

PLANEJAMENTO URBANO: MACROZONEAMENTO DA CIDADE DE ÁLVARES MACHADO. Fernando Henrique de Azevedo, José Roberto Fernandes Castilho, Júlia Fernandes Guimarães, Mônica Magalhães de Deus, Thiago Emerich. – Humanas – Planejamento Urbano e Regional – Arquitetura e Urbanismo – Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente – Faculdade de Ciências e Tecnologia – Campus de Presidente Prudente.

A problemática do planejamento urbano, um assunto em foco desde 2001 com a aprovação da Lei Federal nº. 10.257 – Estatuto da Cidade, e a conseqüente exigência de planos diretores para todos os Municípios com população superior a vinte mil habitantes, trouxeram uma grande preocupação para as prefeituras das cidades que teriam de elaborar seus planos até outubro de 2006. Visto essa exigência da lei, a Prefeitura Municipal de Álvares Machado firmou convênio com a UNESP para a realização desse plano. Desde janeiro de 2006, uma equipe multidisciplinar, formada por estudantes de Arquitetura e Urbanismo, Engenharia Ambiental, Engenharia Cartográfica e Geografia, estão trabalhando no Município, que foi dividido em três para execução do plano, tendo, além da área sede, o distrito e a área de aglomeração com Presidente Prudente.

Para atuação dos estudantes dos diferentes cursos, os trabalhos foram divididos nos eixos ambiental e urbanístico, cabendo à Cartografia mapear os resultados obtidos por esses eixos e pontuar através de fotos aéreas, as áreas destacadas, como, por exemplo, as Áreas de Risco.

O trabalho do urbanismo se iniciou com um levantamento de dados feito na própria Prefeitura, através de consulta de leis existentes e de conversas com os funcionários responsáveis por assuntos de interesse do plano diretor. Também foram utilizados dados de institutos de pesquisa, como indicadores sociais e urbanos. Paralelamente à análise das leis municipais existentes, foi percorrido todo o território da área sede do Município numa “varredura”, e levantado em cada bairro como estavam as questões dos vazios urbanos, da distribuição de equipamentos comunitários e de infra-estrutura urbana e o nível socioeconômico da população residente.

Após esse estudo da situação atual da cidade foram feitas algumas constatações interessantes, como o fato do Município de Álvares Machado, ao contrário dos outros, não possuir um tecido urbano contínuo, alternando zonas urbanas e rurais, e com isso criando grandes espaços vazios entre os bairros (Fig. 1), aumentando as distâncias e segregando a população. Esse motivo nos levou a propor a diretriz da necessidade de concentração do espaço urbano como um dos princípios norteadores das propostas do plano diretor, visando eliminar, a médio-longo prazo, esses intervalos do tecido urbano que trazem prejuízo à população.



FIGURA 1 – Foto aérea mostrando o tecido urbano de Álvares Machado.

Outros princípios foram o de garantir a justiça social e a função social da propriedade, tratando de maneira diferenciada certas áreas da cidade, além da preocupação ambiental, buscando garantir qualidade de vida à população por meio de manutenção e criação de áreas verdes.

Através dessas diretrizes para nossas propostas, foi elaborado o macrozoneamento do Município, fixando diferentes áreas dentro do seu território, a começar pelo próprio perímetro urbano (Fig. 2), que abrangeu os vazios entre os bairros, indicando dessa forma os locais dos futuros loteamentos, sem necessidade de delimitarmos zonas de expansão urbana, pois os próprios vazios deixados propositalmente na zona urbana teriam essa função de acomodar o crescimento da cidade. Porém, conforme essas áreas forem sendo ocupadas, o Município poderá criar zonas de expansão urbana para além do perímetro urbano.

