

VAZIOS URBANOS

INVESTIGAÇÃO E PROPOSTA PARA O MUNICÍPIO DE CACOAL-RO

1º Prêmio para Estudantes de Arquitetura e Urbanismo de Rondônia 2018 – CAU/RO

1/4

“VAZIO URBANO É TODA ÁREA LOCALIZADA EM MEIO A MALHA URBANA, QUE NÃO POSSUI OCUPAÇÃO OU ESTÁ EM ESTADO DE ABANDONO OU SUBUTILIZADO.”

A partir da identificação visual da ocorrência desses vazios na Cidade de Cacoal-Rondônia localizada na parte Sul do estado, na região Norte do país, vislumbrou-se a necessidade de pesquisar sobre esse processo para que o mesmo fosse integrado à política urbana municipal. Cacoal apresentou um aumento crescente de sua população nos últimos anos, assim como intensa expansão da malha urbana. No entanto os dois processos apresentaram velocidades distintas, visto que o território aumentou de forma mais significativa do que sua população (Gráfico 1). Esse crescimento ocorreu de forma horizontal e espreada, resultando em uma ocupação de baixa densidade e deixando uma série de grandes áreas ociosas ao longo da cidade.

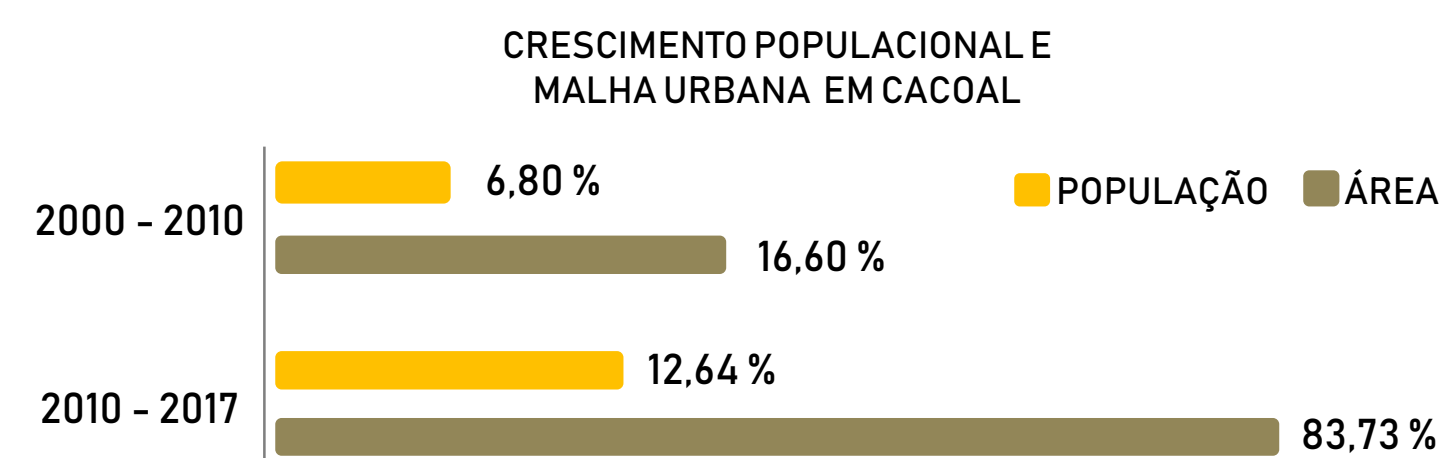


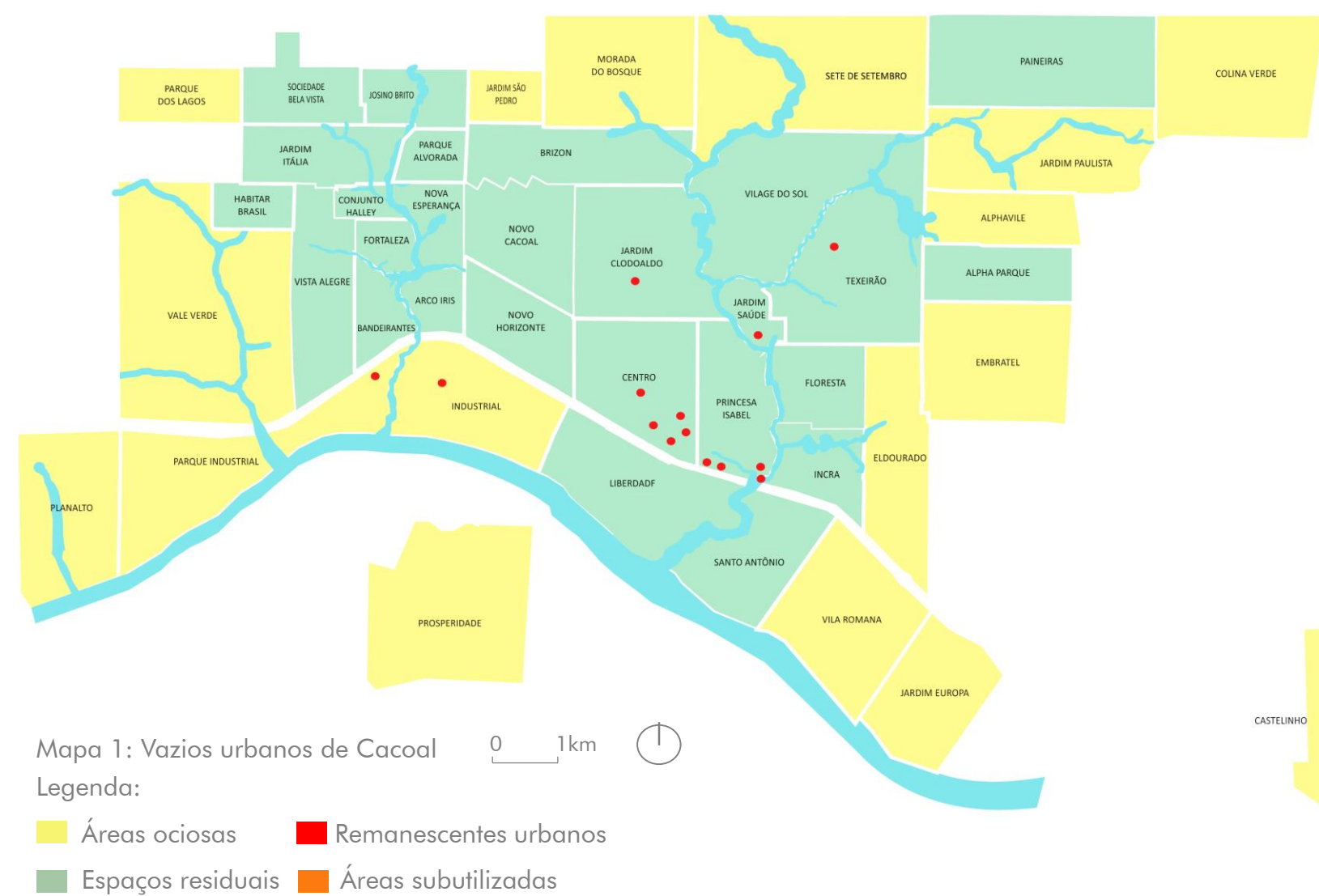
Gráfico 1: Malha Urbana X População
Fonte: Elaborado pela autora



Figura 1: Exemplos de vazios urbanos
Fonte: Adaptado pela autora de Vazios/SA

TIPOS DE VAZIOS URBANOS EM CACOAL

Adotou-se a classificação de quatro tipologias de vazios urbanos de acordo com as características de ocupação do solo na cidade e é importante frisar que essa divisão ocorreu através de um zoneamento feito por bairros, a partir de suas características predominantes, conforme o mapa 1.



- **Áreas ociosas:** espaços que se caracterizam por permanecerem reservados por seus proprietários para a especulação imobiliária, como áreas que ainda não foram parcelados ou loteamentos não ocupados.
- **Espaços residuais:** caracterizadas como sobras no crescimento da cidade, estão localizadas em setores valorizados e podem ser denominados como espaços intersticiais.
- **Remanescentes urbanos:** áreas que já tiveram algum tipo de uso, mas que atualmente esse uso é inexistente, como antigas áreas industriais, edifícios abandonados entre outros.
- **Áreas subutilizadas:** ocupação inferior ao potencial construtivo.

PROCESSO DE SURGIMENTO DOS VAZIOS E PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

Como já apresentado, os vazios urbanos no município de Cacoal são resultados principalmente do processo de espraiamento da cidade. Esse fenômeno ocorreu a partir da influência de alguns fatores: A implantação por parte do poder público de habitação de interesse social em áreas periféricas; Ocupações irregulares, visto que apesar da vasta oferta de terra urbana parte da população não consegue acessá-la;

O excesso de novos loteamentos e a implantação de equipamentos (comércio, habitação, lazer) em áreas afastadas induzindo o crescimento para essas regiões.

