

VAZIOS URBANOS

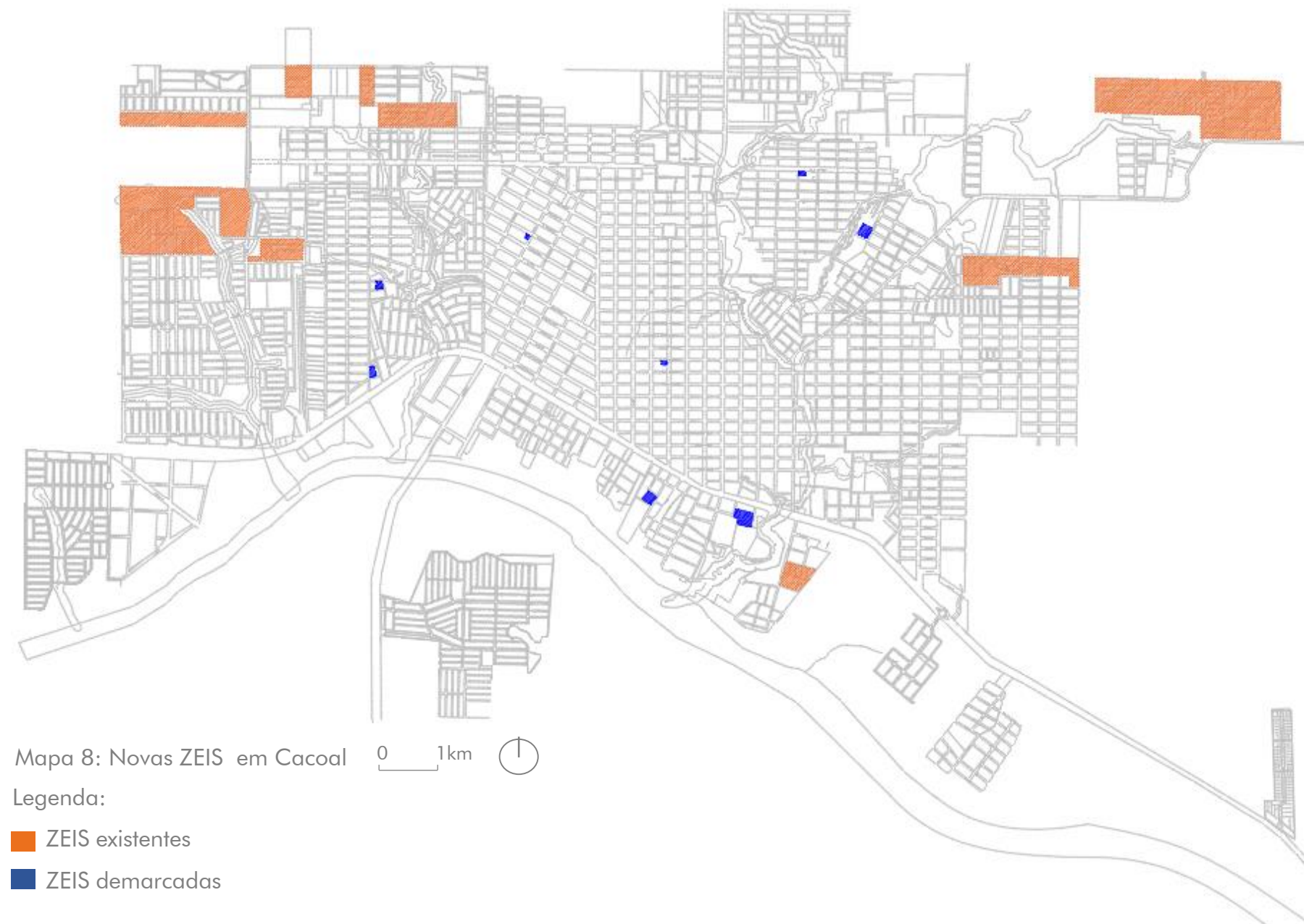
INVESTIGAÇÃO E PROPOSTA PARA O MUNICÍPIO DE CACOAL-RO

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

3/4

O repasse das áreas identificadas para o poder público ocorrerá através do instrumento urbanístico **Direito de Preempção**, previsto no Plano Diretor Municipal. “Art. 65. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares” (PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL, 2006). Esse instrumento pode ser exercido sempre o poder público necessitar de áreas para: regularização fundiária, projetos habitacionais de interesse social, reserva fundiária, direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos comunitários, criação de espaços de lazer, proteção de áreas de interesse ambiental e de interesse histórico, cultural ou paisagístico (PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL, 2006).

O mapa abaixo, apresenta as ZEIS existentes atualmente em Cacoal e as novas áreas demarcadas a partir da metodologia e onde o direito pode incidir.



O Plano Diretor Municipal apresenta diretrizes de ordenamento e parcelamento do solo urbano, subdividindo a cidade em zonas de acordo com suas características, além disso define gabarito das edificações, taxa de ocupação, afastamentos entre outros parâmetros para cada uma dessas áreas (PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL, 2006). O conjunto de diretrizes em relação as ZEIS podem ser identificado nas tabelas abaixo.

Tabela 1: Parâmetros construtivos

Zona	Uso	Testada (m)	Área mínima (m²)	Tx. Ocup. (%)	Recuo lateral		Recuo fundo		Recuo frontal (m)	Gabarito máx. (pav.)
					Sem abertura	Com abertura	Sem abertura	Com abertura		
ZEIS	Res.	8,00	160,00	50	1º facultado	1º 1,50	1º facultado	1º 1,50	4,00	01 pav.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL (2006)

