político-ideológico de introduzir uma política populista, subsidiando habitação para a população com baixa renda que não possuía recursos para tal. Ao mesmo tempo que atendia à uma demanda da população que necessitava de casa própria, fomentava o setor de construção civil, empregando mão de obra na execução das moradias.

A partir do Plano Nacional de Habitação, promulgado simultaneamente ao BNH, foi criado o SERFHAU que estabelecia marcos institucionais fundamentais na implementação de políticas habitacionais que priorizassem o desenvolvimento econômico. Segundo Oliveira (2005), a implementação dessa articulação entre a administração pública e o setor privado modificou a conjuntura do “clientelismo político tradicional” integrando o setor econômico no fortalecimento do mercado de trabalho por meio da geração de empregos, principalmente no setor da construção civil. Dentre as várias atribuições da SERFHAU, consistia a definição de um roteiro a ser seguido para a elaboração dos Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado, cujo material definia quais as prioridades a serem efetivadas no âmbito municipal.

No plano de governo seguinte, com o presidente Costa e Silva, as ações de implementação priorizavam o crescimento econômico como meta fundamental, saindo da recessão do combate à inflação do governo antecessor. Nesse sentido, foi criado o Plano Estratégico de Desenvolvimento (PED) com poucas diferenças

do PAEG do governo anterior, porém, o PED teve como objetivo primordial acelerar o crescimento econômico e, segundo Oliveira (2005, pág. 32), ao final do mandato, o país já apresentava sinais de crescimento.

Na escala urbana, o PED propunha interligar fatores condicionantes para efetivação de uma política urbana eficaz: avaliação do sistema nacional de planejamento local ao mesmo tempo que previa diretrizes para uma política nacional de desenvolvimento local e urbano e, por fim, análise dos resultados das experiências da concretização dos planos nas cidades.

No início da década de 1970, foi instituído o I Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) cujo propósito era reforçar o projeto desenvolvimentista dos governos antecessores. As ações focaram no fortalecimento do setor industrial, de transporte, comunicação e infraestrutura e no fomento à geração de emprego. Nesse sentido, foi criado o Plano de Metas e Bases com finalidade de descentralizar as atividades econômicas por meio do cumprimento das políticas de desenvolvimento regional.

Entre as medidas relacionadas ao desenvolvimento urbano, pode-se citar: “revigoração da estrutura de decisões a nível municipal, mediante a realização dos Planos de Desenvolvimento Local Integrado através do Programa de Ação Concentrada (PAC).

O PAC foi um programa implantado pela SERFHAU cujo objetivo era viabilizar o desenvolvimento local integrado de comunidades urbanas em todo o país, por meio de implementação de diretrizes de forma coordenada pelos órgãos do Ministério do Interior (VIZIOLI, 1998, pág. 36). As deliberações para financiamento do referido programa davam prioridade às ações de saneamento básico, formulação de programa habitacional e organização dos serviços administrativos municipais. A ação do PAC deu origem a uma série de propostas no âmbito da política urbana como o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), cuja edição de Campina Grande será analisada nos capítulos subsequentes.

Nesse sentido, o PDLI consistia em um instrumento de política de desenvolvimento urbano cuja ação era pontual ao município e, segundo o MINTER (1970, pág.15):

"o PDLI quantifica e orça as necessidades e recursos, elabora Planos setoriais ou mesmo anteprojetos de certas obras; codifica o plano, de acordo com sua lei e regulamentação; estrutura o órgão local de planejamento e estabelece suas primeiras metas de trabalho; determina projetos, estabelecendo os respectivos cronogramas; detalha os instrumentos administrativos e elabora o orçamento-programa".

O II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), vigente entre os anos 1975 a 1979, foi um plano econômico que tinha como meta de estímulo à produção de insumos básicos, bens de capital industrial, energia e alimentos. O processo de desenvolvimento das cidades brasileiras foi, de certa maneira, desigual. O rápido processo de urbanização nas cidades grandes e médias pelo aumento populacional, gerou a concentração de riquezas, atividades industriais, oportunidades de emprego como também, uma série de implicações de ordem socioeconômica, territorial e ambiental.

A esfera do planejamento urbano foi contemplada através do Política Nacional de Desenvolvimento Urbano que tinha como finalidade a redução das desigualdades socioespaciais visando as peculiaridades locais de cada região. Nesse sentido, definiu uma série de orientações a nível nacional e regional com mecanismos operacionais para que a estrutura urbana acompanhe a estratégia de desenvolvimento econômico.

#### ***2.4.2 O planejamento urbano depois da Constituição de 1988***

Na década de 1990, o planejamento urbano e regional entrou em crise no Brasil, simultaneamente, a ascensão da política neoliberal, eximindo do Estado a incumbência do planejamento e enfrentamento das questões sociais (SOUZA, 2019) e, conseqüentemente, os agentes privados passam a conduzir as demandas da população.

Em contrapartida, a promulgação da Constituição de 1988 estabeleceu a redemocratização da sociedade e o planejamento urbano passou a ser visto como medida imprescindível para contribuir com a redistribuição de riqueza. O discurso da sustentabilidade foi fortalecido pelos inúmeros planos diretores (que passaram a ser exigidos por lei, para cidades com mais de 20 mil habitantes). Inclusive, foi a partir das deliberações da política urbana da constituição que foi regulamentado o Estatuto da Cidade, em 2001, doze anos depois da sua promulgação. Mas que

mudanças significativas esse novo cenário democrático trouxe onde a regulação do marco legislativo urbano foi colocado sob responsabilidade das administrações municipais?

Nesse sentido, os planos para desenvolvimento das cidades deixam de ser tecnocráticos, ou seja, planos elaborados por técnicos sem a participação da sociedade civil para ser participativos onde a população passa a fazer parte desse processo.

Segundo Fernandes (2013),

(...) a materialização efetiva desse novo marco jurídico inovador foi colocada em grande medida nas mãos das administrações municipais, especialmente por meio da formulação de Planos Diretores Municipais – PDMs. Anteriormente à aprovação da lei federal, a enorme maioria dos municípios não tinha um marco jurídico minimamente adequado para a disciplina dos processos de uso, ocupação, parcelamento, desenvolvimento, preservação, conservação, construção, e regularização do solo urbano. A maioria dos municípios não tinha sequer dados e informações básicas, mapas, fotos aéreas e outros materiais relevantes sobre seus próprios territórios e processos socioespaciais. (FERNANDES, 2013, pág. 216)

Entretanto, nos últimos vinte anos, a expansão urbana das pequenas e médias cidades em face ao crescimento econômico do país vêm se acentuando e transformando o contexto espacial, conduzindo à configuração de novas regiões metropolitanas a partir das cidades médias como sedes. Essas transformações têm acentuado problemas urbanos como falta de infraestrutura, transporte público, impacto ambiental, entre outros como foi analisado no capítulo anterior sobre as implicações que a dispersão urbana pode causar.

Entre 1985 e 2002 ocorreram mudanças constantes tanto na estrutura institucional da política de habitação e saneamento – quanto nos programas e recursos. A política urbana não mereceu maiores cuidados, ao contrário, ela é objeto de organismos que emergem e desaparecem desde o regime militar, a partir de 1964. Em verdade a política urbana tem sido, durante esse tempo todo, fortemente influenciada pelos bancos públicos responsáveis pelos financiamentos à habitação e ao saneamento. Isso aconteceu no período do BNH que se sobrepôs ao Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), criado em 1964 e o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU), como também aconteceu com a Caixa Econômica Federal que subjugou a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), criada em 1995, e a sua sucessora, a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (SEDU) (CIDADES, 2003).

A partir de 2003, o plano de governo do então presidente Luís Inácio Lula da Silva, propôs a criação do Ministério das Cidades e a elaboração da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. A participação da Sociedade no processo de elaboração da política urbana por meio das Conferências das Cidades. São diretrizes dessa política: e : Direito à Cidade como direito coletivo; execução das resoluções do Estatuto da Cidades em Planos Diretores Participativos; garantir equidade social e territorial; criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH) garantindo moradia digna como direito humano; saneamento ambiental público como direito humano; criação do Sistema Financeiro de Habitação priorizando a população com renda de até cinco salários mínimos; mobilidade e transporte público coletivo com finalidade de democratizar os espaços públicos (RODRIGUES, 2010).

Dessa maneira, o Ministério das Cidades elaborou, por meio de conferências estaduais e municipais, com participação de várias entidades e instituições, o Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano e a criação do Conselho das Cidades (ConCidades), que tinha como finalidade garantir as ações aprovadas nas conferências, sempre de forma participativa. Porém, apesar da elaboração do Plano, a Política de Desenvolvimento urbano ainda não foi aprovada e está em fase de tramitação no Congresso Nacional.

Com finalidade de enfrentar a crise financeira mundial de 2008 e acelerar o crescimento do Brasil, foi criado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) que compreendia um conjunto de medidas econômicas, entre elas, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), no âmbito de políticas habitacionais.

O PMCMV, promulgado pela Lei Federal 11.977/2009, foi uma das iniciativas governamentais da referida gestão com principal finalidade o enfrentamento da crise econômica mundial de 2008, a partir de investimentos na construção civil na geração de empregos, ao mesmo tempo que diminuía o déficit habitacional, aumentando a oferta de moradias (MIRANDA; MORAES; SILVA; 2020).

Apesar de, ao longo do tempo, as políticas públicas habitacionais terem sido presentes nos programas de governos pregressos, o déficit habitacional continua grande. Fernandes (2013, pág. 217) analisa que, embora tenha alcançado altos índices habitacionais, o Programa corroborou para problemáticas históricas de segregação socioespacial e especulação fundiária e, dessa forma, o cenário do



planejamento urbano fica refém dos mercados imobiliários, porém, algumas consequências dessa problemática será discutida nos capítulos seguintes.

Foi visto nesse subcapítulo como, ao longo do tempo, os processos referentes às políticas urbanas aconteceram no Brasil. O contexto histórico, levando em conta as fases econômicas e políticas no país, interfere na conjuntura das políticas urbanas atuais, visto que o Brasil vivenciou planos e projetos que, primariamente, eram elaborados por técnicos e sem a apreciação popular, porém, a partir da redemocratização, as políticas urbanas públicas passam a ser participativas. No capítulo 4 serão analisadas as consequências das ações planejadas para Campina Grande a partir dos marcos regulatórios.

### **3 CAMPINA GRANDE: DA FORMAÇÃO À EXPANSÃO PARA AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAIIS**

A expansão da cidade, para além dos seus limites urbanos, traz tanto problemas ambientais, quanto problemas de gestão. A crescente necessidade por infraestrutura urbana básica em consequência da demanda por moradia gera uma série de transtornos como foi visto no capítulo anterior. Conforme a cidade se expande, as áreas naturais são, comumente, desprezadas e esterilizadas, córregos e lagoas são aterrados, encostas são cortadas em razão da ocupação do solo (organizadas e/ou espontâneas) impulsionadas em razão da necessidade ao solo urbano (ABRAMO, 2007). Os processos de urbanização e periurbanização têm resultado de um modelo capitalista associado à lógica imobiliária e suas repercussões vêm apresentando problemas sob a ótica socioambiental. Este capítulo irá abordar o processo de evolução urbana da cidade de Campina Grande e explorar quais são suas características e implicações. A exploração será feita com base em sua evolução temporal, revelando os marcos históricos e seus principais encadeamentos que irão delinear a conjuntura espacial de Campina Grande.

#### **3.1 Campina Grande e sua conjuntura territorial**

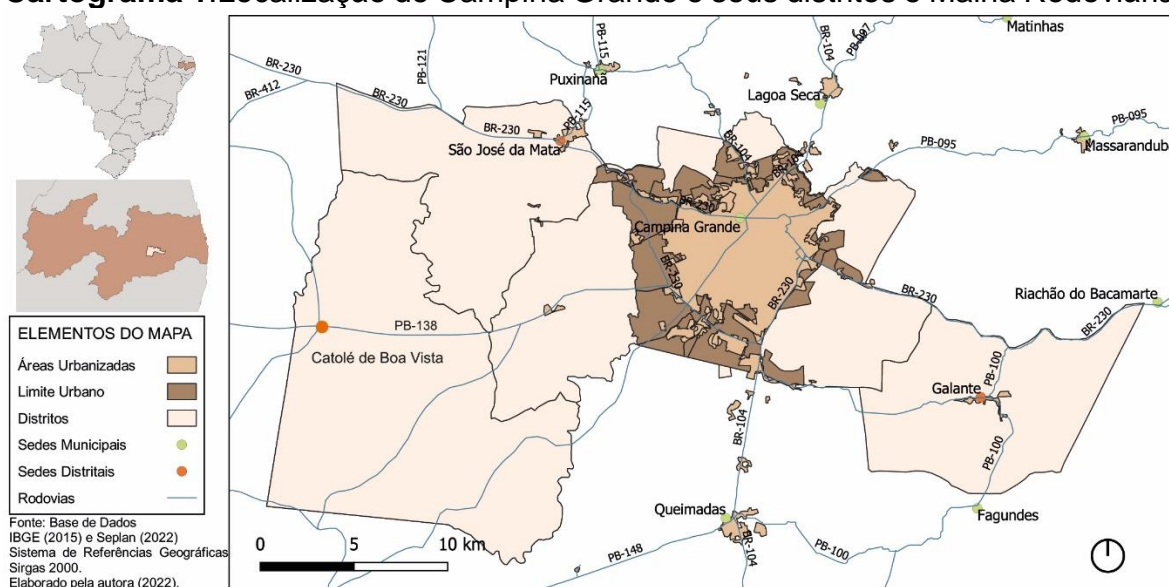
Campina Grande é o município sede de uma Região Metropolitana que reúne mais 18 municípios. Foi instituída pela Lei Complementar Estadual nº 92/2009. Localiza-se na Mesorregião do Agreste paraibano e está inserida no Planalto da Borborema. Possui altitude de aproximadamente 500m acima do nível médio do mar e uma área territorial de 591,658 km<sup>2</sup> (IBGE, 2021). Segundo o último Censo Demográfico do IBGE (2010), o município possuía 385.213 habitantes e cerca de 96% da população é urbana. Hoje, a estimativa é que Campina Grande apresente cerca de 413.830 habitantes (IBGE, 2021).

O relevante papel regional exercido por Campina Grande pode ser observado a partir do estudo das Regiões de Influência das Cidades (REGIC) (IBGE, 2020). Tal pesquisa têm a função de caracterizar a rede urbana no Brasil, determinando a hierarquia dos centros urbanos e as suas regiões de influência.

Campina Grande exerce influência significativa em cerca de 57 municípios. Em função disso, o arranjo populacional é classificado como Capital Regional C (IBGE, 2020).

A Cidade é composta por quatro distritos: Campina Grande (distrito sede), Catolé, Galante e São José da Mata (Cartograma 1). Essas concentrações urbanas formam arranjos populacionais com fortes laços de integrações com o município sede e passam por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo, de ordem socioeconômica, de movimento pendular, de infraestrutura, entre outras.

### Cartograma 1: Localização de Campina Grande e seus distritos e Malha Rodoviária



Fonte: IBGE (2015) e Seplan (2022). Elaborado pela autora (2022).

Situada em um entroncamento, Campina Grande é cortada por importantes eixos rodoviários que promovem importantes conexões com as regiões do litoral, com o sertão, com o brejo paraibano, e com o agreste pernambucano: A BR-230 (Rodovia Transamazônica) liga a cidade mencionada à capital João Pessoa e também circunda Campina pela região sudoeste, passando pelo distrito de São José da Mata e dá acesso ao sertão do Estado; A PB-138 a oeste que se conecta à BR-230, sendo um importante via de acesso para as vicinias das áreas rurais e para cidades circunvizinhas. A BR-104: a norte dá acesso a Lagoa Seca e a sul, Queimadas, sendo um acesso rodoviário importante que articula a cidade ao

Estado de Pernambuco. E, por fim, a leste a PB-095 conecta Campina Grande a Massaranduba.

O arranjo populacional que abrange os distritos que fazem parte do município de Campina Grande (São José da Mata, Galante e Catolé de Boa Vista) e as cidades circunvizinhas (Lagoa Seca a norte, Queimadas a sul, Massaranduba a leste e Puxinanã a oeste) formam uma extensão onde os limites urbanos municipais se confundem. Em função dessa articulação urbana, os espaços de transição urbano-rurais se constituem como um prolongamento da área urbana das cidades se estendendo em direção às áreas rurais, transformando a estrutura natural de delimitação entre esses espaços, passando a abranger serviços tanto urbanos quanto rurais.

Nesse sentido, na condição de cidade polo, Campina Grande é a cidade com mais importante centro econômico do interior da Paraíba. Possui significativa rede de serviços relacionada às atividades de saúde, educacionais, institucionais, entre outras, e por existir essa facilidade de deslocamento via eixos rodoviários, os deslocamentos diários entre Campina e os distritos e cidades vizinhas são intensos, conformando significativo movimento pendular.

É importante destacar que os eixos rodoviários são importantes para a conexão das malhas urbanizadas de Campina Grande e dos municípios do seu entorno. À medida que os transportes progredem aumenta também a necessidade de expansão da malha viária e sua infraestrutura (XAVIER, 2021).

Os principais eixos rodoviários que interligam as cidades podem induzir o surgimento de novas aglomerações em seu percurso, como se observa no Cartograma 1, identifica-se áreas de alta densidade ao longo das rodovias.

As características territoriais que Campina Grande possui, seja de localização, clima, a facilidade de deslocamento para outras cidades da Paraíba ou até mesmo outros Estados, foram fatores importantes para o desenvolvimento da cidade. No subcapítulo seguinte, será analisada a expansão da cidade a partir de seu contexto histórico.

### 3.2 Campina Grande: as dinâmicas da expansão urbana

A análise do processo de formação territorial de Campina Grande, permite compreender as dinâmicas da sua expansão ao longo dos anos, e, como essa estruturação se comporta com relação aos estímulos resultantes das atividades econômicas, da implantação de políticas públicas, dos vetores de crescimento etc. O vetor para essa compreensão será o da produção do espaço habitacional, visto que nos últimos anos a densidade populacional das áreas periféricas vem sendo transformada de forma fragmentada, frente as diferentes modalidades de produção e de produtos imobiliários, e os seus efeitos sobre o território.

No processo de formação da cidade de Campina Grande, as atividades agropecuárias e comerciais foram determinantes para sua estruturação e desenvolvimento. Por sua localização privilegiada e centralidade regional, a cidade se transformou em um entreposto comercial entre o litoral e o sertão.

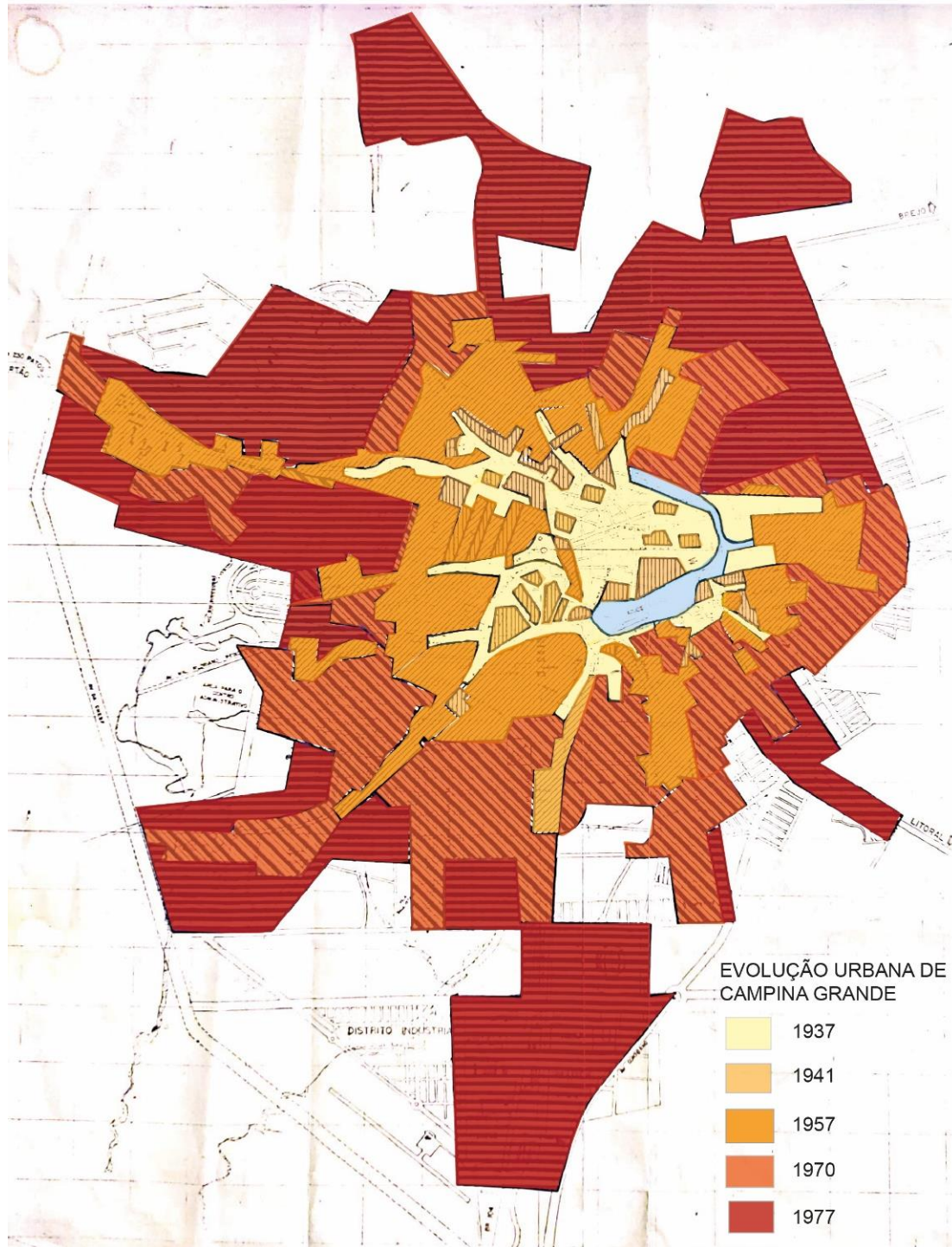
O processo de modernização foi impulsionado após Campina se tornar o maior entreposto de algodão do nordeste, atingindo posteriormente destaque em nível mundial. Tal posição foi consolidada com a chegada do trem em 1907, que permitiu o escoamento da produção para outras localidades. Associadamente, o setor industrial progrediu, principalmente a partir do beneficiamento e exportação do algodão. As políticas governamentais de desenvolvimento Regional para as cidades médias, também potencializaram a economia local capitaneadas pelo processo de industrialização na cidade. (COSTA, 2013, pág. 35)

No âmbito territorial, uma das primeiras ações relevantes e historicamente registradas foi a reforma urbanística realizada pelo então prefeito Vergniaut Wanderley (Gestões 1935-1938 e 1940-1945), que consistia em uma intervenção urbana no modelo “embelezamento urbano” e “modernidade” à cidade. As reformas promoveram a demolição de 167 habitações localizadas na área central, e outras foram construídas compondo um cenário homogêneo, no estilo *art déco*, com dois pavimentos e designadas à população de alta renda. Registra-se nesse momento os primeiros indícios da expansão urbana, visto que, as famílias que não puderam permanecer no centro modernizado foram habitar distantes da região central, destituídas de infraestrutura e segregadas pelas áreas encharcadas do atual açude Velho. Região em que hoje se localiza o bairro de José Pinheiro (QUEIROZ, 2008).

Essa tendência mundial de atração-expulsão da população do centro para a periferia, provoca a “fragmentação do espaço em parcelas fixas, como consequência de uma atividade parcelada, fundada no trabalho abstrato” (Carlos, 2007. pág. 36). Segundo Maia (2010), esse processo demonstra que a evolução urbana, desde sempre, representa o afastamento para a periferia, sobretudo da população com menor renda.

A partir do Cartograma 2, com dados da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Campina Grande, pode-se perceber o processo de evolução urbana do município, no intervalo de 1937 a 1977. Nas quatro décadas fica evidente o contínuo espraiamentos da mancha urbanizada. Já em 1937 se observa claramente os quatro eixos que estruturaram a expansão urbana: a) o eixo ferroviário na região sudoeste; b) os eixos rodoviários, estradas pelas quais confluíam as mercadorias e em particular o algodão. A articulação com o litoral a Leste, a boca do sertão a Oeste e o brejo paraibano ao Norte. Ao passo que Campina crescia, as áreas urbanizadas iam se espraiando em torno dos eixos, de forma fragmentada.

Destaca-se na década de 1950 a ocupação e alargamento da mancha urbanizada nos sentidos dos eixos viários. Na gestão de Vergniaut Wanderley, na década anterior, no âmbito do “plano de remodelação” da cidade, os maiores investimentos foram para a rua Floriano Peixoto e, deste modo, foram desapropriadas várias edificações para que fossem construídos edifícios públicos em seus lugares. Além da Av. Floriano Peixoto, foram contempladas com prolongamentos e alargamentos outras ruas e avenidas decorrentes de investimentos em obras viárias, levando à conjectura de que a conformação da mancha urbana de Campina Grande em 1957 foi fortemente condicionada pelos prolongamentos viários dos planos das administrações pregressas. O intuito era criar meios para que a circulação de pessoas, bens e mercadorias fossem de forma rápida e eficiente, deste modo, a rua (que logo mais virou avenida) foi prolongada e alargada (QUEIROZ, 2008).

**Cartograma 2:** Evolução urbana de Campina Grande entre 1937 e 1977

Fonte: Seplan (sem data). Editado pela autora (2022).

Nos anos 1970 percebe-se a estruturação dos distritos industriais na região oeste da cidade, conforme previsto no Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), que será abordado no capítulo seguinte. A implantação dos distritos nas áreas periféricas caracteriza um processo de expansão urbana para as áreas de

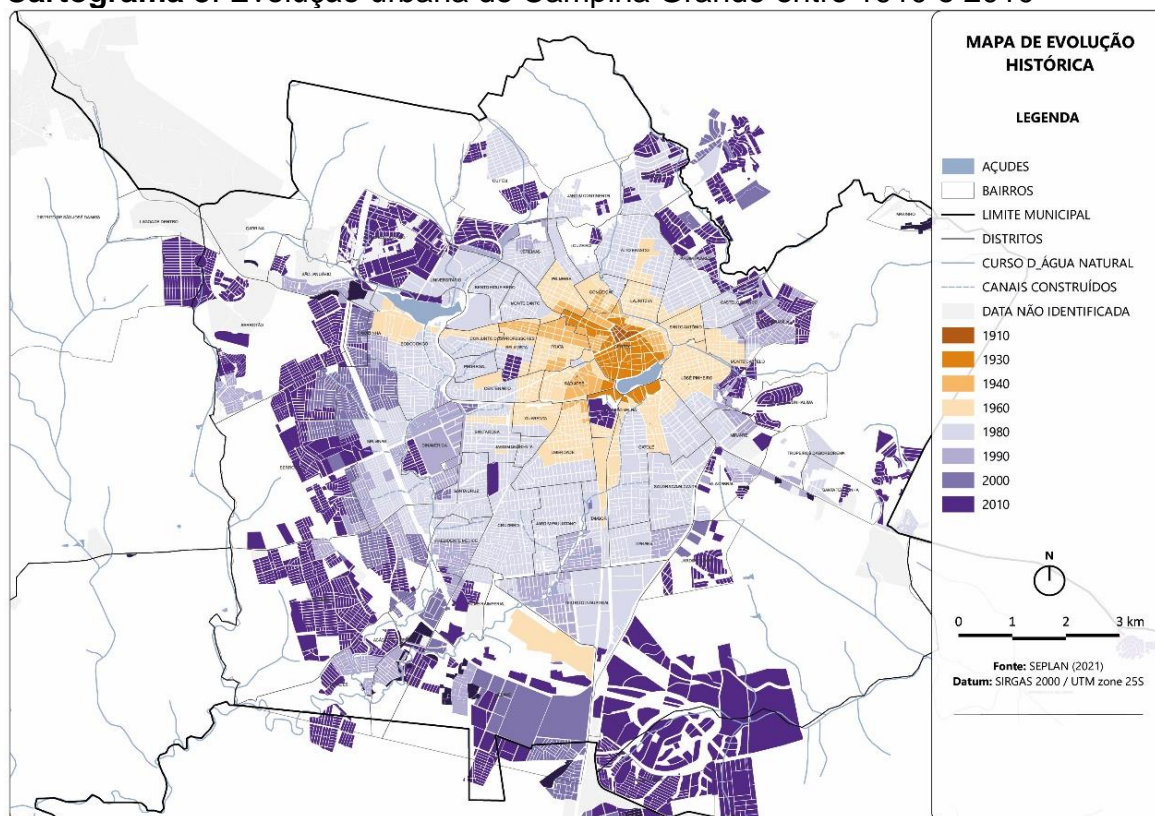
transição e esse processo reflete como os planos de desenvolvimento urbano incentivava o processo de expansão.

Além dos distritos Industriais, o sistema viário previsto no referido Plano direcionava a implantação de um anel rodoviário ao redor da cidade urbanizada e artérias de penetração que se ligavam, ora ao anel, ora ao longo da continuação da avenida Marechal Floriano Peixoto, formando uma teia de conexões viárias, permitindo o deslocamento intraurbano, sem a necessidade de cruzar pelo centro da cidade. Essa rede viária foi, de fato, um dos fatores que levaram a cidade a se expandir ao longo de suas vias, como se verá mais detalhadamente no próximo item deste trabalho.

Comumente, esse deslocamento intraurbano fortalece o modelo periférico de urbanização onde a parte central da cidade fica menos densa à medida que a cidade vai se espalhando. Esse processo de periferização é sustentado pelo poder público uma vez que promove a produção de habitação popular em áreas distantes do centro e é condescendente na invasão de vazios urbanos e áreas públicas nas regiões periféricas.

A partir dos anos 1980 (Cartograma 3) é significativa a extensão das áreas loteadas, inclusive preenchendo alguns vazios urbanos que a urbanização estruturada pelos eixos de deslocamento constituiu. Esta década foi marcada pela instituição dos Planos Nacionais de Desenvolvimento II, que consistiam em ações e metas com o objetivo de alavancar o Brasil economicamente. O caráter desenvolvimentista dessas ações, como o fomento à industrialização, implicaria em um processo de expansão urbana, mediado pela demanda da população na obtenção de moradia. Em Campina Grande, dois projetos foram desenvolvidos como consequência dessas políticas públicas e beneficiavam diretamente indústrias, construtoras e imobiliárias, por meio de incentivos fiscais e financeiros com recursos do FGTS (COSTA, 2013): Programa Nacional de Capitais e Cidades de Porte Médio (PNCCPM) e o Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada (CURA).



**Cartograma 3: Evolução urbana de Campina Grande entre 1910 e 2010**

Fonte e elaboração: Seplan (2021).

A década de 1980 é marcada, também, pela promulgação da Constituição de 1988 onde, dentro do âmbito da política urbana, estabelece a institucionalização do Estatuto da Cidade que, por sua vez, indica diretrizes gerais para execução da política de desenvolvimento urbano. A partir daí, novas premissas para o planejamento urbano foram surgindo, entre elas os planos diretores e a importância da questão ambiental sob a ótica sustentável do desenvolvimento da cidade. (SOUZA, 2019, pág. 22)

O avanço do neoliberalismo econômico e a financeirização na década de 1990, significou uma lacuna de planejamento e políticas públicas atribuídas ao Estado. Esse novo formato diminuiu a ação do Estado em relação à assistência urbana e social, deste modo, os interesses privados prevalecem e o mercado passa a ter controle na direção do desenvolvimento econômico e a cidade modernista se torna “palco” de negócios.

A partir dos anos 2000, verifica-se a expansão da cidade de forma significativa em razão tanto das políticas públicas habitacionais quanto das diretrizes estabelecidas nos planos diretores. Nesta mesma década foi criado o Ministério

das Cidades e em 2011 tornou-se Lei Federal o Estatuto das Cidades e concomitantemente a ele, a obrigatoriedade dos planos diretores.

