



MASTERPLAN PARA O MUNICÍPIO DE CONDE–PB: UM PLANO ESTRATEGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL, 2017 – 2020.

COSTA, Higor Ribeiro da¹

SILVA, Geovany Jessé A. da²

TORTORA, Federica³

SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da⁴

¹ – Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado, Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba. E-mail: chr94@outlook.com.

² – Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado, Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba. E-mail: galexarq.ufpb@gmail.com.

³ – Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado, Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba / Sapienza Università di Roma. E-mail: federicatorтора@hotmail.com.

⁴ – Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado, Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba. E-mail: ct.laurbe@gmail.com.

RESUMO

O município de Conde, objeto desta pesquisa, é integrante da região metropolitana de João Pessoa–PB. E, apesar de seu potencial socioeconômico e ambiental, seus recursos mal gerenciados fazem com que a cidade ainda dependa excessivamente da Capital. Este estudo, em fase inicial, pretende investigar o território municipal e suas conexões, englobando o ambiente construído e suas relações com o território e a paisagem circunstante — para, a partir de um diagnóstico, propor um *masterplan*, ou plano estratégico de desenvolvimento urbano e territorial, para a área. Sua localização privilegiada, no litoral sul da Paraíba, conectada ao eixo de ligação João Pessoa–Recife, faz com que o Conde tenha grande oportunidade de desenvolvimento próprio e da região metropolitana onde está inserido, tendo em vista seu potencial agropecuário, turístico, logístico e industrial. Porém, pela fragmentação de suas áreas urbanas, devida à falta de planejamento e à especulação imobiliária, e pela pouca articulação de suas conexões internas, o município encontra-se numa situação frágil diante do espraiamento da malha urbana de João Pessoa, que já engloba alguns municípios limítrofes, podendo acentuar ainda mais sua dependência da Capital. Estes fatores, somados a recentes mudanças no quadro político-administrativo do município, enfatizam a importância deste trabalho como subsídio para discussões sobre o futuro da área.

Palavras-chave: *Masterplan* para o Município de Conde; Subsídios técnicos para gestão municipal; Planejamento urbano integrado e sustentável.



ABSTRACT

Conde, object of this research, is a municipality belonging to João Pessoa's metropolitan region. Besides its socioeconomic and environmental potential, as a result of bad management of its resources, the dependence of the Capital city is still considerable. This study aims at investigating the municipality's territory and its connections, encompassing the built environment and its relations to the surrounding territory and landscape as a means of diagnostic, in order to propose a strategic plan of urban and territorial development — a masterplan. Conde's privileged location in the southern coast of Paraíba and also the easy access to the main roads connecting João Pessoa to other big centers, like Recife, create a unique opportunity for future growth and development. Its own dynamism and that of the surrounding metropolitan area, with its agricultural, touristic, logistic and industrial potential, easily justify the need for such undertaking. However, because of the fragmentation of its urban areas, caused by the absence of cautious planning, real estate speculation and unarticulated internal connections, the town finds itself in a fragile situation against the urban sprawl of João Pessoa, which already overwhelms some surrounding cities and accentuate the dependence of the Capital. These factors, among recent town political-administrative changes, underlines the crucial importance of this work as an aid to discussions about the future of the city.

Keywords: masterplan, Conde, technical advice on urban management, urban integrated and social development.

INTRODUÇÃO

Diante do excessivo crescimento da cidade de João Pessoa, sua região metropolitana, dispersa e fragmentada pela conurbação decorrente do espraiamento urbano, carece de áreas de amenização ambiental que favoreçam maior qualidade para o ambiente urbano e edificado, bem como de áreas de cultivo que possam suprir as demandas dos assentamentos urbanos.



O município de Conde-PB, objeto desta pesquisa, localiza-se na porção sul da região metropolitana descrita, e ainda desponta como possível alternativa ao crescimento desordenado da região, ao mesmo tempo que sofre todos os impactos e riscos inerentes à sua proximidade com a Capital, potencializados por sua localização estratégica, no eixo João Pessoa–Recife, por seus recursos naturais e atrativos turísticos, por sua oferta de terra a baixo preço, e por sua possibilidade de adensamento e crescimento urbano, diante de um tecido

