

# VAZIOS URBANOS

## INVESTIGAÇÃO E PROPOSTA PARA O MUNICÍPIO DE CACOAL-RO

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

# 4/4

**II. Pouca verticalização:** a área é definida de acordo com o Plano Diretor como Zona Comercial 1 (ZC1) e possibilita um gabarito de até 6 pavimentos. No entanto, o que se observa é que a maior parte das edificações possuem gabaritos bem abaixo do estabelecido, sendo a maior parte de apenas 1 pavimento, evidenciando a subutilização dessa região.

**III. Crescimento espreado:** Outro fator que tem contribuído para esse esvaziamento é a ocupação de novos loteamentos em áreas afastadas do centro, no geral esses terrenos apresentam um custo menor de aquisição devido a sua localização, mas podem gerar maiores gastos com infraestrutura e urbanização enquanto os equipamentos das áreas centrais tornam-se ociosos, além de resultar em custos a longo prazo com descolamentos para a população residente dessas áreas.

### Diretrizes de intervenção

A partir das considerações abordadas por esse estudo, sobre o processo de esvaziamento dos centros e os benefícios de recuperação dessas áreas, desenvolveu-se três diretrizes de ação para estimular a ocupação do centro: Conscientização da população sobre os benefícios de bairros multifuncionais; Suspensão de novos loteamentos e promover o uso habitacional a partir da aplicação de instrumentos de políticas urbanas. O objetivo é frear o crescimento espreado que atualmente tem sido o principal promotor dos diversos vazios urbanos e subutilização das infraestruturas do município.

**I. Conscientização da população sobre os benefícios dos bairros multifuncionais:** Um fator de extrema importância para evitar o processo de esvaziamento das áreas centrais é estimular uma mudança com relação ao morar no centro. O que se observa é que o ideal da casa própria transformou a maneira de habitar do brasileiro, que motivado por esse sonho buscou soluções baratas de moradia aumentando a oferta de novos loteamentos, que na maior parte dos casos estavam localizados em áreas distantes e sem a infraestrutura adequada (BONDUKI, 2011). Morando em áreas afastadas essa população apresenta maiores dificuldades de acesso a serviços e equipamentos públicos, o que leva a um processo cada vez maior do uso de veículos particulares.

A mistura de usos do solo (Figura 11) apresenta uma série de vantagens, alguns já destacados ao longo do estudo, principalmente com relação ao acesso da população aos serviços básicos necessários no dia-dia. Ainda podemos destacar uma ligação direta com o conceito de urbanismo sustentável, já que morar em bairros mais diversificados que apresentam uma mistura de bens e serviços resultam em uma menor necessidade de utilização de veículos particulares, as pessoas podem se deslocar com mais facilidade, gerando maiores benefícios para a saúde da população e criando comunidades mais ativas (FAAR, 2013).