A partir dessa década, o reordenamento territorial foi tomando outros rumos baseados na adoção de implementações oriundas das diretrizes urbanas dos planos diretores. Ao mesmo tempo, políticas públicas foram sendo implementadas como o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida), que fazia parte do Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), advindos do Governo Federal com intuito de acelerar o crescimento econômico do Brasil.

O PMCMV foi um programa habitacional criado com o objetivo de atender à demanda do déficit habitacional que se instaurava nas cidades brasileiras. O público-alvo era uma população de renda baixa e média baixa e, ao mesmo tempo que viabilizava moradias para a população mais pobre, expandia o mercado imobiliário. Desse modo, o setor privado de construção se viu em uma fase de crescimento exponencial nos últimos dez anos em decorrência à essa política pública do setor de habitação.

O movimento de expansão urbana é fortalecido, ao longo do tempo, pelas políticas públicas de desenvolvimento urbano e de habitação, pois após a implementação do PMCMV, os conjuntos habitacionais foram executados em áreas distantes do centro urbano, mais precisamente nas áreas de transição. Esse encadeamento reforça os processos históricos de segregação socioespacial e especulação imobiliária nessas áreas e, mais ainda, após a implantação dos condomínios unifamiliares fechados. Ambos os produtos imobiliários serão analisados no terceiro capítulo desse trabalho.

### **3.3 Os vetores de crescimento que conduziram o espraiamento e a reestruturação das áreas de transição urbano-rurais.**

A análise do processo de expansão urbana de Campina Grande revela as especificidades do seu desenvolvimento, sobretudo no que concerne ao crescimento desproporcional do arranjo espacial nos últimos vinte anos. De forma breve, entende-se por expansão urbana a ocupação horizontal da malha urbana de forma desconcentrada, não densa, deixando vazios urbanos em direção às áreas predominantemente rurais (NADALIN, 2010). Esse espraiamento pode acontecer

de forma contínua às suas áreas periféricas e/ou de modo não contínuo à mancha urbana, ocasionando a existência de novas centralidades.

O crescimento das áreas urbanas em direção às áreas de transição não deve ser unicamente atribuído aos vetores de crescimento. Segundo Corrêa (2011), “a produção do espaço (...) é consequência da ação dos agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. Em outras palavras, os principais agentes da produção do espaço são os proprietários fundiários que detêm a terra, o Estado com sua multiplicidade de papéis, entre eles o de legislar e fiscalizar o mercado a fim de impedir a ocupação desproporcional e injusta e, por fim, os grupos sociais excluídos que ocupam, informalmente, a terra sob o fundamento da “lógica da necessidade”, sendo a principal forma de acesso à terra pela população pobre (ABRAMO, 2007).

Todavia, alguns vetores de crescimento foram preponderantes na ocupação e espraiamento da região oeste de Campina Grande. Levando em conta a influência que a cidade exerce para a aglomeração (cidades vizinhas), a ligação entre elas é bastante intensa e dinâmica. Atualmente os centros urbanos estão cada vez mais conectados tanto relacionado pelo meio físico através das malhas rodoviárias seja por meios virtuais. O progresso da tecnologia fornece um avanço irreversível no que concerne ao sistema de informação global e, no âmbito dos sistemas de transporte, o desenvolvimento da infraestrutura dos acessos favorecem a expansão tanto da malha intraurbana quanto à interligação das cidades (XAVIER, 2021). Esses eixos rodoviários que conectam os núcleos urbanos às áreas periféricas são responsáveis pelo processo de expansão urbana.

A dispersão urbana tende a ocorrer nas áreas correspondentes às aglomerações metropolitanas e semimetroplitanas e ao redor dos núcleos isolados de maior porte. Nesse sentido, é um processo de dispersão periférica. Mas é também parte de um outro, igualmente importante, o da concentração urbana em escala microrregional. Ela se dá nas áreas em que ocorrem as mudanças nas formas de produção, mas principalmente nas formas de consumo, com a adoção de modos de vida metropolitanos. Nessas áreas, as inovações nos setores de transportes e comunicações permitem a descentralização das unidades industriais, de comércio e de serviços, além da de áreas residenciais. (Reis, 2015, pág. 94)

Segundo Reis, o processo de concentração urbana microrregional corresponde ao processo de expansão residencial em escalas intramunicipais, em núcleos isolados originando novas centralidades.

Como visto no capítulo anterior sobre a análise dos instrumentos regulatórios da legislação para ordenamento territorial, a região oeste foi designada desde a década de 1970, com o PDLI, para expansão da cidade. Desde então, o espraiamento habitacional acontece mais intensamente para essa localidade. Condomínios horizontais, loteamentos, ocupação informal, entre outros, foram algumas formas de ocupação habitacional na região oeste.

Concomitantemente, foram surgindo serviços para atender a demanda do contingente habitacional que foi se formando na região. Ao longo da Av. Marechal Floriano Peixoto em direção à BR-230 há serviços da saúde e educação como hospitais e universidade além de alimentação com restaurantes, supermercados, padaria, comércio de lojas de roupas, e espaços para entretenimento, igreja, parque, entre outros. Essa nova centralidade que foi se formando fora do centro da cidade reflete a procura por serviços nas proximidades do local de residência, principalmente por ser uma região de alta densidade populacional.

Em direção a São José da Mata, está sendo especulada a construção da sede da Fundação Parque Tecnológico da Paraíba, conforme mostra a Figura 1. O projeto sugere que a implantação seja em uma área cujo terreno foi viabilizado pela Prefeitura Municipal de Campina Grande e pela Câmara Municipal de Vereadores. O acordo foi consolidado através do governo municipal, instituição acadêmica e indústrias e pode ser considerado um vetor para crescimento da cidade para a região oeste.

A Figura 1 mostra que o terreno onde será construída a nova sede do Parque Tecnológico. O terreno está inserido em uma área que, apesar de estar dentro dos limites urbanos da cidade, possui pouca densidade habitacional, com características rurais onde os ativos ambientais ainda estão presentes. As aglomerações urbanas existentes ao longo da rodovia são bastante fragmentadas e admite uma continuidade entre a cidade sede e o distrito de São José da Mata.

**Figura 1:** Poligonal das futuras instalações do Parque Tecnológico

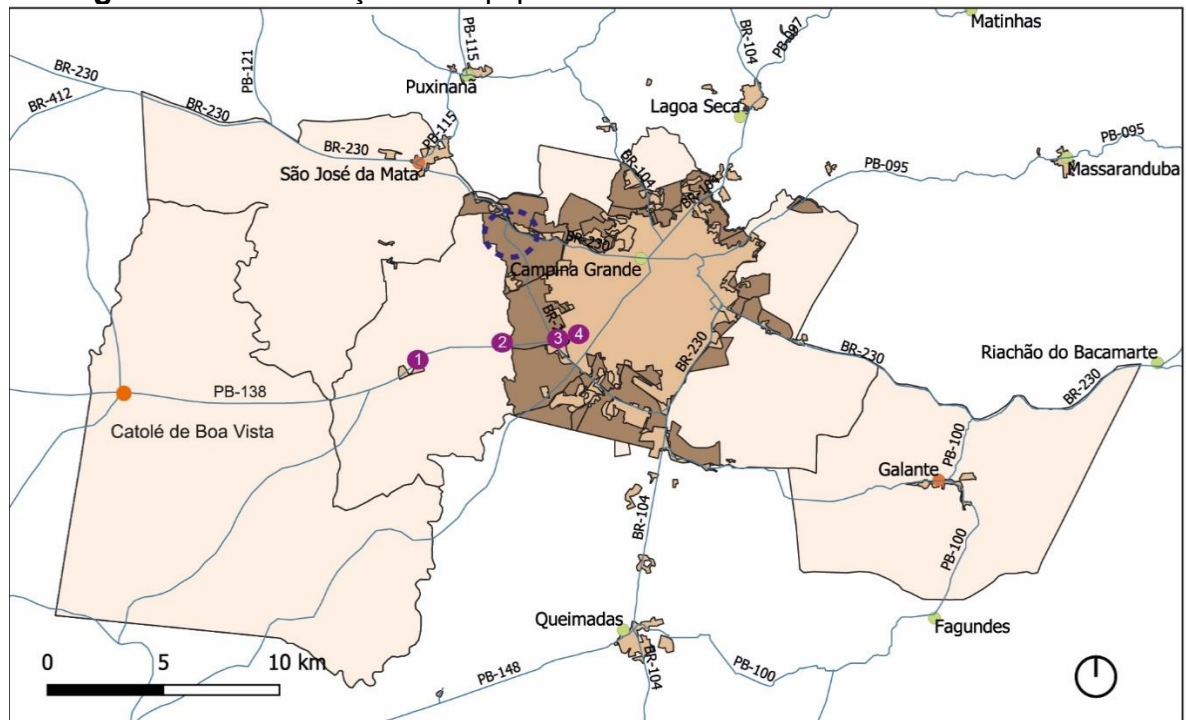


Fonte: Imagem Google Maps. Poligonal, Seplan (2021). Elaborado pela autora (2021).

Com base no Cartograma 4, percebe-se a funcionalidade da Av. Francisco Lopes de Almeida, que acomoda serviços com instituições de grande relevância para a formação do espaço urbano, como é o caso do INSA (Instituto Nacional do Semi Árido), Detran e Sest/Senat, todos inseridos no limite urbano municipal. A Chesf, por conseguinte, encontra-se fora dos limites urbanos ao longo da PB-138 (continuação da Av. Francisco Lopes de Almeida) e em seus arredores, o território se apresenta fragmentado e com baixa densidade.

A partir da permanência do contínuo espraiamento em direção à região oeste, verificou-se a fragmentação da sua periferia e os grandes contrastes socioespaciais. É nas áreas de transição urbano-rurais que se localizam tanto os condomínios horizontais da população de alta renda, quanto os conjuntos habitacionais, produzidos por meio de programas federais, construídos pelo Estado, para a população de baixa renda. Observa-se, deste modo, a influência de dois agentes relacionados à produção habitacional: o Estado e os promotores imobiliários.



**Cartograma 4: Localização de equipamentos institucionais**

ELEMENTOS DO MAPA	
Áreas Urbanizadas	
Limite Urbano	
Distritos	
Sedes Municipais	
Sedes Distritais	
Rodovias	

FUTURA SEDE - PAQTC

- CHESF
- INSA
- DETRAN
- SEST/SENAT

Fonte: Base de Dados  
IBGE (2015) e Seplan (2022)  
Sistema de Referências Geográficas  
SIRGAS 2000.  
Elaborado pela autora (2022).

Fonte: Seplan (2022) Google Earth (2022). Elaborado pela autora (2022).

Em entrevista estruturada a um funcionário da Secretaria de Planejamento (PMCG), foi questionado o motivo pelo qual as construtoras optam por construir os empreendimentos nas áreas periféricas da cidade ao invés de utilizarem os vazios urbanos existentes nas áreas onde já existem infraestrutura urbana consolidada. O mesmo respondeu que a procura pelas áreas periféricas da cidade se dá pelo fato de que seu valor é inferior em relação às áreas centrais, onde já existe infraestrutura básica e os serviços e comércios já estão estabelecidos. Os promotores imobiliários por sua vez, adquirem grandes parcelas de propriedade rural com a intenção de uma futura valorização e, desse modo, realizam o parcelamento do solo.

### **3.4 Campina Grande, o Planejamento do Desenvolvimento Urbano e as Áreas Urbano-Rurais**

De modo específico, os instrumentos regulatórios de ordenamento territorial condicionam ativamente a transformação urbana no decorrer do tempo. Tanto podem impulsionar a cidade a se expandir para determinada região, como limitar seu desenvolvimento. Nesse subtópico será abordado como o planejamento urbano por meio de políticas públicas, corroborou para a expansão da cidade de Campina Grande.

Na década de 1940, mais especificamente no pós-guerra, o país vivenciou um período de abertura para importações e o governo federal adota uma política de livre comércio. Campina Grande que já mostrava fortalecimento em suas bases comerciais, atraiu investimentos para o setor industrial chegando ao final da década como a cidade mais importante do interior do Nordeste, sediando a Federação das Indústrias do Estado da Paraíba (Fiep).

No Brasil dos anos 1950, o Plano de Metas do governo Kubitschek coloca em prática a política desenvolvimentista com fomento à industrialização, energia e tecnologia. Na ocasião, Campina Grande se destacava no setor industrial se contrapondo às cidades do Nordeste que necessitava de políticas “assistencialistas” onde a ação do governo se baseava na política de combate à seca e suas consequências (PORTO, 2007).

Segundo Porto (2007), a política desenvolvimentista do governo de Kubitschek só favoreceu a região centro-sul do país, ocasionando um êxodo rural. Nesse sentido, como a cidade já dispunha de oferta de trabalho como consequência do setor industrial fortalecido, começou a absorver esse contingente de mão de obra.

Simultaneamente, com o objetivo de diagnosticar os problemas sociais e econômicos do Nordeste, foi criado o GTDN (Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento do Nordeste) e, junto a ele, a institucionalização da Sudene (Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste) cujas ações eram focadas na região Nordeste a fim de impulsionar seu desenvolvimento econômico e minimizar as diferenças sociais.

Segundo (PORTO, 2007, pág. 70), o período referente entre o golpe militar e a década de 1980 representou um atraso significativo em relação ao crescimento

urbano de Campina Grande. Essa lacuna no desenvolvimento urbano pode ter sido em decorrência do embate político na época, onde as convicções políticas da nova direção da Sudene eram contrárias às da gestão municipal. Desta maneira, era evidente a escassez de recursos para investimentos aos projetos do GTDN em Campina Grande, sendo relevante citar os seguintes investimentos: “1200 casas populares nos conjuntos Sandra Cavalcante, Castelo Branco e Jardim Paulistano pela COHABCG (Companhia Municipal de Habitação), criação das companhias municipais de água e esgotos (SANESA), Telefônica (TELINGRA), eletricidade (CELB) e a Fundação da Universidade Regional do Nordeste (FURNE).

Em 1974, a cidade é beneficiada com uma política de qualificação de mão de obra ligada ao Ministério de Educação onde, em atendimento a esse programa, foram criados sete campi com o objetivo de descentralizar a Universidade Federal da Paraíba e expandi-la para mais seis cidades, fora a capital João Pessoa. Esse investimento no âmbito da política pública educacional significou o avanço da economia e a expansão urbana, pois a cidade passa a receber tanto técnicos profissionais e professores quanto alunos de outras cidades.

Simultaneamente, a cidade passou a adquirir investimentos da política de desenvolvimento urbano. O Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) foi instituído também em 1974 e seus objetivos eram acelerar a economia brasileira com ênfase na atividade industrial e, deste modo incentivava o aumento de renda e, conseqüentemente, o déficit de desemprego. A partir do PND, foi elaborado a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU) cuja finalidade era assegurar o equilíbrio dos efeitos do modelo desenvolvimentista de crescimento do Plano em relação ao processo de urbanização, minimizando as desigualdades socioespaciais.

Dois órgãos federais foram criados com finalidade de implantar as ações de política urbana, porém, em Campina Grande, a implementação da proposta foi feita por meio do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU).

Em sequência, Campina Grande é beneficiada pelo PNDU com dois projetos de urbanização: Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA) e Programa Nacional para Capitais e Cidades do Porte Médio (PNCCPM).

Financiado pelo Banco Nacional de Habitação, o projeto CURA destinou recursos em equipamentos urbanos e em infraestrutura, com objetivo de conter a



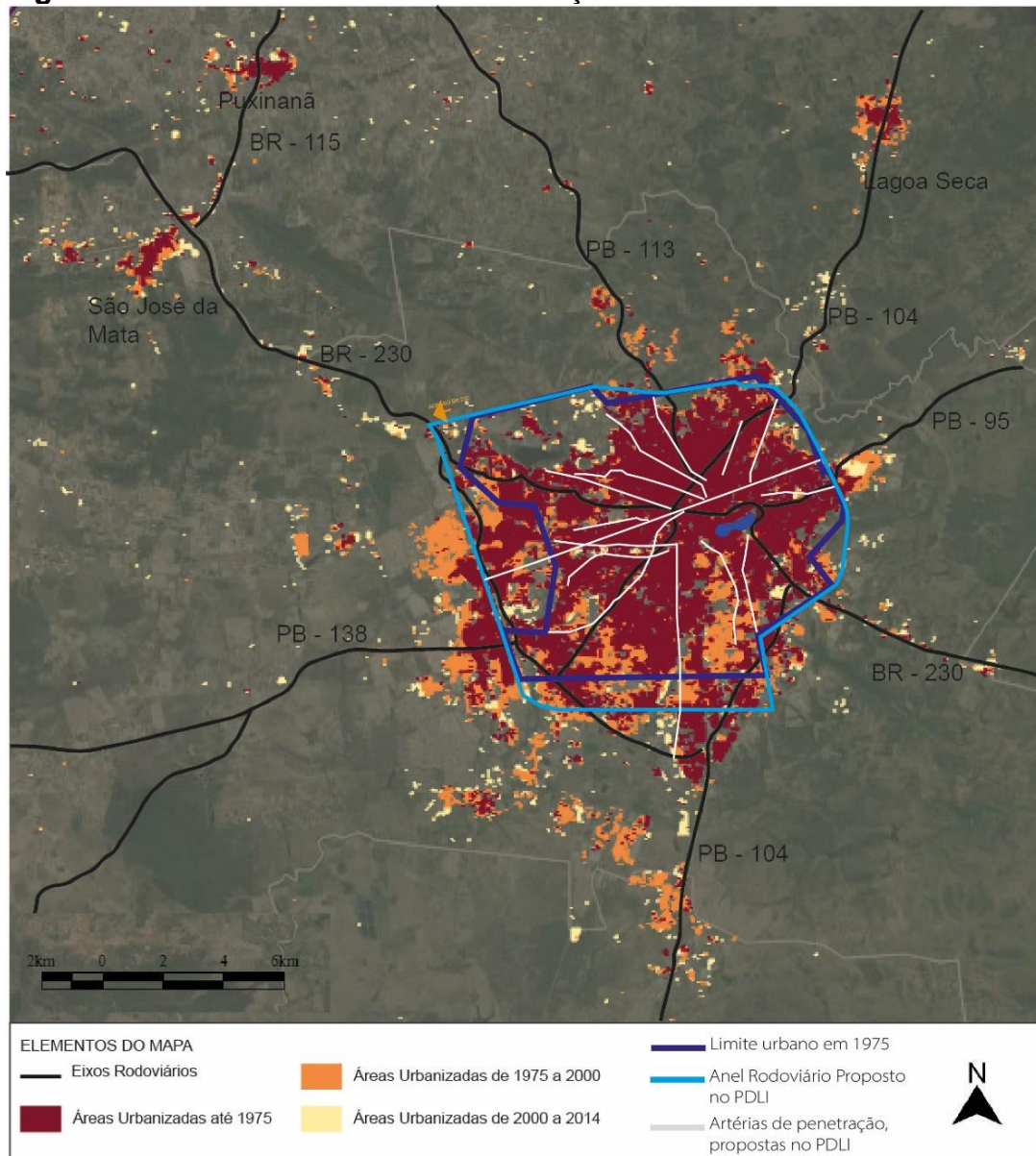
especulação imobiliária. Respectivamente, o PNCCPM beneficiava transporte, equipamentos comunitários e o cadastro municipal. (PORTO, 2007, pág. 75)

O Plano de Desenvolvimento Local Integral (PDLI) de Campina Grande, formulado em 1973, foi financiado pela SERFHAU e significou o primeiro planejamento urbano que a cidade teve acesso. Além do vasto diagnóstico das particularidades que existiam na cidade, em seu conteúdo haviam diretrizes baseadas no conceito desenvolvimentista que implicada na expansão da cidade por meio de áreas destinadas para tal, do fomento à ampliação do setor industrial, extensão de ruas e avenidas e conexões viárias intrabairros para facilitar a mobilidade e a movimentação dentro da cidade, criação de praças e parques em diversos pontos da cidade dando ênfase ao equilíbrio ambiental, entre outras medidas. Não se tratou de um plano onde houve a participação popular no apontamento dos problemas e no direcionamento das soluções, mas se tratou, de fato, de um planejamento tecnocrático onde prevaleciam diretrizes e metas oriundas de ideias dos planejadores.

Ao comparar a densidade de ocupação no mapa (Figura 2) ao longo do tempo, percebe-se que, até 1975 a região oeste já era ocupada para além de seus limites urbanos, o que leva à conjectura de que o anel viário e as artérias de penetração para a região oeste foram planejadas para atender à demanda de locomoção dessa população.

Outro fator importante a se considerar é que, a partir de 1975, logo após o marco regulatório do PDLI, a mancha urbana se desenvolveu para a região oeste, para onde o Plano direcionava a expansão. Concomitantemente, entre os anos 1975 e 2000, a ocupação dos vazios urbanos na região sul, sudoeste e oeste foi bastante intensa e esse cenário pode estar intimamente associado à implantação das artérias de penetração propostas no PDLI, em 1973 (Figura 2). A criação e ampliação dessas novas ruas e avenidas podem ter contribuído com o avanço da ocupação habitacional, à medida em que há melhorias na infraestrutura da malha viária urbana, há um potencial aparecimento de novas construções ao longo e/ou nas proximidades desses eixos.

**Figura 2:** Limite urbano em 1975 em relação às áreas urbanizadas.



Fonte: GHS- BUILD e PDLI. Editado pela autora (2022).

A forte ocupação de vazios urbanos na região sul entre os anos 1975 e 2000 sugere, também, que o PDLI, por meio de suas diretrizes, propunha a implantação do distrito industrial para essa região, impulsionado pelas ações das políticas públicas da época em que vislumbrava o potencial industrial da cidade.

A implantação do sistema viário intraurbano favoreceu, não somente a escala micro, em termos de locomoção interna da cidade. Foram abertas grandes avenidas que se ligavam aos anéis rodoviários, e às rodovias BR's e PB's facilitando, dessa maneira, o deslocamento entre as cidades vizinhas, aumentando a capacidade econômica da cidade sede por seu potencial comercial e de serviços.

O sistema viário previsto no Plano direcionava a implantação de um anel rodoviário ao redor da cidade urbanizada e artérias de penetração que se ligavam, ora ao anel, ora ao longo da continuação da avenida Marechal Floriano Peixoto, formando uma teia de conexões viárias, permitindo o deslocamento intraurbano, sem a necessidade de cruzar pelo centro da cidade. Essa rede viária foi, de fato, um dos fatores que levaram a cidade a se expandir ao longo de suas vias, como se pode ver na Figura 2, a mancha urbana sendo conduzida em função dessas vias.

A BR-230, principal eixo de ligação entre Campina Grande e a capital, João Pessoa, é a Rodovia Transamazônica, circunda Campina Grande e liga ao distrito de São José da Mata e ao Cariri da Paraíba. É importante ressaltar a intensa ocupação habitacional ao longo do seu eixo e, principalmente, a grande densidade do distrito de São José da Mata em relação à cidade que faz fronteira ao norte com Campina Grande, Puxinanã.

É relevante citar que nessa época, A CEHAP (Companhia de Habitação Popular) administrou a execução de conjuntos residenciais cuja implantação repercutiu na conjuntura espacial da região oeste, são eles: Severino Cabral, Presidente Médici e Álvaro Gaudêncio.

Em referência à escala macro, observa-se uma tendência a se estabelecer pequenos núcleos urbanos, muitas vezes bem densos, ao longo das rodovias que ligam um município a outro. Esses núcleos, que possuem características urbanas, são localizados fora dos limites urbanos e essa dispersão é facilitada pelos eixos de transporte. Segundo Xavier (2019), “os eixos viários principais, por sua vez, podem influenciar no aparecimento de novas construções ao longo das rodovias, principalmente quando elas passam por requalificação ou duplicação”. A mesma autora (2019), a evolução dos sistemas de transporte, de informação e a recuperação e ampliação dos eixos rodoviários são razões que incentivam a expansão das cidades.

Os eixos viários são importantes enquanto malha de conexão física entre as cidades, e na medida em que os transportes evoluem, aumenta a necessidade de direcionamento para expansão das malhas e melhorias em sua infraestrutura. Os eixos viários principais, por sua vez, podem influenciar no aparecimento de novas construções ao longo das rodovias, principalmente quando elas passam por requalificação ou duplicação. (XAVIER, 2019, pág. 426)

O distrito de São José da Mata, por se localizar muito próximo da mancha espraiada do distrito sede e por serem conectados por uma rodovia, passa por um processo de ocupação intenso, ocasionando em uma conurbação com Campina Grande. O entorno desse percurso sofre transformações no âmbito territorial com a produção de novos empreendimentos imobiliários inclusive comprometendo alguns ativos ambientais nesta área. Além dos eixos rodoviários como vetores de crescimento, pode-se considerar que outro fator preponderante é o crescimento da região oeste em razão dos marcos regulatórios como o PDLI de Campina Grande que incentivava a expansão para essa região.

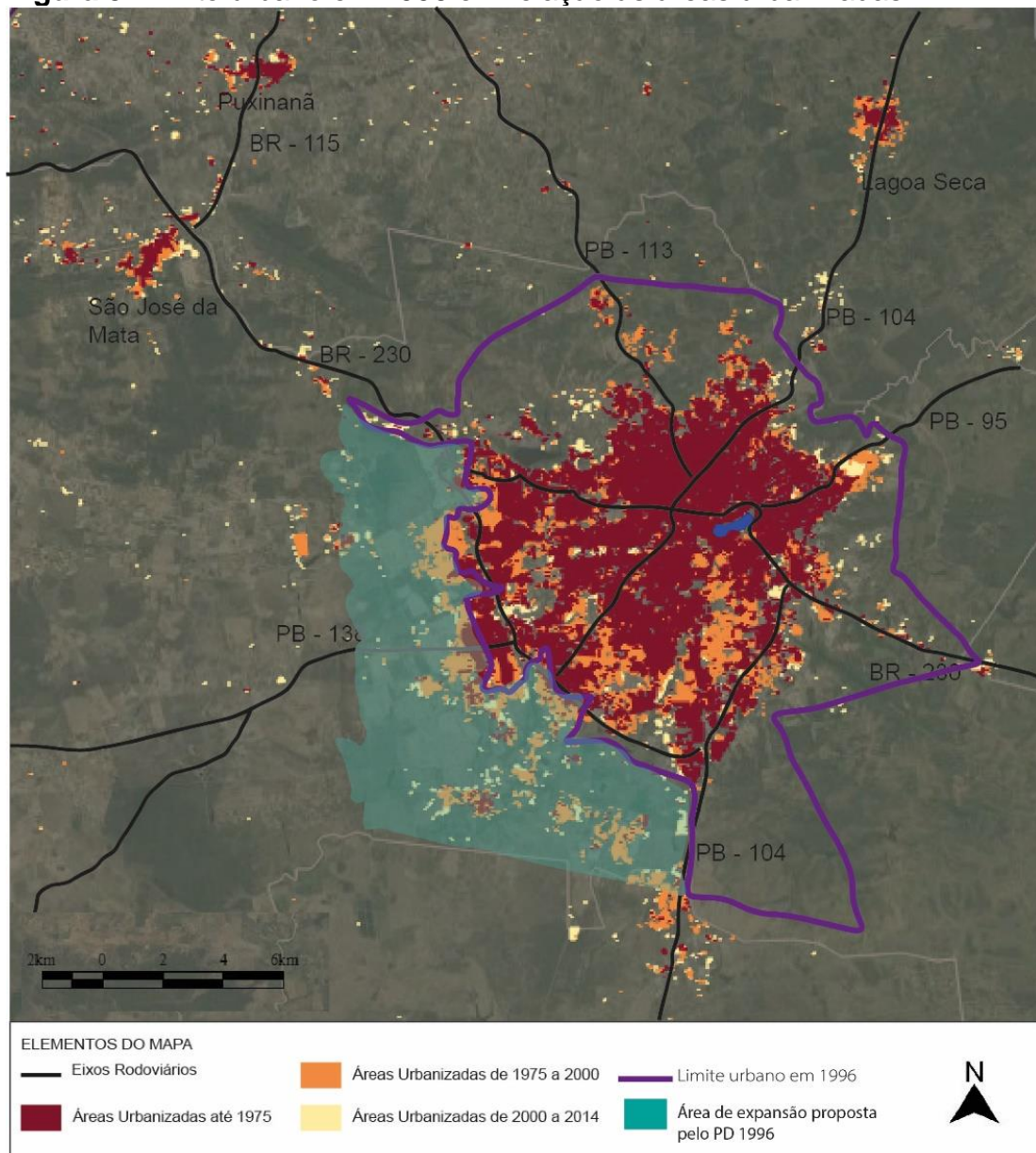
A década seguinte foi marcada pela redemocratização e, a partir dos movimentos sociais em defesa da reforma urbana, o uso do Plano Diretor como política pública de ordenamento territorial ressurge como prioridade dentro da agenda do Planejamento Urbano. A partir da Constituição de 1988 (arts. 182 e 183), onde instituiu a Política de Desenvolvimento Urbano, principalmente ao designar o plano diretor como ferramenta norteadora ao planejamento e à expansão urbana. Nesse sentido, o plano diretor se manifesta como instrumento básico para a política de desenvolvimento e expansão urbana, em cumprimento de sua função social, e deve ser regulamentado por lei municipal. Para se adequar a esse regimento, foi elaborado o primeiro Plano Diretor de Campina Grande em 1996. Em suas diretrizes constava a definição do macrozoneamento da cidade, onde estabelecia, entre outras coisas, para onde a cidade deveria expandir.

A Figura 3 apresenta a delimitação urbana institucionalizada no Plano Diretor de 1996 e a área de expansão proposta no plano representada pela mancha verde. O que se pode observar nesse mapa é que houve um crescimento representativo para as áreas periféricas entre os anos 1975 a 2000. Ora favorecido pela legislação vigente, ora sendo induzido pela proximidade de equipamentos urbanos, institucionais e novos loteamentos.

O segundo plano diretor foi revisado dez anos depois, em 2006 e pouco tinha de diferente em relação ao primeiro. Para efeito de informação, o novo plano diretor cuja atualização deveria ter sido feita em 2016, encontra-se em atraso. Sua revisão começou a ser feita em 2021, mas foi paralisada.



**Figura 3:** Limite urbano em 1996 em relação às áreas urbanizadas.



Fonte: GHS- BUILD e PDLI. Editado pela autora (2022).

Já nos anos 2000, a integração entre a política habitacional e a política de desenvolvimento urbano é institucionalizada a Política Nacional de Habitação (PNH) vinculada ao Ministério das Cidades. O objetivo principal era garantia moradia digna à população de baixa renda, que não possuía recursos para tal. A partir dessa política foram criados o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), entre outros.

Em Campina Grande, a materialização desses dois programas teve e tem relevância atualmente tanto na conjuntura econômica quanto socioespacial e corroborou para a expansão urbana nos últimos vinte anos.