Identifica-se que a legislação atual encontra-se muito inflexível com relação a suas diretrizes, para a realização da proposta de ocupação de vazios urbanos residuais para habitação de interesse social é preciso que ocorra uma mudança na legislação atual, que viabilize a verticalização (quando necessário) das habitações para melhor aproveitamento dos terrenos em áreas consolidadas. Assim, deve ser adotado uma nova redação no Plano Diretor com relação a esses parâmetros: As ZEIS vazias, implantadas em áreas consolidadas, deverão considerar as características do entorno da zona em que está sendo inserida, assim como o seu gabarito máximo.

Além disso, é necessário atentar-se ao uso do solo, o planejamento urbano brasileiro foi fortemente influenciado por um modelo de zoneamento que divide atividades residenciais e comerciais. Isso pode ser identificado na criação das cidades-jardins com bairros residenciais de baixa densidade e que estavam conectados a um grande centro urbano ou como no caso da cidade moderna proposta por Le Corbusier que apresentava grandes blocos habitacionais separados entre si.

Esses dois modelos defendiam o domínio de zonas exclusivamente residenciais e podem ser observados em bairros planejados no Brasil (LING, 2017). As diretrizes de uso do solo aplicadas as ZEIS na cidade de Cacoal podem ser observadas na tabela 2.

Tabela 2: Uso do solo

Zona	Usos Permitidos	Usos Tolerados	Usos Permissíveis	Usos Proibidos
ZEIS	Habitações unifamiliares	—————	—————	Grupo I, II, III, IV V, VI, VII, VIII e IX

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL (2006)

Atualmente o Plano só permite habitação unifamiliares e proíbe qualquer outro tipo de ocupação, as consequências desse ordenamento são áreas monofuncionais, com ruas vazias e inseguras. Além disso, não há oferta de comércios e serviços para atender as necessidades mínimas da população, como uma padaria ou uma farmácia. Portanto é necessário que ocorra a eliminação das restrições de uso, permitindo habitações coletivas, comércios e serviços, para promover bairros mais diversificados.