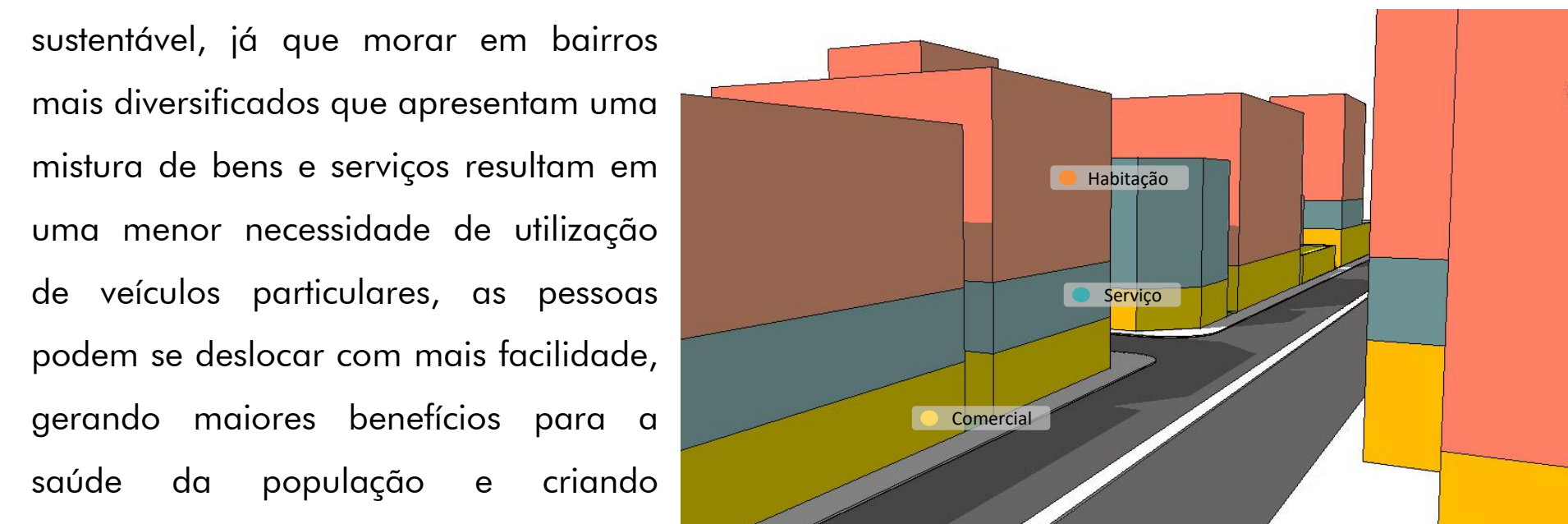
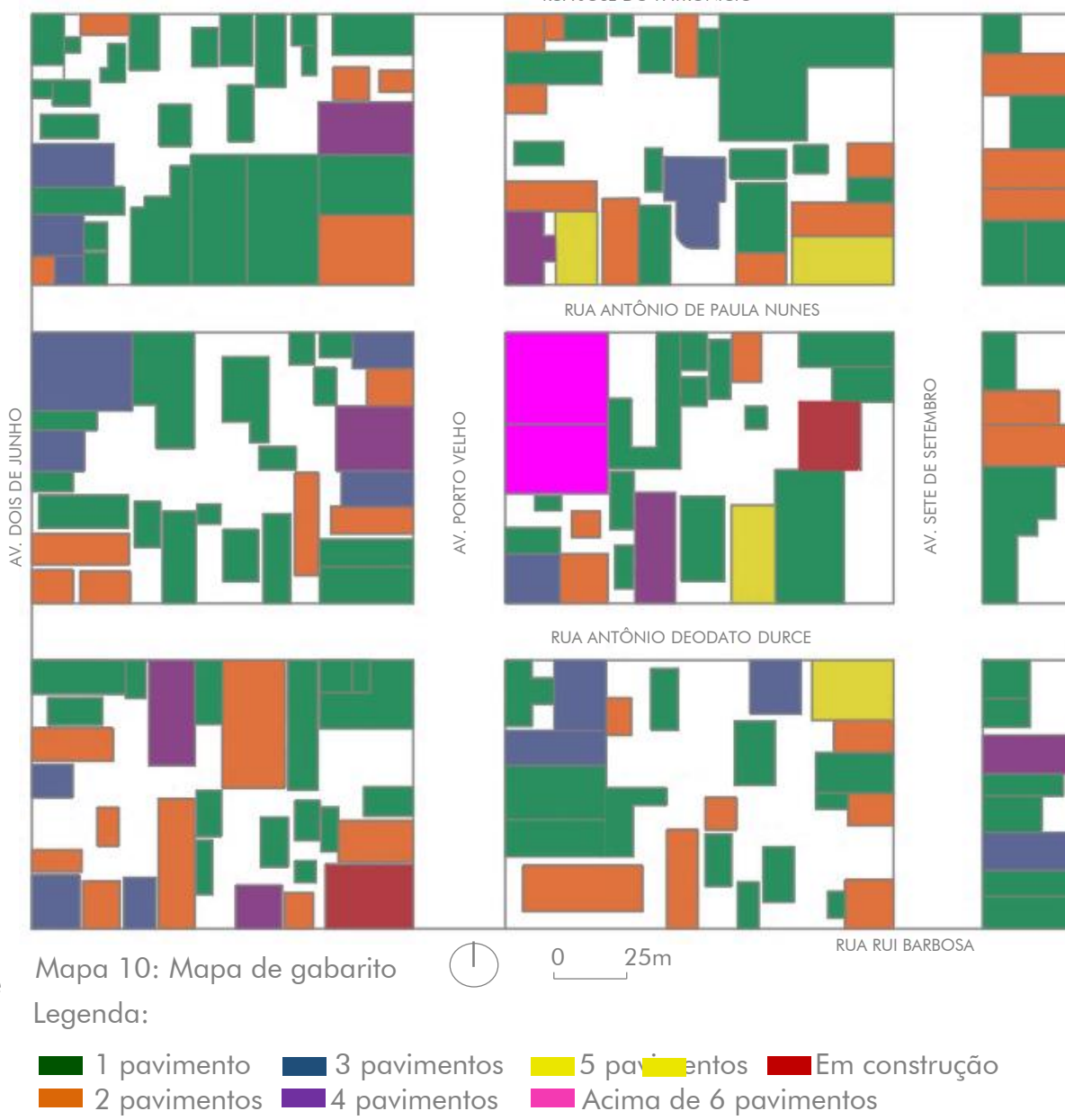