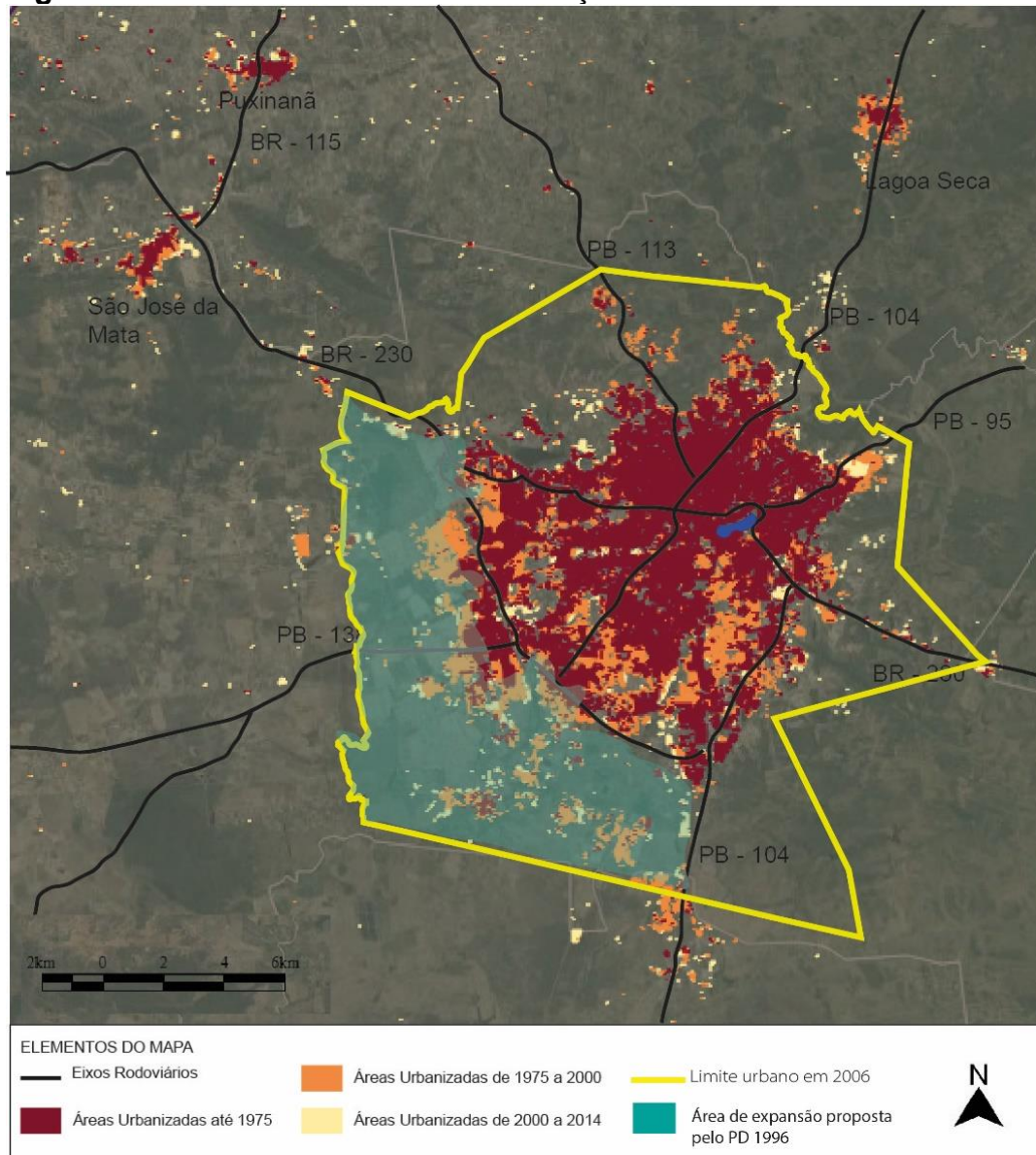
No início dos anos 2000, algumas instituições foram implantadas na região oeste da cidade como o INSA (Instituto Nacional do Semiárido), o Detran (Departamento de Trânsito da Paraíba) e o Sest/Senat (Serviço Social do Transporte e Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte), cuja localização se aproxima da BR-230, sendo esse trecho especificamente conhecido como alça sudoeste, anel rodoviário que contorna a região sudoeste e se conecta à BR 230 que dá acesso ao Cariri e ao Sertão paraibano.

A partir dos anos 2000 pode-se perceber, por meio da mancha urbanizada na Figura 4, a ocupação de vazios urbanos em várias regiões da cidade. Majoritariamente, pode-se observar a intensa ocupação na região sudoeste e em áreas próximas aos principais eixos rodoviários.

Verifica-se, também, áreas urbanizadas em vários pontos das áreas rurais, preferencialmente em trechos onde passam as estradas vicinais que cortam todo o município de Campina Grande. Esse movimento de expansão da cidade, principalmente para a região sudoeste, atendeu às expectativas de realização de lucros para o setor imobiliário uma vez que a produção/reprodução do espaço fica à mercê do padrão de desenvolvimento conduzido pelo mercado de construção civil. Santos (2013) afirma que:

A atividade de ramo de incorporações coloca a própria produção do espaço urbano como a dinâmica prioritária que sustenta os processos de acumulação. Sendo essencialmente uma atividade produtiva (...), as incorporações orientaram a indústria da construção para uma configuração renovada na sua fase mais recente. A crise fiscal, a reestruturação produtiva, a financeirização da economia e a retração das dinâmicas territorialmente expansionistas atribuíram um novo papel à metrópole na realização do excedente como capital. (SANTOS, 2013).

**Figura 4:** Limite urbano em 2006 em relação às áreas urbanizadas.



Fonte: GHS- BUILD, PD 96 (1996) e PD 2006 (2006). Editado pela autora (2022).

Em outras palavras, o espaço urbano vem sendo utilizado como atividade imobiliária visando o acúmulo capitalista e, deste modo, configura a terra urbana como elemento estruturador da segregação, onde pode-se perceber a diferença social que há entre os diferentes tipos de habitação. Segundo Carlos (2015), o espaço urbano se reproduz tanto na efetivação do ciclo do capital, onde a terra é tratada como mercadoria, quanto quando há a materialização por meio da utilização do espaço. Na esfera social, essa reprodução se configura como abstenção das classes com menos renda à terra, pelos meios legais, enquanto esfera política. O Estado cria possibilidades para a população de baixa renda obter sua casa própria por meio de políticas públicas, como foi o Programa Minha

Casa Minha Vida, dando possibilidade de crescimento, também, à lógica imobiliária na obtenção de terras distantes do centro comercial da cidade por serem mais baratas pela falta de infraestrutura urbana e equipamentos públicos e sociais.

Neste subcapítulo foi visto como o planejamento condicionou e/ou incentivou algumas características dessa expansão urbana na cidade de Campina Grande. Ora por meio das próprias ações municipais e estaduais na relocação de moradias do centro para as áreas de transição, ora através de instrumentalização legal, promovendo o crescimento e desenvolvimento de determinadas regiões do município. No próximo capítulo serão analisados os marcos regulatórios implementados para a cidade de Campina Grande e as consequências que a concretização dessas diretrizes trouxe no âmbito da expansão urbana para as áreas de transição.



## **4 DIRETRIZES E PLANEJAMENTO URBANO PARAS AS ÁREAS URBANO-RURAIS.**

Neste capítulo, faz-se uma análise das definições e diretrizes que estão previstas no planejamento urbano para as áreas de transição urbano-rurais através do PDLI (Plano de Desenvolvimento Local Integrado), dos Planos Diretores Municipais 1996 e 2006, e o Plano Estratégico 2035 para o município de Campina Grande, uma vez que as ações propostas nos instrumentos regulatórios refletem na dinâmica territorial da cidade, seja para impulsionar sua ocupação ou seja para gerar abandono em determinadas áreas.

### **4.1 Os Planos de Desenvolvimento Local Integrado como Instrumentos de Desenvolvimento Urbano e Rural**

Como visto no capítulo anterior, o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) do município de Campina Grande, financiado pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) e elaborado pela Companhia Pró Desenvolvimento de Campina Grande (COMDECA), consiste em um documento que reúne um extenso diagnóstico físico-territorial, econômico, social, institucional etc. bem como diretrizes urbanísticas e ações que, estruturadas ao desenvolvimento econômico, iriam nortear o planejamento econômico e territorial da referida cidade.

O discurso de planejamento urbano do PDLI preparava o desenvolvimento do município de Campina Grande como um todo. Em seu conteúdo, além do diagnóstico físico-territorial, econômico e social da cidade, continha propostas para que a cidade tivesse seu crescimento em sua totalidade. Esse planejamento para crescimento da cidade ia além da conjuntura de desenvolvimento econômico, mas se dava de forma extensiva, ou seja, concebiam uma área para extensão territorial para além dos limites urbanos.

É importante mencionar que antes do PDLI, a cidade de Campina Grande teve algumas experiências no campo do ordenamento urbano por volta das décadas de 1930 e 1940 direcionadas, principalmente, para a reorganização do sistema viário com a correção de ruas sinuosas do traçado originário e abertura de

grandes avenidas induzindo, desta forma, a expansão urbana para as áreas periféricas da cidade. (QUEIROZ, 2008, pág. 170)

Passadas algumas décadas, houve a preocupação em intervir econômica e urbanisticamente através do PDLI que, dentro dessa perspectiva, demonstrava um forte discurso sobre o planejamento que iria atuar em uma nova percepção do espaço urbano da referida cidade.

Tendo em vista o desenvolvimento econômico como o meta principal do Plano, Programas Setoriais<sup>1</sup> para diversas áreas foram elaborados para que a cidade pudesse alcançar os objetivos que consistiam em: (a) gerar uma melhor distribuição de renda para a população rural, (b) organizar os serviços agrícolas aumentando sua eficiência no tocante à distribuição e comercialização, (c) intensificar a agricultura por meio do aproveitamento das águas superficiais da região, programas de irrigação, construção de poços etc., (d) incentivo à força produtiva de trabalho, (e) fortalecimento do processo de industrialização.

Em consonância com a política nacional de descentralização industrial, uma vez que ampliava o incentivo à produtividade industrial, fortalecendo deste modo, o processo de industrialização, o Programa do PDLI impulsionava a ocupação territorial nas áreas periféricas, locais propícios para alocar o setor industrial pelo baixo valor da terra. Dessa maneira, observa-se que o Plano corroborava para o processo de industrialização e, portanto, ao processo de periferização. Dentre as definições elaboradas pelo Plano, as propostas para o campo da arquitetura e urbanismo compreendiam a definição de legislação e zoneamento urbanos, os projetos de erradicação de favelas, a implantação de equipamentos de recreação e cultura e projetos de ampliação do sistema viário urbano.

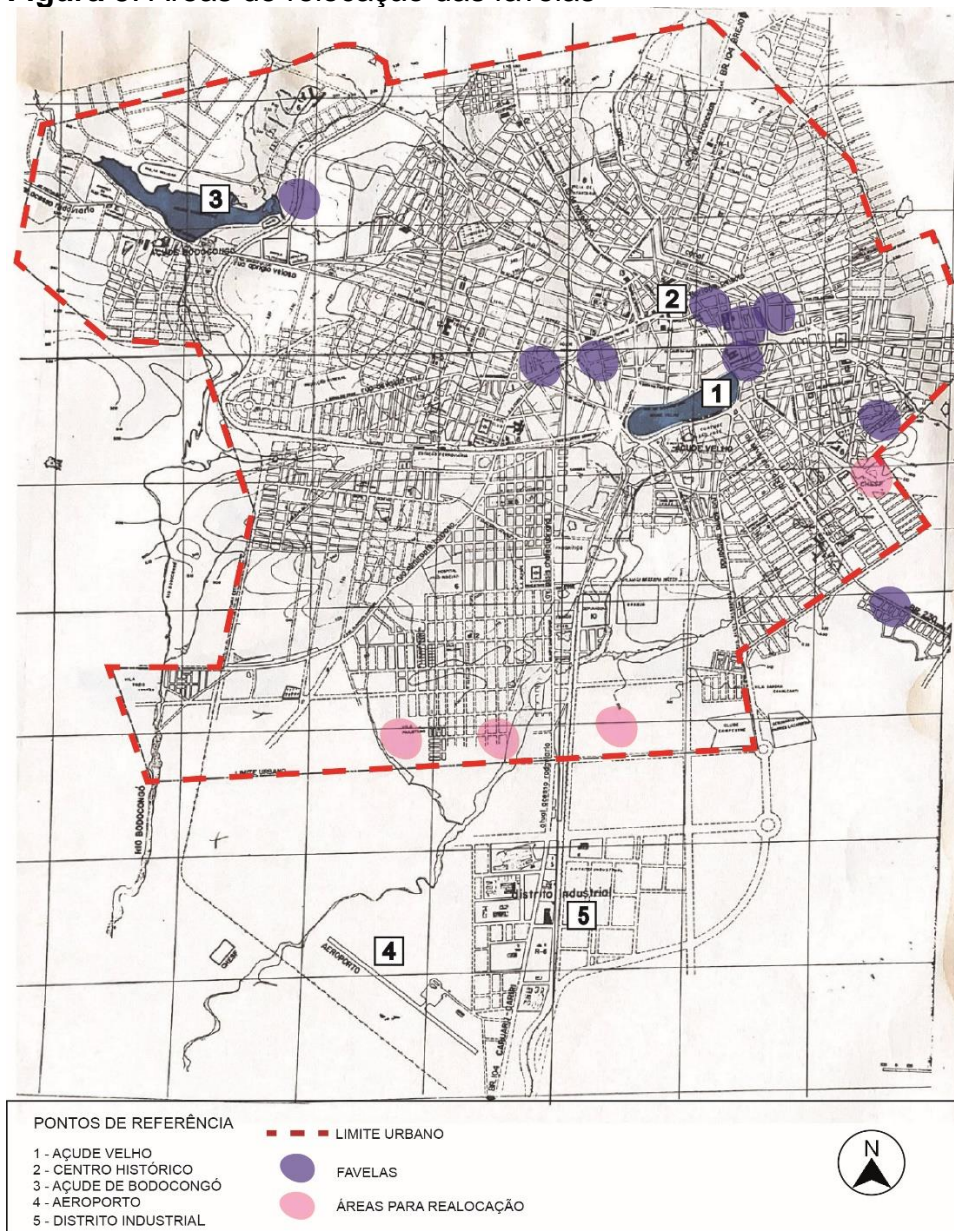
No que se refere à Lei de Zoneamento Municipal para a década de 1970, o Plano relata a inexistência de legislação que gerencie o zoneamento urbano municipal. Notadamente, como o PDLI orientava desenvolver políticas que promovessem a transformações de cunhos sociais, como é o caso do plano de erradicação de favelas. Segundo o PDLI, na ocasião existiam nove áreas

---

<sup>1</sup> Programa de Produção e Produtividade dos Principais Produtos Agrícolas, Programa de Desenvolvimento Pecuário, Programa de Melhor Aproveitamento dos Recursos Naturais, Programa de Melhor Utilização dos Recursos Minerais, Programa de Abastecimento, Programa de Desenvolvimento Industrial, Programa de Desenvolvimento do Turismo, Programa de Coordenação de Desenvolvimento e Plano de Urbanização, Paisagismo e Áreas de Recreação.

consideradas favelas e seis delas encontravam-se no “coração da cidade, ocupando áreas que fatalmente serão absorvidas, quer pela especulação imobiliária, quer por ação planejada”. (CAMPINA GRANDE, 1973, pág.147). A solução sugerida pelo PDLI foi relocar as comunidades localizadas na região central para novos conjuntos habitacionais nas chamadas “zonas residenciais projetos especiais” a leste e sul da cidade urbanizada (Figura 5).

**Figura 5:** Áreas de relocação das favelas



Fonte: PDLI (1973). Editado pela autora (2022)

Embora a concepção de planejamento adotada pelo Plano se apoiasse no conceito de “integração” da cidade, suas propostas reforçavam o discurso

segregacionista, uma vez que a proposta era retirar a população socialmente vulnerável do centro da cidade e realocá-las nas áreas periféricas. Além do âmbito da segregação social, a relocação das comunidades para a periferia acarretaria, também a segregação espacial pelo espraiamento do tecido urbano e afastamento dos equipamentos urbanos básicos.

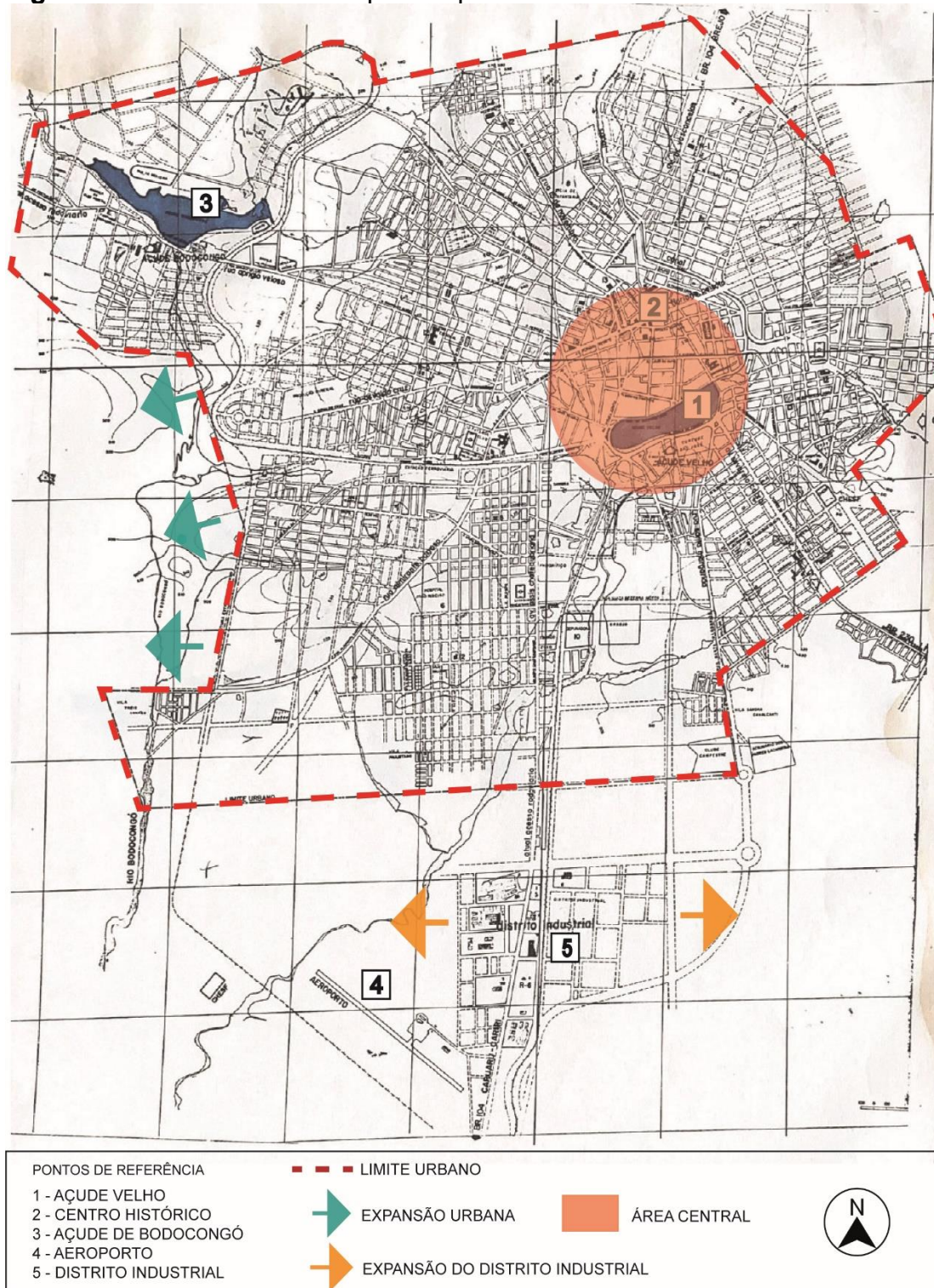
A concepção do PDLI para as áreas de expansão da cidade é relativamente vaga e introduz informações gerais, ausentando-se de mais detalhes. Na figura 6, mapa base da área urbanizada de Campina Grande o círculo laranja simboliza a área central onde a cidade nasceu e se desenvolveu, ilustra, também o limite urbano e o sentido da expansão urbana sugerido pelo Plano, que no caso é oeste.

A expansão urbana em direção à região oeste pode estar ligada tanto ao fato de que a sua própria topografia mais plana em relação às demais favorece o adensamento populacional por meio de inclusão de novos loteamentos quanto pela distância dos limites com o município vizinho a oeste. O distrito industrial, na ocasião do PDLI, localizava-se fora dos limites urbanos municipais, em uma área periférica e distante dos equipamentos básicos urbanos comunitários. Na Figura 6 pode-se verificar o sentido da expansão do distrito industrial proposto pelo Plano, a leste e a oeste de sua implantação.

Zonas Fisiográficas do Município: Ao Norte – Zona de transição para o Brejo, limite com o município de Lagoa Seca. Topografia acentuada. Ao Noroeste: Limite com o município de Pocinhos (...), topografia ondulada. A Oeste: Topografia suave, pouco ondulada. Predomínio da Pecuária extensiva. Ao Sul – Topografia ligeiramente ondulada, apresentando nos limites com o município de Queimadas as serras de Bodopitá e Catuama. (CAMPINA GRANDE, 1973, pág. 18)



**Figura 6:** Áreas direcionadas para expansão urbana



Fonte: PDLI (1973). Editado pela autora (2022)

Com relação ao tratamento dado no PDLI para as áreas verdes (praças, parques e vazios urbanos) frente às “transformações de usos e funções pela dinâmica do crescimento urbano e da população” foi embasado na conservação da natureza a fim de “salvaguardar a qualidade da paisagem no local onde a sua

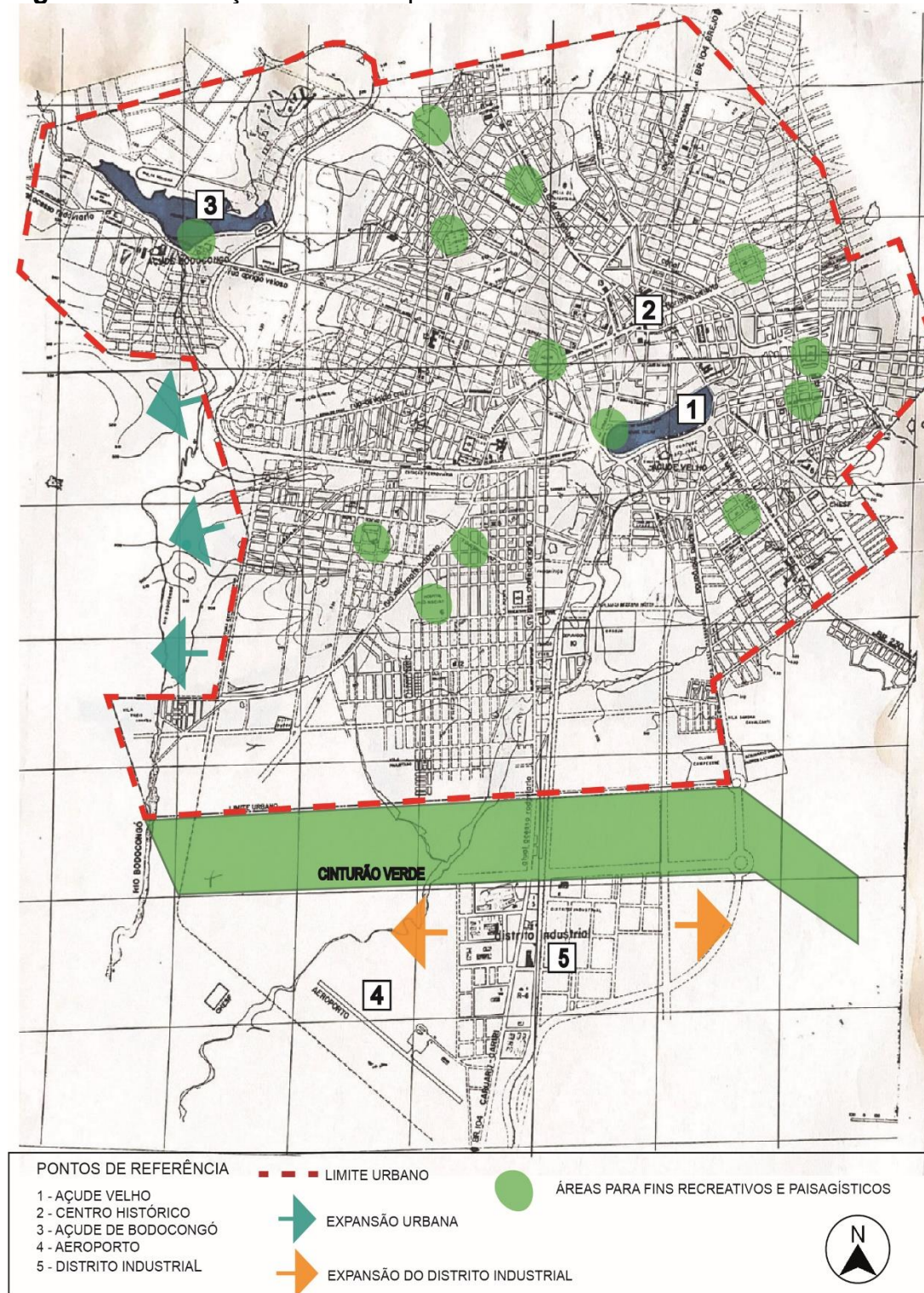
atuação se desenvolve” (CAMPINA GRANDE, 1973, pág. 133). Segundo o Plano, o fundamental era garantir que programas de desenvolvimento urbano, ampliação das atividades industriais e agropecuárias se desenvolvessem e crescessem de forma responsável e coerente preservando a paisagem natural, respeitando os aspectos topográficos, protegendo as bacias hidrográficas e evitando a poluição ambiental. (CAMPINA GRANDE, 1973, pág. 134). Na Figura 7, pode-se verificar a proposta de posicionamento das APRF's (Áreas Para Fins Recreativos) localizadas em todas as regiões da cidade e destinados ao lazer da população.

O Plano propôs ainda uma zona especial “escudo verde de restrição de uso” (Figura 7) na região sul do município que se localizava entre o Distrito Industrial e o limite urbano municipal. Essa área está dentro do Plano de Urbanização, Paisagismo e Áreas de Recreação e propõe que seja uma área que proteja as áreas residenciais das áreas industriais: “(...) escudo de proteção do Distrito Industrial, o arcabouço do sistema de áreas verdes de Campina Grande, cujo fruto estará fundamentalmente ligado à sua taxa de conforto urbano” (CAMPINA GRANDE, 1973, pág. 132).

Notadamente, há uma preocupação no PDLI com as áreas verdes preexistentes localizadas dentro do perímetro urbano. As propostas de intervenção urbanística e paisagística das APFR's tinham importância sociocultural, pois pretendia-se manter e recuperar o ambiente natural local de modo a prover áreas para recreação para população. No entanto, o planejamento para as áreas rurais localizadas fora do perímetro urbano não foi encontrado no Plano de forma consistente.



**Figura 7: Localização das áreas para fins recreativos e cinturão verde**



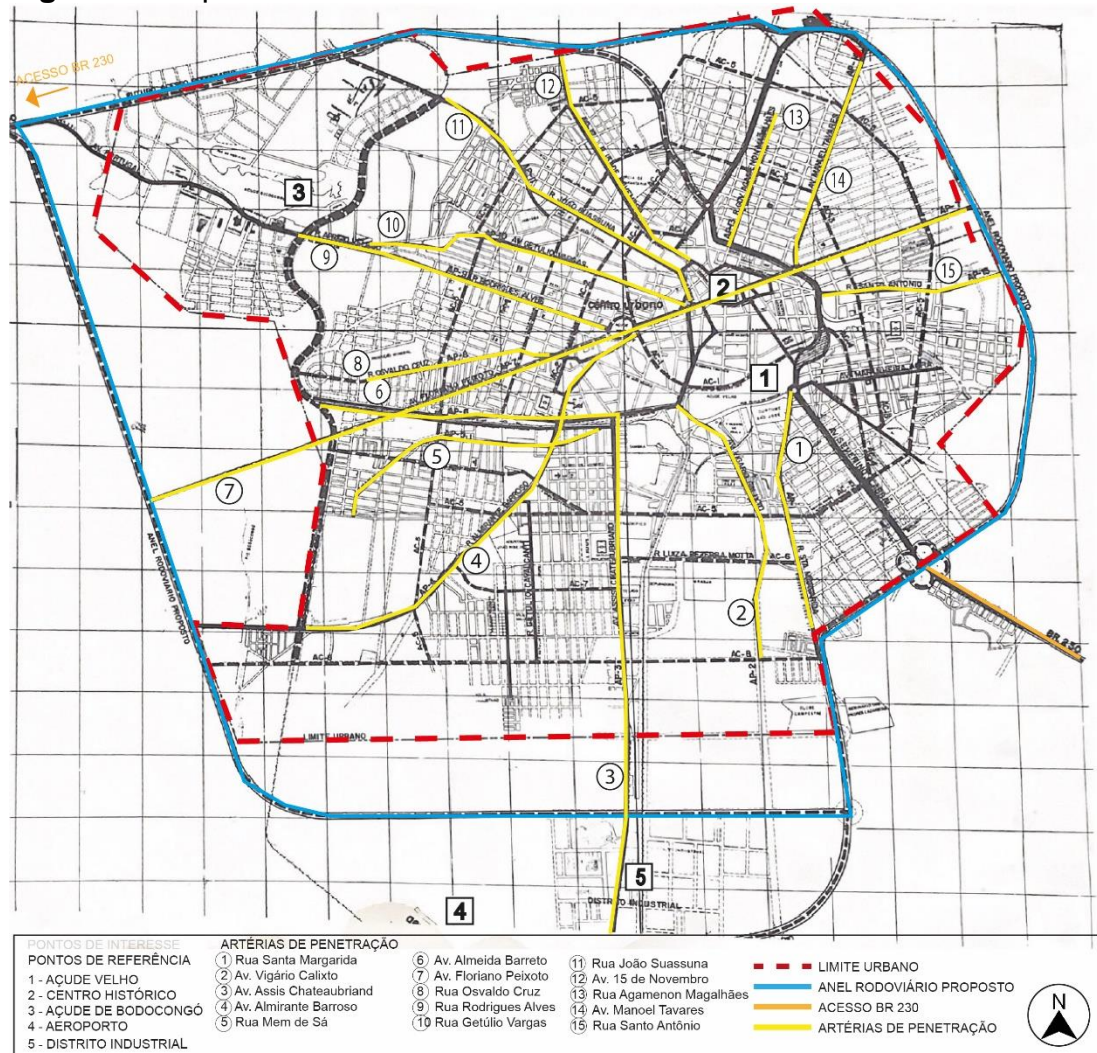
Fonte: PDLI (1973). Editado pela autora (2022).

As intervenções previstas para o sistema viário urbano (Figura 8) vislumbram um interesse com o desenvolvimento e modernização a fim de beneficiar o fluxo de automóveis, favorecendo o deslocamento de pessoas, mercadorias, entre outros. Campina Grande, por ser considerada uma cidade bem localizada



geograficamente, tinha como vocação ser um entreposto comercial e, enquanto cidade polo, necessitava adaptar seu traçado urbano viário ao grande fluxo de automóveis que recebia.

**Figura 8:** Proposta de sistema viário



Fonte: PDLI (1973). Editado pela autora (2022).

Para permitir a otimização do sistema viário, o Plano estabeleceu a abertura de quinze vias, as chamadas “artérias de penetração” que representavam ligações entre o centro e bairro e entre o centro e setores urbanos importantes. Além da abertura de avenidas importantes de ligação com o centro, foram previstas as “vias de contorno” que consistiam em articulações circulares em torno do centro permitindo, desta maneira, facilitar o deslocamento de um bairro periférico a outro, sem cruzar o centro da cidade.



a dispersão urbana foi viabilizada pela modernização, tanto nas formas de infraestrutura (energia, transportes e comunicações), quanto nas formas de organização empresarial, sob impulso das mudanças do sistema financeiro. Para a sua ocorrência, não existe, portanto, um “fator”, mas um processo de mudança, com fundamentos sociais (econômicos, políticos, culturais, ideológicos) e também tecnológicos. (Reis, 2015, pág. 100)

Como resultado de uma tentativa de adequar a cidade à era industrial, os projetos urbanísticos gerados no PDLI para o desenvolvimento econômico e urbanístico de Campina Grande favoreceriam a expansão do tecido viário urbanizado, uma vez que tanto o aumento da malha rodoviária intramunicipal quanto a infraestrutura viária entre as cidades são importantes fatores que induzem a expansão das áreas urbanizadas. Desta maneira, novas configurações urbanas surgiriam tanto conectadas à malha viária quanto por meio de concentrações urbanas na ocupação das “zonas residenciais projetos especiais” previstos para as áreas periféricas a sul da cidade. Há de se considerar que houve indução à ocupação do uso do solo no Plano e que a forma como foi elaborada foi precária e induzia ao espraiamento de forma pouco qualitativa.