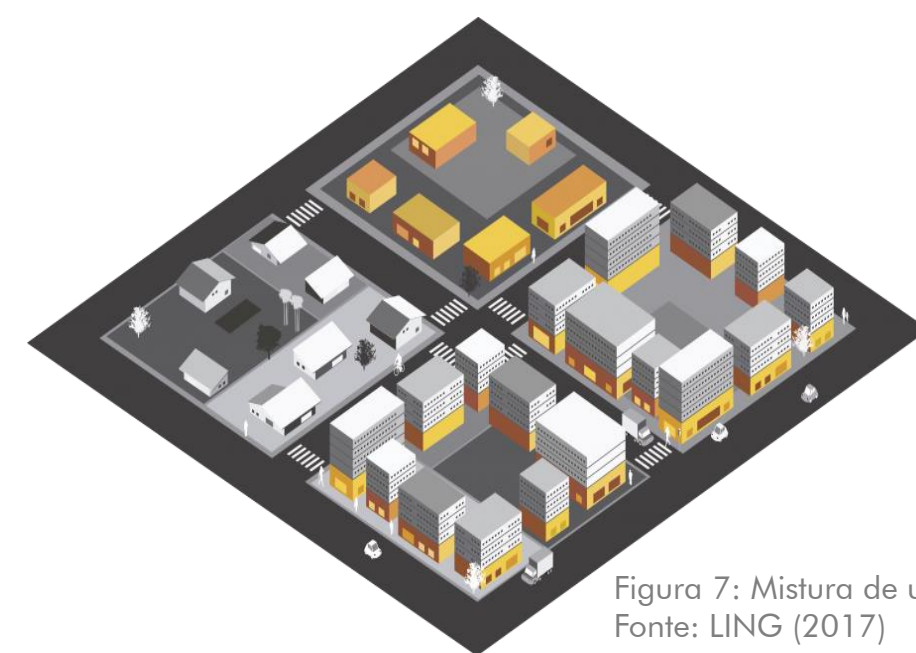


Figura 7: Mistura de usos
Fonte: LING (2017)

“A mistura de usos aproxima moradia, trabalho e serviços, diminuindo a distância dos deslocamentos e favorecendo o trânsito de pedestres e as viagens de bicicleta” (LING, 2017).

PROPOSTA II

DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO DE ÁREA SUBUTILIZADA

Para este estudo considerou-se a subutilização a partir da definição adotada por Borde (2006), onde o termo refere-se ao aproveitamento inferior do potencial construtivo de uma área. Dessa forma, identificou-se que atualmente o bairro centro tem sido uma dos mais impactadas em relação ao seu potencial construtivo, tornando-o subutilizado. Constatou-se que a região central de Cacoal possui uma série de imóveis subutilizados que aliados à falta de incentivo e propostas de ocupação dessa área tem desencadeado um processo de esvaziamento no centro na cidade, antes mesmo que esse espaço se consolide.

Os limites do bairro são Av. Belo Horizonte até Av. Sete de setembro e Av. Castelo Branco até a Rua Quinze de Novembro. Os Bairros vizinhos são: Liberdade, Novo Horizonte, Jardim Clodoaldo e Princesa Izabel (Figura 8).

O centro é delimitado pela BR 364 na sua porção periférica sul e foi o local onde se iniciou o pequeno agrupamento de comércios em 1970 (KEMPER, 2006). Atualmente essa região concentra a maior parte dos comércios e serviços, instituições financeiras e hospitais. Essa área também é a mais valorizada em termos imobiliários da cidade.

No entanto, apesar da concentração de atividades e do potencial apresentado por essa área, o centro apresenta uma densidade intermediária quando comparado a outros bairros do município, o que demonstra uma subutilização da infraestrutura existente, visto que apenas pequena parte da população reside nessa região.

