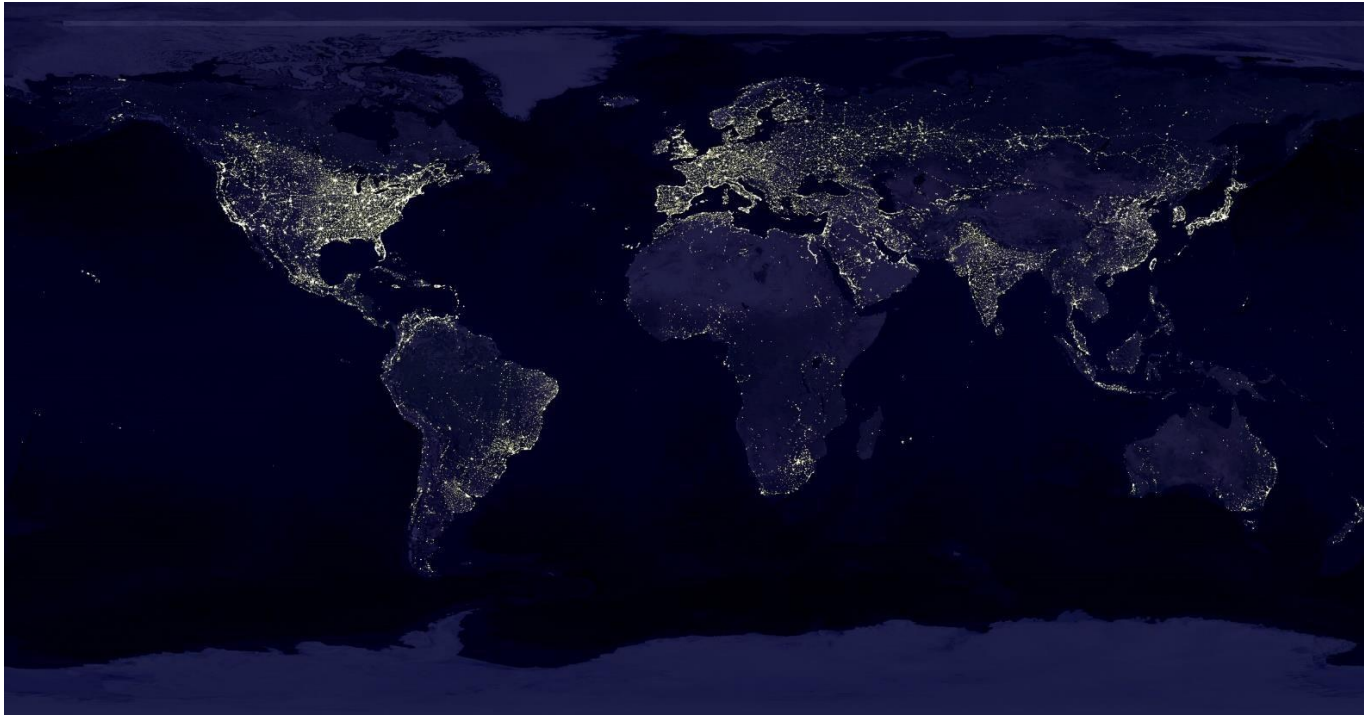


## O PLANEJAMENTO URBANO BRASILEIRO: A BUSCA PELO DIREITO À CIDADE



Mesmo com muitos espaços não urbanizados, nos últimos 120 anos ocorre um intenso fenômeno de migração das pessoas do campo para a cidade. Para se ter uma ideia, de acordo com os dados da Organização das Nações Unidas (ONU), em 1900, apenas 13% da população moravam em áreas urbanas. A projeção para 2030 é que teremos 60% da população mundial morando no meio urbano. Nesse sentido, pensar cidades mais sustentáveis e planejadas é uma necessidade cada vez mais emergencial.

Na foto de satélite podemos ter uma noção da distribuição do processo de urbanização ao longo do globo terrestre.

Os pontos luminosos (focos de urbanização) se sobressaem nos países europeus, Estados Unidos, Japão e Índia.