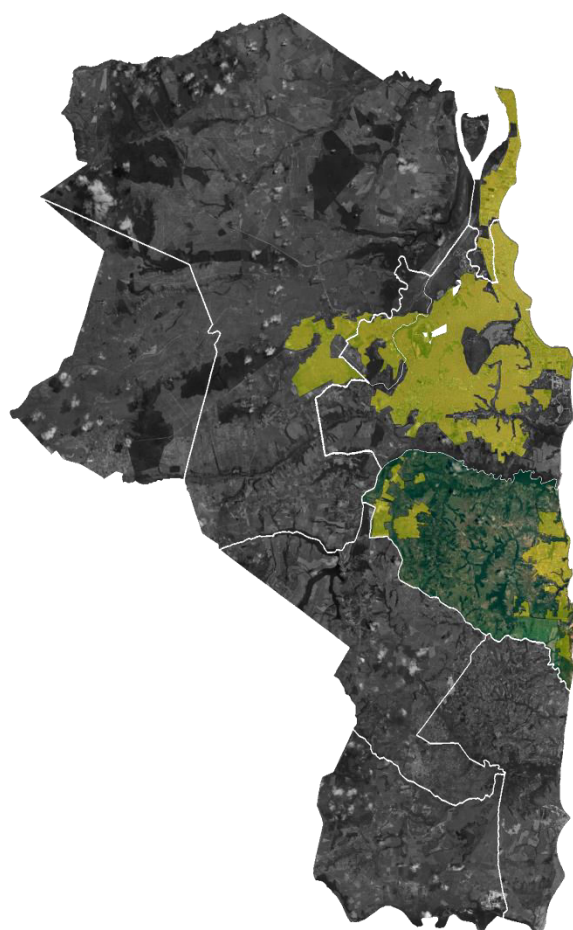


Figura 1: Implantação geral do Município de Conde (em colorido) na Região Metropolitana de João Pessoa–PB (em preto e branco). Em amarelo, as manchas urbanas evidenciam a conurbação da Capital com as cidades limítrofes, exceto o Conde.

Fonte: Higor R. da Costa (2017).

edificado ainda não totalmente consolidado.

Somam-se a este cenário a falta de planejamento e a intensa atuação da especulação desregrada sobre o território, num processo identificável desde a emancipação política do Município, em 1963, com a crescente criação de loteamentos urbanos e rurais, numa dinâmica de especulação imobiliária, especialmente no litoral e no centro antigo.



Nesse sentido, o *Masterplan* surge como uma iniciativa colaborativa entre o Laurbe / UFPB e a Prefeitura Municipal de Conde, no período de 2017 a 2020, visando amparar a nova gestão municipal de critérios técnicos para a adoção de diretrizes de planejamento de médio e longo prazo, norteadora dos demais planos setoriais que se desmembrarão, promovendo o desenvolvimento sustentável do Município, integrando-o de modo profícuo a uma dinâmica sócio-econômica mais ampla, beneficiando o território e a região metropolitana como um todo.

OBJETIVOS

Objetivo Geral

Realizar um *MasterPlan* para o Município de Conde, a partir de um conjunto de estratégias e ações de projeto em diferentes escalas de intervenção, visando potencializar as atividades do território, fortalecer a economia local e promover a proteção e valorização dos recursos ecológicos e ambientais.

Objetivo Específicos

1. Levantar dados primários e secundários, aplicados ao uso de ferramenta SIG;
2. Analisar, sintetizar e cruzar os dados compilados (produzindo os cenários urbanos atuais);
3. Diagnosticar e analisar a situação atual do Município;
4. Elaborar um conjunto de mapas com ações a serem executadas, com indicações projetuais para cada zona, com cenários territoriais e urbanos alternativos;
5. Desenvolver propostas de ações de curto, médio e longo prazo (diretrizes de ação), para implementação dos cenários desenvolvidos.

METODOLOGIA



A ação é sistematizada em determinadas etapas metodológicas, desenvolvidas em paralelo para toda a área do Município e articuladas em três níveis distintos.

A primeira fase é analítico-descritiva, e relativa ao conhecimento dos dados, dos locais e dos seus problemas, a cada um dos âmbitos de estudo e à organização destes: com uma análise a nível de macro e microzoneamento, com a coleta e sistematização dos dados relativos aos sistemas natural e antrópico para cada uma das escalas.

A segunda fase é de tipo sintético-avaliativa, para a definição de estratégias de intervenção em escala municipal e escala de bairro: com a síntese avaliativa dos produtos da primeira fase e uma síntese metaprojetual com a relação das diretrizes: de planejamento, reconstituição e valorização do espaço público, e de transformação e desenvolvimento do tecido edilício.