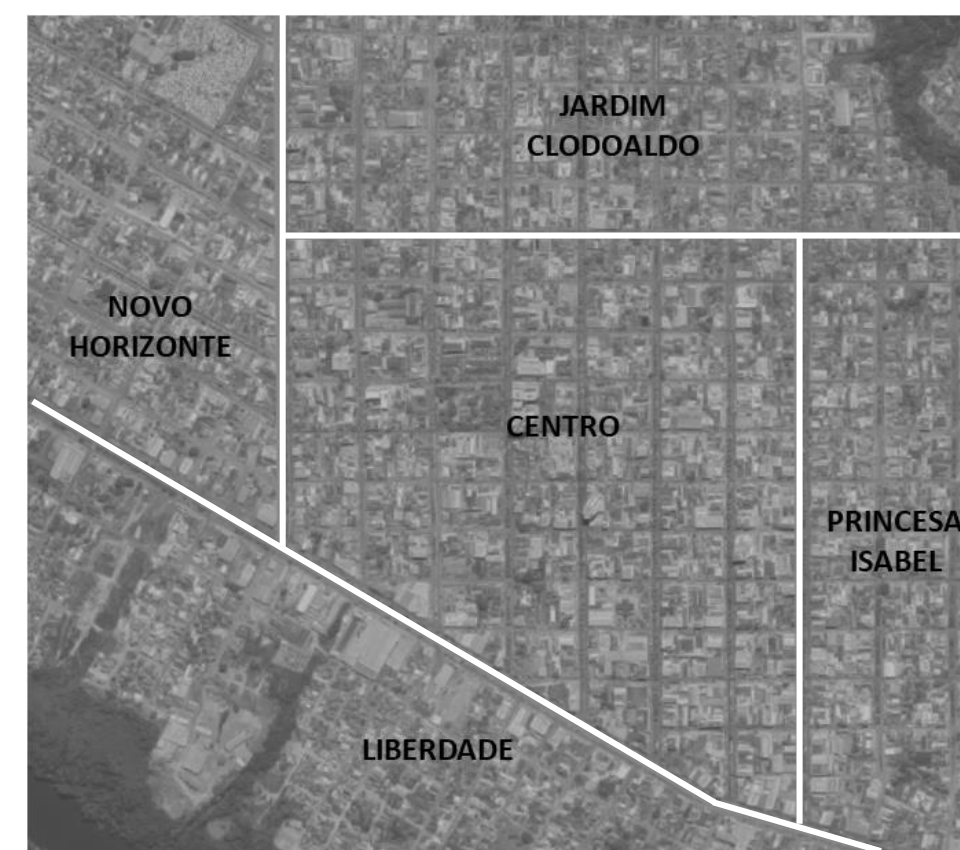


Figura 8: Centro e bairros limites
Fonte: Google Earth (2018) adaptado pela autora

Área de análise

Segundo o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008), criado pelo Ministério das Cidades, ao se desenvolver um plano de reabilitação, é necessário delimitar um território, uma área, e analisar todas as questões ali envolvidas. Dessa forma, observando o centro de Cacoal delimitou-se uma área de estudo entre as Av. Dois de Junho e Sete de Setembro e as Ruas José do Patrocínio e Rui Barbosa (Figura 9).

Optou-se por delimitar essa área de estudo por estar inserida nas avenidas de maior fluxo do bairro (Porto Velho e Sete de Setembro), pela existência de terrenos vazios, edificações remanescentes e subutilizadas e pelo uso comercial intenso no período diurno, mas com circulação limitada nos horários pós expediente.