Outras áreas escuras são explicadas por diversos fatores. Na África, região predominantemente rural e áreas com pouca infraestrutura. Ao norte do planeta, o gelo dificulta o avanço. E em algumas regiões da África, Ásia e Austrália e América do Sul, áreas com pouca urbanização decorrente dos desertos, florestas ou/e montanhas.



## Países da América Latina e Caribe formam a região mais urbanizada do mundo

Relatório da ONU divulgado hoje mostra que 80% da população dos países da área vive em cidades; no Brasil, são 85%; pobreza ainda é problema grave

O Estado de S.Paulo  
21 de agosto de 2012 | 12h00

### DESTAQUES EM BRASIL



Plenário do STF forma maioria para



## Reduzir desigualdades é essencial para tornar cidades sustentáveis, destacam especialistas

Expansão desordenada criou cidades espalhadas, desiguais e repletas de problemas urbanísticos, especialmente de mobilidade, saneamento básico, habitação e acesso a lazer e serviços; exemplos de países vizinhos mostram que é possível mudar

Priscila Mengue, O Estado de S.Paulo  
27 de agosto de 2020 | 05h00

PUBLICIDADE

Conheça seus novos professores  
e se destaque no mercado de trabalho.



A todo momento, o debate sobre os desafios de superar os problemas no espaço urbano são noticiados pelos veículos de comunicação, sejam em jornais impressos e digitais, sejam em telejornais.

Hoje, o foco é combater a desigualdade social e produzir uma cidade onde todos possuam o direito de espaços sustentáveis, com lazer, infraestrutura, moradia, transporte coletivo, equipamentos públicos, entre outros elementos que necessários para uma vida digna do trabalhador.



PLANETA FUTURO

## Cidades gigantes, desafios gigantes

Centros urbanos da América Latina precisam planos de edificabilidade, transporte e luta contra a desigualdade



JUAN MORENILLA

Madri · 11 FEB 2016 · 10:15 BRST



No caso dos países em desenvolvimento, os desafios são ainda maiores, pois não há como resolver os problemas da cidade, sem tocar na problemática social. Como se pode notar, a desigualdade social está expressa na paisagem, e representa a cada dia uma evolução do processo de segregação social e territorial. Onde as camadas mais baixas da população vivem em condições e em áreas precárias, e os ricos em condomínios fechados ou em bairros distantes daqueles considerados mais populares. A foto ao lado, a favela de Paraisópolis e um prédio de luxo no Morumbi, registrada em 2004 pelo fotógrafo Tuca Vieira, para o jornal Folha de S. Paulo, representa bem este processo.





Em cada região do planeta o meio físico e os elementos sociais e culturais trazem diferentes modelos de urbanização. Uns mais planejados, outros com um planejamento precário. No caso das duas imagens acima, Amsterdã (Holanda) e Veneza (Itália), o planejamento urbano leva em consideração o nível do mar, construindo canais e diques que dificultam alagamentos no espaço urbano provocados pelo avanço da água do oceano. Já em Cairo, no Egito, a questão climática se impõe.





Já em cidades medievais, podemos observar em algumas delas, a construção de muralhas ao seu redor para proteção de ataques inimigos, como a imagem no canto superior esquerdo, da cidade Nördlingen, na Alemanha.

Em muitas cidades brasileiras vemos a ocorrência de um formato de tabuleiro de xadrez, como por exemplo, em São José do Rio Preto, retratada na foto da década de 1940, no canto superior direito. A última imagem, retrata a favela de Paraisópolis, em São Paulo. Como se pode notar, a construção dos bairros e das casas não segue um ordenamento, trazendo diversos problemas, como ruas estreitas, becos sem saída, além da precária infraestrutura, como falta de água encanada e energia elétrica.

## **O PLANEJAMENTO URBANO E A REFORMA URBANA**

Planejar a construção ou a ampliação das cidades e de suas estruturas ajuda a garantir seu funcionamento adequado ante a sobrecarga crescente de moradores. Mesmo em países ricos, é um desafio dar conta de todas as necessidades das metrópoles e das megalópoles. Planejar significa prever necessidades ou problemas futuros e executar antecipadamente o que será eficaz.