Figura 11: Diversidade de uso  
Fonte: Elaborado pela autora



**II. Suspender a oferta de novos loteamentos:** De acordo com Daniel (2017) a partir de 2009 a implantação de novos loteamentos em Cacoal foi intensa, com o surgimento de dez novos bairros: Parque dos lagos, Morada do Bosque, Paineiras, Colina Verde, Alphaville, Alpha Parque, Embratel, Vale verde, Prosperidade e Castelinho. Depois de 2014 foram os bairros, Sete de Setembro, Jardim Paulista e Planalto.

Porém, como já evidenciado ao longo de toda pesquisa, esse crescimento além de ter sido muito superior ao crescimento da população, ocorreu de forma espreado, induzindo o crescimento da cidade para áreas periféricas. O município a partir do Decreto N.5740/PMC/2015, suspendeu temporariamente novos projetos de parcelamento do solo, tanto na área urbana como nas áreas de expansão. Assim, visando solucionar a propagação de áreas ociosas e inibir o crescimento para áreas afastadas, torna-se imprescindível manter essa suspensão, dando prioridade a ocupação das áreas existentes.

**III. Promover uso habitacional:** incentivar o uso habitacional nas áreas centrais amplia o acesso da população à cidade, além de ajudar a frear o processo de espraiamento. De acordo com o Ministério das cidades (2008), é importante adotar estratégias que possibilitem a permanência de moradores nessas áreas, já que a habitação atrai outros usos, (serviços locais, escolas, creches, etc). Essa mistura de usos fará com que as áreas centrais fiquem ocupadas e movimentadas em horários diversificados, tornando o centro um espaço mais seguro e com maior otimização de sua infraestrutura. Além disso, o desenvolvimento multifuncional dá origem ao modelo de cidade compacta, que cresce ao redor dos centros e das atividades focais. Quando a cidade cresce dessa maneira possibilita que o deslocamento rotineiro da comunidade se torne muito mais fácil (ROGERS, 2001).

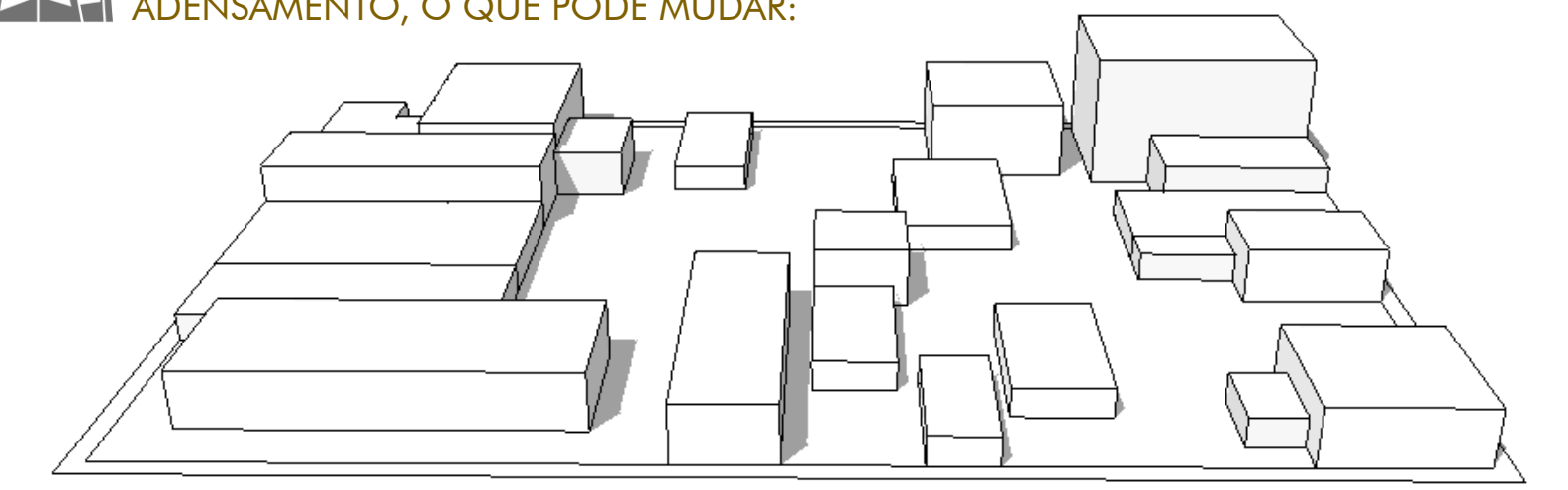
Para ampliar a oferta de habitações no centro é preciso garantir aproveitamento das áreas que atualmente encontram-se subutilizadas. Para isso é proposto aplicação de instrumentos urbanos previstos no Plano Diretor Municipal. Nesse caso serão adotados o **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória**; **IPTU progressivo no tempo e desapropriação com títulos da dívida pública**. Instrumentos que estão previstos no Estatuto Da Cidade, estabelecendo a função social da propriedade e que atuam com a finalidade de impedir a ociosidade de terrenos que são contemplados com infraestrutura pública ou que encontram-se bem localizados.