Efetivamente, as consequências do PDLI para as áreas de transição urbano-rurais do distrito sede induziu a ocupação para além dos perímetros urbanos, seja pela ampliação dos eixos viários existentes e da implantação dos novos, percorrendo a cidade de norte a sul e de leste a oeste, seja pela implantação do distrito industrial fora dos limites da cidade e até mesmo por meio da realocação das favelas inseridas dentro do perímetro urbano da cidade para os limites fronteiros urbanos, nas áreas de transição urbano-rurais. Em contrapartida, o PDLI previa vários programas setoriais para a zona rural, como foi citado no início desse item. Esse olhar voltado para o desenvolvimento das áreas rurais do município sem a intenção de modificar sua conjuntura campestre, se contrapõe às diretrizes idealizada no Plano, que foram indutoras da expansão urbana de Campina Grande.

## **4.2 Os Planos Diretores Municipais como Instrumentos da Política Urbana e a regulação da cidade fragmentada**

### *4.2.1 Plano Diretor Municipal 1996*

O Plano Diretor do município de Campina Grande começou a ser elaborado na década de 1990, sob cumprimento da determinação constitucional que estabelecia que em cidades com mais de 20 mil habitantes seria obrigatória a fixação de diretrizes urbanas de modo a proporcionar o adequado ordenamento territorial tal como o “pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes”. (CF, 1988, Art. 182)

Por conseguinte, no ano de 1996 foi instituído sob Lei de Nº 3236, o Plano Diretor de Campina Grande e tinha como objetivos: (i) firmar diretrizes e estabelecer objetivos para o desenvolvimento do município de Campina Grande em sua totalidade; (ii) assegurar o pleno direito à moradia, saúde, educação, creche, cultura, transporte público, saneamento, energia elétrica, segurança, lazer, assistência social e a todas as funções sociais do município; (iii) garantir qualidade de vida à população.

No Capítulo I, que trata da divisão territorial, o Macrozoneamento dividiu a cidade em Zona Urbana e Zona Rural onde a primeira foi subdivida em quatro zonas: Zonas Adensáveis – zonas de intenso adensamento em razão da infraestrutura urbana existente; de Ocupação Indicada – o uso e ocupação do solo em menor intensidade em razão da incompleta, porém existente, infraestrutura urbana; Não Adensáveis – zonas restritas ao adensamento em razão da inexistência de infraestrutura urbana e/ou condições físicas favoráveis; e por fim, a Zona de Expansão Urbana onde o uso e ocupação do solo visavam à expansão da cidade, como mostra o cartograma 5.

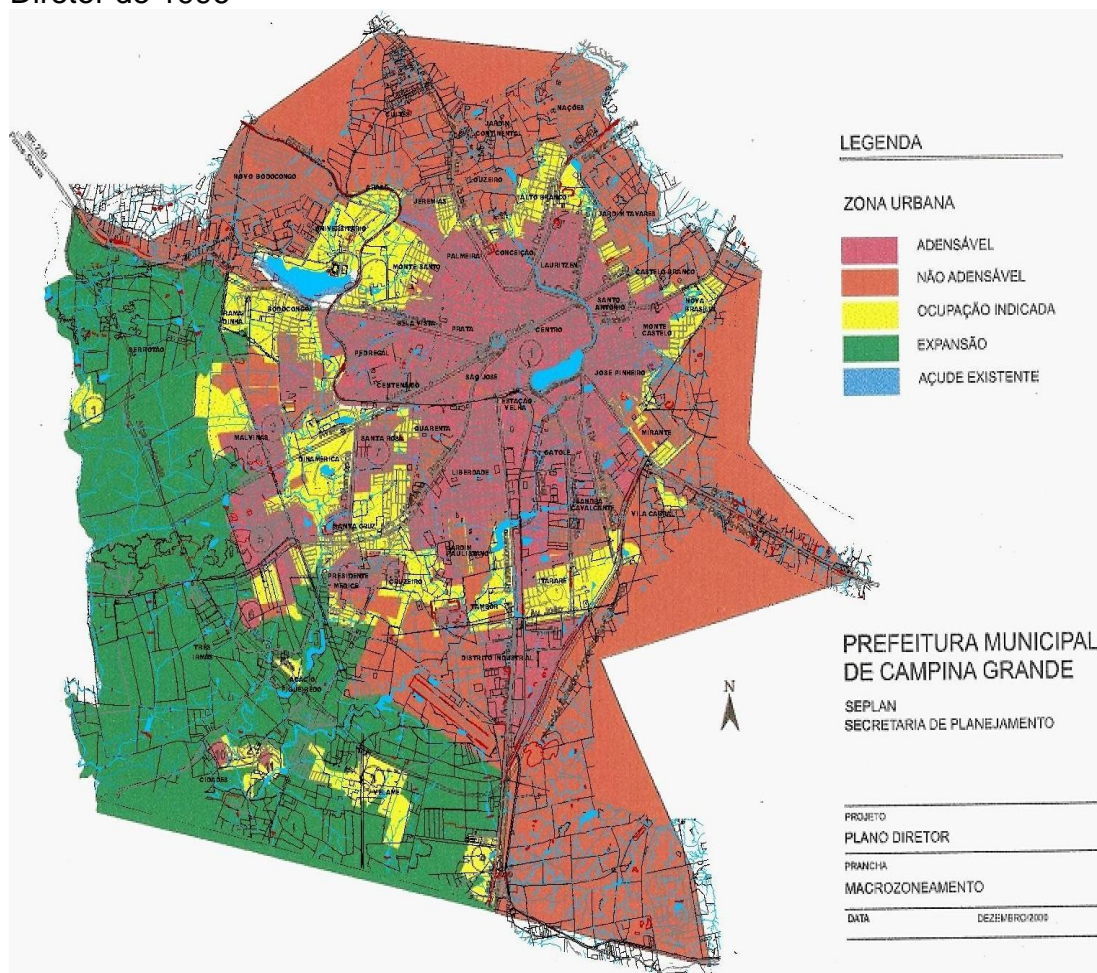
No Art. 10 que remete à ocupação urbana, Plano Diretor mantém a tendência de expansão da cidade em direção às zonas oeste, sudoeste e sul da cidade (Cartograma 5), assim como no PDLI direcionava à região oeste. Conduzindo o crescimento territorial da cidade, o Poder Público seria responsável em prover a “infraestrutura necessária ao desenvolvimento das atividades econômicas e dos serviços públicos”, através da implantação de equipamentos públicos básicos como escolas, creches, postos de saúde e equipamentos de lazer e cultura, transporte

público, assistência social, entre outros, que desse suporte à população. (PLANO DIRETOR, 1996, pág. 6)

Acerca da conceituação no Plano Diretor para a Zona Rural, ficou estabelecido que esta estaria designada “às atividades agropecuárias, extrativistas, agroindustriais, florestais e turísticas” (PMCG, 1996), como também outras atividades, contanto que estas estejam condizentes com a preservação do meio ambiente e que promovam o crescimento das atividades agropecuárias.

Tal premissa remete aos cuidados especiais para a conservação da natureza prevista no PDLI analisado no subcapítulo anterior, no qual incentivava o desenvolvimento urbano e econômico contanto que houvesse a preservação do ambiente natural e a qualidade da paisagem local.

**Cartograma 5:** Macrozoneamento de Campina Grande de acordo com Plano Diretor de 1996

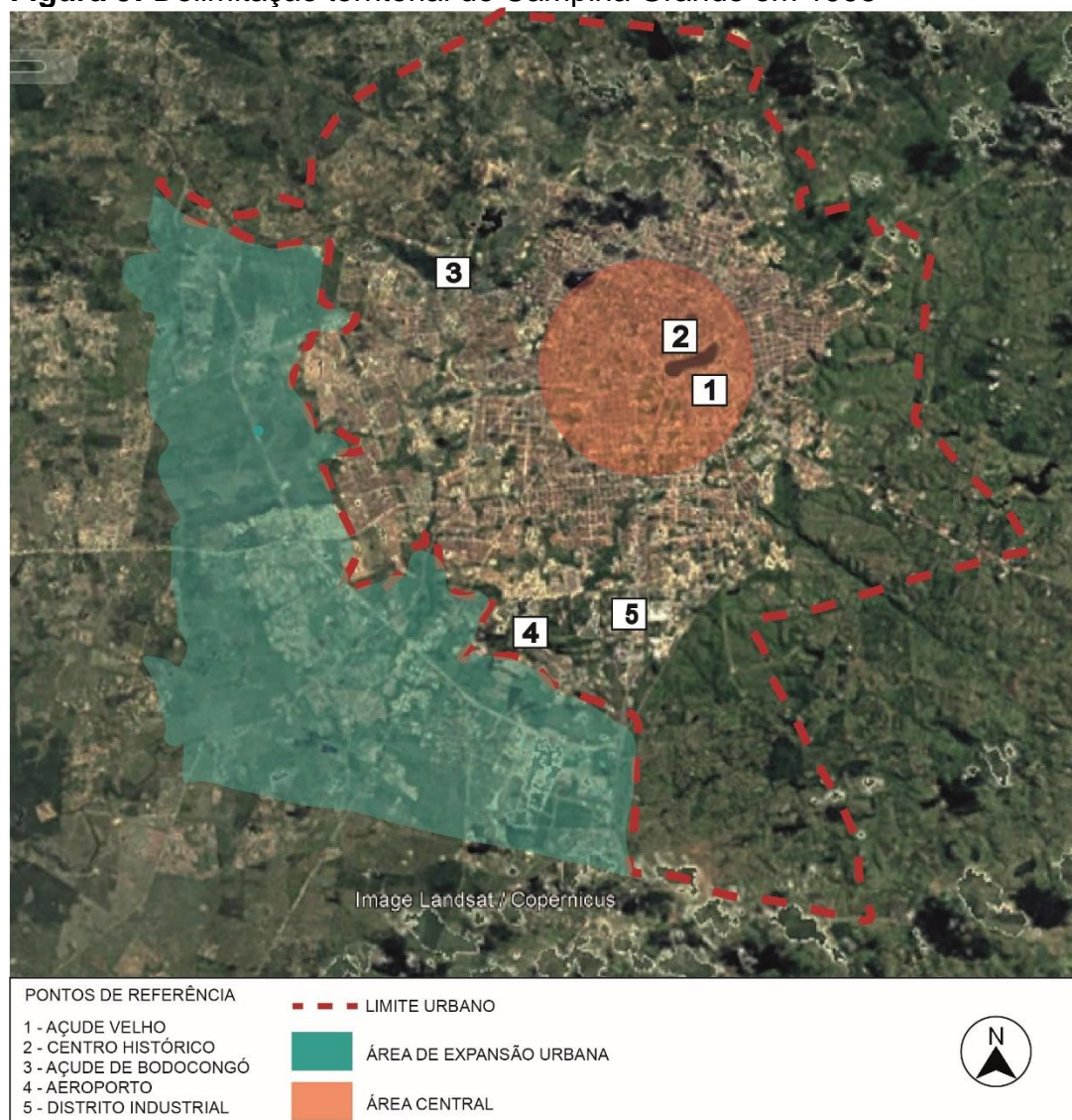


Fonte: Código de Obras (Lei nº 4.130, de 07 de agosto de 2003)



Fazendo uma comparação do perímetro urbano de Campina Grande da década de 1970, quando o PDLI foi institucionalizado e da década de 1990, quando foi decretado o primeiro Plano Diretor para a cidade, pode-se concluir que os limites urbanos e rurais foram modificados, havendo um espraiamento para as bordas periféricas em relação ao Plano Diretor de 1996 (Figura 9).

**Figura 9:** Delimitação territorial de Campina Grande em 1995



Fonte: PD (1996). Imagem: Google Earth. Elaborado pela autora (2022)

Ao contrário do que o PDLI ratificava em suas diretrizes, o PD 1996 não propiciou uma atenção e um olhar para as áreas rurais do município. O modelo adotado para o desenvolvimento da cidade foi o modelo de expansão urbana, em direção às áreas de transição, mais precisamente para a região sudoeste do município, para onde o PDLI já direcionava.

#### 4.2.2 Plano Diretor Municipal 2006

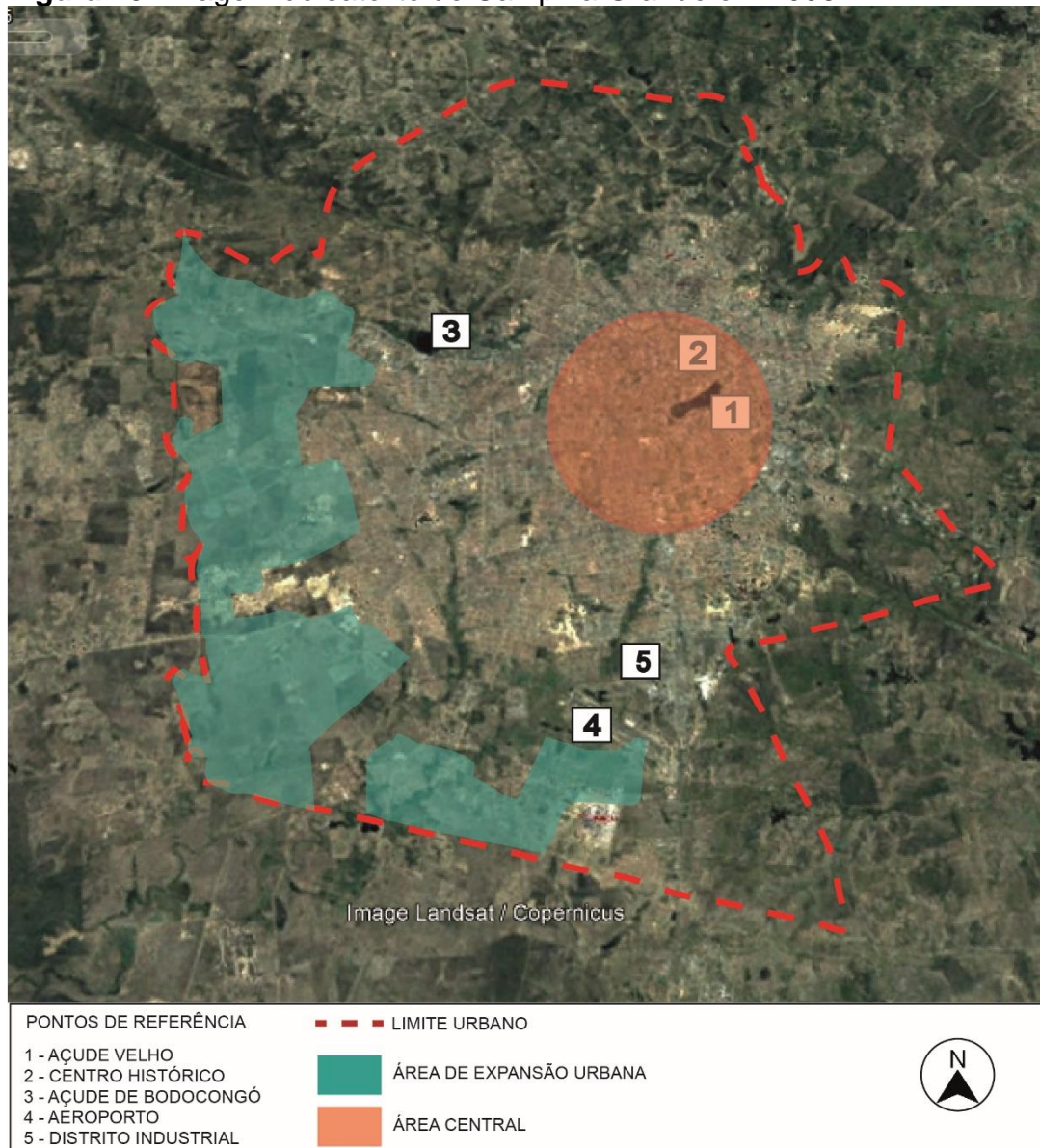
Em 9 de outubro de 2006 sob Lei complementar Nº 003, foi promulgado o Plano Diretor que, por conseguinte, está vigente até a data de finalização desse trabalho. É importante ressaltar que o Plano Diretor Municipal deveria ser revisto a cada dez anos e este, portanto, ainda está em processo de revisão. Neste sub capítulo serão feitas observações referentes aos encaminhamentos que o Plano Diretor 2006 aplica às áreas de transição urbano-rurais.

Assim como no Plano Diretor anterior, para o ordenamento da ocupação e uso do solo, o município foi dividido em Macrozonas Urbana e Rural. Por sua vez, o direcionamento dado à zona urbana nesse Plano foi subdividido em: Zona de Qualificação Urbana, Zona de Ocupação Dirigida, Zona de Recuperação Urbana e Zona de Expansão Urbana, onde este último estaria destinado ao crescimento da cidade e, assim como no Plano anterior, neste também está previsto o crescimento para as regiões oeste, sudoeste e sul, como pode ser visto na Figura 10. Todavia, esse direcionamento previsto como diretriz de ocupação urbana não exime o Poder Público, seja ele municipal, estadual e federal de suprir com infraestrutura urbana básica outras regiões da cidade, caso haja expansão.

Art. 22. Acompanhando o progresso da cidade, os Poderes Públicos municipal, estadual e federal, cada um em sua esfera de competência, proverão as citadas áreas de infraestrutura necessária ao desenvolvimento das atividades econômicas e dos serviços públicos, através da implantação de saneamento ambiental, energia elétrica, equipamentos públicos de educação, saúde, lazer, cultura, transporte público, assistência social e segurança. (PLANO DIRETOR (2006)

Como objetivos para o uso e ocupação do solo rural do Município de Campina Grande, foram propostos: I – tornar compatíveis as diferentes propriedades ambientais (patrimônio ambiental, cultural e histórico) do território rural, garantia da qualidade de vida dos habitantes, assegurar a mobilidade e acessibilidade universal; II – proteger e resguardar os recursos naturais e aprovação para o uso e ocupação do território dependerá das ações subsequentes: I – execução de Estudos Prévios de Impacto Ambiental, de modo a minimizar impactos entre usos; II – estudos e intervenções nas áreas de conflito, com finalidade de minimizar problemas.

**Figura 10:** Imagem de satélite de Campina Grande em 2006



Fonte: PD (2006). Imagem: Google Earth. Elaborado pela autora (2022)

A Macrozona Rural é designada, no Plano Diretor 2006, às “atividades agropecuárias, extrativistas, agroindustriais e turísticas” (PMCG, 2006) e seria composta de legislação própria para o controle do uso e ocupação territorial assim como um Plano de Desenvolvimento específico para a área sob a qual está delimitado. De acordo com o Plano, a Macrozona Rural pode abranger outros tipos de atividades, contanto que sejam atividades propícias a preservação do meio ambiente condutoras ao desenvolvimento das atividades agropecuárias.

Com relação às diretrizes da Ocupação Rural - o uso e ocupação do solo - têm como objetivos a compatibilização das particularidades ambientais das áreas rurais e a preservação dos recursos naturais. Nesse sentido, o Plano procura

garantir os aspectos qualitativos do patrimônio ambiental, cultural e histórico da localidade, a qualidade de vida da população e a acessibilidade universal. A utilização de glebas na Macrozona Rural com propósito de parcelamento do solo rural deverá, segundo o Plano, ser autorizada por lei específica por meio do órgão responsável pelo planejamento urbano do município desde que cumpridas as seguintes exigências: é de atribuição do loteador ou responsável legal prover a infraestrutura urbana básica da gleba urbanizada assim como conectar os acessos às vias adjacentes da rede viária do município.

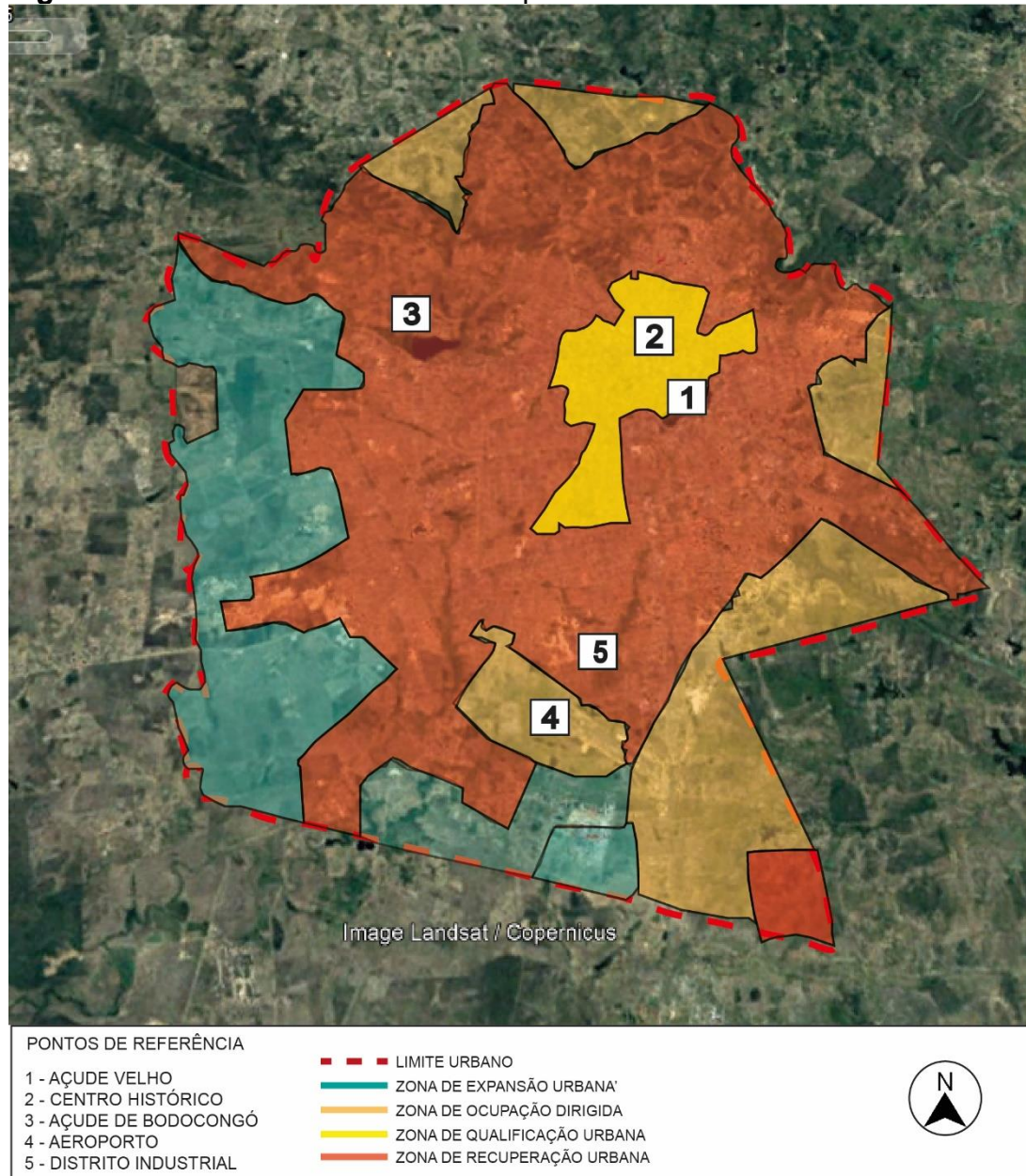
Fazendo um comparativo entre os dois planos diretores, pode-se afirmar que ambos concordam entre si com relação às zonas que subdividem a macrozona urbana de Campina Grande (Figura 11). Apesar de as nomenclaturas que cada Plano aborda sejam diferentes, as definições e propósitos permaneceram equivalentes entre o Plano de 1996 e de 2006, sendo a maior variação percebida no que se refere à demarcação do território de cada uma delas. A Zona de Expansão Urbana, destinada ao espraiamento da cidade em ambos os Planos, sendo no PD 1996 em direção à região oeste e no PD 2006 em direção às regiões oeste e sudoeste teve seus limites territoriais reduzidos.

Com relação ao perímetro urbano municipal, pode-se verificar um aumento em direção às regiões oeste e sudoeste, confirmando o espraiamento da cidade como previsto nos Planos Diretores.

Nessa perspectiva, ao analisar a concepção que os dois Planos Diretores almejam em relação ao crescimento da cidade e às diretrizes para as áreas rurais, pode-se concluir que são bem similares e que, em 10 anos que antecedeu um Plano do outro, pouco foi pensado para essas áreas.



**Figura 11:** Macrozoneamento de Campina Grande



Fonte: PD (2006). Imagem: Google Earth. Elaborado pela autora (2022)

A atuação do Estado por meio dos marcos regulatórios territoriais, como é o caso dos Planos Diretores, se materializam como um conjunto de diretrizes que orientam a ação dos agentes modeladores do espaço urbano. Mas não somente isso, o crescimento e desenvolvimento da cidade é conduzido através de políticas públicas municipais, pré-definidas no Plano Diretor, estabelecendo parâmetros e estimulando processos.

Pouco foi visto de diferença em relação aos Planos Diretores de 1996 e 2006. Ambos não tiveram o cuidado de considerar o desenvolvimento rural e suas



peculiaridades. Muito pelo contrário, mantiveram a condição de expandir os seus limites territoriais urbanos. Ao impulsionar a expansão da cidade em detrimento do crescimento econômico, essa estratégia acarreta uma série de implicações sociais, econômicas, territoriais e ambientais. Essas ocorrências podem ser vistas atualmente na intensa ocupação do território na região sudoeste, em favor de uma lógica imobiliária que favorece as empresas privadas de construção e os proprietários de terras.

#### **4.3 O Plano Estratégico e o mercado como estruturador do desenvolvimento urbano**

Em 2016, a Prefeitura Municipal de Campina Grande lançou o seu Plano Estratégico de Desenvolvimento denominado Campina Grande 2035 com objetivo de conduzir, para os próximos 20 anos, o desenvolvimento do município sede e dos municípios que se localizam na órbita imediata de Campina Grande (Boa vista, Fagundes, Massaranduba, Queimadas e Lagoa Seca).

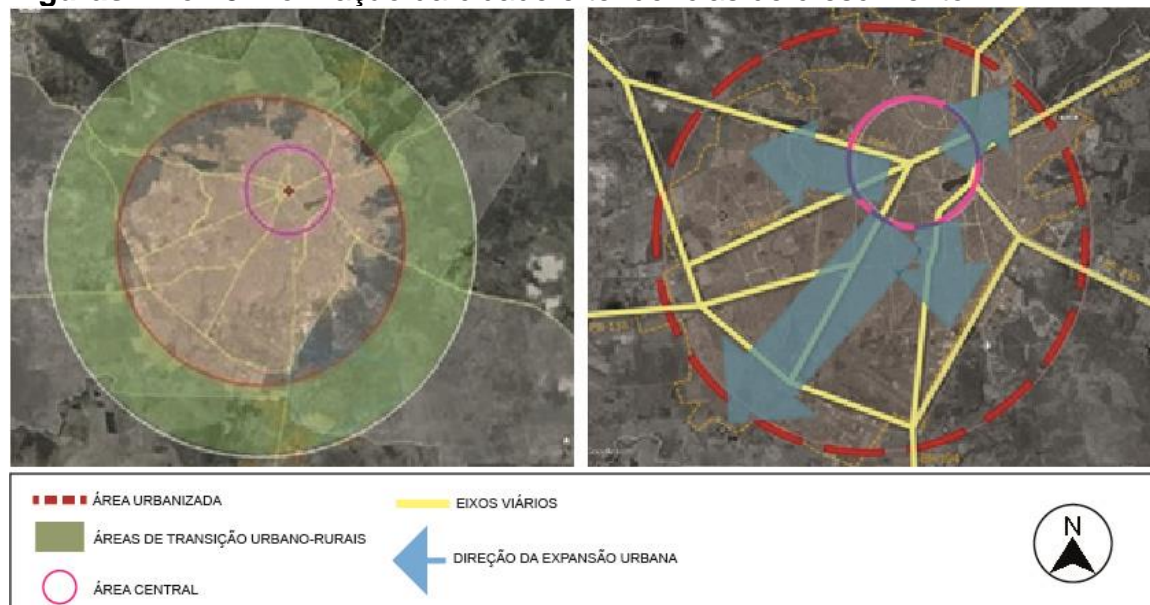
A perspectiva de futuro para Campina Grande 2035 é o desenvolvimento através de sete pilares (Prosperidade, Qualidade de vida, Educação, Sustentabilidade Urbana e Ambiental, Inclusão Social, Organização Territorial e Gestão Pública) onde cada um deles terão objetivos estratégicos ligados à prosperidade e propostas de projetos visando impulsionar a região de forma a gerar oportunidades, fortalecendo os ativos existentes em cada uma das cidades citadas, seja na agricultura, no desenvolvimento industrial, nos serviços especializados, na economia criativa, no turismo cultural e de negócios. (NASCIMENTO, 2019)

Dentro desse contexto, foi feita uma investigação com base nos diagnósticos e nas estratégias pretendidas para as áreas de expansão e para as áreas rurais do município. No capítulo 8 do documento, foi feita uma análise territorial do município sede, sua geolocalização e sua conectividade em relação às cidades de influência em escala regional. Subseqüentemente, em escala local, observou-se que Campina Grande exerce forte influência direta e mantém relações dinâmicas econômicas e sociais com as cinco cidades citadas acima, processo bastante natural entre cidades circunvizinhas onde há a dependência de abastecimento de serviços, comércio, empregos, atividades culturais e de lazer, entre outros e,

algumas dessas cidades, como Queimadas e Lagoa Seca estão ligadas com Campina Grande de tal forma que seus limites territoriais se confundem.

De acordo com o diagnóstico realizado pelo Plano Estratégico com finalidade de elaborar diretrizes para o planejamento e crescimento do município de Campina Grande para os próximos 20 anos, a evolução de crescimento da área urbanizada foi esquematizada por meio das Figuras 12 e 13, que representam a formação da cidade e tendências de crescimento, ficando evidente a expansão da cidade para a região oeste e sudoeste. Essa análise leva a conjectura de que o planejamento de expandir territorialmente a cidade para as regiões oeste e sudoeste, por meio dos Planos Diretores de 1996 e 2006, realmente se cumpriram. A área territorial efetivamente urbanizada possui aproximadamente 7 mil hectares, representado pela área interna do círculo laranja (Figura 12). Nessa mesma configuração esquemática, um anel externo na cor verde foi adicionado e é identificado como área de transição urbano-rural da cidade, onde acomoda condomínios fechados, aglomerados urbanos e zonas planejadas para a expansão territorial urbana, entre outros (CAMPINA GRANDE, 2016).

**Figuras 12 e 13:** Formação da cidade e tendências de crescimento.



Fonte: Plano Estratégico (2016).

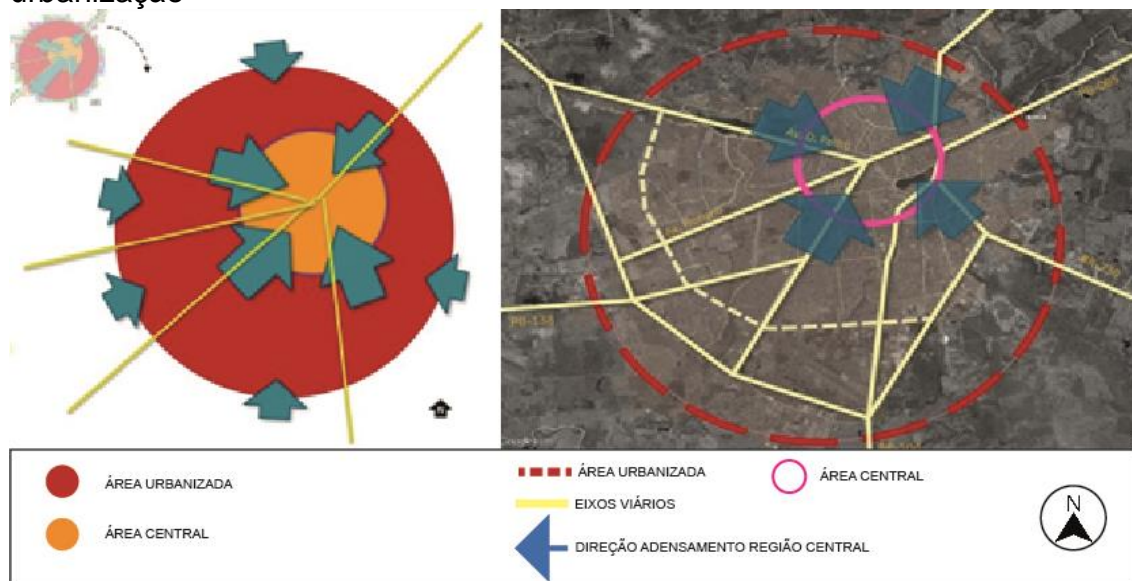
Ainda segundo a análise do Plano Estratégico, o círculo rosa (Figura 13) representa a área central, onde abriga as áreas comerciais e parte das áreas residenciais mais valorizadas de Campina Grande. O círculo tracejado vermelho

compreende o território urbanizado atual com uso e ocupação do solo bem diversificado e morfologia de diferentes padrões (CAMPINA GRANDE, 2016).