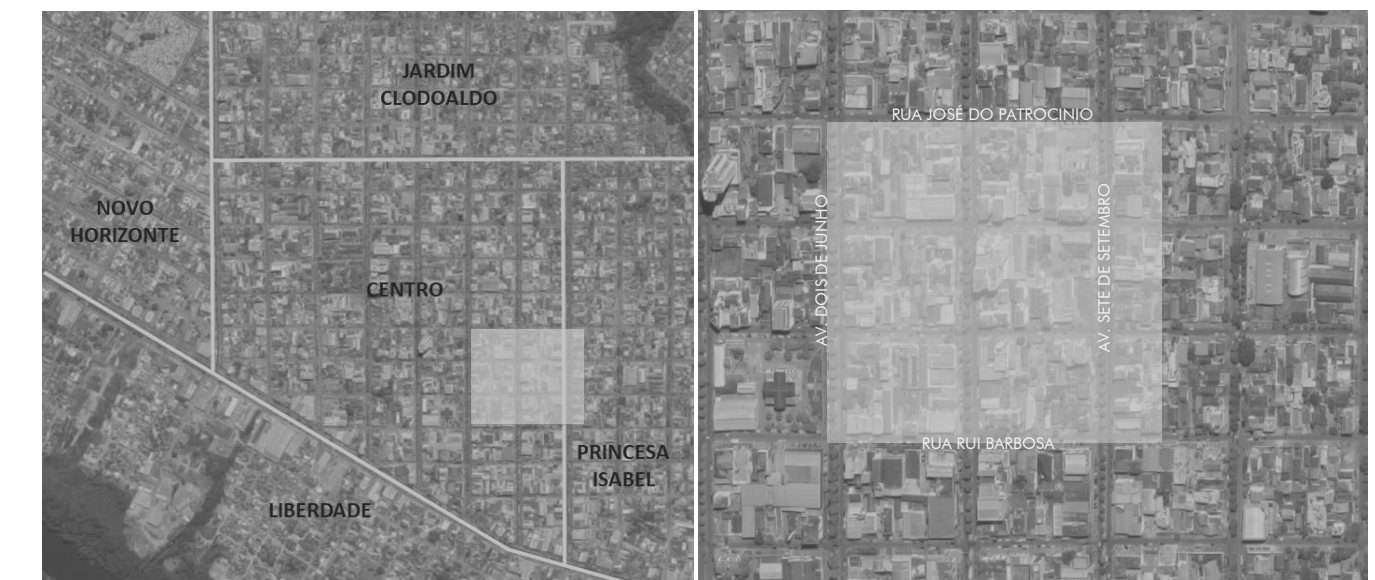
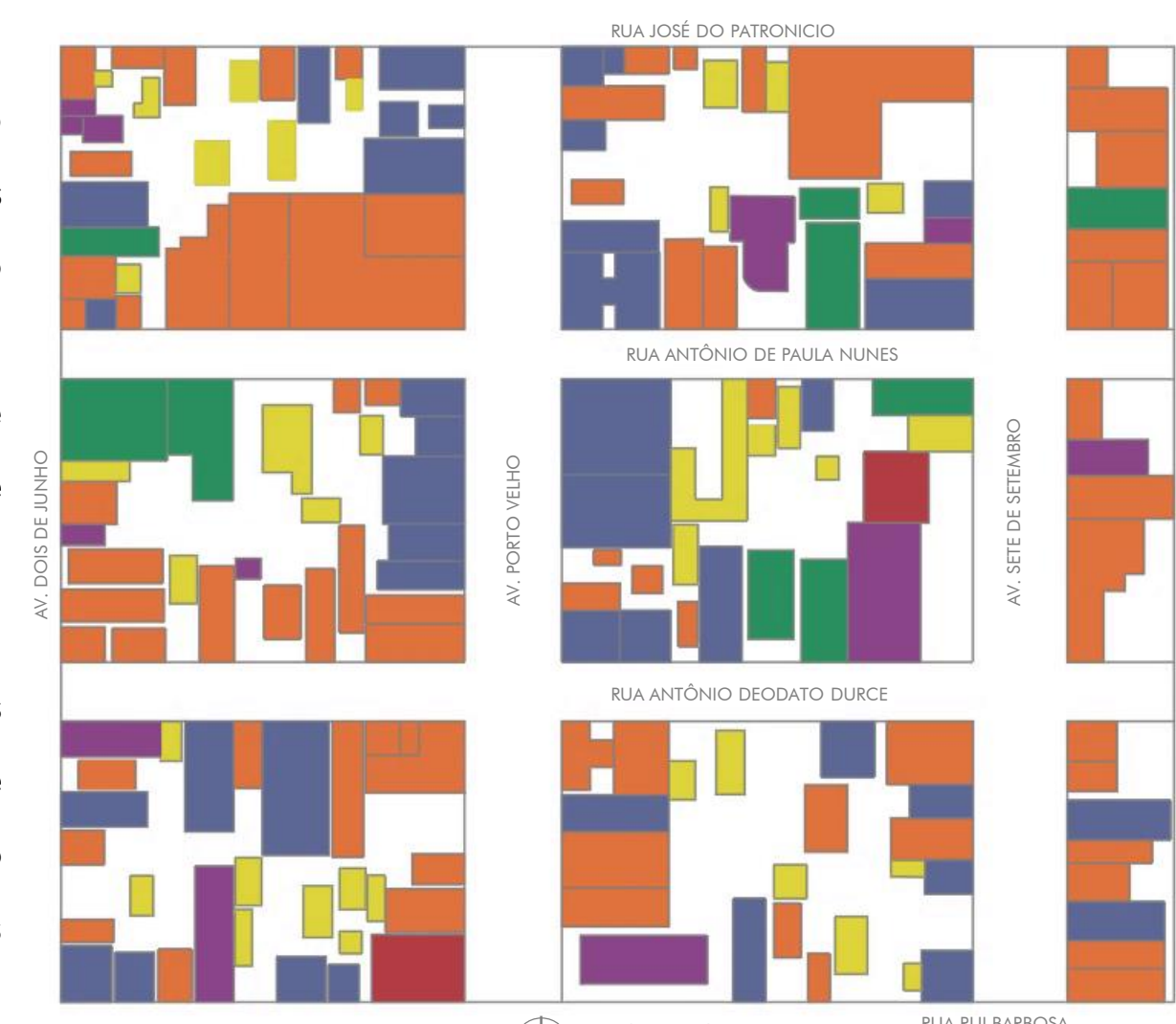