Diante da situação atual da área de análise, em que muitos imóveis encontram-se com potencial de aproveitamento muito abaixo do permitido para região, a aplicação do instrumento deve ocorrer em etapas: Dando prioridade a adequação dos lotes que possuem edificações remanescentes; Aqueles considerados em situação mais crítica em relação ao seu potencial, que nesse caso foram selecionados os imóveis inferiores a três pavimentos; E por fim os terrenos vazios. O mapeamento dos lotes sujeitos a intervenção estão apresentados no mapa para área de intervenção (Mapa 11).

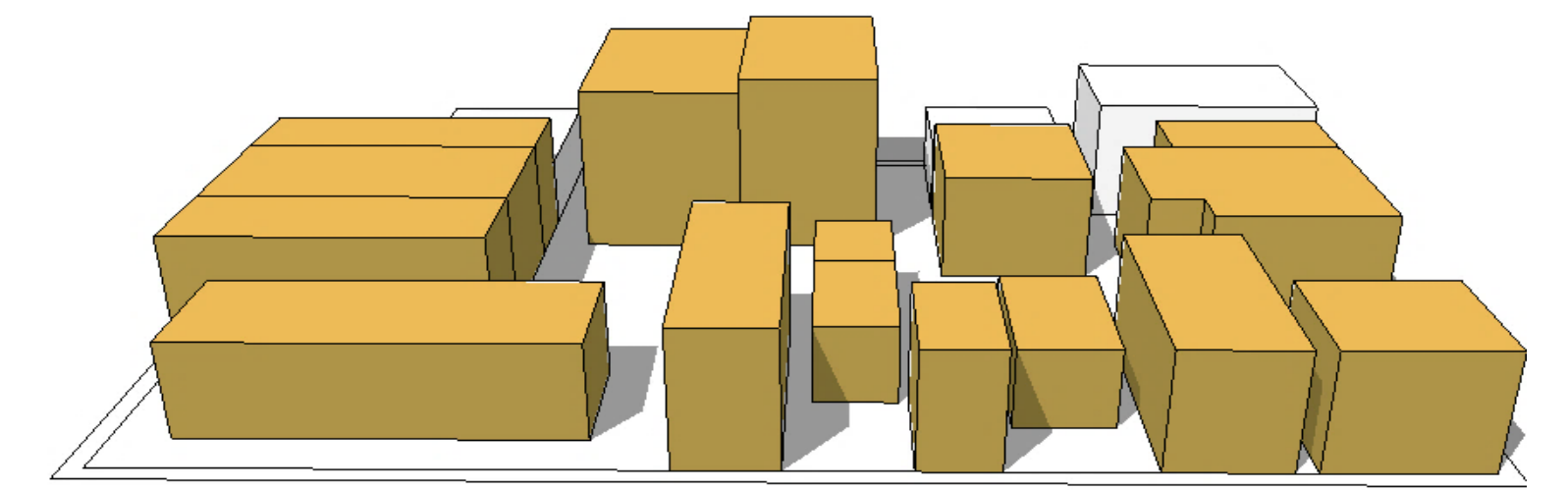
Uma outra medida que pode ser adotada pelo poder público municipal, é estabelecer uma **redução do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para novas edificações de uso misto** que forem implantadas no centro da cidade. Essa pode ser uma estratégia que estimule o incentivo de ocupação dessa área em oposição ao crescimento espreado. O objetivo com a implantação de edifícios de usos mistos no centro da cidade consiste em uma proposta arquitetônica que trará impactos urbanos. Visa promover o incentivo à ocupação de maior densidade, combinando diversas funções. A partir da execução de edifícios mais funcionais será possível atender a todas essas questões: comércio, serviços, habitação, lazer, entre outros.