Como diretriz do Plano para o Macrozoneamento Estratégico a partir do princípio do ordenamento territorial, é sugerido uma reorientação no processo de urbanização (CAMPINA GRANDE, 2016). O PE 2035 propõe a contenção do modelo usual de expansão urbana em favor de promover o adensamento do território já urbanizado, visando melhor utilização da infraestrutura básica existente, invertendo os vetores de crescimento/adensamento para a região central (Figuras 14 e 15).

“Trata-se de complementar e consolidar a urbanização onde já predominam áreas parceladas, e promover a inversão dos vetores de crescimento para a região central, por meio de adensamento, com um padrão que combina centralidades e corredores de transporte como lugar preferencial de novas construções” (CAMPINA GRANDE, 2016, pág. 50 - cap.8)

**Figura 14 e 15:** Macrozoneamento Estratégico - Reorientação do processo de urbanização



Fonte: Plano Estratégico (2016).

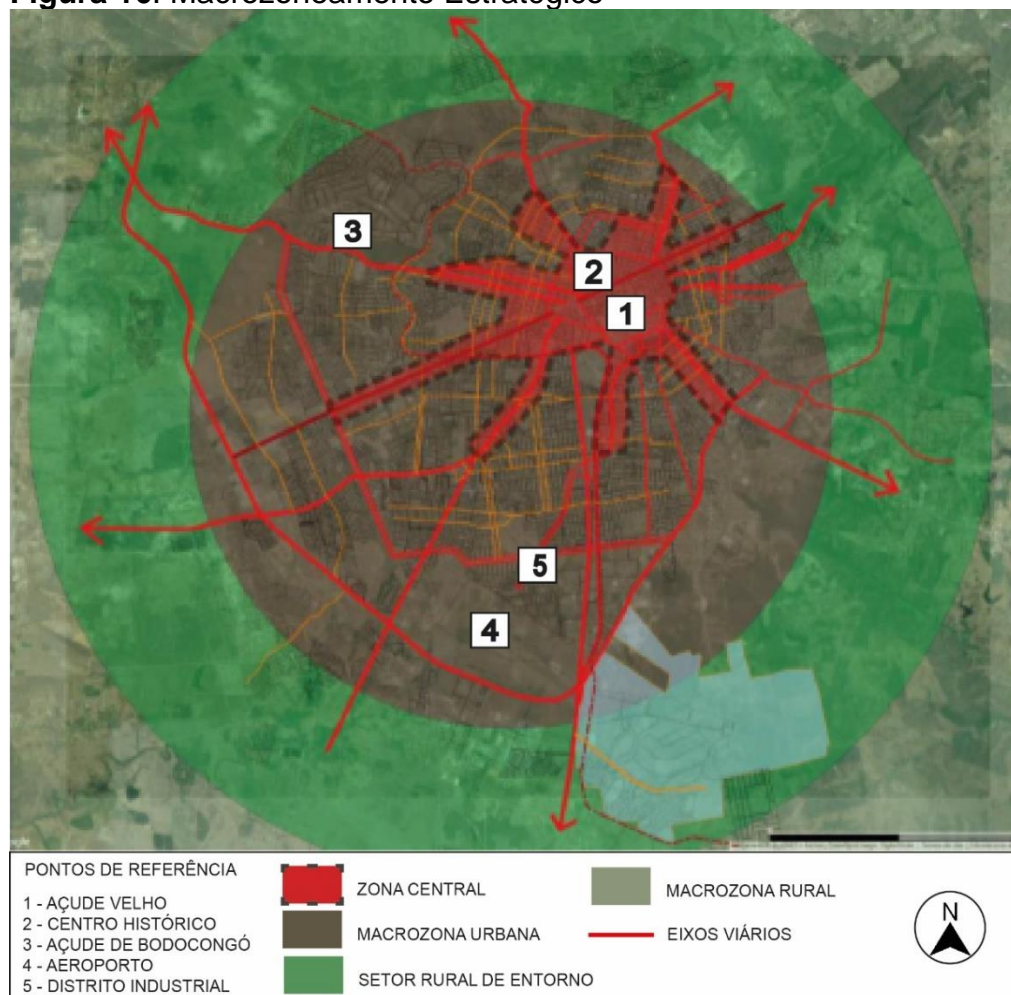
Dentro desse contexto, o PE 2035 apresenta uma proposta que se contrapõe aos Planos Diretores anteriores que incentivavam a expansão urbana. Propõe manter o perímetro do limite urbano atual e incentivar a ocupação dos vazios urbanos e das edificações sem utilização, deste modo, promovendo o adensamento habitacional e os diversos usos principalmente na região central e corredores de

transporte (Figura 15), desde que se considere as diretrizes de conservação da “paisagem e do conjunto histórico cultural, bem como as normas aeroportuárias”. (CAMPINA GRANDE, 2016, pág. 51 - cap.8)

Essa concepção de planejamento urbano confronta, também, os promotores imobiliários pois no momento que se propõe a verticalização e adensamento nos corredores de transporte, reduz a pressão em adensar as áreas de transição urbano-rurais. Essa ocupação nas áreas periurbanas é uma realidade na qual a cidade se defronta atualmente, sendo que de forma mal planejada e precária.

Para a Macrozona Rural (Figura 16), o PE 2035 propõe que a área seja para uso agrícola e que não seja destinado ao parcelamento do solo. O Setor Rural de Entorno corresponde às áreas de transição urbano-rurais, e comporta atualmente condomínios fechados de alto padrão, aglomerados urbanos isolados, entre outros, e participa de forma direta do funcionamento da cidade.

**Figura 16:** Macrozoneamento Estratégico



Fonte: Plano Estratégico Campina Grande (2016).

Por conseguinte, as propostas de delimitação previstas no PE 2035 seriam definidas pelo Plano Diretor (que ainda se encontra em processo de revisão até o fechamento desse trabalho) e seria denominado por Macrozona Urbana. Nesse sentido, o Plano sugere que seu perímetro seja mantido ou que, de preferência, a zona prevista para expansão urbana seja reduzida.

O PE 2035 destaca, também, a necessidade de adaptar as “intervenções aos condicionantes ambientais”, assim como os Planos Diretores de 1996 e 2006 também propunham, de modo a promover o desenvolvimento econômico e territorial da cidade sem comprometer os ativos naturais.

O ponto central que orienta o desenho urbano conceitual para Campina Grande reside na ideia de reverter os processos tradicionais de espraiamento, que modelaram a urbanização até hoje, em favor de um foco na contenção da expansão, buscando melhor aproveitamento das infraestruturas instaladas, por meio do adensamento e da promoção da diversidade de usos. (...) Propõe-se assumir o perímetro urbano atual como um limite que não precisa ser ultrapassado, promovendo a ocupação dos vazios urbanos e incrementando o adensamento populacional e construtivo. Na região central e nos corredores de transporte, serão promovidas a utilização de edificações ociosas e uma ocupação do solo mais intensiva, com adensamento e diversificação de atividades. (CAMPINA GRANDE, 2016)

Em síntese, o PE 2035 se propõe a equilibrar os padrões atuais de adensamento urbano com as seguintes medidas: (i) promover adensamento por substituição nas áreas consolidadas; (ii) promover a ocupação de áreas urbanizadas não ocupadas; (iii) conter a expansão e inibir novos loteamentos periféricos; (iv) promover a reabilitação, adensamento e dinamização da região central; (v) favorecer usos múltiplos e urbanidade – diversificação de atividades e vitalidade; (vi) ofertar condições para a mobilidade sustentável nas áreas urbanas e contexto microrregional e; (vii) valorizar o patrimônio ambiental, construindo uma cidade sustentável e resiliente (CAMPINA GRANDE, 2016, pág. 54 - cap.8).

No Quadro 01 está apresentado uma síntese das legislações analisadas nesse capítulo sobretudo comparando como as diretrizes desses marcos regulatórios condicionaram e dirigiram a Zona de Expansão urbana, Zona Rural, Perímetro Urbano e o Zoneamento em cada um dos instrumentos de regulação territorial.

Ao analisar as legislações pregressas destinadas ao município de Campina Grande, pode-se observar que as propostas e ações eram guiadas por um ideal de desenvolvimento e crescimento tanto econômico como territorial.



Essa busca em prol das renovações urbanas que habitavam um ideário de progresso para a época, tanto para a os gestores como para a população de modo geral, resultaram em ações que tiveram impacto na formação do tecido urbano e de especulação imobiliária.

**Quadro 1 – Análise comparativa entre o PDLI, Planos Diretores e Plano Estratégico**

	<b>PDLI</b>	<b>PD 1996</b>	<b>PD 2006</b>	<b>PE 2035</b>
<b>ZONA DE EXPANSÃO URBANA</b>	Expansão da cidade sentido região oeste	Uso e ocupação do solo destinam-se ao crescimento da cidade sentido região oeste e sudoeste.	Uso e ocupação destinam-se ao crescimento da cidade sentido região oeste e sudoeste.	Contenção da expansão urbana, mantendo-se os limites do perímetro urbano.
<b>ZONA RURAL</b>	Gerar renda para população rural, otimizar a distribuição e comercialização dos produtos agrícolas, intensificar agricultura explorando as águas pluviais da região, programas de irrigação e construção de poços	Destinada à expansão dos limites da Zona Urbana para atividades de agropecuária, agroindustrial, florestais e turísticas. Atividades deverão ser compatíveis à preservação do meio ambiente.	Destinada às atividades agropecuárias, extrativistas, agroindustriais e turísticas. Atividades deverão ser compatíveis à preservação do meio ambiente e indutoras do desenvolvimento das atividades agropecuárias.	Macrozona Rural: uso agrícola, sem parcelamento urbano.  Setor Rural de Entorno: poderá conter atividades agrícolas e condomínios rurais periurbanos.
<b>PERÍMETRO URBANO</b>	Aumento do perímetro urbano em favor da expansão	Aumento do perímetro urbano em favor da expansão.	Aumento do perímetro urbano em favor da expansão	Manutenção dos limites do perímetro urbano atual.
<b>ZONEAMENTO</b>	Zona Urbana e Zona Rural	Zonas: Adensável, Não Adensável, Ocupação Indicada e de Expansão	Zonas: Expansão Urbana, Ocupação Dirigida, Qualificação Urbana e Recuperação Urbana	Zona Central, Macrozona Rural, Macrozona Urbana e Setor Rural de Entorno.

Fonte: Plano de Desenvolvimento Local Integrado, Planos Diretores 1996 e 2006 e Plano Estratégico Campina Grande 2035. Elaborado pela autora (2022).

O Plano Estratégico de Campina Grande vem se contrapor às concepções dos Planos Diretores e PDLI onde o desenvolvimento remetia ao crescimento na cidade sem considerar as possíveis implicações. Tanto é que suas propostas se materializam no conceito de conter a expansão e adensar a macha urbana existente, indo de encontro aos anseios dos promotores imobiliários.

A Zona de Expansão Urbana teve sua delimitação territorial reduzida, embora esteja localizada na mesma região a que foi designada, em detrimento da Zona de Recuperação Urbana (nomeada no PD 2006).

Sob o ponto de vista do zoneamento dos PD's, houve modificação da nomenclatura das zonas como também foi redefinida a delimitação territorial de cada uma delas. Todavia, o propósito das quatro zonas permanece os mesmos. No PE, a proposta é modificar o zoneamento, redefinindo as zonas como central, rurais, urbanas e setor rural de entorno (que é o objeto da pesquisa, a área de transição urbano-rural)

Com relação à zona rural, as diretrizes articuladas no PDLI tiveram um olhar para que a região se desenvolvesse segundo suas peculiaridades, diferentemente dos planos diretores subsequentes, que destinaram para a expansão urbana.

Nesse sentido, espera-se do Novo Plano Diretor (que está em processo de revisão) um posicionamento com reformas urbanas que direcione o olhar para o tecido urbano existente de forma a prover um desenvolvimento sustentável e equitativo para a sociedade como um todo.

## **5 A FORMAÇÃO E EXPANSÃO URBANA PARA AS ÁREAS DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAIIS DE CAMPINA GRANDE**

Já foi visto nos capítulos anteriores que a malha urbana de Campina Grande foi significativamente transformada ao longo dos anos em razão de diversos fatores, modificando seus limites urbanos e alterando a conjuntura espacial e social das áreas de transição. O que se pode verificar atualmente é uma estrutura territorial espraiada, bastante fragmentada, onde o rural se apresenta cada vez mais urbanizado, corroborado por uma legislação urbanística que favorece a atuação dos promotores imobiliários.

A compreensão da influência dessa configuração territorial que se apresenta atualmente permite analisar o desenvolvimento contínuo do processo de produção do espaço urbano e seu entorno. Essa investigação irá auxiliar na compreensão do panorama dessa pesquisa, fundamentado na hipótese de que as áreas de transição urbano-rurais sofreram (e sofrem) a pressão urbana, fragmentação territorial e outras características anteriormente mencionadas.

### **5.1 Os empreendimentos habitacionais e as áreas de transição urbano-rurais na cidade de Campina Grande**

De acordo com dados da Secretaria de Planejamento (SEPLAN) e Secretaria de Obras (SECOB), foram aprovados oitenta e seis (86) empreendimentos no município de Campina Grande entre os anos 2000 e 2020. Do total de empreendimentos, quarenta e seis (46) estão localizados na região oeste, noroeste e sudoeste da cidade, próximo às áreas de transição urbano-rurais e corresponde a cerca de 53% dos empreendimentos. O cartograma 6 ilustra a distribuição desses empreendimentos no município de Campina Grande e no distrito de São José da Mata.

A classificação tipológica dos empreendimentos se deu de acordo com a nomenclatura utilizada nos arquivos de aprovação do empreendimento e na observação de suas características. Dessa forma, classificou-se da seguinte maneira: loteamentos, conjuntos habitacionais e condomínios residenciais horizontais fechados.

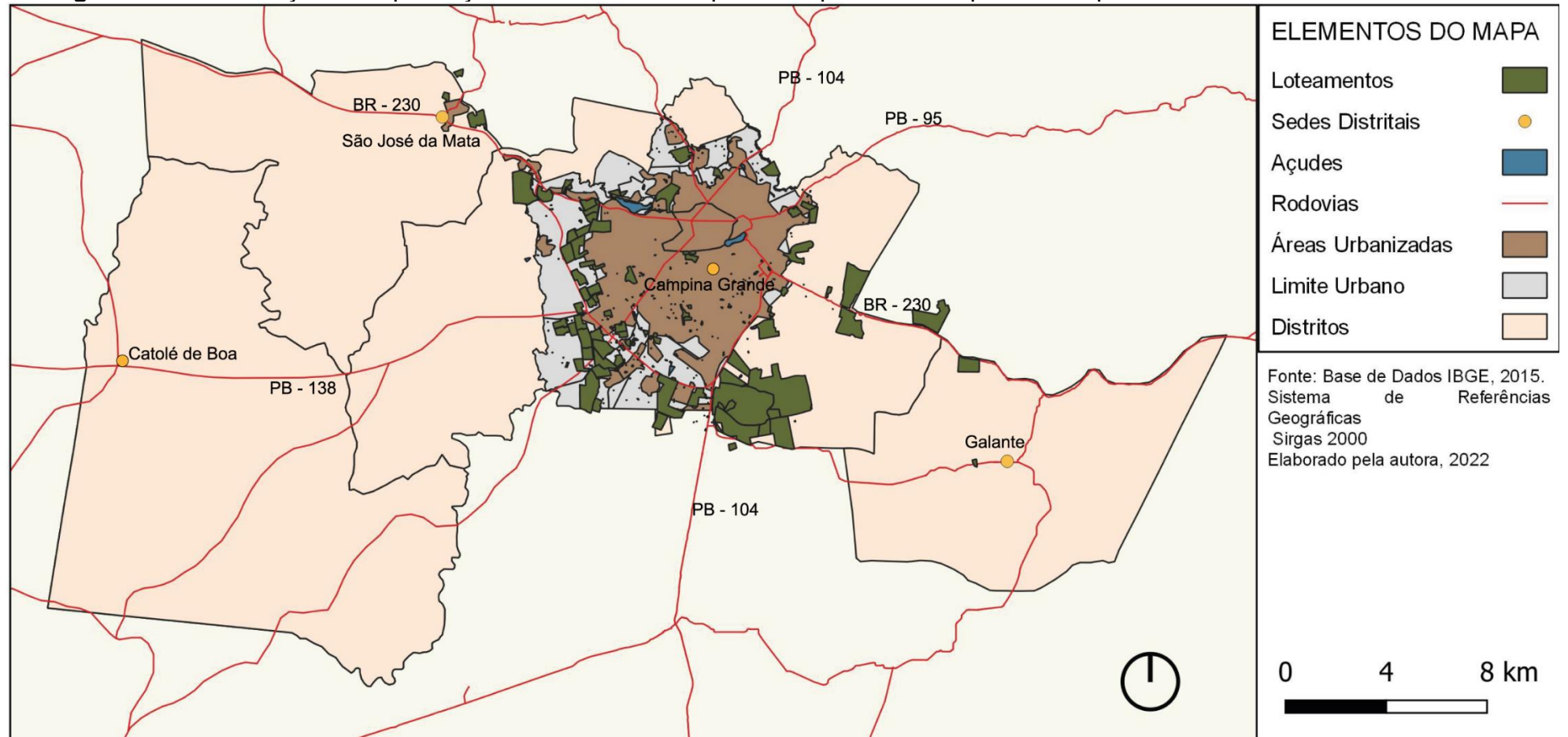


A tabela no apêndice do trabalho apresenta, além dos nomes, a tipologia do empreendimento, a construtora responsável pela execução, o ano em que o projeto foi aprovado, sua localização, a situação na qual se encontra e o tipo de financiamento. Dos quarenta e seis empreendimentos catalogados nos últimos vinte anos, 27 foram implantados, 7 encontra-se em processo de execução e existem 12 empreendimentos aprovados, mas que não estão implantados e nem em fase de implantação.

Existem, ainda, os onze (11) empreendimentos do PMCMV que correspondem aos condomínios residenciais verticais, conforme o Quadro 2.

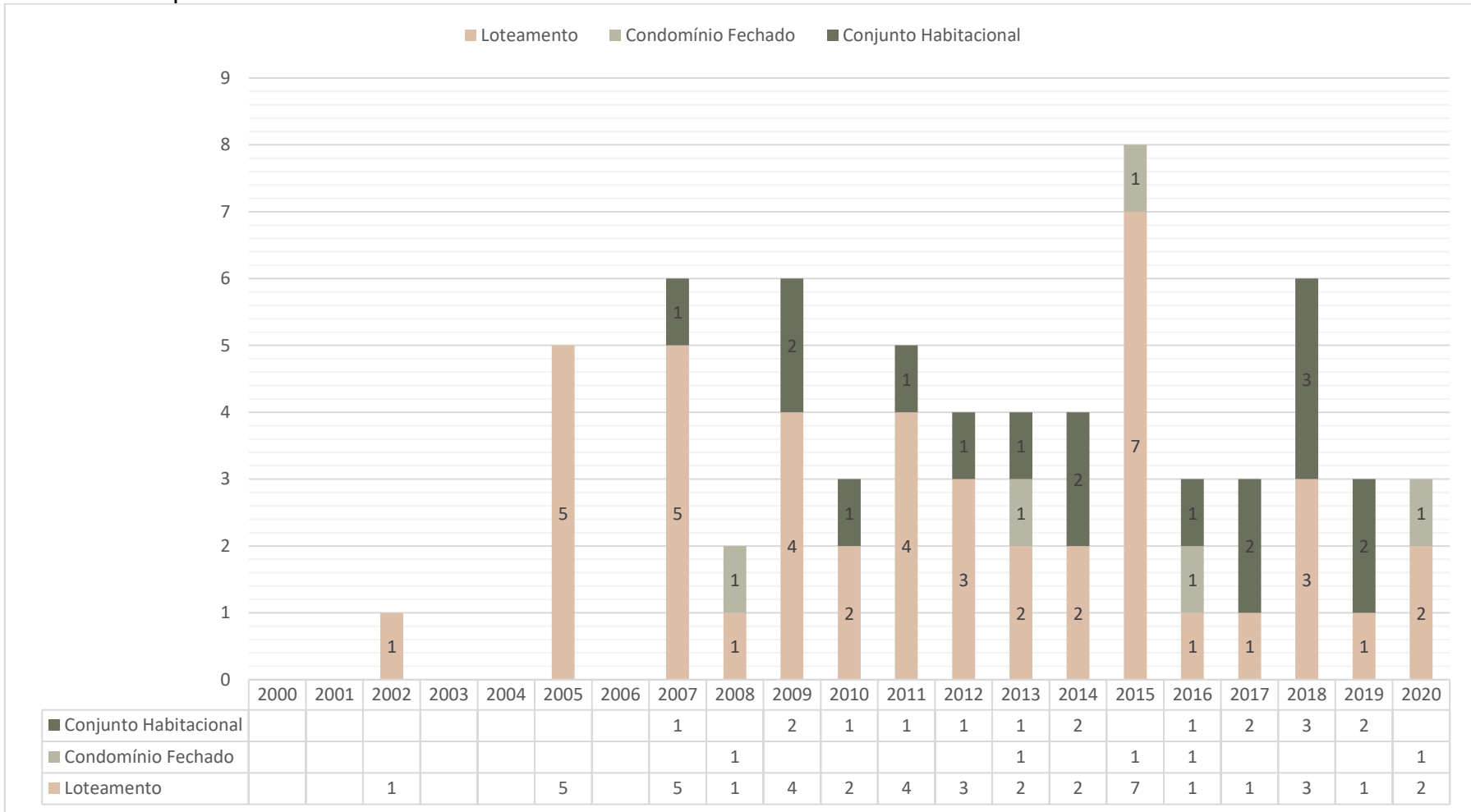
No Gráfico 1, pode-se verificar como os empreendimentos estão distribuídos ao longo de vinte anos, de acordo com cada tipologia. Os loteamentos correspondem a grande maioria (35), seguido dos condomínios horizontais fechados (6) e conjuntos habitacionais (5).

**Cartograma 6 – Localização da implantação dos loteamentos aprovados para o município de Campina Grande entre 2000 e 2020.**



Fonte: Seplan e Secob (2020). Elaborado pela autora (2022).

**Gráfico 1: Empreendimentos/Ano**

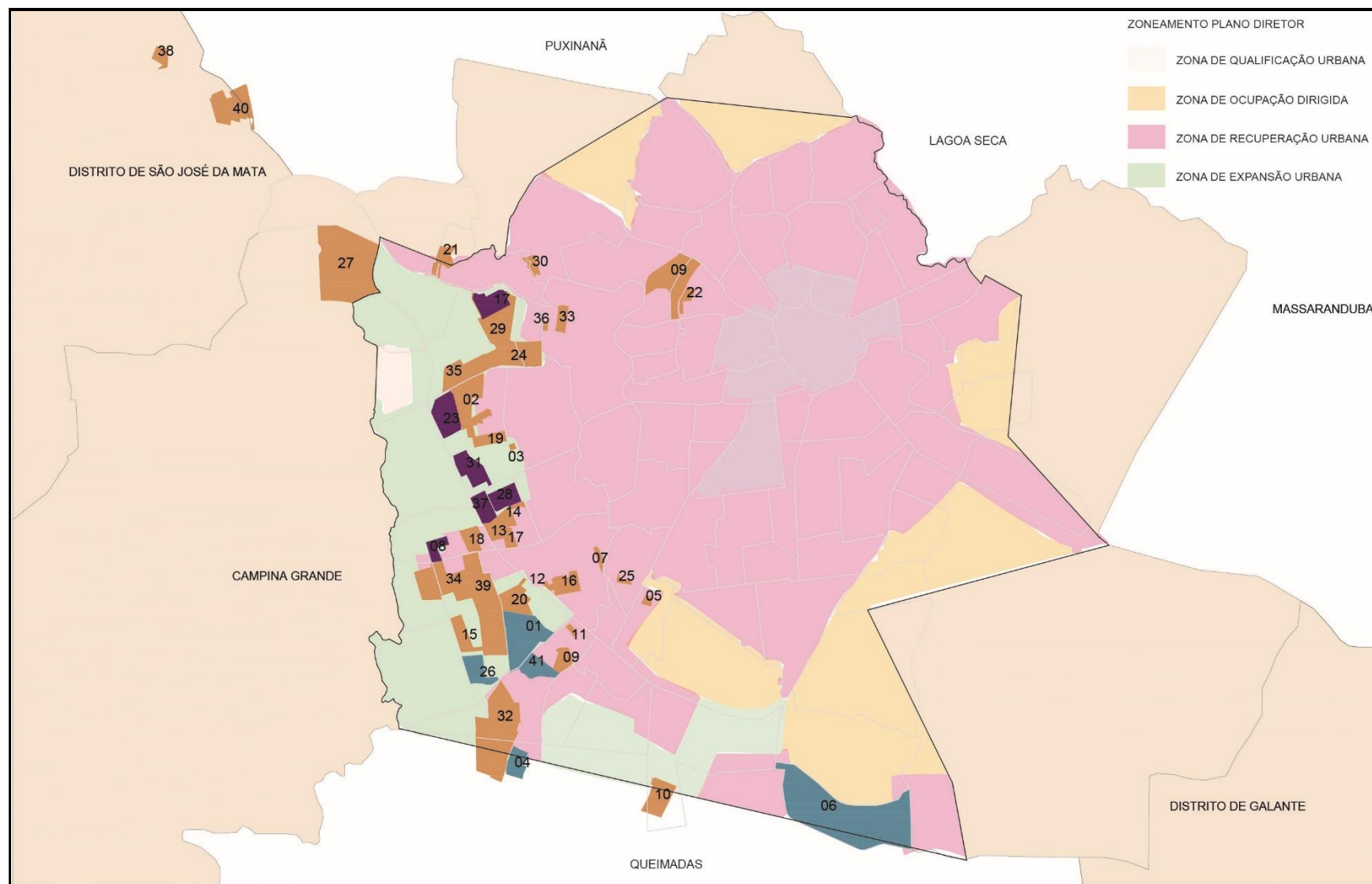


Fonte: Seplan e Secob (2021). Elaborado pela autora (2022).

Segundo Volochko (2015), a intensa expansão do setor imobiliário verificado entre os anos 2005 e 2012 pode ser compreendida pelos seguintes processos: a) as principais empresas brasileiras se capitalizam para expansão de investimentos; b) estabilidade econômica com inflação reduzida; c) políticas públicas habitacionais como o PMCMV; d) facilitação de crédito imobiliário para compradores; e) financiamento imobiliário facilitado com a alienação fiduciária (VOLOCHKO, 2015, pág.105). Desta maneira, a partir da classificação dos empreendimentos por ano de aprovação representada na Gráfico 1, constata-se evolução expressiva a partir do ano 2005, levando à conjectura de que esse crescimento se deve à Política Nacional de Habitação e ao Programa Minha Casa Minha Vida, instituídos em 2004 e 2009, respectivamente.

A partir dos dados garimpados nas Secretarias de Obras e Planejamento e verificados no Ministério de Desenvolvimento Regional (Secretaria Nacional de Habitação) observa-se, desta forma, uma forte tendência de implantação da tipologia loteamento. Essa predominância pode estar associada à facilidade de aquisição imediata da terra por meio do parcelamento em lotes juntamente com a infraestrutura urbana como a rede de esgoto e distribuição de água, iluminação e pavimentação dos acessos viários. É importante ressaltar que essa modalidade de comercialização fundiária se revela como uma forma conveniente para o mercado imobiliário e os empresários da construção civil, pois mesmo sendo estabelecido por lei que o loteamento deve fornecer uma determinada porcentagem de área para os equipamentos comunitários e as áreas verdes, não são de suas responsabilidades a implantação dos mesmos, e sim do poder público municipal.

No que se refere ao número de loteamentos superior em relação aos outros tipos de empreendimentos, pode-se presumir pela facilidade na venda dos lotes não só para pessoa física como também para pequenos construtores na implantação de imóveis com projetos, muitas vezes, padronizados, utilizando-se das dimensões mínimas exigidas pela legislação, de modo que seu lucro possa ser potencializado.

**Cartograma 7:** Empreendimentos por tipologia e sua implantação nos distritos sede e de São José da Mata

Fonte: Seplan e Secob (2021). Elaborado pela autora (2022).

Há, ainda, outra tipologia de empreendimento que foi fortalecida pela política habitacional PMCMV, mas que faz parte de uma produção social de mercado onde a iniciativa privada promove os empreendimentos imobiliários segundo as determinações mínimas exigidas pelo Programa, sobretudo no que remete ao cálculo do valor da unidade habitacional, de maneira que esteja condizente com o perfil financiado. O PMCMV foi criado para minimizar o déficit habitacional no Brasil, e oferece subsídio quase integral às famílias mais pobres, como por exemplo, renda familiar de até R\$ 1.600,00. Essa política possibilita que a parcela paga pelas famílias sejam compatíveis com sua renda e simultaneamente, assegura o crescimento do setor da construção civil e geração de empregos. Deste modo, os condomínios residenciais multifamiliares fazem parte de uma produção híbrida de mercado que tanto atende à um público Faixa 2 e 3 com renda mensal de até R\$ 3.600,00 e R\$ 6.500,00, respectivamente, (Brasil, 2009). Esses empreendimentos consistem em edificações multifamiliares de acesso controlado que são implantadas pela iniciativa privada e subsidiadas parcialmente pelo Governo Federal. Sua modalidade de implantação pelas construtoras pode se qualificar em produção híbrida pois atende tanto à produção social de mercado do PMCMV faixas 2 e 3 quanto à população que deseja financiar sua unidade habitacional sem o subsídio do Governo. Vale salientar que, desde que foi criado em 2009, o Programa vem passando por diversas modificações, porém vamos considerar as diretrizes originais do programa pois as produções habitacionais estudadas nesse trabalho foram implantadas via legislação do PMCMV do ano de 2009

A seguir, o Quadro 2 apresenta, além dos nomes dos empreendimentos, a empresa responsável pela sua implantação, a quantidade de unidades habitacionais previstas e o tipo de financiamento ao qual se submeteu. Lembrando que, apesar de poder ser financiado pelo PMCMV, faixas 1,5, 2 e 3, esses empreendimentos podem ser financiados por outros agentes imobiliários ou adquiridos sem o subsídio do Governo.