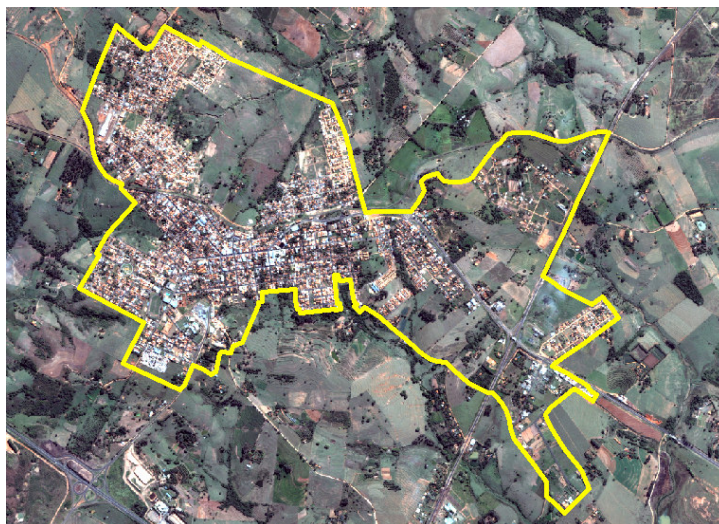


FIGURA 2 – Perímetro urbano.

Para garantir o princípio da preservação e proteção ambiental foram mapeadas as Áreas de Preservação Permanente, conforme especificado na Lei Federal nº. 4.771 – Código Florestal, e delimitadas Áreas de Proteção Ambiental e de Interesse Ambiental. As Áreas de Proteção Ambiental visam garantir uma proteção maior aos mananciais que cruzam a zona urbana, sendo compostas por faixas adjacentes de 30 metros para além das Áreas de Preservação Permanente. A Área de Interesse Ambiental é o local onde foi proposto a criação de um Parque Municipal (Fig. 3), havendo nesse local a existência de remanescente florestal significativo.

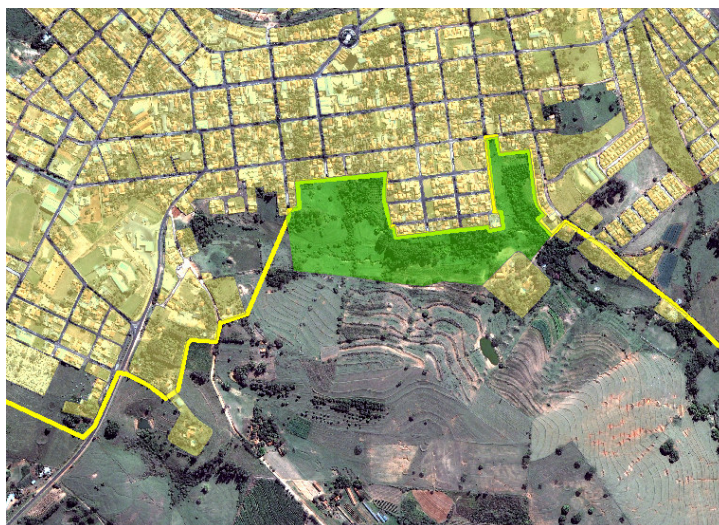


FIGURA 3 – Parque Municipal.

Interdisciplinarmente foram pontuadas as Áreas de Risco para ocupação, caracterizadas por erosões, voçorocas, antenas de celular, antigos lixões, e outros locais que possam colocar em risco a saúde da população que poderia vir a residir em locais próximos a essas áreas.

No que tange ao urbanismo, foram delimitadas duas áreas especiais, com propósitos diferentes, indo de acordo aos princípios reguladores das propostas. Nelas serão aplicados índices e normas urbanísticas diferenciadas, sendo uma Área de Ocupação Prioritária e algumas Áreas Especiais de Interesse Social.

Através de um mapa de densidade de ocupação das quadras criado após o levantamento *in loco* dos lotes vazios, e de critérios para sua interpretação, foi definida uma Área de Ocupação Prioritária (Fig. 4), sendo um local que apresenta concentração de quadras subutilizadas, com lotes não cumprindo sua função social. Esses locais também apresentam oferta adequada de equipamentos comunitários – como escolas, hospitais, áreas de lazer; e infra-estrutura básica completa. De modo a não prejudicar a população de baixa renda, foram delimitadas como Áreas de Ocupação Prioritária apenas regiões valorizadas, onde não reside população carente.

O objetivo da fixação desse tipo de área é principalmente garantir o cumprimento da função social da propriedade, com isso barrando os inconvenientes gerados pela existência de imóveis subutilizados ou não utilizados, tais como maiores distâncias a serem percorridas pelos moradores das imediações, além de garantir o uso esperado para a infra-estrutura existente no local, de igual modo com os equipamentos coletivos existentes. Para atingir esses objetivos, impedindo desse modo a especulação imobiliária nesses locais, serão definidas normas para aplicar as sanções sucessivas – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento em títulos, previstas no Estatuto da Cidade e no art. 182/§ 4º da Constituição Federal.