Por fim, a terceira e última fase é voltada à individuação das regras e das medidas de intervenção, e à delineação de possíveis cenários projetuais: com a definição de um quadro-síntese das intervenções com possibilidade de atuação no médio e longo prazo para cada um dos setores urbanos (bairros), a relação das diretrizes de planejamento e a carta de intenções, e a capacitação do corpo técnico da Prefeitura do Município, para que possa implementar o *masterplan*.

UMA CIDADE AINDA NÃO CONSOLIDADA

O aldeamento que virou cidade — breve geografia e histórico

O Conde, situado no litoral sul da Paraíba, é um dos municípios que integram a Região Metropolitana da Capital, João Pessoa. Apresenta uma população de 24.380 de habitantes numa extensão territorial de 173km², limitando-se geográfica e politicamente: a norte, oeste e sul, pelos rios Gramame e Graú, e com o municípios de João Pessoa, Santa Rita, Alhandra e Pitimbu, respectivamente, e, a leste, pelo oceano Atlântico. O Município atualmente divide-se em dois distritos: Sede e Jacumã; e conta com pelo menos 26 localidades rurais e 24 loteamentos urbanos distribuídos nas duas polaridades de seu território: o centro e a praia.



Seu sítio de fundação, no topo do espigão entre os rios Jacoca e Pituaçu, corresponde ao antigo “aldeamento da Jacoca, do fim do século XVI, elevado a vila no terceiro quartel do século XVIII”, que compreende, hoje, a atual rua Nossa Senhora da Conceição, da igreja matriz homônima à praça Pedro Alves, no centro da cidade. Sua localização, meia légua “a leste da estrada para Pernambuco”¹, num “caminho secundário”², fez com que a cidade permanecesse à parte de uma dinâmica econômica mais abrangente (CARVALHO, 2008), tendo permanecido como distrito anexo à Capital até pouco tempo atrás.

Emancipação e espraiamento urbano — evolução da problemática

Figura 2: A divisão distrital do Município. À esquerda, a Sede; à direita, Jacumã.

Fonte: Higor R. da Costa (2017).

¹ — Tal estrada passava provavelmente por onde, hoje, passa a BR-101, a aprox. três quilômetros de distância, ou *meia légua*. O centro urbano conectava-se a esta através de um caminho que, perpendicular às linhas de relevo, atravessava o Rio Jacoca; é provável que este percurso compreenda hoje parte da PB-018, no trecho que vai da BR-101 à Praça Pedro Alves, como é possível verificar na *Carta topográfica da Sesmaria dos índios da Jacoca* (ARAÚJO, 1866a *apud*. CARVALHO, 2008).

² — O “caminho que, saindo de Goiana, passa por Alhandra, Conde e chega à Cidade da Paraíba nunca deixa de ser um ramo secundário do caminho principal ligeiramente a oeste, que parte diretamente de Goiana para Mamanguape, sem o desvio que corresponderia a passar pela Cidade” (CARVALHO, p. 147). No tecido urbano, este percurso é identificável nas ruas Manoel Alves e Domingos Maranhão, sendo o principal eixo norte-sul da antiga cidade.