Num primeiro momento, por exemplo, permitir a construção de edifícios de apartamentos numa rua central, em que exista apenas casas térreas, parece uma boa solução e otimiza recursos, pois já há tubulação de água, de esgoto, rede elétrica, linhas de ônibus, e pode existir um posto de saúde e uma escola pública para atender os novos moradores. Mas, quando a população da rua ou do bairro se multiplica por cem ou mil vezes, surgem os problemas: falta de água nos canos para abastecer a todos, as ruas ficam engarrafadas e poluídas, o posto de saúde lota e faltam vagas nas escolas.

Outro ponto, é que o planejamento urbano deve estar em consonância com os objetivos que são apregoados pela reforma urbana. Por reforma urbana entende-se uma transformação da estrutura social, tendo por objetivo melhorar o espaço urbano, as condições de vida da população, principalmente, a mais pobre, elevando o nível de justiça social. A reforma urbana busca o direito à cidade, que seria o direito à liberdade, aos ambientes sustentáveis, direito à habitação, entre outros. No Brasil, a luta pela reforma urbana existe desde a década de 1950 e, ao longo da história, importantes movimentos sociais e entidades pressionam o governo para a concretização da reforma, adquirindo importantes conquistas.

## **CONSTITUIÇÃO E ESTATUTO DA CIDADE**

A Constituição, que representa um conjunto de leis que servem para reger um Estado e dá normas para elaboração de outras leis, possui 2 artigos sobre a política urbana, o 182 e o 183. Vejamos:



## CAPÍTULO II DA POLÍTICA URBANA

**Art. 182.** A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [\(Regulamento\)](#) [\(Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016\)](#)

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

**Art. 183.** Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. [\(Regulamento\)](#)

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Como se pode observar, a propriedade urbana deve cumprir sua função social, ou seja, quando é utilizada para habitação, atividades econômicas geradoras de emprego e renda, proteção do meio ambiente e preservação do patrimônio cultural. Este preceito visa acabar com o tipo de especulação imobiliária que deixa o imóvel vazio ou o terreno sem edificar, ou seja, deixando a terra “parada” para ser valorizada ao longo dos anos.

Nesse sentido, uma outra lei que auxilia na promoção de um planejamento urbano socioespacial é o Estatuto da Cidade, aprovada no ano de 2001. Nela se prevê diversos instrumentos urbanísticos para coibir práticas que estimulam a desigualdade social e a degradação ambiental, além do plano diretor.

O plano diretor seria um estudo realizado, levando em consideração a realidade física, social, econômica e administrativa da cidade, que apresenta um conjunto de propostas de curto, médio e longo prazo para o desenvolvimento socioespacial da cidade. Questões sobre o solo urbano, infraestrutura, habitação, áreas de lazer, problemas urbanos recorrentes são levados em consideração. Este plano é aprovado pela Câmara dos vereadores e tem vigência de 10 anos, sendo o principal mecanismo de planejamento das cidades brasileiras.

## OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Veremos agora quais são os principais instrumentos urbanísticos que ajudam a organizar o espaço urbano.



■ ÁREAS MAIS ADENSADAS   
 ■ ÁREAS MENOS ADENSADAS   
 ■ IMÓVEIS OCIOSOS   
 ■ ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



**Vazios urbanos:** são terras ociosas, que não cumpre a função social. Este tipo de prática é extremamente prejudicial para a cidade, pois ela ocasiona a sua expansão, trazendo enormes custos para o município, já que terá que ampliar a rede de infraestrutura.

Ao lado temos o exemplo de duas cidades. Uma com poucos vazios urbanos, outra com muitos vazios urbanos, expandindo a sua rede desnecessariamente.