Figura 9: Área de análise
Fonte: Google Earth (2018) adaptado pela autora

Apesar do potencial que a área de análise possui observa-se que atualmente alguns fatores estão sendo propulsores para o início de um processo de esvaziamento como:

I. Produção do espaço urbano setorizado: como já apresentado no item Processo de esvaziamento dos centros urbanos, o zoneamento definindo usos específicos para cada área da cidade surgiu como uma resposta para a cidade industrial, considerada precária. Observa-se que ainda hoje existe uma resistência com relação a diversidade de uso, no qual centro é visto apenas como área de comércio e onde trabalham boa parte da população, enquanto os outros bairros, mais afastados, são definidos apenas como região de habitação. Essa produção do espaço urbano contribui para que os centros sejam cada vez mais subutilizados.



Mapa 9: Mapa de uso do solo

Legenda:

- Comercial
- Misto
- Residencial
- Institucional
- Remanescente
- Em construção

Analisando a área de estudo é possível identificar que a região se enquadra nesse cenário, já que

desempenha uma função principalmente comercial e de serviço, enquanto a função residencial tem estado restrita. Apesar de apresentar edificações de uso misto, ainda é um quantitativo pequeno em relação ao potencial construtivo que pode atingir, conforme pode ser observado no mapa de uso do solo.

Cidades com esse tipo de ocupação monofuncional, segundo Contini (2014), fazem com que, as áreas concentradoras apenas de comércios e serviços sejam utilizadas a maior parte em período diurno, resultando em uma subutilização da infraestrutura e criando locais inseguros em função do esvaziamento pós horário comercial, conforme pode ser observado nos registros realizados na área de estudo em horários distintos.



Figura 10: Registro fotográfico da área de análise
Fonte: Acervo da autora