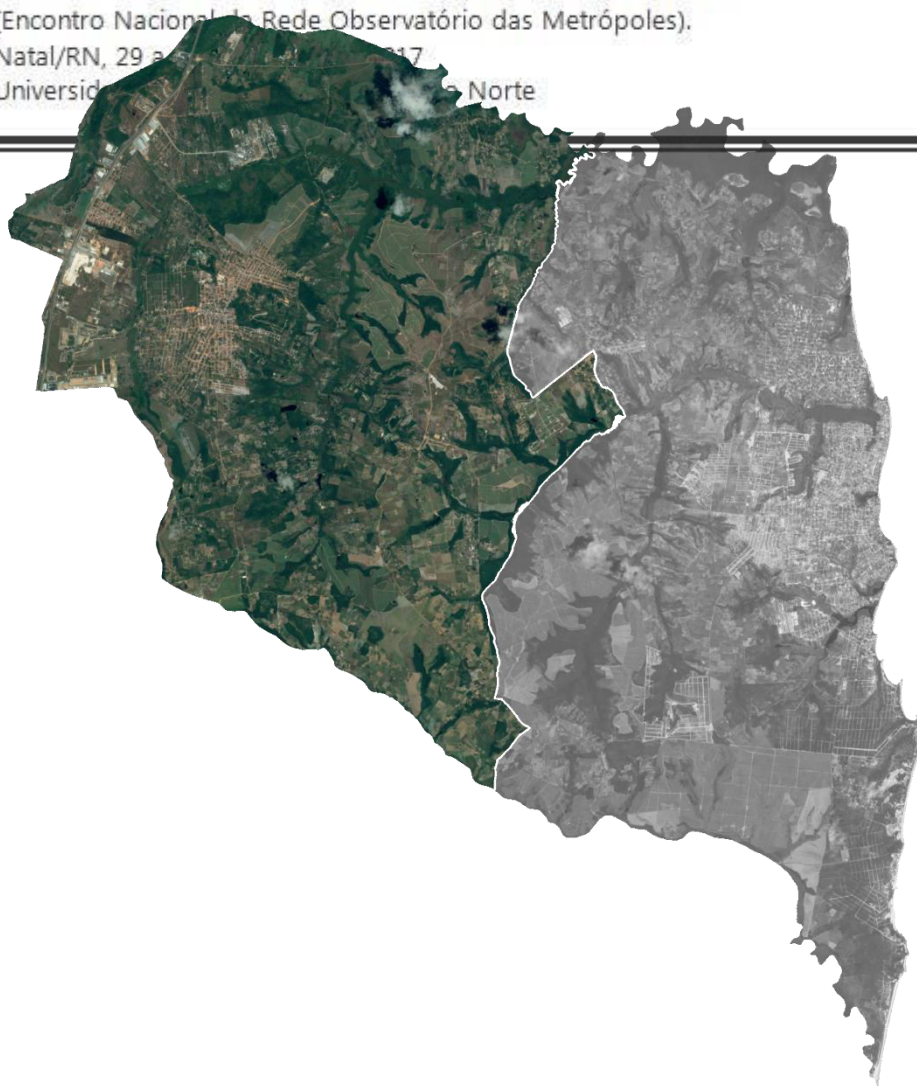


REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA

(Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrópoles).

Natal/RN, 29 a 31 de maio de 2017.

Universidade Federal do Rio Grande do Norte



Com a emancipação política do Município, em 1963, verifica-se uma tendência de desmembramento de grandes propriedades que, loteadas inicialmente para a criação de granjas, acabam por se urbanizar: seja com a criação de loteamentos residenciais, ou pela mudança dos usos nos loteamentos já existentes — não havendo nenhum processo de planejamento ou organização do território por parte do poder público, que restringiu-se apenas a autorizar a criação de tais empreendimentos (CAVALCANTI et al., 1996).

Estas glebas, que mormente compreendiam grandes faixas de terra, se estendiam para longe do centro urbano existente, e não necessariamente se ligavam a ele, exceto pelas estradas que aí chegavam, mas não por uma relação direta com a expansão do tecido urbano. Esta fragmentação do território vai tornando mais visível que este processo não foi fruto de um natural desenvolvimento da malha urbana, sobretudo na medida em que os loteamentos vão tomando forma, cada um com um desenho diferente, que nunca se integra de um loteamento para o outro, e tampouco com a malha já existente.