01/07/2018 - 00h30min

Mapeamento IBGE

## Rio Preto é a 8ª do País em 'Ilhas urbanas'

Levantamento do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) mostra que Rio Preto é um dos municípios que mais concentram áreas "pouco densamente povoadas", fenômeno relacionado à expansão desordenada e responsável pelos chamados vazios urbanos, duas vezes maiores aqui por exemplo que Ribeirão Preto

Francela Pinheiro

COMPARTILHE





## TIPOLOGIA DE IMÓVEIS OCIOSOS

O que o proprietário deve fazer para cumprir a função social da propriedade

### NÃO EDIFICADO

Imóvel com Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 0



Parcelar e/ou edificar



### SUBUTILIZADO

Imóvel com Coeficiente de Aproveitamento (CA) inferior ao mínimo estabelecido por lei



Parcelar e/ou edificar



### NÃO UTILIZADO

Edifícios ou outros imóveis desocupados



Utilizar



## Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

(PEUC): Previsto no Estatuto da Cidade, o PEUC é um instrumento para coibir a ociosidade da terra urbana. Quando a área permanece sem ser edificada, o poder público obriga o proprietário parcelar ou construir sobre essa área, assim como no primeiro exemplo.

Já quando o terreno tem pouca edificação em relação a sua área, o proprietário é obrigado a edificar de acordo com os parâmetros da prefeitura, ou parcelar em lotes menores.

Já para aquelas construções não utilizadas, a lei também se aplica. É necessário utilizar as construções, salvo algumas exceções. A prática de imóveis que não são utilizados é muito comum na cidade de São Paulo.

## EVOLUÇÃO DOS VALORES DE IPTU NOS CASOS DE DUPLICAÇÃO ANUAL DAS ALÍQUOTAS DE PROGRESSIVIDADE

Imóvel com alíquota ordinária de IPTU = **0,30%** (sobre o valor venal do Imóvel)

Valor venal do Imóvel: R\$ 1.000.000,00

Valor do IPTU: R\$ 3.000,00

Cálculo do IPTU considerando a incidência da progressividade no tempo:



Caso não respeitem a aplicação do PEUC, o poder público inicia a taxaço do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo: ou seja, é aumenta o valor do IPTU do proprietário, obrigando-o a respeitar as normas estabelecidas pela lei. Caso o proprietário ainda continue deixando sua propriedade “parada”, o poder público pode realizar a desapropriação do imóvel.