As Áreas Especiais de Interesse Social (Fig. 4), no total quatro dentro da área sede do Município de Álvares Machado, possuem como características principais a carência de infra-estrutura e de equipamentos comunitários à disposição da população, gerando a desvalorização da área e a consequente ocupação por população de baixa renda. Também podem apresentar ocupações irregulares, como favelas, existentes no Município. A junção desses fatores ocasiona uma falta de integração entre essas áreas e o restante do Município.

Como objetivos principais da delimitação desses locais temos a busca pela integração plena entre essas áreas e o restante do tecido urbano, garantindo a inclusão de serviços públicos e infra-estrutura urbana (pavimentação, transporte, saneamento, iluminação pública, etc.) em locais onde não existam, além da criação de normas urbanísticas especiais para a ocupação desses locais. Com isso reduzindo a diferença de qualidade dos terrenos entre os locais menos privilegiados com os mais privilegiados, diminuindo a diferença de preços entre um local da cidade e outro, evitando a existência de bairros segregados socialmente. Também nesses locais, onde couber, serão realizados programas de remoção de moradias irregulares com reassentamento em locais adequados.

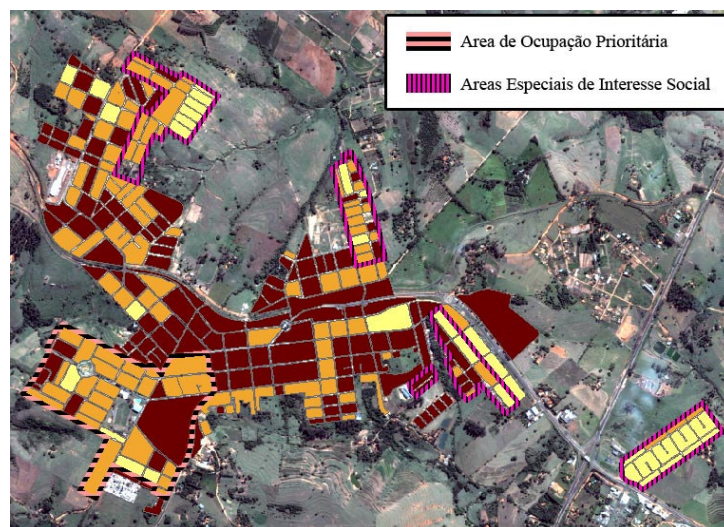


FIGURA 4 – Área de Ocupação Prioritária e Áreas Especiais de Interesse Social.

A partir desses recortes espaciais, na área sede do Município de Álvares Machado, buscamos propor soluções para algumas situações já consolidadas, sempre visando o benefício da maioria da população, também propondo diretrizes para se evitar o surgimento de novas situações que coloquem em risco o bem estar da população da cidade, garantindo dessa forma o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana. O plano foi apresentado à Prefeitura e, se aprovado pela Câmara, deverá orientar o desenvolvimento urbano do Município nos próximos dez anos.

Referências Bibliográficas

- BARBOSA, Manoel Messias; MUKAI, Nair S. Nakamura; SOBRINHO, José Almeida. **Código de Trânsito Brasileiro Anotado**. São Paulo: Método, 2006.
- BRASIL. **Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Brasília, 2001.
- BRASIL. **Projeto de Lei nº. 3.057 de 2000. Dispões sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências**. Brasília, 2001.
- BRASIL. **Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências**. Brasília, 1979.
- CASTILHO, José Roberto Fernandes. **Temas de planejamento territorial**. Presidente Prudente: Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2005.
- ESTADO DE SÃO PAULO. **Lei Estadual nº. 10.083, de 23 de setembro de 1998. Dispões sobre o Código Sanitário do Estado de São Paulo**. São Paulo, 1998.
- MEDAUAR, Odete. **Coletânea de Legislação de Direito Ambiental**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- PINTO, Victor Carvalho. **Direito Urbanístico – Plano Diretor e Direito de Propriedade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 2000.