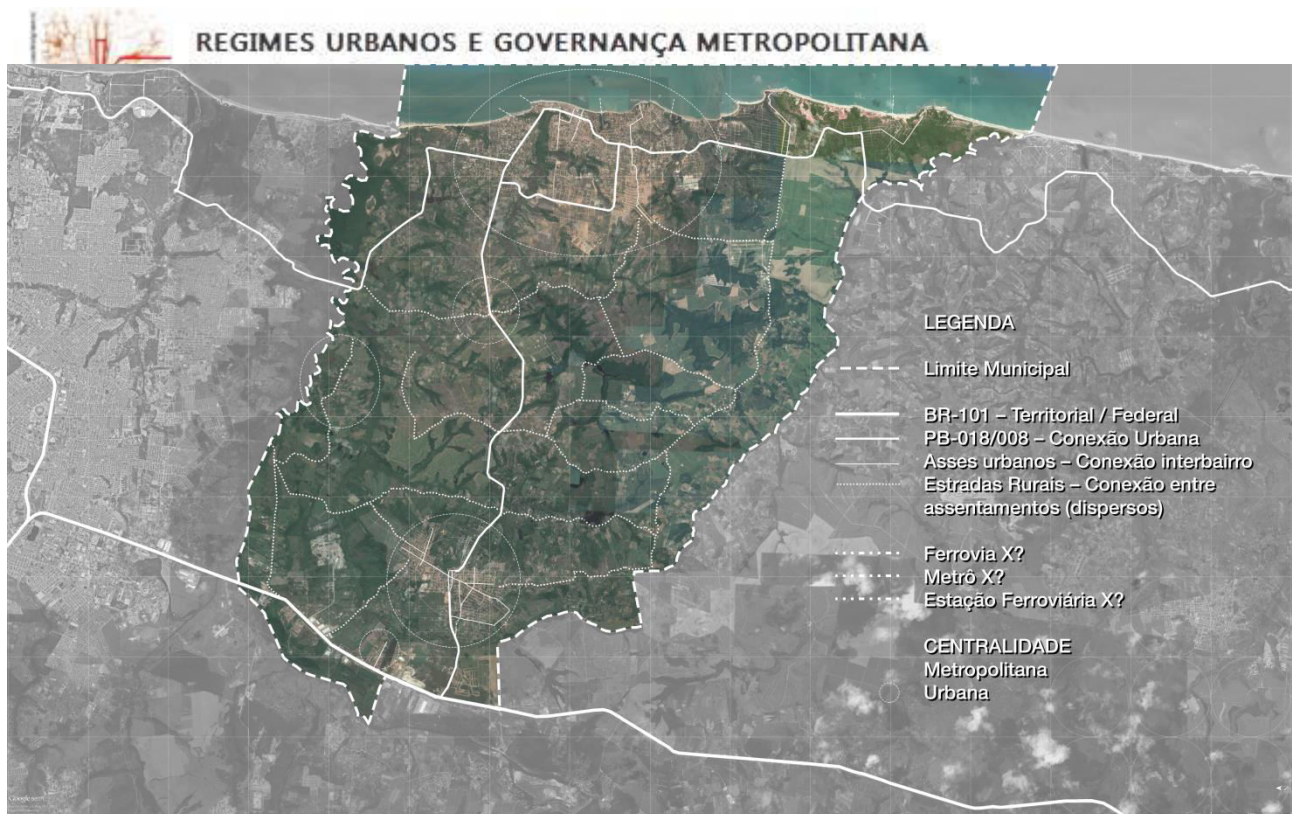


Figura 3: As principais conexões, internas e metropolitanas, do Município.

Fonte: Higor R. da Costa (2017).

A partir da década de 1970, com a construção da BR-101, vê-se a construção de empreendimentos próximos à rodovia, a exemplo do loteamento “Pousada de Conde”, e no entorno do centro da cidade, dada sua distância de cerca de três quilômetros da BR. Porém, é a partir da década de 80, com o asfaltamento da PB-018, que corta o território longitudinalmente, que o município vê a forte ação da especulação imobiliária, especialmente no litoral, com o desenvolvimento, por parte da Prefeitura, de uma política de incentivo ao desenvolvimento do turismo. Algumas ações, como a abertura da PB-008 e a recente construção de um “binário” que dá a volta “por trás” da área urbanizada da costa, mostram uma maior preocupação com o litoral e com o turismo, em detrimento do centro “antigo” da cidade.

Desde então, a cidade, já dependente da Capital e de Alhandra para resolver seus afazeres administrativos, como idas a cartórios e bancos, torna-se ainda menos independente de tais dinâmicas, vendo a chegada de uma população temporária, mormente formada por habitantes de João Pessoa que tinham aqui suas casas de veraneio, ou mesmo suas casas de campo — como já acontecia antes, mas em menor escala. Torna-se apenas uma cidade de fins-de-semana, ou apenas uma cidade-dormitório, visto que os atrativos turísticos limitam-se aos recursos naturais e empreendimentos hoteleiros que, por mais que tragam algum benefício econômico, pouco agregam à cidade a nível de urbanidade.

Mais do que isso; a partir de então, a cidade vai-se dividindo cada vez mais, chegando, enfim, à consolidação de dois distritos: a Sede e Jacumã, o centro e a praia, separados por 13km.



A Sede, polarizada pela BR-101, se destaca sobretudo por algumas indústrias e empreendimentos logísticos ao longo da rodovia, bem como por um espraiamento urbano ainda contido, visto que muito do que foi loteado ainda não foi construído, embora com a presença de loteamentos fechados, como o Damha. Já Jacumã é polarizada pela costa, com nove praias distribuídas em 23 km de extensão, e ressalta sobretudo uma dinâmica voltada ao turismo, especialmente de veraneio, com hotéis, resorts e restaurantes; seu crescimento, inicialmente, deu-se no sentido da PB-018, que a atravessa em direção ao município de Pitimbu, e, atualmente, a área expande-se também em direção a João Pessoa, no eixo da PB-008.

Ambos os casos demonstram a extensão de João Pessoa dentro do Conde com “braços de expansão” da área de influência da Capital, a BR-101 e a PB-008, o que é relativamente normal, dada a vizinhança dos municípios; porém, o que preocupa aqui é que a falta de uma maior integração e unicidade do território do Conde pode fazer com que os dois distritos da cidade se tornem dois apêndices de João Pessoa, separados entre si, levando a uma fragmentação ainda maior do Município.