**Quadro 2-** Dados dos Condomínios Residenciais Multifamiliar localizados nas áreas de transição da região oeste de Campina Grande

	Nome do Empreendimento	Tipo	Empresa	Situação	Unidades Habitacionais	Tipo de Financiamento
1	Bellagio Residence	Condomínio Residencial Multifamiliar	Rocha e Farias Construções e Inc. LTDA	Implantado	84	(MCMV) Faixa 1,5 e 2
2	Campina Residence Club	Condomínio Residencial Multifamiliar	Grupo Rocha Cavalcante	Implantado	157	MCMV Faixa 1,5
3	Dona Lindu I, II, III e IV	Condomínio Residencial Multifamiliar	Cipresa Empreendimentos LTDA	Implantado	740	MCMV Faixa 2 e 3
4	Flores de Campina IX	Condomínio Residencial Multifamiliar	Wanderley Construções	Implantado	56	(PMCMV) Faixa 1,5
5	Flores de Campina VIII	Condomínio Residencial Multifamiliar	Rocha e Farias Construções e Inc. LTDA	Implantado	56	(PMCMV) Faixa 1,5
6	Flores de Campina X	Condomínio Residencial Multifamiliar	Rocha e Farias Construções e Inc. LTDA	Implantado	200	(PMCMV) Faixa 1,5
7	Jardim Botânico Residencial Park	Condomínio Residencial Multifamiliar	Cipresa Empreendimentos LTDA	Implantado	198	(PMCMV) Faixa 2
8	Portal Residences	Condomínio Residencial Multifamiliar	Wanderley Construções	Implantado	13	(PMCMV) Faixa 2
9	Portal Residence Park	Condomínio Residencial Multifamiliar	Wanderley Construções	Implantado	64	(PMCMV) Faixa 1,5
10	Reserva Residencial Club	Condomínio Residencial Multifamiliar	Wanderley Construções e Empreendimentos	Implantado	36	(PMCMV) Faixa 1,5
11	Vila Nova da Rainha	Condomínio Residencial Multifamiliar	Cipresa Empreendimentos LTDA	Implantado	288	(PMCMV) Faixa 1

Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional, Secretaria Nacional de Habitação (2020). Elaborado pela autora (2022).

Outra forma de intensificar os lucros na obtenção dos lotes é a intenção de construir os condomínios residenciais verticais, onde a empresa remembra várias unidades loteadas, adquirindo uma área mínima exigível para a construção desses residenciais. Como resultado da pesquisa realizada por meio dos dados da Secretaria Nacional de Habitação, estima-se que, nos últimos vinte anos, foram implantadas cerca de 1.892 unidades habitacionais dessa modalidade de habitação.

## **5.2 Caracterização do espaço urbano da região oeste de Campina Grande: um olhar do urbano para o rural**

O percurso percorrido nesta pesquisa até então é de analisar o espraiamento de Campina Grande em direção às áreas de transição urbano-rurais e compreender a produção desses espaços especificamente nas áreas de transição urbano-rurais da região oeste segundo três frentes: a produção habitacional estatal, a produção habitacional segundo a lógica imobiliária e a produção habitacional segundo a lógica da necessidade.

Segundo Abramo (2007), a lógica estatal de provisão de moradias acontece sob duas premissas: a ocupação popular e a produção habitacional em conjuntos habitacionais ou lotes urbanizados. Todavia, a precariedade da organização estatal e o crescimento da demanda por moradia transforma gradativamente a lógica da necessidade e a ocupação popular informal termina sendo a forma predominante de acesso à terra.

Essas duas lógicas de ocupação habitacional (lógica de mercado e lógica da necessidade) compõem um processo de retroalimentação em que, a compactação impulsiona a difusão e a difusão impulsiona a compactação. Ou seja, a consequência da “mão inoxidável” do mercado de solo provoca e intensifica o modelo de espaço de uma cidade “com-fusa” e, conseqüentemente, fomenta a demanda por equipamentos públicos, serviços, estrutura urbana etc.

O autor demonstra que, tanto o mercado formal quanto o informal de solo e de edificações repercutem um modelo de cidade compacta e difusa (ou COM-FUSA, como o autor define). Segundo ele, o “funcionamento do mercado imobiliário formal produz uma forma de cidade compacta e difusa, assim como o funcionamento do mercado informal de solo também produz uma forma de cidade popular ou informal compacta e difusa”. (ABRAMO, 2007, pág. 26).

Dessa maneira, nesse subtópico será abordado como a produção habitacional se desenvolveu na região oeste de Campina Grande segundo essas três frentes: produção estatal, produção de mercado e produção informal.



### **5.2.1 Produção habitacional estatal**

A produção habitacional estatal é capitaneada pelo Estado por meio de políticas públicas como o Programa Minha Casa Minha Vida. Os conjuntos habitacionais são produtos dessa produção que abrange uma parcela da população com menor poder aquisitivo e depende do subsídio do Governo para adquirir moradia.

Os conjuntos habitacionais são o tipo de moradia destinado à população de baixa renda que não possui acesso à casa própria pelos meios tradicionais de mercado, devido aos altos custos da especulação imobiliária. Sua produção se intensificou através de políticas habitacionais como o Programa Minha Casa Minha Vida.

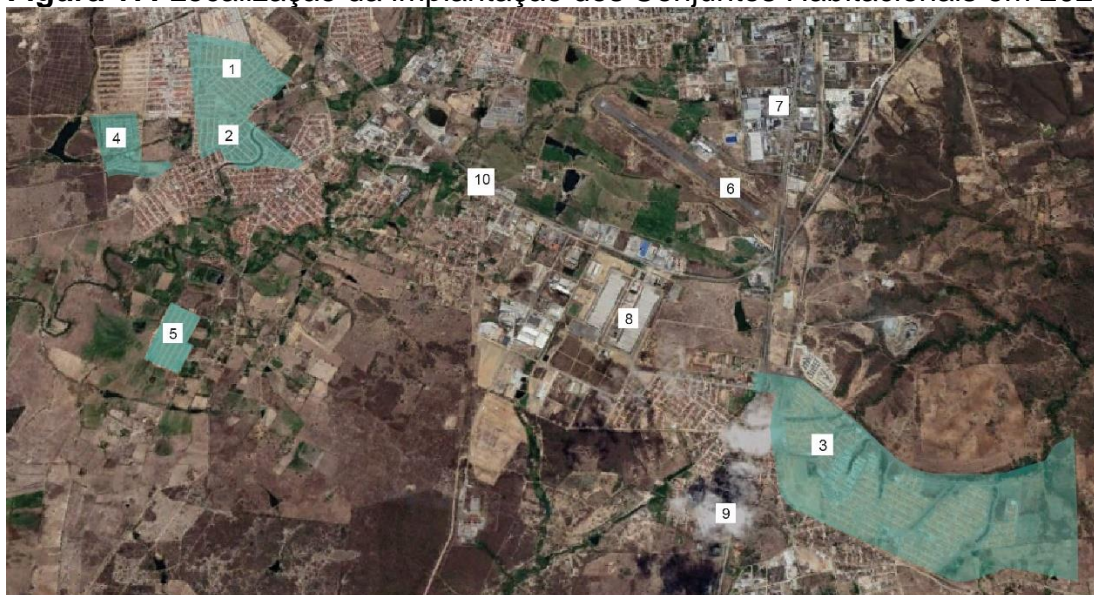
A necessidade de prover moradia em grande quantidade está diretamente relacionada com o processo de urbanização das cidades em decorrência do crescimento populacional. A implementação de políticas públicas habitacionais foi uma das soluções fornecidas pelo poder público para suprir a demanda habitacional. Desta forma, o Governo Federal promovia tanto o crescimento do setor imobiliário, impulsionando, deste modo, a economia quanto reduzindo o déficit habitacional. Essa nova modalidade de produção habitacional propicia a diminuição da função dos Estados e municípios, dando autonomia às empresas privadas na promoção dos empreendimentos. Os recursos do Programa não são unicamente reservados para a construção de unidades habitacionais como também para a compra de imóveis. Desta maneira, tanto a empresa privada utiliza o recurso do programa na produção dos imóveis quanto o consumidor poderá adquirir a unidade habitacional com ajuda do subsídio do Governo, tendo o financiamento facilitado. Desta forma, a empresa privada utiliza esse recurso no ato da venda do imóvel.

Para efeito desta pesquisa, foram encontrados cinco conjuntos habitacionais: Acácio Figueiredo, Aluísio Campos, Major Veneziano, Raimundo Suassuna e Vila Nova da Rainha (Figura 17). Todos, salvo Vila Nova da Rainha, estão localizados nas áreas de transição urbano-rurais da cidade de Campina Grande.

Na Figura 18, observa-se localização da implantação dos conjuntos habitacionais antes de serem implantados. São locais distantes da malha urbana consolidada, em áreas ruralizadas, próximas ao aeroporto João Suassuna e ao

distrito industrial, onde inexistem equipamentos públicos que possa atender à demanda populacional que os conjuntos habitacionais necessitam. É visível que os conjuntos se encontram isolados territorialmente, reforçando, portanto, as análises de Sposito (2020) sobre a fragmentação que atinge o âmbito social a partir da esfera territorial, o que simbolicamente reflete o distanciamento da ideia de cidade como local de integração e unidade.

**Figura 17:** Localização da implantação dos Conjuntos Habitacionais em 2021.



ELEMENTOS DO MAPA:

- |                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| 1 - ACÁCIO FIGUEIREDO | 6 - AEROPORTO JOÃO SUASSUNA |
| 2 - RAIMUNDO SUASSUNA | 7 - DISTRITO INDUSTRIAL     |
| 3 - ALUIZIO CAMPOS    | 8 - COTEMINAS               |
| 4 - MAJOR VENEZIANO   | 9 - BR- 104                 |
| 5 - ALTOS DE CAMPINA  | 10 - BR-230 (ALÇA SUDOESTE) |

Fonte: Google Earth. Editado pela autora (2022).

**Figura 18:** Localização dos Conjuntos Habitacionais em 2005, antes de suas implantações



ELEMENTOS DO MAPA:

- |                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| 1 - ACÁCIO FIGUEIREDO | 6 - AEROPORTO JOÃO SUASSUNA |
| 2 - RAIMUNDO SUASSUNA | 7 - DISTRITO INDUSTRIAL     |
| 3 - ALUÍZIO CAMPOS    | 8 - COTEMINAS               |
| 4 - MAJOR VENEZIANO   | 9 - BR- 104                 |
| 5 - ALTOS DE CAMPINA  | 10 - BR-230                 |

Fonte: Google Earth. Editado pela autora (2022).

O Acácio Figueiredo é um conjunto habitacional localizado no Bairro Três Irmãs, região oeste do município, teve seu projeto aprovado na Prefeitura Municipal no ano de 2009. Como já foi mencionado anteriormente, essa faixa é destinada à população de baixa renda e a contemplação da moradia foi feita pela Prefeitura Municipal e o Governo do Estado. O tipo de financiamento corresponde ao Faixa 1 do PMCMV, onde o Governo Federal subsidia 90% do seu valor.

O empreendimento conta com área total de 237.831m<sup>2</sup>, sendo destinado para área verde cerca de 8,65% e 1,38% para área institucional.

Quanto ao sorteio para designação das famílias contempladas, foi realizado pela Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba (CEHAP). A construtora responsável pela implantação foi o Grupo Rocha Cavalcante e o empreendimento corresponde a cerca de 1.136 unidades habitacionais em forma de casas unifamiliares padronizadas (Figura 19).

**Figura 19:** Casas padronizadas do Conj. Habitacional Acácio Figueiredo.



Fonte: Tiago Marques Sampaio (2019)

Essa padronização reflete os interesses dos agentes imobiliários na otimização da construção em massa das habitações populares, visando potencializar os lucros tanto no tempo da execução da habitação quanto em relação aos materiais utilizados na obra. A maioria dos seus lotes foram dimensionados para que atingisse 8x20m, representando 160m<sup>2</sup> de área.

Assim como conjunto habitacional Acácio Figueiredo, o conjunto habitacional Raimundo Suassuna também é localizado no Bairro Três Irmãos e conta com área total do empreendimento 171.501m<sup>2</sup>. Desta, 3,8% está destinada à área verde e 5,4% à área institucional.

Representa um empreendimento de financiamento Faixa 1 do PMCMV, cuja empresa responsável pela implantação também foi o Grupo Rocha Cavalcante e a data de sua aprovação na Prefeitura foi 2008.

O empreendimento contemplou 812 famílias com unidades habitacionais unifamiliares padronizadas da mesma forma que o conjunto habitacional Acácio Figueiredo, representando um total de 1.948 unidades dos dois referidos conjuntos.

Em observância às imagens aéreas via satélite, retiradas do software Google Earth, pode-se analisar que nos anos 2005, o local da implantação dos referidos conjuntos habitacionais são bastante ruralizados e existem muitos ativos



ambientais como lagos, riachos e áreas verdes localizados na área destinada aos empreendimentos como também em seu entorno.

Essa dinâmica contemporânea de ocupação das áreas de transição urbano-rurais transforma o espaço, antes rural, em espaços urbanos, sendo que muitas vezes sem a infraestrutura adequada para comportar tamanha densidade populacional.

Na análise dos espaços rurais do distrito de Campina Grande e São José da Mata no capítulo anterior, verificou-se que a produção agrícola nessa região oeste era bastante reduzida e só acontecia conforme a sazonalidade das chuvas, ou seja, com muita sorte, se o inverno fosse chuvoso. A improdutividade da terra em relação à agricultura não representa que a terra não tenha recursos naturais e ambientais relevantes, como pode-se observar na Figura 18, os riachos e lagos bem presentes na região oeste.

Localizado no Bairro do Ligeiro, o Conjunto Habitacional Aluizio Campos nasceu como diretriz de planejamento urbano e inovação do Plano Estratégico de Desenvolvimento 2035 já analisado anteriormente nesse trabalho. Foi planejado através de articulações entre agentes públicos e privados que participaram do processo de criação e implantação de toda estrutura que corresponde o Complexo. Contou com a participação da prefeitura na concepção do projeto como também proporcionando facilidade nos processos legais por meio da aprovação do mesmo, enquanto agente regulador.

Foi construído pelo Grupo Rocha Cavalcante, com parceria entre o Governo Federal através do PMCMV Faixa 1 no subsídio das moradias e a prefeitura municipal, responsável, também, pelos sorteios das famílias contempladas.

O complexo abriga cerca de 4.100 unidades habitacionais entre casas unifamiliares padronizadas (3.020) e apartamentos (1.080), sendo considerado o conjunto habitacional mais populoso do município de Campina Grande, quiçá do Nordeste.

Além do conjunto habitacional, os quase 800 hectares que delimita a implantação do complexo também contam com equipamentos públicos comunitários como creches, escolas e UBSF's para atender à população que lá reside. Apesar de não ter sido ainda executado de forma interina, o complexo prevê, também, a implantação de um complexo industrial e um centro de inovação tecnológica (denominada "tecnópolis") e um Jardim Botânico.

Na sua implantação atual, que corresponde ao conjunto habitacional (o programa previsto para o complexo ainda não foi executado em sua totalidade), pode-se observar uma área bastante fragmentada, onde predominam os vazios urbanos intrínsecos das áreas de transição urbano-rurais. A localização do empreendimento foi escolhida de forma estratégica pois, além de se posicionar em uma área periférica, garantindo facilidade na obtenção por um valor baixo, ainda se encontra às margens de importantes eixos rodoviários de ligação, justaposto no entroncamento da PB-104 com a BR-230 e próximo ao aeroporto João Suassuna. Essa proximidade garante facilidade de deslocamento para a capital João Pessoa e outras cidades como Santa Cruz do Capibaribe e Caruaru, ambas localizadas no Estado de Pernambuco. Dessa forma, a logística de locomoção entre os fluxos de bens, serviços e pessoas serviriam de incentivo para a implantação de indústrias e tecnologia na região, que já é ponto de interesse de outras fábricas como Coteminas e Alpargatas e com o BR Pólo Shopping, que ainda está em construção.

Localizado no Bairro Três Irmãs, na região oeste de Campina Grande, o conjunto Major Veneziano está inserido na região periférica, mais precisamente nas áreas urbano-rurais do distrito sede.

Com exceção do Aluízio Campos que possui as duas tipologias (casas padronizadas unifamiliares e condomínios verticais multifamiliares), o Conjunto Habitacional Major Veneziano se diferencia dos outros conjuntos habitacionais anteriormente citados por se tratar de um condomínio residencial multifamiliar, de quatro pavimentos (Figura 20), onde em cada pavimento possui 4 unidades habitacionais de 40m<sup>2</sup> que se compartimenta entre dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

Foi construído pelo Grupo Borges e Santos em parceria com o Governo Federal através do PMCMV Faixa 1 no subsídio das moradias. A prefeitura municipal ficou encarregada dos sorteios das famílias contempladas.

O conjunto corresponde a um condomínio de acesso regulado e conta com 124 blocos de apartamentos onde cada bloco contém 16 unidades, totalizando 1.984 unidades habitacionais.

A escolha pela verticalização do empreendimento pode ser explicada como uma forma de maximizar o uso do terreno alcançando, assim, a replicação de várias unidades imobiliárias. Desta forma, ao mesmo tempo que atende o maior número de famílias com habitações a baixo custo, potencializa o lucro da construtora.

**Figura 20:** Conj. Habitacional Major Veneziano



Fonte: <https://www.bancadejornalistas.com.br/pmcg-anuncia-data-de-entrega-de-apartamentos-do-major-veneziano-iv/>

Com relação à disponibilidade de equipamentos públicos comunitários para atender à demanda populacional que esse empreendimento proporciona, pode-se observar nos cartogramas 10, 11 e 12 onde estão localizados os equipamentos públicos da educação, saúde e serviço social, respectivamente, do município de Campina Grande, analisando-se, desta forma, a insuficiência desses serviços nas áreas de transição urbano-rurais frente à grande densidade populacional que os mencionados conjuntos possuem.

Como se pode observar na Figura 17, o conjunto encontra-se em uma área de expansão da cidade, desarticulado da malha urbana e o seu entorno carece tanto de equipamentos públicos comunitários quanto de comércio e serviços, dando margem a um número cada vez maior de comerciantes informais atuando na região. Essa dinâmica de organização é cada vez mais intensa nas áreas periféricas, fomentando o comércio local e criando uma cidade com várias centralidades.

Segundo Araújo (2017, pág. 9), a periferização dos empreendimentos dos programas habitacionais vem sendo estimulada por diversos fatores, onde predomina a lógica financeira das construtoras na obtenção de lucro por meio da



construção dos empreendimentos: terrenos mais baratos nas áreas periféricas do que nas áreas centrais, onde existe oferta de serviços e comércios consolidados, estoque de terras visando futura valorização, terrenos cada vez maiores e padronização dos projetos, visando a logística na construção.

Esse modelo que vem sendo alimentando pelo processo de especulação imobiliária frente às condições da política habitacional favorece a segregação social e territorial como resultado da ausência de políticas municipais que viabilizem terrenos para unidades habitacionais em áreas já consolidadas com equipamentos públicos suficientes, comércio e serviços para a população.

### ***5.2.2 Produção habitacional de mercado***

Foram analisados, anteriormente, os produtos imobiliários viabilizados para uma faixa da população com menor poder aquisitivo, por meio de programas habitacionais. Porém, nas áreas urbano-rurais analisadas nesse trabalho, também foram encontradas outras tipologias de produção do espaço, que serão abordadas: os produtos imobiliários não governamentais onde os agentes privados conduzem o espraiamento da cidade e atuam como protagonistas na expansão urbana por meio de seus produtos.

Para a produção não governamental, será feita a análise dos condomínios unifamiliares fechados e os loteamentos localizados na região oeste de Campina Grande.

A produção habitacional segundo a lógica imobiliária (ou não governamental) é conduzida pelos empreendedores imobiliários, empresas construtoras privadas que investem em espaços urbanos onde apresenta possibilidade de crescimento e alavancar a venda de seus “produtos”, que no caso é a terra. Para obter lucro, vão em busca de terras baratas que, conseqüentemente, estão distantes do centro urbano. Entre as áreas propícias estão os grandes terrenos disponíveis na periferia da cidade, as áreas de transição urbano-rurais, sobretudo as áreas destinadas à expansão urbana, segundo o Plano Diretor. São produtos dessa modalidade os loteamentos, os condomínios residenciais unifamiliares de acesso controlado e os condomínios residenciais multifamiliares, também de acesso controlado.

Definiu-se como loteamento a subdivisão da gleba em porções menores (lotes) para fins de edificação, com abertura de novas vias de circulação ou

prolongamento das vias existentes (Brasil, 1979). Ou seja, o loteamento consiste na subdivisão da gleba em lotes destinados à comercialização e, para tanto, a construtora deve prever a implantação de vias conectadas às vias existentes e/ou de novas vias como também prover a infraestrutura urbana básica como iluminação, abastecimento de água e rede de esgoto. Desta maneira, há uma clara predominância da tipologia loteamento pela facilidade de aquisição do produto solo urbano. O loteamento prevê, também, área verde e área para equipamentos públicos comunitários que, geralmente são implantados após a ocupação das unidades habitacionais.

Os condomínios horizontais fechados são empreendimentos que atendem à uma camada restrita da população, a que possui maior renda. Consiste em loteamento unifamiliar, cercado por muros e com acesso restrito aos moradores e visitantes. A implantação de sua infraestrutura viária, de abastecimento, iluminação e rede de esgotos fica sob responsabilidade da construtora, assim como a produção de espaços verdes, jardins, áreas de lazer e serviços, características comuns presentes nesse tipo de empreendimento.

Nesse tópico será analisada a produção dos novos condomínios residenciais pelo setor privado, que representam o avanço da urbanização para a região oeste de Campina Grande e estabelecem um novo modo de vida. Para Pádua (2020, pág. 146), esse processo de modificação do espaço revela uma nova conjuntura social que “mostra um outro tipo de apropriação da cidade pelos moradores, evidenciando a segregação como fenômeno revelador dos conteúdos da produção do espaço e a autosegregação como desejo de consumo”.

É importante mencionar que, muitas vezes, a temporalidade das ações do poder público para prover o equipamento público necessário à demanda do empreendimento é diferente do imediatismo da empresa privada na implantação do empreendimento. Nesse sentido, a população fica à mercê das prefeituras municipais na construção de parques, praças, postos de saúde, escolas etc. Ou seja, o poder público local é sobrecarregado por esse espraiamento no provimento de investimentos em infraestruturas urbanas básicas como rede viária, abastecimento de água, esgotamento sanitário e a implantação de equipamentos públicos comunitários.

Todavia, esses produtos imobiliários têm se reinventado atualmente para conseguir sanar esses problemas e, desta forma, atingir outro tipo de público alvo:

os condomínios horizontais fechados. Desta forma, ao comprar um lote do condomínio, o cliente já irá receber toda uma infraestrutura pronta de moradia com equipamentos para lazer, esporte e entretenimento, alguns oferecem até serviços.

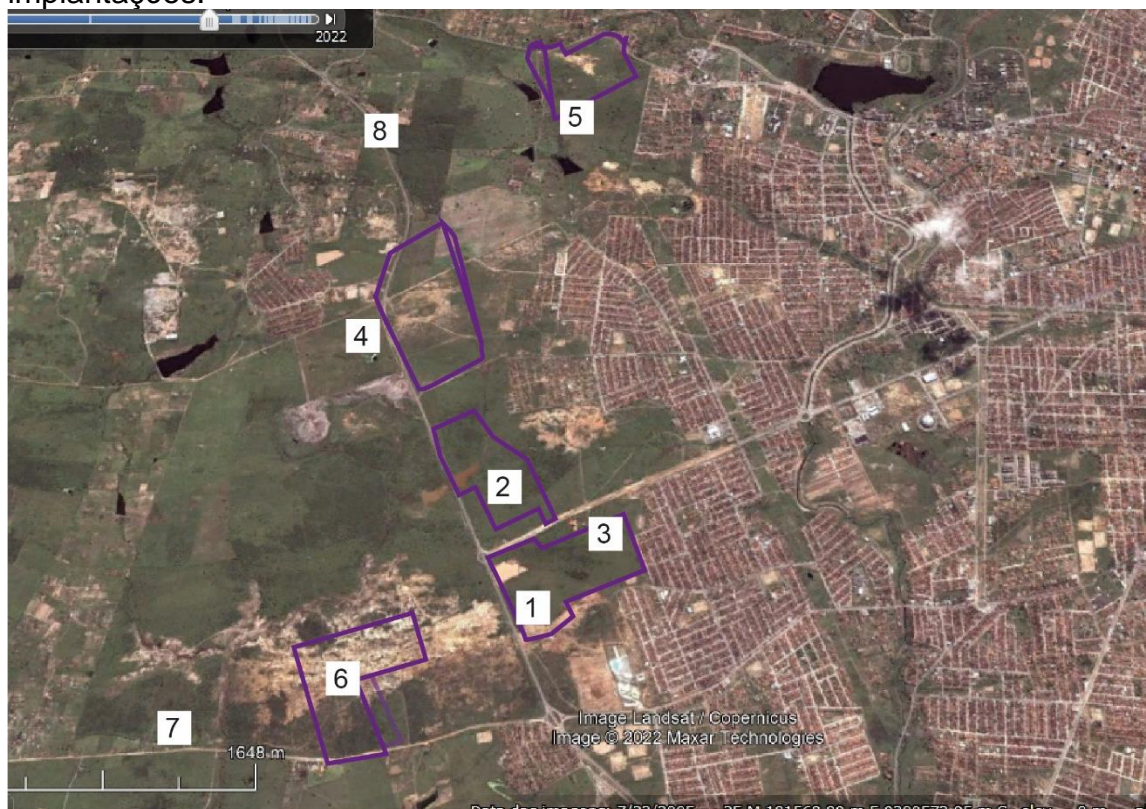
Esse tipo de empreendimento consiste em um loteamento onde são comercializados lotes com dimensionamento padrão, 8x20m (160m<sup>2</sup>), porém, a diferença desse produto imobiliário para os loteamentos dos conjuntos habitacionais está nas particularidades que esse novo conceito de moradia oferece. Possuem infraestrutura própria dentro de suas demarcações com espaço de lazer completo, áreas verdes e todo o aparato que um clube possui.

Essa prática de migração para os condomínios fechados se consolida cada vez mais nos dias atuais e reflete tanto na produção espacial quanto à social, onde observa-se a disparidade entre as classes sociais. A moradia, por conseguinte, é uma forma de revelar essa disparidade e, o modo com o qual o condomínio fechado nega a cidade, promove mais o isolamento do que viver, relacionar e experimentar a vida em conjunto.

Segundo Maia (2010, pág. 22), uma outra periferia é formada através da implantação desses empreendimentos, pois o processo de ocupação direcionado para a periferia acarreta em uma cidade fragmentada e segregada quando, em uma mesma região coexistem os condomínios horizontais fechados, conjuntos habitacionais e as ocupações irregulares.

Na região oeste, foram encontrados seis condomínios horizontais fechados, são eles: Serraville (2010), Parkville (2013), Monteville (2015), Ecoville (2020), Village Sudoeste (2021), protagonizados pela construtora LMF Andrade Marinho e Jardins da Serra (2016) pela construtora Rocha Cavalcante.

**Figura 21:** Localização dos condomínios fechados em 2005, antes de suas implantações.



ELEMENTOS DO MAPA:

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| 1 - SERRAVILLE       | 6 - VILLAGE SUDOESTE       |
| 2 - PARKVILLE        | 7 - PB-138                 |
| 3 - MONTEVILLE       | 8 - BR-230 (ALÇA SUDOESTE) |
| 4 - JARDINS DA SERRA |                            |
| 5 - ECOVILLE         |                            |

Fonte: Imagens Históricas Google Earth (2021). Editado pela autora (2022).

Nas imagens aéreas via satélite, contém a implantação dos condomínios fechados em dois tempos: primeiro, uma imagem com a implantação atual (Figura 22) e segundo as delimitações dos empreendimentos antes de serem implantados (Figura 21).

A imagem da área que antecede à implantação dos condomínios (Figura 21) demonstra um espaço com bastante áreas verdes e ativos naturais após a BR-230, atrativos bastante divulgados pelas incorporadoras nos lançamentos dos empreendimentos, destacando fortemente as características de se viver bem estando próximo da natureza.

Observa-se, também, que já estavam implantados dois loteamentos populares: Mutirão e o Jardim Verdejante, ambos segregados da estrutura urbana consolidada e distantes do centro (Figura 21).



**Figura 22:** Localização da implantação dos condomínios fechados em 2021.



ELEMENTOS DO MAPA:

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| 1 - SERRAVILLE       | 6 - VILLAGE SUDOESTE       |
| 2 - PARKVILLE        | 7 - PB-138                 |
| 3 - MONTEVILLE       | 8 - BR-230 (ALÇA SUDOESTE) |
| 4 - JARDINS DA SERRA | 9 - HOSPITAL DE TRAUMA     |
| 5 - ECOVILLE         |                            |

Fonte: Imagens Históricas Google Earth (2021). Editado pela autora (2022).

Na Figura 22 vinte anos depois, o espaço apresenta os vazios urbanos mais preenchidos, e a urbanização avançando para a região oeste, área destinada para a Expansão Urbana, segundo o Plano Diretor (2006).

A escolha da região oeste para a implantação dos produtos imobiliários do tipo condomínios pode estar relacionada: primeiro, pela facilidade de obtenção de terrenos que pudessem comportar um grande número de unidades habitacionais e todo programa de necessidades que as construtoras implementam. Segundo pelo preço da terra, visto que as áreas periféricas são obtidas por um preço menor do que nas áreas centrais com infraestrutura consolidada. Terceiro, pela topografia da região, isenta de tantos declives ou aclives como é evidente na região norte e leste. Quarto, pela legislação vigente que corrobora para que a expansão urbana aconteça, de fato.

Em uma recente entrevista com um funcionário do Grupo Rocha Cavalcante, quando indagado sobre se a empresa utilizava o critério localização do bairro para determinar o padrão do empreendimento, o mesmo afirmou que “é um condicionante primordial na classificação do empreendimento”. Com relação aos critérios que a empresa utiliza para a aquisição dos terrenos para futuros empreendimentos, o funcionário respondeu que era importante verificar “as viabilidades das infraestruturas urbanas no entorno imediato, topografia e análise do material de composição do terreno”.

Foi encontrada na página da internet da construtora LMF Andrade Marinho os seguintes atrativos para o mais recente empreendimento, que está em fase de implantação, o Village Sudoeste: “12 churrasqueiras, academia, área de funcional em areia, beach tênis, campo de futebol de areia, campo de vôlei de areia, espaço crossfit, espaço kids, espaço gourmet, espaço multiuso, espaço pet, parque aquático, piscina com deck molhado, pista de caminhada, playground, portaria com delivery room, portaria com monitoramento, praças, redário, salão de festas, salão de jogos e sinuca pub”.

Essas características refletem e confirmam a discrepância entre os níveis sociais em termos de moradia que se enquadra nos espaços de transição urbano-rurais atualmente.

Como os condomínios fechados construídos pela Andrade Marinho LMF se assemelham em relação às características estruturais, ao programa de necessidades e aos equipamentos de lazer, será analisado um empreendimento, o Parkville, mas que pode servir de parâmetro aos demais.

O empreendimento Parville (Figura 23), construído pela Andrade Marinho, foi aprovado na prefeitura em 2013 e conta com 211.989m<sup>2</sup>. Possui 13,21% de área verde em todo o empreendimento e foram destinados 669 lotes para a venda. Fica localizado no Bairro Serrotão próximo de dois eixos viários importantes, BR-230 e a Av. Floriano Peixoto, principal eixo arterial que conduz ao centro da cidade.

**Figura 23:** Implantação do condomínio fechado Parkville.



Fonte: Google Earth (2021)

Na imagem, pode-se observar o isolamento do condomínio em relação à rua (no caso, aos eixos viários que perpassam em seu entorno) e os vazios urbanos que o circundam, revelam a forma fragmentada de suas características espaciais. Essa fragmentação conduz à diversas implicações, dentre elas ao uso do transporte automotivo e, por consequência, o crescimento da rede viária.

De acordo com a página da internet da construtora, a estrutura conta com: academia, campo Society, espaço boxe, espaço kids, estacionamento clube, lago natural, píer no lago, pista de caminhada, playground, portaria com controle de acesso, praça, quadra poliesportiva, salão de festas e salão de jogos. Como se pode observar, a cada empreendimento, a construtora busca incorporar mais atrativos, visto que o Parkville foi um dos primeiros a serem construídos na região.

