

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL URBANO E AMBIENTAL DE RANCHARIA PARA O PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANOS.

Tatiana Fortes Gonçalves, Fernando Sérgio Okimoto, Manuella Boreggio Costa. – Inter-áreas – Planejamento Urbano e Regional – Arquitetura e Urbanismo – Departamento de Planejamento e Meio Ambiente – Faculdade de Ciências e Tecnologia – Campus de Presidente Prudente.

Este texto coloca em discussão a experiência da elaboração do Plano Diretor do Município de Rancharia – SP a partir dos marcos da Lei Federal 10.257/01 – o qual estabelece a obrigatoriedade do Plano Diretor para municípios com mais de 20 mil habitantes – e da rearticulação da política urbana com a criação do Ministério das Cidades. Então contratada pela Municipalidade de Rancharia, a equipe técnica da Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente – Unesp, ofereceu como proposta a elaboração de um Plano Diretor de Ordenamento Territorial Urbano e Ambiental, que fosse capaz de assegurar o desenvolvimento não apenas resolvendo problemas de ordem econômica, mas também e principalmente territoriais tendo em vista que os problemas, em geral, refletem-se em desordem, desigualdade do espaço urbano e na apropriação inadequada deste pela população.

Tal proposta vem assegurar o Planejamento Urbano de modo a levar a cidade ao desenvolvimento socioeconômico, diferentemente do processo de urbanização brasileiro que estruturou as cidades sob a lógica da produção e acumulação capitalistas as quais determinaram a industrialização como o único meio capaz de proporcionar desenvolvimento econômico às cidades. Considerava-se assim o desenvolvimento social, político, cultural como conseqüências do crescimento econômico. O resultado desse momento histórico foi à produção de um espaço urbano comandado pelas forças de mercado – despreocupadas com o público e coletivo, direcionadas apenas às classes sociais mais abastadas – ou seja, cidades cada vez mais excludentes e desiguais, diminuindo ou inviabilizando as possibilidades do exercício da cidadania e retirando o direito à cidade da maior parte da população urbana.

Para a realização da proposta de Lei para o Plano Diretor, a equipe utilizou-se de uma metodologia que incluiu a capacitação e fundamentação teórica da equipe por meio de leitura e busca bibliográfica de temas concernentes; pesquisa de dados para apreensão do perfil do Município em base de dados como IBGE, SNIU, STATCART; leitura e discussão da legislação municipal pertinente, dos mapas e plantas, do cadastro imobiliário; contatos freqüentes com as Secretarias Municipais.

Os trabalhos de campo – que permitiram o levantamento de dados inexistentes (como qualidade de água dos cursos d'água e do tratamento de esgoto sanitário e industrial, geomorfologia do solo, localização e condições dos aterros sanitários, depósito de entulhos, da vegetação) e averiguação dos que necessitavam atualização (como arborização, pavimentação, dimensões, fluxos e sinalização do sistema viário, barreiras físicas sobre os passeios de pedestres, infra-estrutura urbana, uso e ocupação do solo) foram fundamentais para traçar o quadro atual tanto da área rural quanto urbana do Município, digitalizar a planta da área urbana, elaborar os mapas temáticos (como arborização, sistema viário, vazios urbanos), efetuar uma pré-avaliação do Município. O segundo passo foi expor as análises técnicas à população por meio das Audiências Públicas, nas quais houve preocupação em conscientiza-los da necessidade de olhar para a cidade como um todo.

Após a organização e análise de todos dados – que resultou no diagnóstico socioeconômico, urbano e ambiental da cidade – a equipe deu início à formulação das propostas do projeto de lei, de seus princípios, objetivos, diretrizes e principais eixos estratégicos.

Na proposta de Projeto de Lei para o Plano Diretor, foram traçados princípios, objetivos e diretrizes para as Políticas Urbana, Habitacional e Ambiental; para o Ordenamento Territorial do Município; para o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; para a aplicação dos Instrumentos Urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade; e para o Sistema de Planejamento e Gestão Municipais.