REGIMES URBANOS E GOVERNANÇA METROPOLITANA

(Encontro Nacional da Rede Observatório das Metrópoles).

Natal/RN, 29 a 31 de março de 2017

Universidade Federal do Rio Grande do Norte

Nesse ínterim, a zona rural, situada entre esses dois distritos, permanece produzindo, porém sem investimentos de maior monta e carecendo, assim como as áreas urbanas, de obras públicas básicas, como o calçamento de vias e a iluminação pública. E, se na zona urbana, a falta desses trabalhos dificulta a mobilidade e acentua problemas de segurança pública, com mais razão isto acontece na zona rural, e com um agravante: sem estradas, não há escoamento da produção, e, portanto, a zona rural acaba ficando em segundo plano, perdendo valor, e servindo

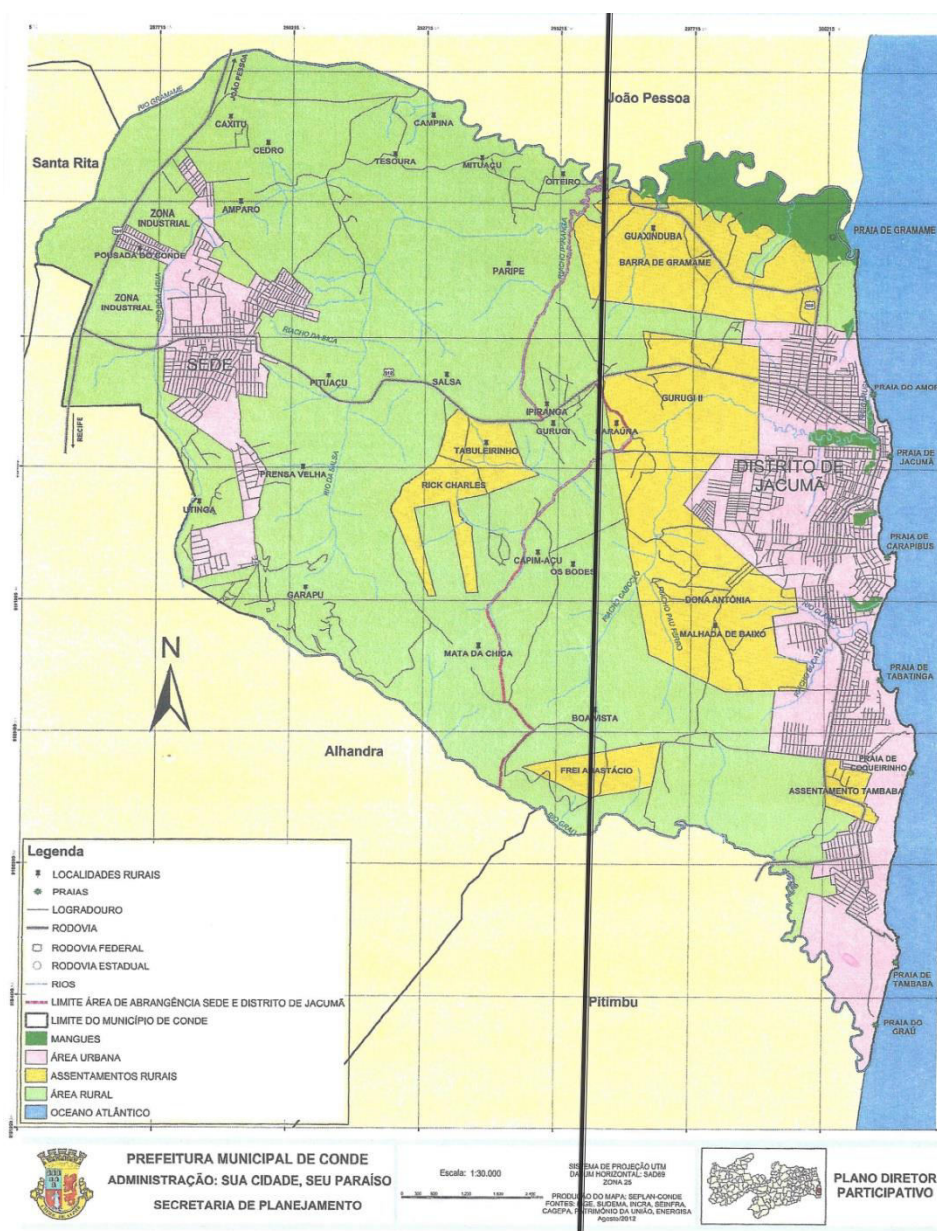


Figura 4: Anexo do Plano Diretor Participativo de 2012: Zoneamento do Município.