Em entrevista recente com um corretor atuante da cidade, o mesmo informou que diversas construtoras de pequeno porte compravam os lotes nos condomínios e se responsabilizavam pelo projeto e obra da edificação e, depois de pronta, vendiam as unidades. Os valores das casas localizadas iriam variar de acordo com



o padrão construtivo das edificações, porém, a grande maioria apostava em um médio e alto padrão (Figuras 24 e 25).

**Figuras 24 e 25:** Imóveis que representam o padrão das construções do condomínio Parkville e seus respectivos valores.



Fonte: Paulo Henrique Maia (2022)

O loteamento Portal Sudoeste foi escolhido para análise por se tratar de um empreendimento de grande porte que compreende 3 etapas de execução. Localizado no Bairro Três Irmãs, está sendo implantado pela LMF Andrade Marinho e no endereço eletrônico da empresa, é classificado como “bairro planejado”.

A área da poligonal do empreendimento conta com 714.213m<sup>2</sup>, sendo cerca de 16.000m<sup>2</sup> destinados à área de servidão da CHESF, totalizando para lotear 698.123m<sup>2</sup>. Em suas 3 etapas, estão destinados 10% para área verde e 4,6% para equipamentos comunitários. O dimensionamento dos lotes, em sua maioria, corresponde a 8x20m (160m<sup>2</sup>), sendo que alguns chegam a medir cerca de 300m<sup>2</sup>. Desta maneira, o empreendimento destinou um total de 2.154 lotes para comercialização.

Analisando a tabela de valores dos lotes da construtora Andrade Marinho, os preços variam de R\$ 48.000,00 a R\$ 103.000,00, que correspondem aos lotes com dimensões 160m<sup>2</sup> e 296m<sup>2</sup>, respectivamente.

É relevante mencionar que neste empreendimento implantado pela construtora Andrade Marinho foi reconhecida a atuação tanto de pequenas construtoras quanto de grandes construtoras locais na produção de unidades habitacionais unifamiliares e multifamiliares, de modo que a diversificação dos produtos é intensa e variada.



Foi observado tipologias construtivas, como casas padronizadas (Figuras 26 e 27) e condomínios residenciais verticais, pela aquisição de dois ou mais lotes remetendo a um possível remembramento dos lotes (Figura 28), moradias com construções vernaculares ou simplesmente a comercialização do lote. Esse fato leva à conjectura de que as construtoras menores obtêm os lotes da empresa e constroem moradias unifamiliares e condomínios verticais, ambos padronizados para otimizar a logística de construção e maximizar seu lucro.

**Figura 26:** Padronização de casas no loteamento Portal Sudoeste



Fonte: Silvia Maia Nascimento (2022)

**Figura 27:** Padronização de casas no loteamento Portal Sudoeste



Fonte: Silvia Maia Nascimento (2022)

Mas não para por aí, o tipo de financiamento para a obtenção dessas moradias abrange as faixas 2 e 3 do PMCMV, com subsidio parcial do Governo federal, facilitando a obtenção da unidade habitacional para que as famílias

consigam pagar proporcionalmente ao que ganham. Abrangem também ao tipo de público que não necessita do subsídio do Governo, financiando sua própria moradia. Esses fatos demonstram tanto a diversidade de produto existente em um empreendimento do tipo loteamento quanto a facilidade em comercializar as unidades habitacionais. Por esse motivo, são considerados empreendimentos híbridos pois podem ser comercializados via dois tipos de financiamento (governamental e não governamental).

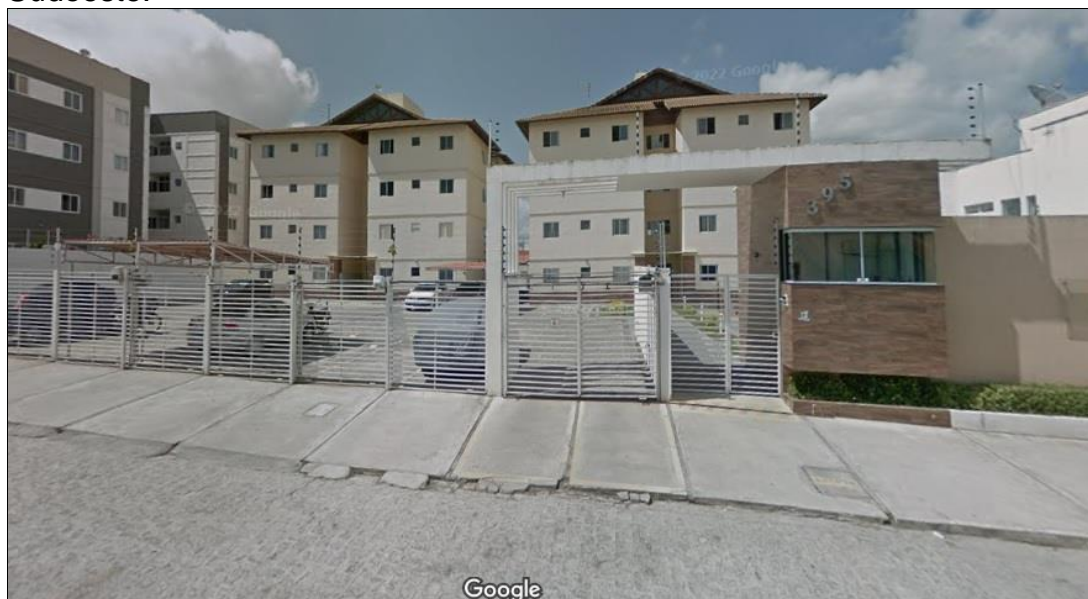
**Figura 28:** Condomínio Residencial Multifamiliar localizado no loteamento Portal Sudoeste – Portal Residence Park



Fonte: Sílvia Maia Nascimento (2022)

No loteamento Portal Sudoeste foram encontrados os condomínios residenciais multifamiliares fechados: Portal Residences, Portal Residence Park (Figura 28) e Reserva Residence Club. Esses empreendimentos foram executados pela construtora Wanderley Construções e corresponde a edificações verticais de até quatro (04) pavimentos, sendo o térreo também utilizado para as unidades habitacionais. Correspondem às Faixas 1,5 e 2 do PMCMV, podendo ser financiado, também, por conta própria, sem o subsídio do Governo.

**Figura 29:** Condomínio Residencial Multifamiliar localizado no loteamento Portal Sudoeste.



Fonte: Silvia Maia Nascimento (2022)

**Figura 30:** Condomínio Residencial Multifamiliar localizado no loteamento Portal Sudoeste



Fonte: Silvia Maia Nascimento (2022)

### **5.2.3 Produção habitacional informal**

É possível observar, também, que o padrão que prevalece nas habitações localizadas no tanto no loteamento Portal Sudoeste quanto nos loteamentos implantados nessa região de estudo é popular, vernacular, ficando evidente que atende à um público-alvo com renda média e baixa. A execução das habitações de forma independente, (com recursos próprios) muitas vezes sem considerar a



legislação urbana de construção, o Código de Obras, no que concerne às taxas de ocupação ou índice de aproveitamento pode implicar em edificações precárias ignorando a importância de ventilação e iluminação naturais de modo a aproveitar toda a extensão do lote (Figuras 31 e 32).

Segundo Abramo (2007), a urbanização acelerada e excludente na América Latina favoreceu uma parte da população mais privilegiada que podia ter acesso ao solo urbano. Enquanto isso, ações urbanas coletivas ou individuais de ocupação territorial advindas da lógica da necessidade, remetiam ao acesso da população pobre ao solo urbano. Essa ocupação informal ou popular corresponde à principal forma de acesso à terra urbana pela população de baixa renda.

Abramo (2007) reflete que essa realidade do mercado informal decorre de vários fatores, porém sobretudo, decorrem de uma legislação urbanística que favorece a população de maior renda nas cidades latino-americanas. As exigências normativas oriundas dos marcos regulatórios municipais resultaram em obstáculos na provisão de moradias para os setores populares, induzindo, dessa forma, a ocupações populares irregulares e/ou clandestinas nos processos de ocupação de glebas tanto urbanas quanto localizadas nas áreas de transição urbano-rurais.

**Figura 31:** Habitações vernaculares localizadas no loteamento Portal Sudoeste



Fonte: Silvia Maia Nascimento (2022)

**Figura 32:** Habitações vernaculares localizadas no loteamento Portal Sudoeste



Fonte: Sílvia Maia Nascimento (2022)

Em suma, as peculiaridades desses empreendimentos analisados na sessão desse trabalho revelam que os projetos de interesse da população de baixa renda, subsidiados de modo integral pelo Governo (PMCMV- Faixa 1), de fato localizam-se nas áreas de transição urbano-rurais, em bairros distantes do centro consolidado do município. Regiões que revelam infraestrutura urbana escassa e são destituídas de equipamentos comunitários públicos e de lazer que atendam à demanda que a densidade populacional necessita.

Em contrapartida, os empreendimentos Faixas 2 e 3 do PMCMV e os loteamentos estão implantados em locais onde existe um pouco mais de facilidade de deslocamento pela proximidade de eixos viários, infraestrutura urbana mediana e algumas opções de lazer.

Os condomínios fechados, embora localizados na mesma região nos demais empreendimentos, correspondem a uma outra realidade espacial e social que destoa e distancia da conjuntura espacial de uma população desfavorecida em termos financeiros. Esses empreendimentos se diferenciam dos demais pela segurança que oferece e os equipamentos de lazer, atraindo cada vez mais uma camada da população de classe média. Os espaços privados e as vantagens de “morar no campo” soam como atrativos para comercialização dessas unidades habitacionais, já que a localização desfavorável dificulta a mobilidade.

A fragmentação espacial que acontece entre esses empreendimentos, cumpre diferentes processos e são proporcionais à classe a que essas moradias se destina. Uma vez que separa os condomínios fechados do seu entorno imediato, há uma negação da cidade e das interações sociais que nela acontecem. O deslocamento entre casa, trabalho, lazer etc. também acontece de forma segregada e individual, em seus automóveis. Deste modo, acontece uma autossegregação onde o indivíduo escolhe estar apartado do espaço urbano.

Em contrapartida, a segregação dos menos favorecidos não é opcional. O indivíduo se submete a morar distante das áreas centrais onde, já foi mencionado, oferece toda infraestrutura, equipamentos, comércio, serviços e transporte público em detrimento de ter sua moradia. Poucos possuem meios próprios de se locomover e precisam utilizar transporte público, que são escassos em áreas de transição, ou seja, não passam com tanta frequência.

As formas de execução dessas moradias, na maioria das vezes sem passar pelos meios legais, são de forma vernacular, utilizando-se de materiais de baixa qualidade e sem considerar as diretrizes construtivas que irão nortear o projeto de forma a prover qualidade no ambiente habitacional.

Ora, essa fragmentação espacial e social acontece de forma conveniente de acordo com as classes sociais. Ela é notadamente observada, primeiramente, de acordo com o local da moradia, o padrão construtivo da moradia, a infraestrutura urbana do local, entre outros fatores.

No próximo tópico, será analisado o espaço rural da região sudoeste de Campina Grande, observando-se que, da forma que foi abordado nesse subtópico, há produções habitacionais informais que também foram surgindo segundo a lógica da necessidade.

### **5.3 Caracterização do espaço rural da região oeste de Campina Grande: um olhar do rural para o urbano**

A compreensão acerca dos conceitos sobre as áreas de transição urbano-rurais da cidade já foi abordada anteriormente. Dessa forma, neste item se procura entender as dinâmicas do espaço rural da região oeste de Campina Grande, mais especificamente como se caracteriza as áreas rurais da cidade sede e do distrito de São José da Mata.

É sabido que o modo de vida urbano vai incorporando aos costumes do campo e, o reflexo que se pode observar é a continuidade entre os estilos de vida. Dessa forma, é importante mencionar que, mesmo o modo de vida urbano influenciando diretamente as dinâmicas do campo ainda existem peculiaridades rurais muito fortes ligadas à paisagem campestre e nas atividades relacionadas ao lugar de permanência de acordo com a função, como é o caso das atividades ligadas à produção agrícola.

Segundo Censo Demográfico do IBGE, em 2010 cerca de dezoito mil pessoas (18.000) residiam em áreas rurais do município de Campina Grande, isso significa que, dentro da totalidade dos habitantes campinenses, pouco menos de 5% é residente de áreas rurais. Vale salientar que o Censo do IBGE estima o aumento da população total de 385.213 habitantes em 2010 para 413.830 habitantes em 2021. Não se sabe ainda se essa população rural aumentou ou diminuiu ao longo de doze anos, portanto, segue os dados referentes ao último censo divulgado. (Quadro 3).

**Quadro 3** – População residente em área urbana e rural do município de Campina Grande em 2010

Total	Urbana – em área urbanizada (cidade ou vila)	Rural - área rural exceto aglomerados	Rural – aglomerado povoado	Rural – aglomerado na extensão urbana	Total Rural
385.213	367.209	12.699	1.248	4.057	18.004

Fonte: IBGE, Censo Demográfico (2010). Elaborado pela autora (2022).

Como já foi visto anteriormente, a região oeste de Campina Grande vem sendo alvo de intensas transformações ao longo dos últimos vinte anos, seja pela ação dos promotores imobiliários, seja pela ocupação informal da população. Nesse sentido, observa-se que as áreas rurais vêm sofrendo modificações perceptíveis ainda que possua características campestres. Entre as áreas rurais do município sede e do distrito de São José da Mata pode-se verificar, além dos ativos ambientais evidentes, inúmeros aglomerados rurais com alta densidade populacional e alguns com características urbanas ao longo dos eixos rodoviários e das inúmeras estradas vicinais que traspassam as rodovias, proporcionando o acesso à quase toda extensão territorial do espaço rural, como visto no Cartograma 6.



De acordo com visitas *in loco*, realizada pela Secretaria de Planejamento de Campina Grande (2021), na região oeste de Campina Grande, com intuito de observar a produção do espaço rural, foram identificadas dezessete aglomerações situadas entre o distrito de São José da Mata e o distrito sede Campina grande, conforme Quadro 4 e Cartograma 9.

**Quadro 4** – Aglomerações identificadas nas áreas rurais do distrito de São José da Mata e Campina Grande

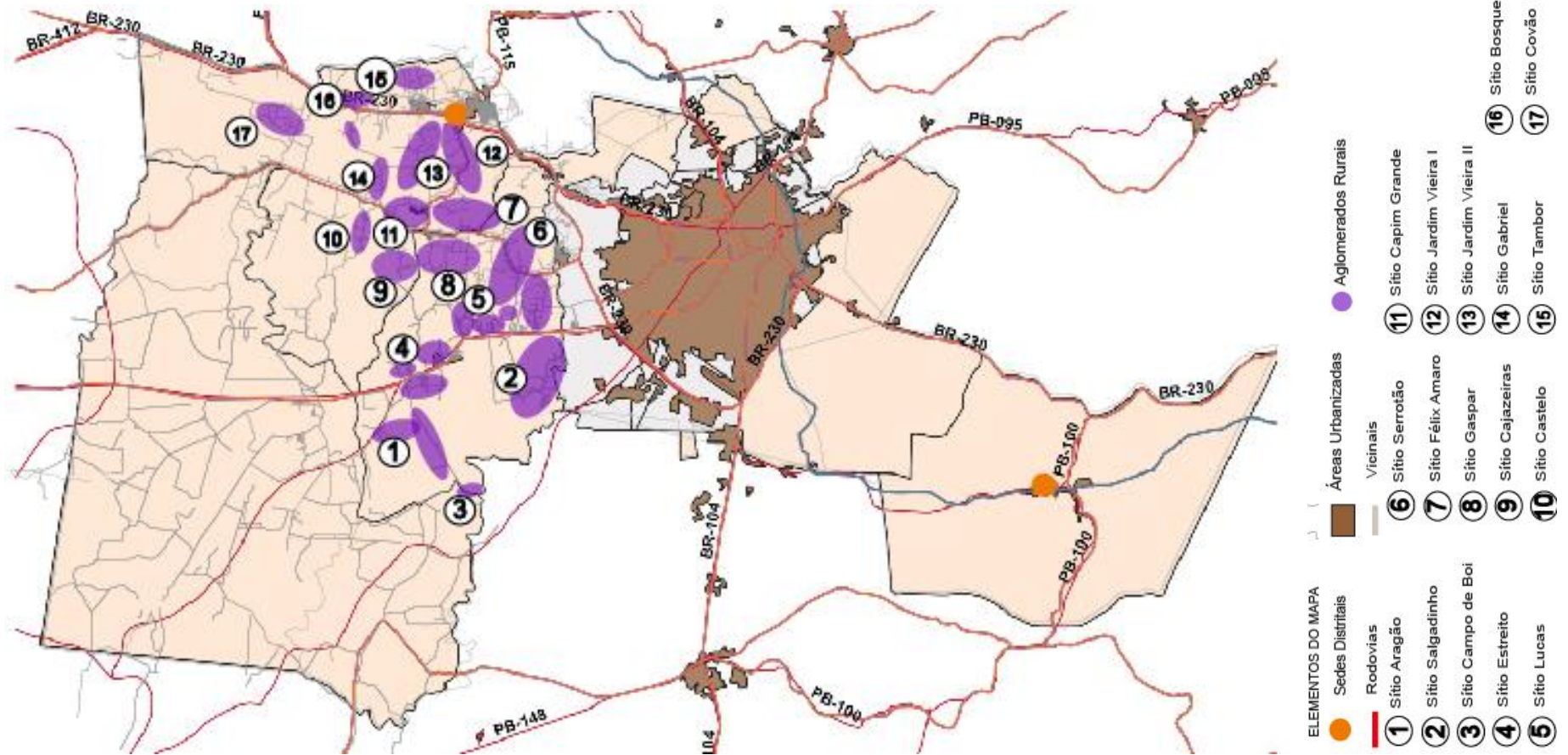
	<b>Nome</b>	<b>Localização</b>
1	Sítio Aragão	Campina Grande
2	Sítio Salgadinho	Campina Grande
3	Sítio Campo de Boi	Campina Grande
4	Sítio Estreito	Campina Grande
5	Sítio Lucas	Campina Grande
6	Sítio Serrotão	Campina Grande
7	Sítio Félix Amaro	São José da Mata
8	Sítio Gaspar	Campina Grande
9	Sítio Cajazeiras	São José da Mata
10	Sítio Castelo	São José da Mata
11	Sítio Capim Grande	São José da Mata
12	Sítio Joaquim Vieira I	São José da Mata
13	Sítio Joaquim Vieira II	São José da Mata
14	Sítio Gabriel	São José da Mata
15	Sítio Tambor	São José da Mata
16	Sítio Bosque	São José da Mata
17	Sítio Covão	São José da Mata

Fonte: Secretaria de Planejamento (2022). Elaborado pela autora (2022).

Ao longo da rodovia PB-138, eixo que corta as áreas de transição urbano-rurais do distrito sede e se direciona ao distrito de Catolé de Boa Vista e ao Cariri do Estado, constatou-se ocupação do tipo mista, de baixa densidade e percebe-se, deste modo, uma mancha descontínua da área urbanizada inserida na área rural.

Essas aglomerações estão distribuídas ao longo da mencionada rodovia e se ramificam por diversas estradas vicinais. Em visitas ao local, constatou-se que o comércio, serviço e equipamentos sociais que se encontram fora dos limites urbanos do distrito sede estão implantados ao longo da PB-138, como mostra a Figura 33, enquanto que nas vicinais há predominância de residência.

**Cartograma 8:** Aglomerados rurais do distrito sede e distrito de São José da Mata



Fonte: Secretaria de Planejamento e Satélite Google Maps (2021). Elaborado pela autora (2021).

Em algumas destas aglomerações pode-se constatar, além das habitações, chácaras e residências de segunda moradia, equipamentos públicos comunitários como postos de saúde, escolas, creches como também igrejas, pequeno comércio e serviço, espaços para lazer como bares, restaurantes e áreas de lazer, e em alguns trechos possuem infraestrutura urbana como o calçamento de ruas com finalidade de melhorar o acesso à moradia.

Foram identificados também quatro áreas de lazer do tipo *day use*, que corresponde a um modelo de reserva de curta duração onde, normalmente, se inicia pela manhã e termina à noite e o usuário têm acesso aos serviços e estrutura do local durante esse tempo. Normalmente, o local oferece piscina, churrasqueira e outras comodidades ao usuário temporário. (Figura 34).

**Figura 33:** Comércio, serviços e residências localizados ao longo da PB-138 fora do perímetro urbano do distrito sede.



Fonte: Sílvia Maia Nascimento (2022).

**Figura 34:** Área de lazer localizada nas áreas rurais do distrito sede



Fonte: Silvia Maia Nascimento (2022).

De acordo com Silvia (2002), nas últimas duas décadas, o meio rural brasileiro vem se modificando gradativamente e desvinculando-se do conceito tradicional de que essa ruralidade é atribuída apenas à agricultura. O autor reitera que a pluralidade de usos no espaço rural contemporâneo produziu um novo conceito de “atividades rurais não agrícolas” dinamizando o processo de transferência de atividades urbanas (principalmente as atividades industriais) para o meio rural em virtude dos baixos custos internos e externos.

Silva (2002) alerta que o rural contemporâneo assume novos paradigmas onde há a consolidação de transformações e pluralidades dessas áreas antes destinadas ao setor agrícola e industrial. O meio rural já não pode mais ser caracterizado unicamente como um grupo de atividades agropecuárias e agroindustriais, já que assume, atualmente, novos papéis. Os hábitos urbanos estão cada vez mais inseridos no meio rural e várias atividades não agrícolas, relacionadas à moradia, lazer e de prestação de serviços compõem o “Novo Rural” caracterizado pelo autor.



Dentre as atividades não agrícolas, o autor destaca a proliferação das chácaras ou sítios como segunda moradia das famílias de classe média e alta, destinadas ao lazer nos fins de semana. Percebe-se que, nas áreas rurais da região oeste de Campina Grande, esses espaços existem seja para o usufruto de uma única família, seja para aluguel como diária do espaço (os chamados *day use*), como foi verificado na pesquisa da produção do espaço rural de Campina Grande.

Segundo Silva (2002, pág. 22), a propagação das chácaras de fim de semana tem repercutido sobre o cenário rural:

Primeiro, contribuem para manter áreas de preservação/conservação do que restou da flora local e muitas vezes dão início a um processo de reflorestamento, mesclando espécies exóticas e nativas. Segundo, expulsam as “grandes culturas” que, em geral, utilizam-se de grandes quantidades de insumos químicos e de máquinas pesadas, das periferias das cidades. Terceiro, dão novo uso a terras antes ocupadas com pequena agricultura familiar, inclusive assalariando antigos posseiros e moradores do local como “caseiros”, jardineiros e outras práticas de preservação e principalmente guardiões do patrimônio aí imobilizado na ausência dos proprietários.

A aglomeração do distrito de São José da Mata foi sendo formada ao longo da rodovia Br-230 em razão da ocupação de lavradores. Nessa área, constatou-se uma grande aglomeração de residências, comércio, serviço e equipamentos sociais que atendem tanto à população residente quanto às pessoas que passam pelo eixo, já que é uma rota importante de ligação para as cidades do Cariri como também outros Estados. Nas Figuras 35 e 36, constata-se a presença proeminente de comércio e serviço ao longo da Rodovia, importante eixo de ligação ao Cariri e ao Sertão do Estado.

Através de informações fornecidas pela EMPAER (Empresa Paraibana de Pesquisa, Extensão Rural e Regularização Fundiária), apesar das questões climáticas terem afetado a produção agrícola da região oeste do município de Campina Grande nos últimos anos, a área rural do distrito sede e do distrito de São José da Mata é ativa no cultivo de milho, feijão, jerimum e macaxeira, sendo esses os principais produtos plantados. Ainda na região oeste, mais precisamente no distrito de Catolé de Boa Vista, há uma



predominância da pecuária e, deste modo, detém o título de uma das maiores bacias leiteiras da região.

**Figuras 35 e 36:** Comércio localizado ao longo da BR-230 no distrito de São José da Mata



Fonte: Sílvia Maia Nascimento (2022).

Esse cenário constitui transformações sociais na população que habita o território, uma vez que, as atividades econômicas se moldam ao sistema dessa aglomeração e envolve toda uma sociedade que circula em seu entorno. É válido ressaltar que alguns produtores rurais da região são os comerciantes do seu próprio produto, gerando uma multiplicidade de usos no meio rural. Há o pequeno comerciante que leva aos aglomerados os produtos de supermercado evitando, desta maneira, que a população se desloque para a cidade em busca de produtos de limpeza, higiene, produtos não perecíveis, entre outros. Há o pequeno comércio da produção rural local, onde a população rural se beneficia dos produtos dos pequenos agricultores rurais. As vilas e aglomerados rurais possuem suas próprias dinâmicas sociais, uma vez que em muitas delas existem igrejas, comércio local, bares, restaurantes, campos de futebol e o que for surgindo conforme a demanda.

Porém, as características morfoclimáticas são aspectos significativos no que se refere ao tipo de produção agrícola da região e à sazonalidade dos produtos. Não obstante Campina Grande está oficialmente localizada no

semiárido nordestino, o município apresenta características naturais particulares em cada uma das quatro regiões. Sendo assim, essa condição proporciona um predomínio de vegetação distinta e, conseqüentemente, de produção agrícola. Na região oeste predomina o clima mais seco da região semiárida com vegetação mais arbustiva típica de caatinga. A morfologia do solo também é uma particularidade significativa na caracterização da região, favorecendo a bovinocultura.

É relevante observar, desta maneira, que na área pesquisada encontram-se contingentes pouco relevantes de produção rural, agricultura de subsistência, com pontos de agricultura familiar junto às dinâmicas que a produção do uso rural possui. A produtividade agrícola da região acontece majoritariamente na época de inverno, quando as chuvas favorecem o cultivo dos produtos já mencionados. Essa sazonalidade favorece indiretamente a região ao espraiamento da mancha urbana, visto que as características climáticas não oferecem condições produtivas para a agricultura durante todo o ano.

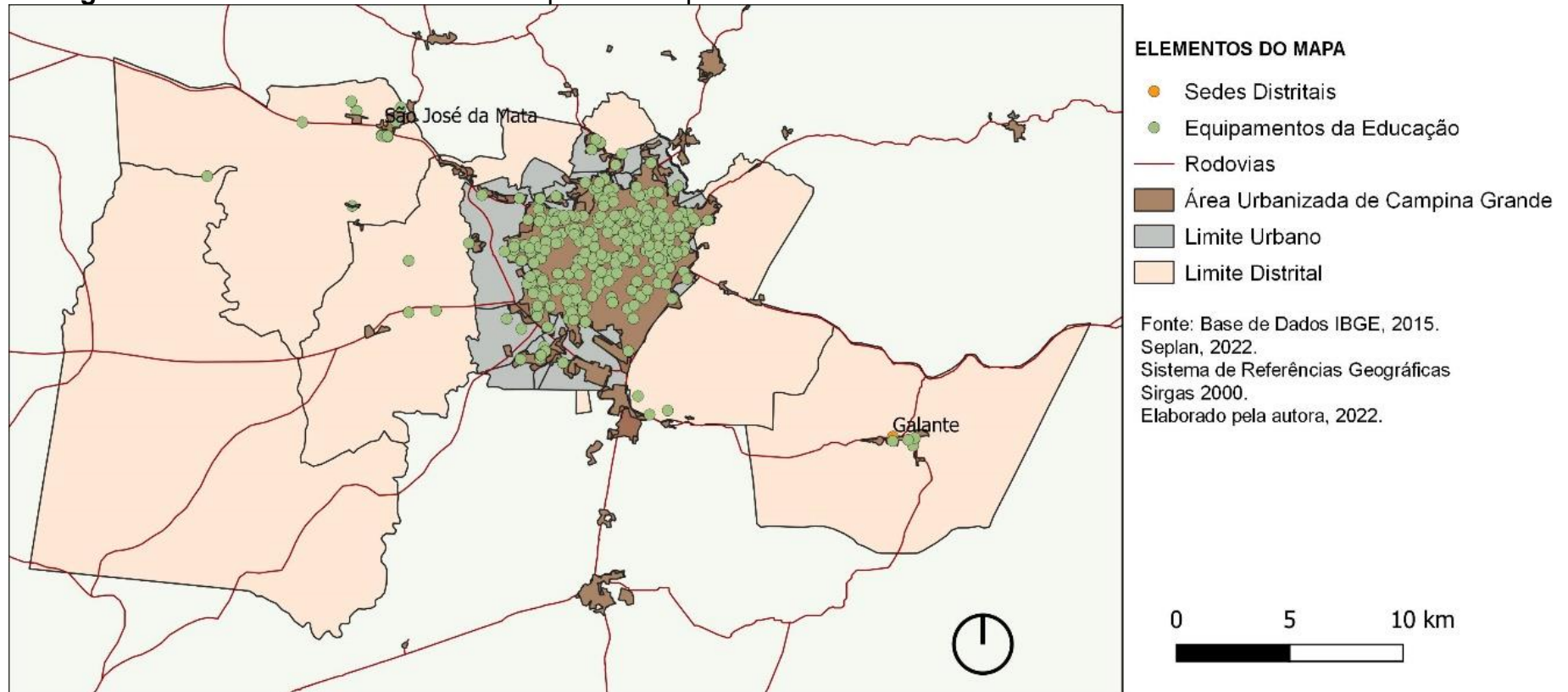
Brueckner (2000) afirma que a disputa entre os promotores imobiliários e os proprietários (principalmente os agricultores) por terrenos ajuda a determinar o quanto a cidade pode se expandir. O autor sugere que uma terra rural que é improdutiva em termos agrícolas vale mais sendo utilizada urbanisticamente pois reflete uma maior contribuição econômica para o município. Todavia, esse processo de transformação de terras rurais em urbanas não pode ser feito de forma indiscriminada, sem levar em conta o valor da terra. Em seu estudo, evidências mostraram que em regiões onde a terra agrícola é produtiva e seu valor alto, as cidades são mais compactas enquanto que em regiões onde as terras agrícolas são improdutivas, conseqüentemente, são mais baratas. As terras agrícolas produtivas são, portanto, mais resistentes à expansão urbana do que as terras improdutivas.

Com relação aos equipamentos públicos municipais como escolas, creches, postos de saúde e centros de assistências sociais, o que se pode observar nas figuras seguintes é a densa distribuição dos mesmos dentro da malha urbana e rarefeitos nas áreas de transição urbano-rurais, comprometendo o acesso da população ao equipamento. Esses equipamentos localizados nas áreas rurais estão implantados, em sua grande

maioria, junto às rodovias e vicinais e atendem à população que reside nas maiores aglomerações rurais. Segundo as Secretarias de Assistência Social, não há equipamentos sociais fora da zona urbana da cidade, mas os CRAS e CREAS que se localizam nas áreas periféricas atingem uma área de abrangência que abriga a comunidade rural.