ADENSAMENTO, O QUE PODE MUDAR:



Como é hoje: edificações comerciais ou residenciais com baixa densidade e poucos pavimentos.



Como pode ficar: implantar edifícios de usos mistos e aumentar o gabarito.

Figura 12: Exemplo para modificação de uma quadra da área de análise  
Fonte: Elaborado pela autora

### Considerações finais

O processo de surgimento dos vazios urbanos não consiste em uma particularidade do modelo de cidade atual, assim como a discussão a respeito desse tema também não é recente, no entanto, o que se observa é que trata-se de uma problemática ainda pouco difundida e pouco debatida entre a população, o poder público e principalmente na redação das legislações municipais.

Como visto, a cidade de Cacoal enfrentou um processo de extenso crescimento de sua malha urbana, principalmente de maneira espreada e caracterizado por baixas densidades, justificando a ampliação de áreas sem ocupação. Além disso, identifica-se um forte investimentos em novas instalações em regiões afastadas, enquanto áreas com potencial de ocupação permanecem subutilizadas.

Em busca da reversão desse cenário, identificou-se metodologias, instrumentos e diretrizes que podem contribuir positivamente não apenas para o município de Cacoal, mas em diversos municípios que encontram-se em situação semelhante. Essas medidas, buscam ir além de apenas frear o processo de esvaziamento, ou então de destinar algum uso para terrenos vagos, almeja-se recuperar a função social da propriedade, garantindo acesso a cidade para todos, é promover mais vitalidade nas ruas e oferecer um ambiente mais seguro e diversificado.

### Referências bibliográficas

BONDUKI, N. *Origens da Habitação Social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. 5ª edição. Estação da Liberdade. São Paulo, 2011.

BORDE, A.L.P. *Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas*. 2006. 242 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2006. Disponível em: <http://pt.capes.gov.br/teses/2006/926737\_6.PDF>. Acesso em 20 de mai. 2018.

CONTINI, A. *Reabilitação urbana do centro de Curitiba*. 2014. 104 f. Trabalho Final de Graduação. Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba. 2014. Disponível em: <http://repositorio.roca.ufpr.edu.br/jspui/bitstream/1/3942/1/CT\_COARQ\_2014\_2\_01.pdf>. Acesso em 02 mai. 2018.

DANIEL, D.M.B. *Vazios urbanos: investigação e proposta para o município de Cacoal-RO*. Trabalho Final de Graduação. UNESAC, Cacoal.

FARR, D. *Urbanismo Sustentável: Desenho urbano com a natureza*. 1 Ed. Porto Alegre: Brookman, 2013.

KEMPER, L. *Cacoal, sua história e sua gente*. 2 Ed. Cacoal: Grafopel, 2006.

LING, A. *Guia de gestão urbana*. Disponível em: <https://caosplanejamento.com.br/guia/>. Acesso em 05 mai. 2018.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social*. Disponível em: <http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/vazios.pdf>. Acesso 02 abr. 2018.

ONU. COMITÊ DE DIREITOS ECONÔMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS. *Observación general Nº 4: El derecho a una vivienda adecuada*. ONU, 1991.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIÂNIA. *Lei Complementar nº171, de 29 de maio de 2007*. Dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia e dá outras providências. *Diário Municipal*. 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACOAL. *Lei 2.016/PMC/2006*. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no município de Cacoal, institui o plano diretor do município e dá outras providências, 2006.

ROGERS, R. *Cidades para um pequeno planeta*. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

SANTOS, C.N.F. dos. *A cidade como um jogo de cartas*. São Paulo: Projeto, 1988.

SANTOS, J. M. *Direito à moradia e localização urbana: reflexões sobre o programa minha casa minha vida na cidade do Rio de Janeiro*. dissertação de mestrado. PROURB, Rio de Janeiro. 2015.