Fonte: Prefeitura Municipal de Conde (2017).

de terreno aberto, literalmente, para a especulação imobiliária.



A soma desses fatores fez com que a extensão urbana do município aumentasse em, pelo menos, 6.629%, neste espaço de tempo, passando de 311.193m² para 20.940.676m², aproximadamente, de área loteada: ocasionando um espraiamento da malha urbana não pela demanda de habitações, mas pelo aumento desmesurado da oferta visando a ocupação dos lotes.

O Plano Diretor Municipal, cuja última revisão data de 2012, limita-se apenas a apresentar um levantamento da situação atual, sem levar em maior consideração fatores ambientais, e bioclimáticos, e a morfologia urbana, estabelecendo, como zonas urbanizáveis, áreas onde hoje ainda existe vegetação nativa, sem delinear estratégias sustentáveis de desenvolvimento.

Um plano, uma estratégia, um porvir — justificativas

Apesar de toda a problemática, a cidade, não consolidada totalmente, ainda é passível de alterações sem maiores despesas e traumas urbanos, com maior potencial de desenvolvimento com menos ações. Soma-se a isso o desenvolvimento do eixo João Pessoa–Recife, com novos empreendimentos ao longo da área de influência da BR-101, como a nova planta industrial da FIAT, em Goiana–PE e o novo estaleiro previsto em Lucena–PB. Estes fatos trazem a possibilidade de incremento populacional e econômico que, se bem aproveitados, podem fazer com que o Conde se desenvolva com autonomia, e, contemporaneamente, compense as demandas que já não podem ser totalmente satisfeitas em outras cidades da região metropolitana.

Além disso, a revisão do Plano Diretor de João Pessoa, proposta em sessão especial na Câmara Municipal da Capital a 03 de abril de 2017, junto ao Plano de Mobilidade Metropolitano, em processo de licitação, ao englobar toda a região metropolitana, abarcam o município de Conde, colocando-o numa dinâmica mais global, que exigirá sua melhor organização e gestão.

Diante disso, o Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado (LAURBE) do Centro de Tecnologia (CT) da Universidade Federal da Paraíba (UFPB) foi contatado pela nova gestão municipal, na pessoa da prefeita eleita de Conde, Márcia Lucena, do PSB. Pedia-se ao LAURBE que, junto com a gestão municipal, durante o mandato de 2017 a 2020, revisasse o Plano Diretor Municipal e propusesse estratégias de desenvolvimento para o Município como um todo.

Tal iniciativa dar-se-á através de um convênio entre a Prefeitura Municipal de Conde–PB e a UFPB/ CT/ LaURBE: sob a coordenação dos professores José Augusto Ribeiro da



Silveira e Geovany A. Silva Jessé (LAURBE–UFPB), e Federica Tortora (LAURBE–Università di Roma “La Sapienza”), com a colaboração de bolsistas das graduações de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Ambiental, Engenharia Civil e Geografia.

O projeto engloba duas fases principais: a primeira, atualmente em operação, consiste no levantamento e cruzamento dos dados, e no diagnóstico e análise da atual situação do Município, de seus déficits e potencialidades dos pontos de vista ambiental, geográfico, territorial – zonas urbanas e zonas rurais, conexões e mobilidade local e metropolitana –, e socioeconômico; a segunda compreende o desenvolvimento de propostas de ações de curto, médio e longo prazo, a partir dos potenciais de desenvolvimento municipal.

O resultado, ao fim, será um conjunto de mapas com ações a serem executadas, com indicações projetuais para cada zona; somado a isso, poderá haver a capacitação, junto ao LaURBE, de técnicos do corpo municipal de gestão, com a finalidade da implementação do *masterplan* e cooperação destes com a pesquisa, de modo que o resultado sirva para embasar iniciativas futuras, como o Plano Diretor, e planos menores, como o PLHIS e o Plano de Mobilidade.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

O trabalho afronta as temáticas ligadas ao planejamento territorial e urbano a partir de uma visão estratégica e multidisciplinar, que compreende os processos de transformação e a definição de estratégias projetuais para o desenvolvimento sustentável: fundando-se numa abordagem integrada das ações, cooperação e consulta, entre os diversos atores, e, baseando-se na comunicação de documentos e material produzido pela Prefeitura e enriquecido pelas indicações metodológico-operativas e propostas projetuais elaboradas pelo *corpus* de estudiosos e docentes envolvidos.