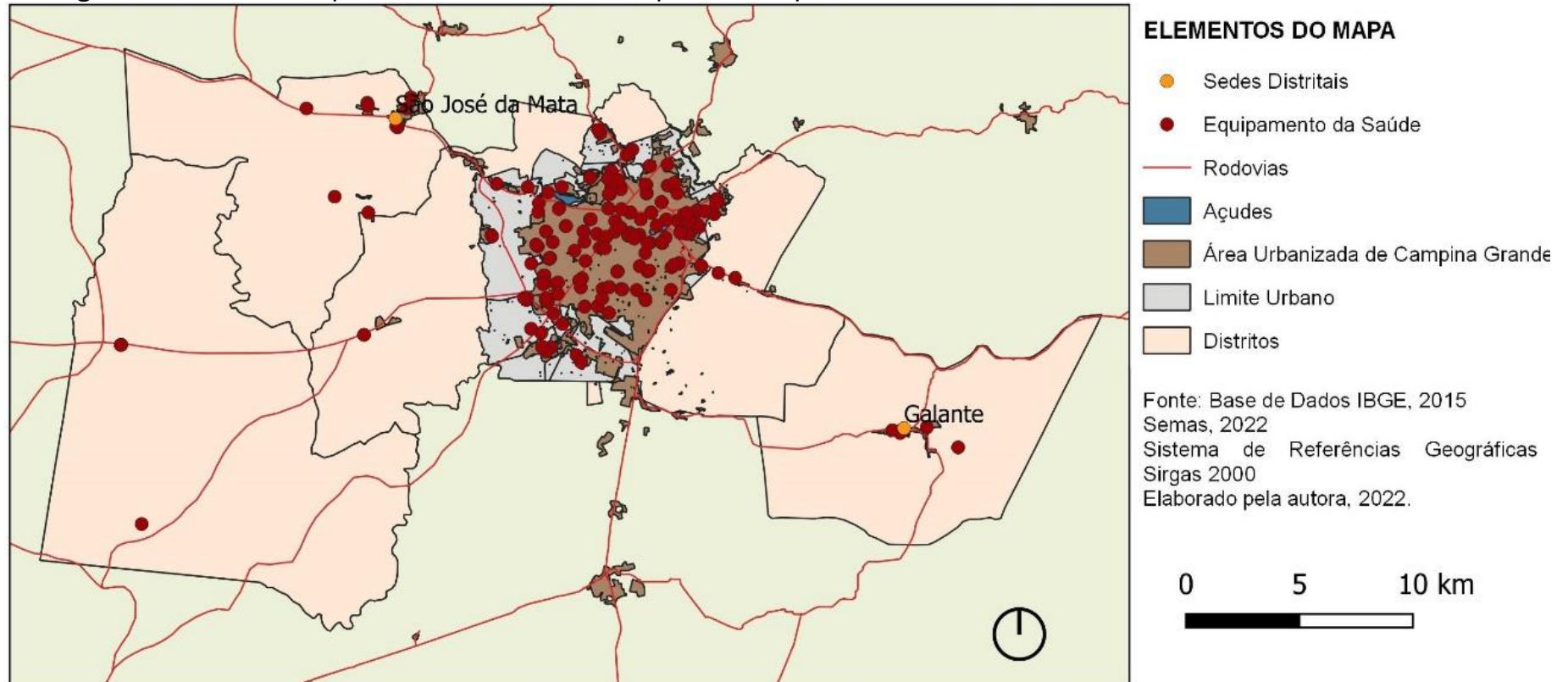
Os equipamentos da educação e saúde, por sua vez, creches, escolas e postos de saúde estão inseridos na malha rural dos distritos sede, Galante e São José da Mata, em locais onde atendem às aglomerações rurais próximas.

Os Cartogramas 10, 11 e 12 ilustram as localizações dos equipamentos municipais correspondentes à educação, saúde e serviço social, respectivamente.

**Cartograma 9:** Creches e escolas no município de Campina Grande

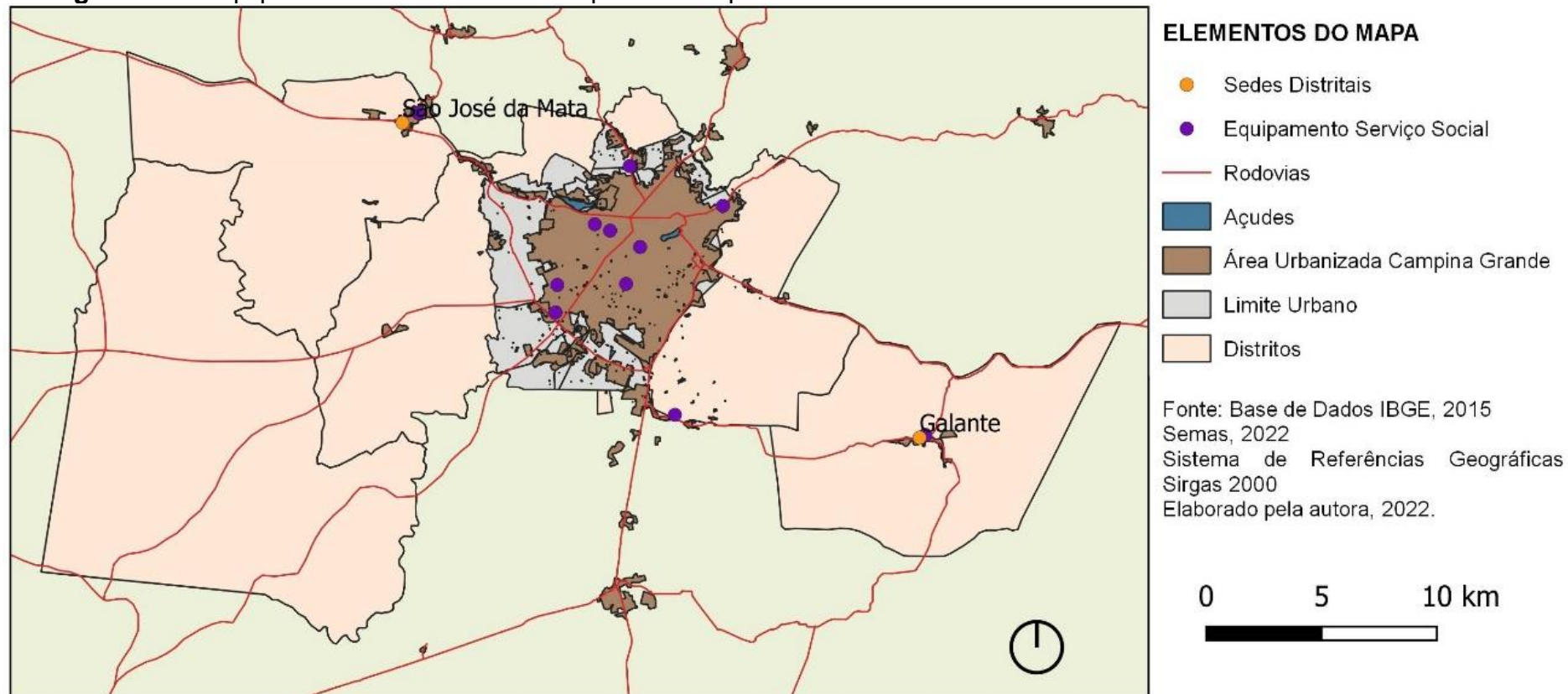
Fonte: Secretaria de Educação (2022). Elaborado pela autora (2022).

**Cartograma 10:** UBSF's e postos de saúde no município de Campina Grande



Fonte: Secretaria de Planejamento (2022). Elaborado pela autora (2022).



**Cartograma 11: Equipamentos sociais no município de Campina Grande**

Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social (2022). Elaborado pela autora (2022).



Outro aspecto analisado na produção dessas áreas de transição é a comercialização de loteamentos populares nos espaços rurais (Figuras 37 e 38). Os espaços rurais, por sua vez, não possuem marcos legais que possa direcionar e conduzir sua ocupação de forma coerente segundo as peculiaridades locais. Os parâmetros utilizados, quando muito, são a legislação brasileira sobre o parcelamento do solo (Lei 6766) e o código de obras municipal.

**Figuras 37 e 38:** Anúncio de loteamento localizado em área rural do distrito de São José da Mata



Fonte: Silvia Maia Nascimento (2022).

Segundo Art. 53. da Lei 6766/79:

“Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.” (Brasil, 1979)

A lei de Parcelamento do Solo Urbano (6766/79) define diretrizes apenas em áreas urbanas ou áreas de expansão estabelecidas por leis municipais, desta forma, o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) regulamenta sobre as propriedades localizadas em áreas rurais. No Art 65.: “O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”. (Brasil, 1964) para efeito de prévia autorização, fica sob jurisdição do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). A

definição de módulo rural é uma unidade de medida expressa em hectares oriunda do conceito de propriedade familiar e, segundo a legislação “busca exprimir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico”. O módulo rural pode ser desmembrado abaixo da fração mínima sob três possibilidades: (i) quando o interessado tenciona incorporar parcela inferior à fração mínima a outro imóvel confinante; (ii) quando o interessado se enquadra como agricultor familiar, com Comprovação de Aptidão do Pronaf (Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar) e (iii) quando o imóvel rural está implantado no perímetro urbano do município.

Ainda que a legislação seja clara, de acordo com informações fornecidas de funcionário da Secretaria de Planejamento, os proprietários de terras rurais, muitas vezes também aliados com empresas construtoras, subdividem sua propriedade em lotes/chácaras para fins urbanos (primeira e/ou segunda moradia), em dimensões fixas, tal qual são realizados as subdivisões de loteamentos urbanos, desconsiderando as dimensões rurais mínimas exigidas pela legislação rural e comercializam utilizando-se da legislação urbana como marco regulador.

De acordo com Abramo (2007), esse mercado informal de comercialização do solo advém de diversos fatores, mas, principalmente, da impossibilidade da população com baixa renda de conseguir uma moradia. Esse processo irregular de loteamentos clandestinos vem se repetindo na maioria das grandes cidades latino-americanas e representa um movimento potencializador de formação socioespacial desigual. Mas a lógica da necessidade não só fomenta a ocupação territorial irregular por meio dos loteamentos clandestinos, existe, também, a ocupação popular como principal forma de acesso da população pobre ao solo urbano. Essa ocupação acontece sob forma de habitações precárias e, segundo o autor, esse processo de loteamentos clandestinos e ocupação irregular se configuram como os principais meios de estruturação socioespacial das grandes cidades da América Latina.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O principal objetivo dessa pesquisa foi analisar o processo de expansão da mancha urbana da cidade de Campina Grande para as áreas de transição urbano-rurais, ao mesmo tempo que caracterizar a produção desses espaços a partir do uso habitacional e investigar como o planejamento urbano favoreceu transformações de usos territoriais a partir de suas diretrizes.

No decorrer desse trabalho foi observado como a produção do espaço de Campina Grande se desenvolveu ao longo dos anos. O contexto histórico da cidade revela como o movimento de expansão da sua mancha urbana aconteceu de forma constante e gradativa, desde sua formação até os dias atuais. O resultado que se pode verificar atualmente é um tecido urbano disperso e fragmentado, marcado por fragilidades de ordem socioespaciais e ambientais.

Diversos agentes contribuíram para que esse espraiamento, de fato, acontecesse na cidade. A princípio, a localização privilegiada que a cidade possui em relação à alguns centros metropolitanos do Nordeste como João Pessoa (capital do Estado), Recife-PE e Natal-RN, ligada ao fato de estar alojada estrategicamente entre o litoral e o sertão do Estado da Paraíba, evidenciam essa centralidade que, conseqüentemente exerce uma atração de demandas por trabalho na cidade.

Nesse sentido, a questão rodoviária foi um dos grandes estruturadores da expansão urbana de Campina Grande, enquanto vetores de crescimento, para a dispersão da mancha urbana em direção às áreas de transição urbano-rurais: a implantação da Estação Ferroviária no início do século passado; os eixos viários intraurbanos como os prolongamentos das ruas e avenidas propostos na gestão de Verniaud Wanderley que interligavam os bairros e cortavam a cidade de eixo a eixo, formando uma teia cheia de conexões viárias; pelo fato da cidade se encontrar no entroncamento das rodovias que cruzam o Estado do litoral ao sertão e do brejo ao cariri paraibano.

Ao passo que a cidade crescia e se desenvolvia por meio de potencial industrial de geração de empregos e seu caráter comercial desde sua fundação, foram atraídos diversos investimentos. Concomitantemente, vários equipamentos públicos sociais, praças, parques e opções de lazer foram sendo implantados na cidade e, com isso, aumentava tanto a densidade populacional como, conseqüentemente, a necessidade por habitação.

A partir das análises feitas nos marcos regulatórios por meio das políticas públicas de desenvolvimento urbano, a visão do planejamento para Campina Grande através dos Planos Diretores, previa áreas de expansão de seu território indiscriminadamente e, pressionando o espraiamento do perímetro urbano para as áreas rurais previa áreas de expansão de seu território indiscriminadamente, sendo que a única proposta de planejamento que vai de encontro à esse princípio foi com o Plano Estratégico de Desenvolvimento cuja proposta é de conservar os limites urbanos atuais fomentando, dessa maneira, a ocupação dos vazios urbanos.

Concomitantemente, outros vetores também induziram o processo de dispersão urbana. A questão rodoviária foi um dos grandes estruturadores dessa expansão e, nesse sentido, Campina Grande foi favorecida por se localizar no entroncamento entre a BR 230, e as PB's 104, 138 e 095 e participar como um entreposto comercial que conecta diversas cidades do estado da Paraíba e estados circunvizinhos. Dessa maneira, o crescimento da infraestrutura viária do município, favoreceu a expansão da cidade na escala micro.

Como foi verificado na pesquisa, a região sudoeste participou do processo de expansão da dinâmica habitacional em decorrência de diversos vetores de crescimento sobretudo dos muitos empreendimentos residenciais tanto vinculados aos promotores imobiliários, como também a políticas governamentais. Nessa direção, em função da sua proximidade às áreas rurais que, por conseguinte, não eram efetivamente produtivas, não haveria impedimento para a transformação do uso rural para o uso urbano. Dessa maneira, a proximidade do distrito de São José da Mata com o distrito sede e

a ligação desses dois distritos por uma rodovia promove um vínculo de migração pendular diário, produzindo um agrupamento urbano único, conurbando-se.

No percurso dessa conurbação, pode-se observar transformações de uso de produção tanto de novos empreendimentos movidos pela lógica da produção imobiliária quanto a produção habitacional informal na condição de loteamentos informais, habitações vernaculares, pequenas propriedades para segundas residências, granjas, chácaras *day use* com finalidade de lazer, condomínios horizontais fechados etc. que, por consequência contribui com o surgimento do comércio no local como a abertura de pequenos supermercados, lojas entre outros serviços que auxiliam o cotidiano das pessoas que se deslocam para esta região.

Nesse contexto, destaca-se que o espaço entre Campina Grande e o distrito de São José da Mata vêm sendo modificado ao longo dos anos por meio dos empreendimentos imobiliários, transformando o uso do solo, antes rural, em urbano e, dessa maneira introduzindo atividades urbanas no cotidiano das pessoas que vivem nas áreas rurais.

O que se pode observar atualmente é que não há delimitação clara do que é urbano e do que é rural nas áreas de transição urbano-rurais entre Campina Grande e o distrito de São José da Mata. As características intrínsecas de cada meio se misturam de forma contínua, e não se consegue delimitar o que seja rural e o urbano.

A partir da compreensão dessa pluralidade de usos que compõem as áreas de transição urbano-rurais, levando-se em conta que se trata de um território dinâmico, singular, que possui características próprias e permite uma continuidade espacial, considera-se imprescindível um planejamento governamental efetivo, que permitam que as premissas de desenvolvimento urbano caminhem de forma equilibrada e justa com o crescimento e desenvolvimento econômico da cidade, bem como o adequado uso e/ou conservação dos ativos ambientais.

## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: A mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [v. 9, n. 2, Nov. 2007](#).

AMARO, Aurélio Bandeira. O processo de dispersão urbana e a questão ambiental: uma comparação da literatura estrangeira com o fenômeno no Brasil. **Revista Formação**. Vol. 4; n.23, set-dez/2016. p. 107-136.

ARAÚJO, Juliana Peixoto de; et al. **Empreendimentos habitacionais em espaços periféricos: a inserção espacial do Programa Minha Casa Minha Vida em municípios da Paraíba: os casos de Campina Grande e Patos**. Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrópoles – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.

ASENSIO, Pedro J. Ponce. Cambios Sociales y Espaciales en los Espacios Periurbanos del País Valenciano (Trabalho de fim de curso). 2005. <http://mural.uv.es/pepona/>

BRASIL. **Lei Nº 4.504 de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm)

BRASIL. **Lei n.º 6.151, de 4 de dezembro de 1974**. Dispõe sobre o Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento (PND), para o período de 1975 a 1979. Brasília, DF. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1970-1979/L6151.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/L6151.htm)

BRASIL. **Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Brasília, DF. Presidência da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm).



BRASIL, Ministério do Interior: Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Manual do Programa de Ação Concentrada. 1970

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Ministério do Interior. Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Anais do Seminário de Desenvolvimento Urbano e Local. SERFHAU, MINTER e OEA. Brasília: 1971.

BRASIL. **Lei Nº 11.977, de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e dá outras providências. Brasília, DF. Presidência da República. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm)

BRUECKNER, J. (2000). Urban sprawl: diagnosis and remedies. *International Regional Science Review*, 23, 160-171. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/016001700761012710>

**Caracterização e tendências da rede urbana no Brasil: configurações atuais e tendências da rede urbana** – IPEA, IBGE, UNICAMP. Brasília: IPEA, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007.

CARLOS, Ana Fani A.; DA “ORGANIZAÇÃO” À “PRODUÇÃO” DO ESPAÇO NO MOVIMENTO DO PENSAMENTO GEOGRÁFICO. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação B. (orgs.) **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2020.

CARUSO, Geoffrey. **Integrating Urban Economics and Cellular Automata to model Periurbanisation**: Spatial dynamics of residential choice in the presence of neighbourhood externalities. 2005. 245 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geographical Sciences, Université Catholique de Louvain, Louvain-la-neuve, 2005. Cap. 2. Disponível em: <<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.88.4991&rep=rep1&type=pdf>>. Acesso em: 24 agosto de 2021.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo I.; SPOSITO, Maria Encarnação B., **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2020.

\_\_\_\_\_. A Periferia Urbana. **Revista Geosul**. v. 1, n. 2 (1986)

COSTA, Leonardo Barbosa da. **Estruturação da cidade de Campina Grande: as estratégias e intencionalidades do mercado imobiliário**. 185 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Ciências Exatas e da Natureza, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2013.

FERNANDEZ, E. **Estatuto da Cidade, mais de 10 anos depois**. Rev. UFMG, Belo Horizonte, v. 20, n.1, p.212-233, jan./jun. 2013.

IBGE. **Classificação e caracterização dos espaços rurais e urbanos do Brasil: uma primeira aproximação** / IBGE, Coordenação de Geografia. – Rio de Janeiro: IBGE, 2017.

IBGE. **Arranjos Populacionais e Concentrações urbanas no Brasil**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2015. Disponível em: [http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/geografia\\_urbana/arranjos\\_populacionais/default.shtm?c=9](http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/geografia_urbana/arranjos_populacionais/default.shtm?c=9)

IBGE. **Região de Influência das Cidades (REGIC), 2018**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2020. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/bibliotecacatalogo?view=detalhes&id=2101728>

INDOVINA, F. **La Ciudad Difusa**. In: RAMOS, Ángel M. (Org.). **Lo Urbano en 20 autores contemporâneos**. Barcelona, 2004. p. 49-60.

ISRAEL, Carolina B.; BITOUN, Jan.; MIRANDA, Livia Izabel B.; FREITAS-FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de; MOURA; XAVIER, Twane. Global Human Settlement Layer: estudo das dinâmicas de metropolização sob a perspectiva da evolução espaço temporal das áreas construídas a partir dos dados GHS-BUILT. In: MOURA, Rosa. FREITAS-FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de. (Orgs.) **Espaços Metropolitanos: processos, configurações metodologias e perspectivas emergentes**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021, pág. 389-407.

LIMA NETO, Carlos Alberto de; ATAÍDE, Ruth Maria da Costa. **Planejamento Urbano e Lazer no Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Campina Grande Anos 1970**. Enanparq, 2020.

LIMONAD, Ester. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana? **Revista Formação**, nº14 volume 1, 2006, p. 31-45.

MAIA, Doralice S. A Periferização e a fragmentação da cidade: loteamentos fechados, Conjuntos Habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande-PB. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Vol. XIV, núm. 331, Ago. 2010.

MAIA, Doralice S.; MIRANDA, Livia Izabel B.; MORAES, Demóstenes A.; SPINELLI, Juçara; ARAUJO, Caline Mendes de. A expansão periférica de Campina Grande: entre a habitação de interesse social e os condomínios fechados. In: CALIXTO, Maria José.M.S.; REDÓN, Sérgio M. **O Programa Minha Casa Minha Vida e os Desdobramentos Socioespaciais: Os novos**

**vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras.** Porto Alegre: Totalbooks, 2021.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. In: Cadernos MCidades, novembro de 2004

MIRANDA, L. I. B. Planejamento em Áreas de Transição Rural-Urbana: Velhas Novidades em Novos Territórios. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)**, v. 11, p. 83-100, 2008.

MIRANDA, L. I. B.; MORAES, D. A.; SILVA, J. B. **Territórios habitacionais populares em Campina Grande: desenvolvimento urbano para quem?** (2020).

MONTE-MÓR, R.L.M. **Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental.** In: SANTOS, M.; SOUZA, M.A.S; SILVEIRA, M.L. (org.) *Território: Globalização e Fragmentação.* São Paulo: Hucitec – Anpur, 1994. p. 169-181.

\_\_\_\_\_. Urbanização extensiva e novas fronteiras urbanas no Brasil. In: **Saúde nos aglomerados urbanos: uma visão integrada.** NETO, Elias Rassi; BÓGUS, Cláudia Maria (orgs.). Brasília: Organização Pan-Americana da Saúde, 2003.

\_\_\_\_\_. As teorias urbanas e o planejamento urbano no Brasil. Belo Horizonte, 2006, pág. 61-85.

NADALIN, Vanessa G.; IGLIORI, Danilo C. **Evolução Urbana e espraiamento na região metropolitana de São Paulo.** Texto para discussão Nº 1481. IPEA, Rio de Janeiro, 2010.

NASCIMENTO, Alexandre Sabino do. **“Campina 2035”, cidade inteligente? Uma análise do processo de reestruturação urbano-regional da RM de**

**Campina Grande via “Complexo Aluízio Campos”**. XVIII ENANPUR, Natal, 2019.

OLIVEIRA, Maria José Silva. **Do Discurso dos Planos ao Plano Discurso: PDLI, Plano de Desenvolvimento Local Integrado de Campina Grande 1970-1976**. Recife, 2005.

PÁDUA, Rafael Faleiros de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Aparecida Pinto. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE. **Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI)**. COMDECA. Campina Grande: PMCG, 1973.

\_\_\_\_\_ **Plano Diretor de Campina Grande-PB**. Campina Grande: SEPLAN, 1996.

\_\_\_\_\_ **Plano Diretor de Campina Grande-PB**. Campina Grande: SEPLAN, 2006.

PROGRAMA de Ação Econômica do Governo. Revista do BNDE, Rio de Janeiro, v.1, n.3, p. 209-214, set. 1964. Disponível em: <http://web.bndes.gov.br/bib/jspui/handle/1408/12837>

PRYOR, Robin J. **Defining the Rural-Urban Fringe**. Social Forces, Vol. 47, N. 2, Dez.1968, pág. 202-215

PORTO, Francisco Evangelista. **O mapa da cidade: o papel das políticas públicas e suas relações com o crescimento urbano da cidade de Campina Grande - PB**. Dissertação (Mestrado). Ciências da Sociedade, Universidade Estadual da Paraíba, Campina Grande, 2007.

QUEIROZ, M.V.D. **Quem te vê não te conhece mais**. Campina Grande, UDUFCG, 2016.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

REIS, Nestor Goulart. Dispersão urbana e modernização capitalista. **Revista Cidades**, v. 12, nº 21, 2015, pág. 91-107.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Conselho das Cidades: Uma avaliação**. In: Revista Terra Livre, no. 34 v. 1, 2010, p.223-220.

SANTORO, Paula Freire. Perímetro urbano inflexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, V.6, Nº1, pág. 169-187, maio, 2014. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2014v16n1p169>

SANTOS, César R. Simoni. **A Nova Centralidade da MetrÓpole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana**. Tese (Doutorado). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação B. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana F. A.; SOUZA, Marcelo L.; SPOSITO, M. Encarnação B. (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011, pág. 123-145.

SPOSITO, Maria Encarnação B.; GÓES, Eda M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.



\_\_\_\_\_. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. In: CARLOS, Ana Fani A.; SOUZA, Marcelo I.; SPOSITO, Maria Encarnação B. (Orgs). **A Produção do espaço Urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2020.

SILVA, J. G. da. **O Novo Rural Brasileiro**. Campinas: Unicamp, 2002.

SOUZA, Fernando Antônio Santos de. Et al. **A experiência recente do urbanismo e suas perspectivas**. In Planejamento urbano e regional. Organizadora: Bianca Camargo Martins. Ponta Grossa-PR: Atena Editora, 2019.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos. (Orgs). **O Processo de Urbanização do Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

VIZIOLI, Simone Helena Tanoue. **Planejamento urbano no Brasil: a experiência do SERFHAU enquanto órgão federal de planejamento integrado ao desenvolvimento municipal**. São Paulo, 1998.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ani Fani A.; VOLOCHKO, Danilo; ALVARES, Isabel P. (Orgs.). **A Cidade como Negócio**. São Paulo: Contexto, 2020.

XAVIER, Twane. QUINTINO, Diego. MIRANDA, Livia. BITOUN, Jan. Urbanização difusa e dispersa das malhas rodoviárias nas regiões geográficas intermediárias de Pernambuco e da Paraíba – do Litoral ao Agreste. In: MOURA, Rosa. FREITAS-FIRKOWSKI, Olga Lúcia C. de. (Orgs.) **Espaços Metropolitanos: processos, configurações metodologias e perspectivas emergentes**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021, pág. 408-433.

## APÊNDICE – PLANILHA DE EMPREENDIMENTOS

Dados dos Empreendimentos aprovados entre os anos 2000-2020 e localizados na região oeste de Campina Grande

	Nome do Empreendimento	Tipo	Empresa	Ano	Bairro	Situação	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Unidades Habitacionais	% Área Verde	Área do Loteamento	Tipo de Fincanciamento
1	Acácio Figueiredo	Conjunto Habitacional	Grupo Rocha Cavalcante	2009	3 irmãs	Implantado	160		1.136	8,65		MCMV Faixa 1
2	Alameda	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2011	Serrotão	Implantado	160		1.751	4,5		
3	Albino	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2009	Malvinas	Implantado	168		65	4,45		
4	Altos de Campina	Conjunto Habitacional	Moura Construções	2016	Bairro das Cidades	Implantado				5,08		(MCMV) Faixa 1
5	Alvorecer	Loteamento	Itamar	2009	Três irmãs	Implantado	551		28	4,75		
6	Aluísio Campos	Conjunto Habitacional	Grupo Rocha Cavalcante	2014	Ligeiro	Implantado			4.100			
7	Amália Pires	Loteamento	T&K	2013	Três irmãs	Implantado	135 - 160		30	Não informado		
8	Bento Figueiredo	Loteamento	LMF Andrade Marinho	2020	Monte Santo	Em construção	360		Não informado	10,8		
9	Campos Verdes	Loteamento	WW Pessoa	2014	Acácio Figueiredo	Aprovado	160		60	6,35		
10	Catingueira	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2005	Bairro das Cidades	Implantado						
11	Cidade Jardim	Loteamento	Ivana C. Lima	2011	Três irmãs	Implantado	160 - 275		63	3,16		
12	Colinas do Entardecer	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2017	Serrotão	Implantado	125-317		365	7,58		
13	Colinas do Sol I	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2005	Malvinas	Implantado						

	Nome do Empreendimento	Tipo	Empresa	Ano	Bairro	Situação	Área Lote (m²)	Valor (R\$)	Unidades Habitacionais	% Área Verde	Área do Loteamento	Tipo de Fincanciamento
14	Colinas do Sol II	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2005	Serrotão	Implantado						
15	Dozinho Barros I e II	Loteamento	Mario Laurindo	2005	Três irmãs	Implantado	160		369	0,8		
16	Ecoville	Condomínio Horizontal Fechado	LMF Andrade Marinho	2020	Serrotão	Em construção	160-297		717	5,03		
17	Grande Campina II	Loteamento	Hugo Malta	2002	Malvinas	Implantado						
18	Jardim Bellagio	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2016	Três irmãs	Implantado	125		590	8,01		
19	Jardim Mangueira II	Loteamento	Paraíba Construções	2018	Monte Santo	Aprovado			124	13,65		
20	Jardim Walnyza	Loteamento	Emp. Imob. Resecom LTDA	2016	Velame	Aprovado						
21	Jardins da Serra	Condomínio Horizontal Fechado	Grupo Rocha Cavalcante	2016	Serrotão	Em construção	125		804	5,91		
22	João Paulo II	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2007	Serrotão	Implantado			918	4,9		
23	João Pessoa Pires	Loteamento	T & K	2015	Presidente Médice	Aprovado	125-211		47	6,96		
24	Major Veneziano (Bianca I,II)	Conjunto Habitacional	Borges e Santos	2014	Três irmãs	Implantado			496			Governamental (PMCMV) Faixa 1
25	Mirante dos Lagos	Loteamento	Grupo Rocha Cavalcante	2014	Serrotão	Aprovado	125-182		3.728	10,03		

	Nome do Empreendimento	Tipo	Empresa	Ano	Bairro	Situação	Área Lote (m²)	Valor (R\$)	Unidades Habitacionais	% Área Verde	Área do Loteamento	Tipo de Fincanciamento
26	Monteville	Condomínio Horizontal Fechado	LMF Andrade Marinho	2015	Serrotão	Implantado						
27	Morada dos Bosques	Loteamento	Ampla Construtora	2019	Serrotão	Implantado						Governamental (PMCMV) Faixa 2
28	Núcleos de Granjas Santo Isidro	Loteamento	Constroi Emp. Imob. Campos Novos Mineração	2013	Universitário	Aprovado	125-301		164	8,52		
29	Parkville	Condomínio Horizontal Fechado	LMF Andrade Marinho	2013	Serrotão	Implantado	160-289		669	13,21		
30	Pedro Gondim	Loteamento	Seplan	2007	Três irmãs	Implantado			1.802			Convênio PMCG e outras instituições
31	Pólo Calçadista	Loteamento	PMCG	2005	Bodocongó	Em construção						
32	Portal de Campina I	Loteamento	JS Empreendimentos	2005	Três irmãs	Implantado	160		370	4,22		
33	Portal de Campina II e III	Loteamento	LMF Andrade Marinho	2015 e 2016	Três irmãs	Em construção	160		405+438	11,75+8,32		
34	Portal dos Bosques	Loteamento	LMF Andrade Marinho	2015	Serrotão	Implantado			425	11,87		
35	Portal de Luz	Loteamento	Rodrigo Queiroz	2018	Bodocongó	Implantado	168-329		22	8,52		
36	Portal Sudoeste 1ª etapa	Loteamento	LMF Andrade Marinho	2012	Três irmãs	Implantado	160-297		476	18,06		

	Nome do Empreendimento	Tipo	Empresa	Ano	Bairro	Situação	Área Lote (m²)	Valor (R\$)	Unidades Habitacionais	% Área Verde	Área do Loteamento	Tipo de Fincanciamento
37	Portal Sudoeste 2ª etapa	Loteamento	LMF Andrade Marinho	2012	Três irmãs	Aprovado	160-347		1.079	7,14		
38	Portal Sudoeste 3ª etapa	Loteamento	LMF Andrade Marinho	2020	Três irmãs	Aprovado	160-236		599	6,95		
39	Quintas da Mata	Loteamento	Golden Empreend. Imobiliários	2009	Distrito São José da Mata	Em construção			1.086	0,34		
40	Raimundo Suassuna	Conjunto Habitacional	Grupo Rocha Cavalcante	2007	Três irmãs	Implantado			812	3,80		Governamental (PMCMV) Faixa 1
41	São Saruê	Loteamento	Fábio S.M. Oliveira	2008	Distrito São José da Mata	Aprovado	160		144	13,76		
42	Serraville	Condomínio Horizontal Fechado	LMF Andrade Marinho	2008	Serrotão	Implantado	160		198	15,23		
43	Vale da Catirina	Loteamento	José F. Holanda	2010	Serrotão	Aprovado			11	4,54		
44	Vicente Correia I	Loteamento	Empreend. Vicente Correia	2007	Serrotão	Aprovado						
45	Vicente Correia II	Loteamento	Empreend. Vicente Correia	2007	Três irmãs	Aprovado						
46	Village Sudoeste	Condomínio Horizontal Fechado	LMF Andrade Marinho	2020	Três Irmãs	Em construção						

Fonte: Seplan (2021), Secob (2021). Elaborado pela autora (2022)