As diretrizes gerais para a Política Urbana são a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade; a organização do território segundo o parcelamento, uso e ocupação do solo, assegurar a distribuição dos usos e intensidades de ocupação do solo de maneira equilibrada em relação à infra-estrutura existente, ao transporte e meio ambiente; promover a ocupação dos vazios urbanos; garantir a recuperação da valorização imobiliária, promover a regularização fundiária, incorporar a iniciativa privada no financiamento dos custos da urbanização; preservar, proteger e

recuperar o meio ambiente e a paisagem urbana; organizar o sistema viário hierarquicamente; realizar parcerias com o Estado e União, outros município e agentes sociais para a promoção de ações de interesse comum.

Para a organização do espaço urbano está prevista a revitalização da área central, o fomento ao surgimento de novos sub-centros, preservação das características históricas, sócio-culturais e do ambiente construído, preservar/recuperar planícies de inundação que quando do parcelamento não se observou sua adequada preservação; regulamentar os condomínios fechados; orientar a política tributária para adequação das alíquotas do IPTU.

Quanto à infra-estrutura urbana as metas são: reforçar a utilização daquelas que se encontram sub-utilizadas; prover de infra-estrutura as áreas ocupadas e sem as mesmas; distribuí-la equilibrada e equitativamente no território urbano; garantir investimento e tecnologia para a implantação de novas redes; cadastrar as redes existentes para a criação de um sistema de banco de dados integrado; obter parcerias com Estado e União para a gestão e planejamento integrados, e novas implantações; adotar política de manutenção e conservação; implantação de novas redes primordialmente às áreas mais carentes nesses serviços; controlar a deposição de materiais nocivos à saúde pública no solo e subsolo.

No que se refere à Política Habitacional, estabeleceu-se como necessidades a promoção da regularização fundiária e urbanização, por meio, por exemplo, da incorporação da iniciativa privada dos custos dessas; a delimitação de áreas destinadas à implantação de programas de habitação de interesse social; priorizar o atendimento a população de baixa renda residente em áreas de risco ambiental, insalubres; elaborar planos urbanísticos globais que integrem à malha urbana as áreas sujeitas a programas habitacionais dessa natureza já existentes ou implantados; promover o reassentamento – quando necessário – em áreas preferencialmente próximas ao local de origem e já urbanizadas; envolver a sociedade na definição das ações, incentivar a autogestão – mediante capacitação; melhorar as habitações existentes, elaborar medidas de prevenção ao surgimento de novas ocupações irregulares.

A Política Ambiental tem como funções principais: preservar, proteger e recuperar o meio ambiente – mediante medidas de conscientização da população, aplicação de instrumentos como o Estudo de Impacto Ambiental; manutenção e preservação das áreas verdes, das Áreas de Preservação Permanente, de proteção de mananciais, das nascentes – principalmente dos cursos d'água que abastecem a população, o Balneário Municipal e da Represa de Gardênia – a serem utilizados exclusivamente para fins recreativos e turísticos; e gerenciar a utilização dos recursos hídricos. Para tanto se faz necessário integrar órgãos municipais e estaduais pra gestão e fiscalização, implementar instrumentos de controle e prevenção da degradação ambiental, publicar periodicamente informações relativas à qualidade ambiental do município, investir em obras para recuperação dos corpos d'água degradados; cadastrar as áreas verdes existentes para viabilizar e facilitar a fiscalização das mesmas. O Saneamento Ambiental engloba o abastecimento de água potável, o esgotamento sanitário, a drenagem de águas pluviais e a gestão dos resíduos sólidos. Para cada uma dessas vertentes foram traçadas diretrizes que priorizam a abrangência territorial e populacional desses serviços, observando-se a qualidade e quantidade dos recursos ambientais.