RESULTADOS

Construir um Plano Estratégico abrangente e participativo, atualmente em estágio inicial, com previsão de término para dezembro de 2017, unindo técnicos administrativos, universidade e comunidade, a partir do qual se estabelecerão diretrizes gerais para ação da gestão municipal, que servirão de modelo para os demais planos que deverão ser



implementados, tais como o Plano Diretor, o PLHIS, o Plano de Mobilidade, entre outros, de maneira participativa e continuamente atualizável. A etapa conclusiva, de gestão e implementação, deverá se prolongar até o ano de 2020, passando pela fase de revisão e correção durante os anos de 2018 e 2019.

Deste modo, esta pesquisa visa contribuir com os avanços no campo técnico do urbanismo para a cidade de Conde-PB, fornecendo subsídios no campo do planejamento urbano e regional integrado e sustentável para a gestão municipal por meio do *Masterplan*.

REFERÊNCIAS

CANIGGIA, G.; MAFFEI, G. L. *Moderno non moderno: il luogo e la continuità*. Veneza: Marsilio, 1984.

CANIGGIA, G.; MAFFEI, G. L. *Lettura dell'edilizia di base*. Florença: Alinea Editrice, 2008.

CARMONA, M. *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Oxon: Routledge, 2010.

CARVALHO, J. L. d. *Formação territorial da mata paraibana, 1750-1808*. ago. 2013. Disponível em: <<http://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/12505>>.

CATALDI, G. *Per una scienza del territorio: studi e note*. Florença: Uniedit, 1977.

CAVALCANTI, M. H. P. et al. *Uma História do Conde*. João Pessoa: Editora Universitária / UFPB, 1996. (Série Extensão).

CAVALLO, R.; KOMOSSA, S.; MARZOT, N. *New Urban Configurations*. Amsterdã: IOS Press, 2014.

CONZEN, M. R. G. et al. *L'analisi della forma urbana*. Alnwick, Northumberland: Alnwick, Northumberland. Milão: FrancoAngeli, 2013.

CUTHBERT, A. R. E. *The Form of Cities: Political Economy and Urban Design*. Nova Iorque: John Wiley & Sons, 2008.



DIAS COELHO, C. D. et al. *Os elementos urbanos*. Lisboa: Argumentum, 2013.

DUANY, A.; PLATER-ZYBERK, E.; SPECK, J. *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*. Nova Iorque: Farrar, Straus and Giroux, 2010.

FERRARI, C. Dicionário de urbanismo. São Paulo: Disal Editora, 2004.

GEHL, J. *Cities for People*. Washington: Island Press, 2013. G

HILLIER, B.; VAUGHAN, L. *The city as one thing*. Progress in Planning, v. 67, n. 3, p. 205–230, 2007. ISSN 0305-9006. Disponível em: <<http://discovery.ucl.ac.uk/3272/>>.

MARETTO, M. Saverio Muratori. *Il progetto della città: A legacy in urban design*. Milão: Franco Angeli Edizioni, 2015.

MOTLOCH, J. L. *Introduction to Landscape Design*. Nova Iorque: John Wiley & Sons, 2000.

MOUGHTIN, C. *Urban Design: Street and Square*. Oxon: Routledge, 2007.

NARANJO, F. Z.; BENAYAS, S. d. I. V. *Diccionario de urbanismo: geografía urbana y ordenación del territorio*. Madri: Cátedra, 2013.

OLIVEIRA, V.; MARAT-MENDES, T.; PINHO, P. *O estudo da Forma Urbana em Portugal*. Porto: U. Porto Editorial - Universidade do Porto, 2015.

PANERAI, P.; CASTEX, J.; DEPAULE, J.-C. *Formas Urbanas: A Dissolução da Quadra*. Porto Alegre: Bookman Editora, 2013.

STRAPPA, G. *Unità dell'organismo architettonico: Note sulla formazione e trasformazione dei caratteri degli edifici*. Bari: EDIZIONI DEDALO, 1995.

STRAPPA, G. *Studi sulla periferia est di Roma*. Milão: FrancoAngeli, 2012.

STRAPPA, G.; DIMATTEO, M. A.; IEVA, M. *La città come organismo: lettura di Trani alle diverse scale*. Bari: Adda, 2003.

VEGARA, A.; RIVAS, J. L. d. I. *Territorios inteligentes: nuevos horizontes del urbanismo*. Madri: Fundación Metrópoli, 2004.