A partir da análise desses fatores, foi possível adotar duas propostas de intervenção, a primeira consiste na demarcação de Zona Especial de Interesse Social em áreas consolidadas e a segunda, incentivar a ocupação e aumento da densidade no centro da cidade. As propostas estão voltadas para dois tipos de vazios identificados em Cacoal: **Espaços residuais e áreas subutilizadas.**

PROPOSTA I

DEMARCAÇÃO DE ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL EM ESPAÇOS RESIDUAIS

Os bairros identificados com como residuais em Cacoal (Figura) são áreas em que sua ocupação está praticamente completa, no entanto algumas vacâncias ainda permanecem na malha urbana como é o caso dos bairros: Vista Alegre, Novo Cacoal, Novo Horizonte, Brizon, Teixeira, Vilage do Sol, Santo Antônio Liberdade entre outros. São espaços residuais ociosos que possuem grande potencial de requalificação e oferta de equipamentos públicos para a população. Essas áreas vazias também representam um sério problema de saúde pública, já que muitos desses terrenos são utilizados para acúmulo de lixo. Podemos destacar a especulação imobiliária como principal motivo para existência desses vazios, já que esses lotes estão normalmente localizados em áreas que possuem infraestrutura e apresentam boa oferta de equipamentos e serviços.

Considerado um instrumento de política urbana e habitacional, as Zonas Especiais de Interesse Social, surgiram na década de 80 a partir da iniciativa de alguns governos municipais que buscavam maneiras de combinar ações de melhoria em favelas, com a legalização das áreas e promover a garantia de posse da terra aos moradores (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

Os espaços classificados como ZEIS constituem-se em delimitações da área urbana que apresentam um tipo especial de zoneamento e regras específicas de uso e ocupação do solo, cujo o principal objetivo é inserir a população de menor renda e assim garantir seu direito a cidade e acesso à terra urbana.

As ZEIS podem ser divididas em: ZEIS ocupadas (áreas de favelas e loteamentos irregulares), onde o objetivo é estabelecer condições urbanísticas específicas para regularização

fundiária; E as ZEIS vazias, lotes vagos localizados em áreas dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos, destinadas a ampliar a oferta de terra para a produção de habitação de interesse social (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

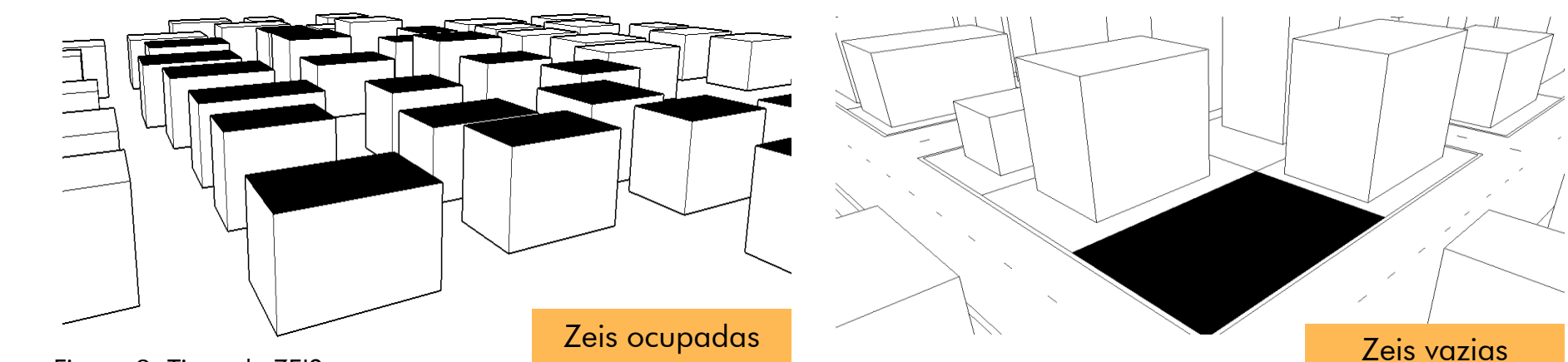


Figura 2: Tipos de ZEIS
Fonte: Elaborado pela autora

As ZEIS vazias devem apresentar boa infraestrutura e oferecer os equipamentos necessários a população. De acordo com ONU (1991) uma moradia adequada deve estar localizada em áreas onde é possível o acesso a opções de emprego, creches, unidades de saúde, escolas e demais serviços sociais. Contudo, na maior parte dos casos as políticas públicas de habitação reservadas à população de menor renda estão frequentemente associadas a áreas periféricas, onde a especulação imobiliária é menor e consequentemente o custo da terra também.

No momento, o município de Cacoal não apresenta nenhuma ZEIS vazia, no entanto algumas das áreas estabelecidas atualmente consistem em implantação do próprio poder público.

Assim como ocorre na grande maioria dos casos, em Cacoal é possível observar (Mapa 2) que essas Zonas encontram-se em regiões afastadas, onde o acesso aos principais equipamentos públicos torna-se difícil.