20/08/2006 - 11h00min

Tributo polêmico

## IPTU progressivo atinge 3 mil imóveis

Tributo polêmico

Rita Fernandjes ✉

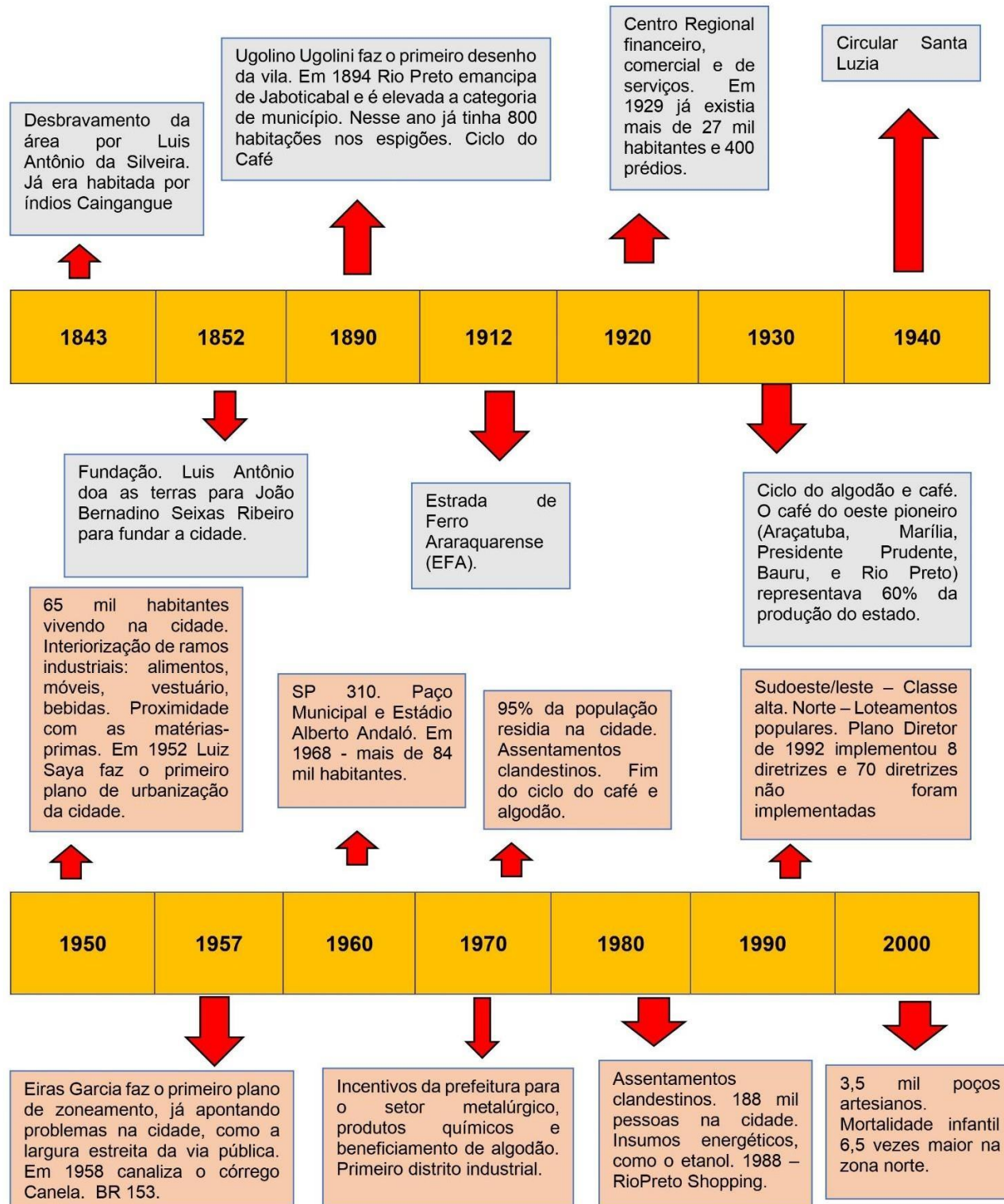
COMPARTILHE





# EVOLUÇÃO DA URBANIZAÇÃO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Vitor Ferreira de Souza



## Atividades

**01** – Complete a tabela, com as ações apontadas no plano diretor de São José do Rio Preto que pode solucionar os problemas noticiados pelos jornais:

I – Desenvolver programas de conscientização dos valores ambientais, históricos e culturais junto à população.

II – Promover a preservação dos rios e córregos que abastecem o município e respectivas matas ciliares.

III – Transposição da linha férrea, da área urbana para fora do centro urbano do Município.

IV- Fomentar a ocupação das glebas, não utilizadas ou subutilizadas no perímetro urbano e área de expansão urbana.

V – Implantar, nas proximidades do futuro Rodoanel Norte, um distrito industrial e de comércio atacadista e dotá-lo de infraestrutura necessária.

<b>Manchetes de jornais locais que retratam os problemas urbanos em Rio Preto</b>	<b>Ações apontadas pelo Plano Diretor de Rio Preto</b>
Chuva forte deixa vias alagadas em Rio Preto – fevereiro, 2020.	
Câmera flagra jovem ateando fogo na área do antigo IPA em Rio Preto – outubro, 2020.	
Mobilidade urbana é uma das reclamações dos moradores do bairro São Deocleciano – setembro, 2017.	
Desemprego aumentou quase 30% em Rio Preto em 2019 – janeiro, 2020.	
IPTU progressivo atinge 3 mil imóveis – agosto, 2006	