O Uso e Ocupação deverão assegurar a distribuição de usos e intensidade de ocupação incentivando a multiplicidade de usos nas diversas partes do território – diminuindo os deslocamentos, e em conformidade com a infra-estrutura disponível – desconcentra-la e estende-la a toda a população – transporte e meio ambiente, incentivar a ocupação das áreas destinadas a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social; regulamentar os condomínios fechados; ocupar os vazios – preferencialmente com habitações ou equipamentos comunitários, recuperar a valorização imobiliária; restringir ocupação em áreas de mananciais e captação de água, controlar a ocupação nas áreas não servidas de infra-estrutura urbana, compatibilizar o adensamento populacional ao potencial da infra-estrutura e às condições ambientais. Para o coeficiente de aproveitamento são fixados os valores; uso residencial multifamiliar – 0,5; usos residencial unifamiliar – 1,0; usos não residencial 1,3 e para o coeficiente de ocupação a taxa de ocupação máxima das edificações no terreno para todo o Município é de 70%. Os recuos mínimos estabelecidos para todos os terrenos do município são: Frontal de 4,00 m; Lateral: 1,50 m; Fundo: 1,50 m.

Em relação ao Zoneamento optou-se por um mais simplificado e flexível, capaz de acompanhar a dinâmica urbana, democratizar o acesso a terra, à infra-estrutura, à propriedade, aos serviços e equipamentos urbanos. Portanto, foi tomado como o instrumento de planejamento capaz de organizar a cidade no seu todo, que norteia as decisões e o desenvolvimento do solo urbano, uma vez que considera as especificidades de cada parte do tecido urbano. As zonas foram delimitadas segundo o grau de existência da infra-estrutura urbana, os limites ambientais locais, o adensamento existente. Resultaram as Zonas de Ocupação Consolidada, Ocupação Condicionada ou Restritiva e de Expansão Induzida – cuja determinação considerou os recursos hídricos, os maciços vegetais, as características morfológicas e tipológicas do tecido urbano, o sistema viário, a infra-estrutura urbana, o saneamento ambiental; e cuja organização futura também deve considerá-los. Os coeficientes de ocupação tais como coeficiente de aproveitamento básico; coeficiente de aproveitamento máximo, taxa de ocupação para uso residencial, taxa de ocupação para uso não residencial e taxa de permeabilidade foram determinados respectivamente quatro, cinco, 70%, 80% e 20% para a Zona de Ocupação Consolidada; um, dois, 50%, 60% e 30% para a Zona de Ocupação Condicionada ou Restritiva; quatro, cinco, 70%, 80% e 20% para a Zona de Expansão Induzida. As áreas de Especial Interesse ficaram divididas em: Social, Ambiental, Turística e Industrial.

As diretrizes para o Parcelamento do solo foram as seguintes: concordância com a carta de diretrizes expedida pela Prefeitura; projeto de arborização dos passeios públicos; projeto de recuperação das áreas verdes existentes, bem como das APPs, caso existam águas correntes ou dormentes; oferecimento de condições sanitárias como abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, coleta de lixo domiciliar; Estudo de Impacto Ambiental, quando se tratar de um empreendimento que se considere promotor de impacto no meio ambiente natural; Estudo de Impacto ou Incômodo de Vizinhança, nos casos e condições previstos nesta lei. Determinou-se proibido em lugares como: terrenos alagadiços, de acentuada declividade, em áreas de Preservação Permanente, encravadas e sem acesso a via pública, entre outros; ficando permitido apenas nas Zonas de Expansão Urbana, Industrial e Rural Multifuncional. Quanto aos percentuais destinados ao uso da gleba a ser parcelada ficaram estabelecidos 17% para o sistema viário, 10% para o uso institucional e 10% para espaços livres e de uso público. Quanto à dimensão dos lotes, fica estabelecido testada mínima de 12m e área mínima de 250m², salvo os lotes resultantes das outras modalidades de parcelamento, cujas dimensões são variáveis.