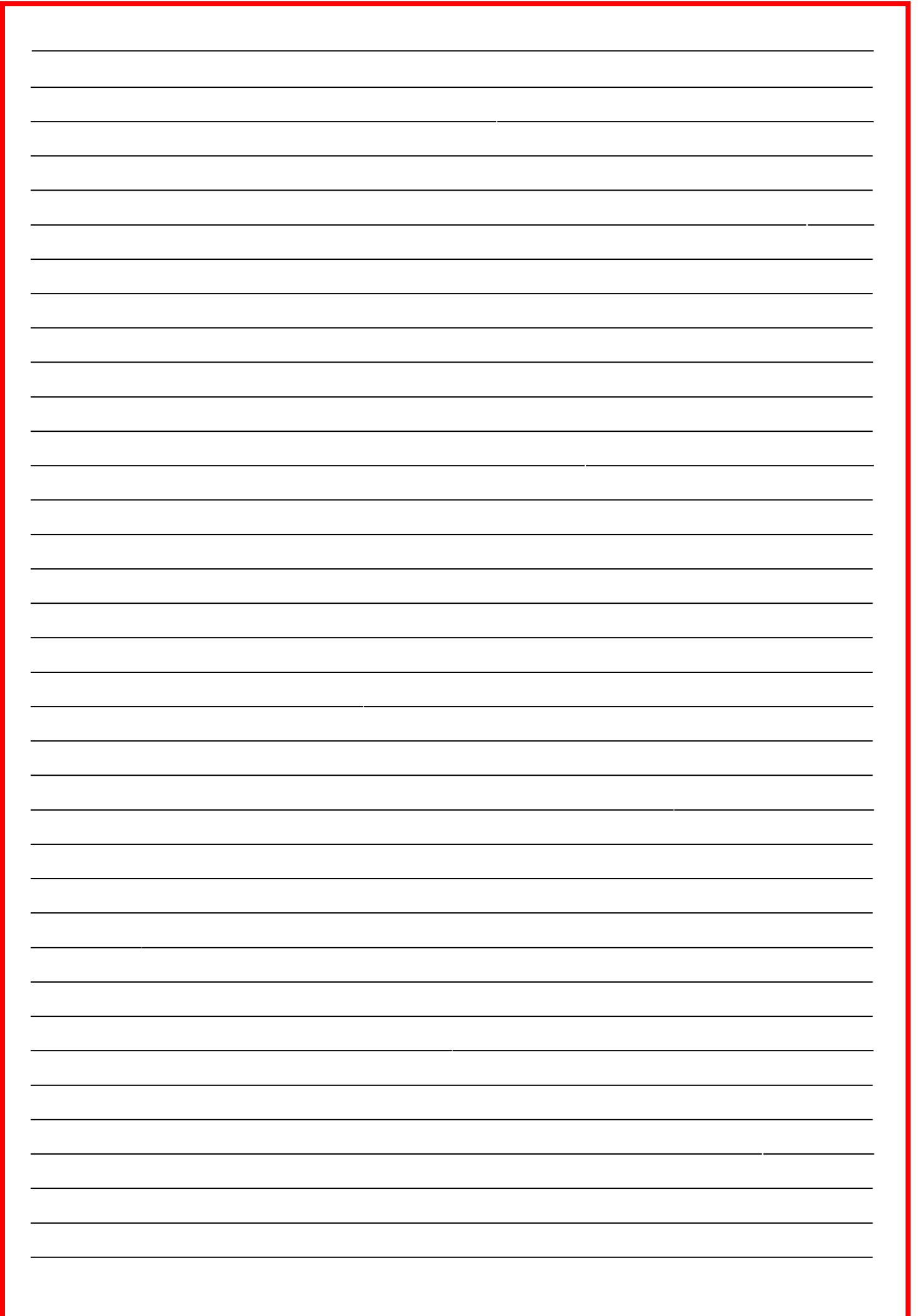
**02-** Para mudar a realidade das cidades é necessário que a população reivindique seu direito e faça valer a lei, monitorando a sua aplicação e observando o desenvolvimento do plano diretor. Dessa forma, escreva uma carta para o prefeito que contenha quais são as mudanças que precisa ocorrer para o desenvolvimento de Rio Preto.