Dentre as modalidades de parcelamento ficaram definidas: Destinadas a Habitação de Interesse Social – a serem permitidos apenas nas Áreas de Especial Interesse Social e unidades habitacionais com módulo mínimo de 50m²; Chácaras de Recreio – a serem permitidas apenas na área Rural Multifuncional, com área mínima do lote de 2000m², testada mínima de 50m e coeficiente de permeabilidade mínimo de 35%; Urbanização Específica – a ser executada nos Loteamentos irregulares; Condomínios e Loteamentos Habitacionais – permitidos na Zona de Ocupação Induzida, com área máxima murada de 200 mil m², sem interrupção do sistema viário existente, e com os percentuais destinados ao sistema viário, uso institucional, de lazer e público obrigatoriamente fora da área murada; e Loteamentos Industriais – permitidos apenas na Zona Industrial, cujas quadras devem ter dimensão mínima de 200m e máxima de 400m, observando-se a seção mínima de 18m para as vias de circulação, tendo em vista o fluxo de veículos de grande porte. É importante ressaltar que cinco por cento dos lotes dos loteamentos, arredondando-se para o número inteiro imediatamente superior, quando do cálculo resultar fração – já deduzidas as áreas públicas – deverão ser transferidos ao Município de Rancharia, para utilização em programas de habitação popular e de interesse social.

No que diz respeito à Mobilidade e Acessibilidade: priorização do transporte coletivo e não motorizado, reestruturar o transporte público no Município, buscando inclusive a integração distrital, promover a acessibilidade por meio da criação de ciclovias e percursos para pedestres – em conformidade com os parâmetros da ABNT; hierarquizar as vias segundo as seguintes tipologias: rodovias, vias arteriais, coletoras ou secundárias, de acesso, locais, com circulação de bicicletas, de circulação para pedestres, rurais; obedecendo-se os parâmetros para o dimensionamento de cada uma delas. Para a expansão do sistema viário há necessidade de obedecer às especificidades de sua localização na estrutura viária urbana, sob os aspectos ambientais, urbanísticos e fundiários das áreas envolvidas. Quanto ao dimensionamento das novas vias a serem abertas deve-se obedecer ao dimensionamento pré-estabelecido no Plano quando do Parcelamento do Solo, a saber: vias locais – largura do leito carroçável de 3,5m; vias coletoras – 4,5m; vias arteriais – 5,5m; vias que terminam em

“*cul-de-sac*” deverão ter comprimento máximo de 200m; passeios de pedestres – largura total de 3m, tendo, a partir da guia, uma faixa de 0,90m destinada à arborização e mobiliário urbano, uma de 1,5m que seja lisa e sem desníveis destinada à circulação segura de todos os pedestres indistintivamente, e uma última com 0,60m de largura a ser pavimentada e destinada ao acesso ao lote.

Para o Sistema de Planejamento e Gestão Municipais ficam determinados a elaboração de planos, programas e projetos, gerais, setoriais, ou de bairros, orientadores das ações, intervenções e operações urbanas; a criação do sistema municipal de informação; e o incentivo à participação popular. Fica estabelecida a criação da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico – elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de alteração das Legislações de Parcelamento do Solo, Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento, Código de Obras e demais leis municipais correlatas; do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico de Rancharia – COMPLAN, como órgão superior de assessoramento e consulta da administração municipal, com funções fiscalizadoras e deliberativas no âmbito de sua competência, conforme dispõe esta Lei; o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, que deverá ter caráter consultivo, fiscalizador, de acompanhamento e de assessoramento em relação às políticas Ambientais.

Espera-se que o estabelecimento do ordenamento territorial, pelo Plano Diretor, seja capaz de resolver problemas tais como concentração e irregularidade na estrutura fundiária, as estruturas de poder e clientelismo nas cidades, a privatização dos benefícios e de melhorar a socialização dos custos, contribuindo dessa maneira para o desenvolvimento das cidades de maneira mais justa e equitativa. Para tanto, faz-se necessário repensar a política fundiária e imobiliária das cidades, bem como seus processos de parcelamento, uso e ocupação e ter prevalecente a concepção de que qualificação de vida significa a preservação e qualificação do meio ambiente. Considera-se, que a regulamentação do ordenamento do território, pela implementação de instrumentos de planejamento e gestão urbana – estabelecidos de acordo com as exigências do Estatuto da Cidade – somados à qualificação do poder público local para a realização de intervenções e uma representação popular no planejamento e gestão, levam a um desenvolvimento sustentável para a cidade.

Referências Bibliográficas:

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Cadernos mcidades desenvolvimento urbano.**

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano diretor participativo: guia para a elaboração para os municípios e cidadãos.**

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de outubro de 2001.**

Bolsa: Fundact