---

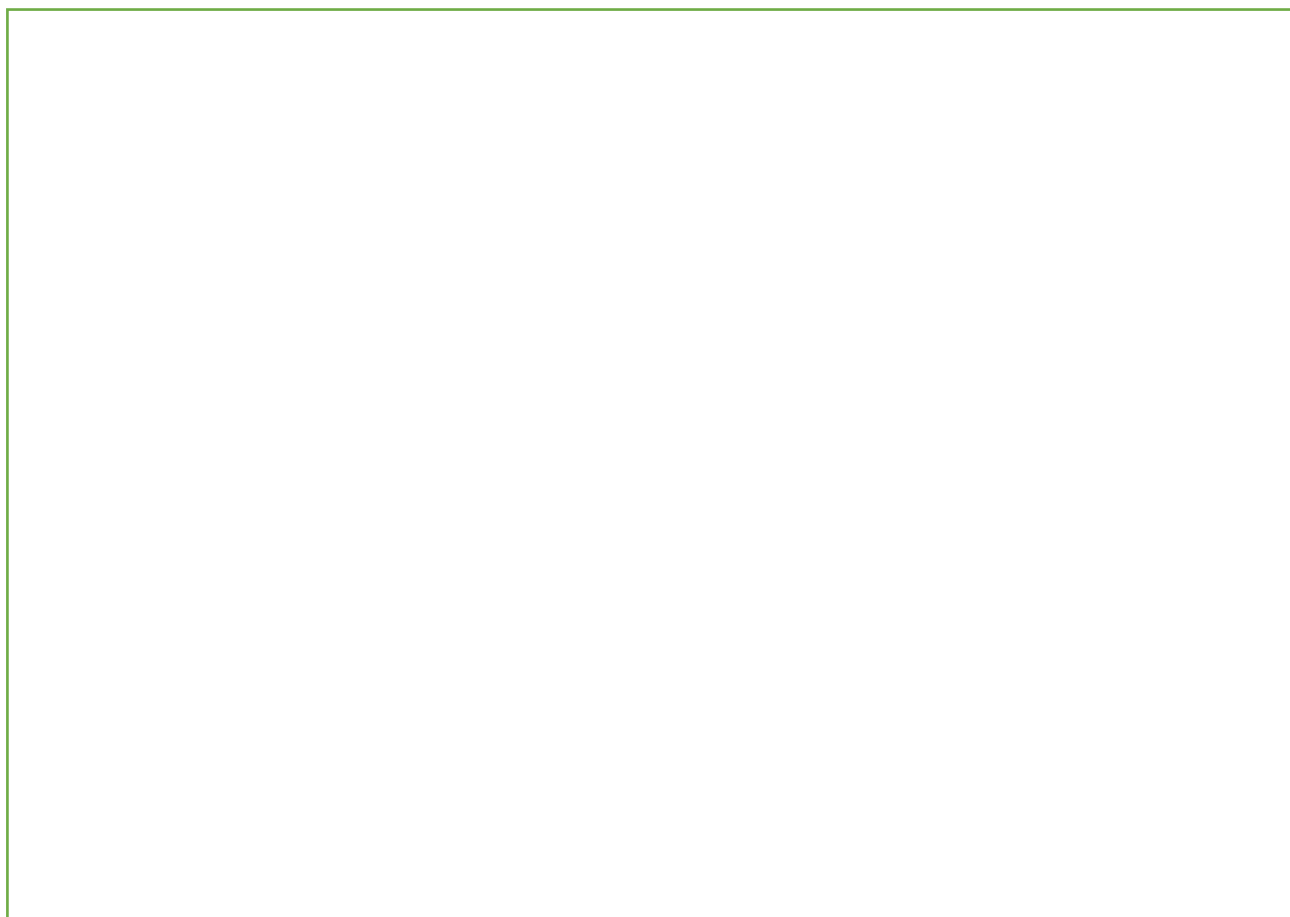
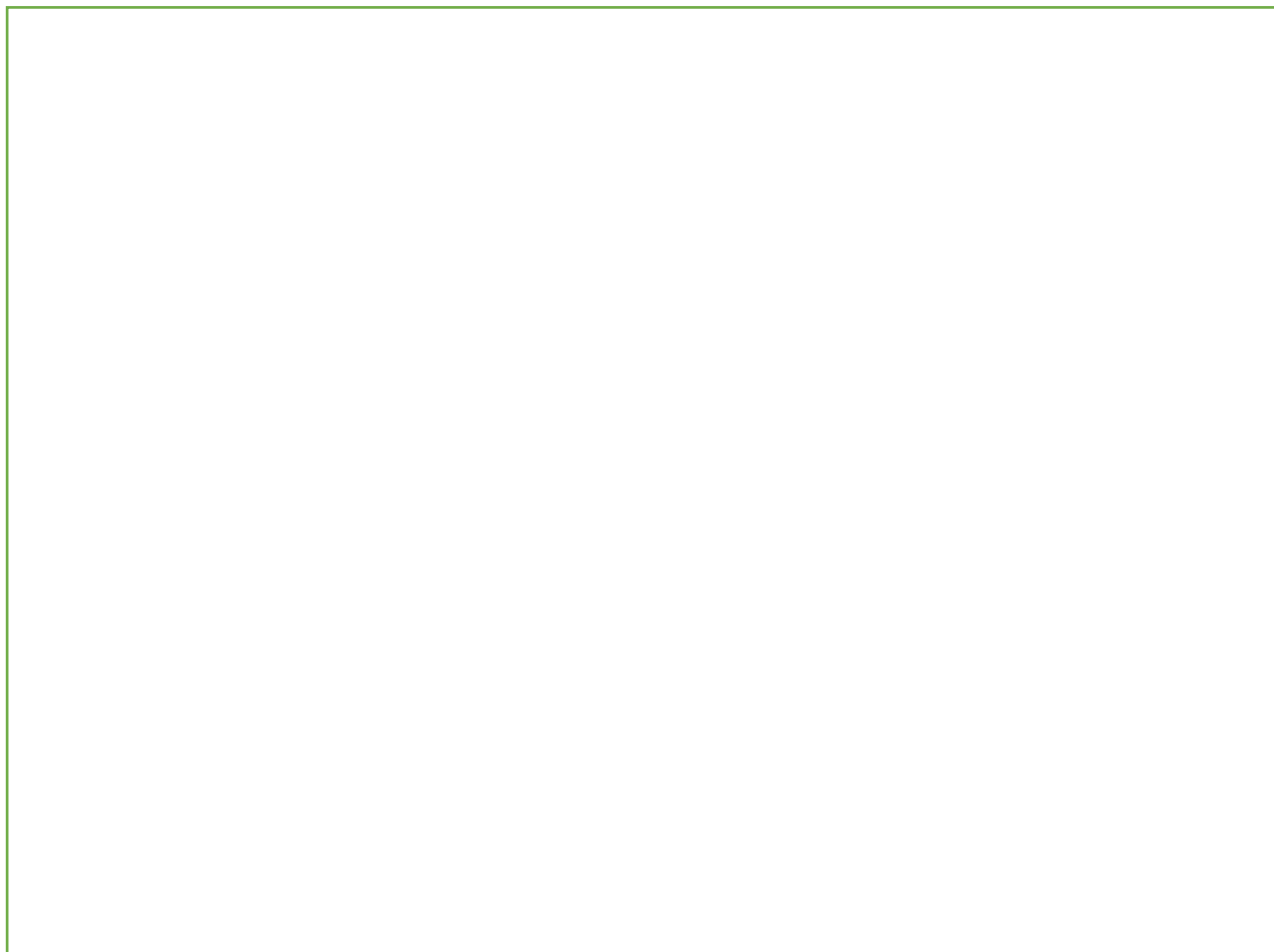
---

---





**03** – Para finalizar, faça dois desenhos, um de como você imagina sua cidade. O outro de como você gostaria que ela fosse.





## O ZONEAMENTO URBANO



Na imagem acima temos uma parte do mapa do zoneamento urbano de São José do Rio Preto. As áreas roxas são de uso estritamente industrial, já as que estão em amarelo são exclusivamente residenciais, ou seja, não são permitidos estabelecimentos comerciais.

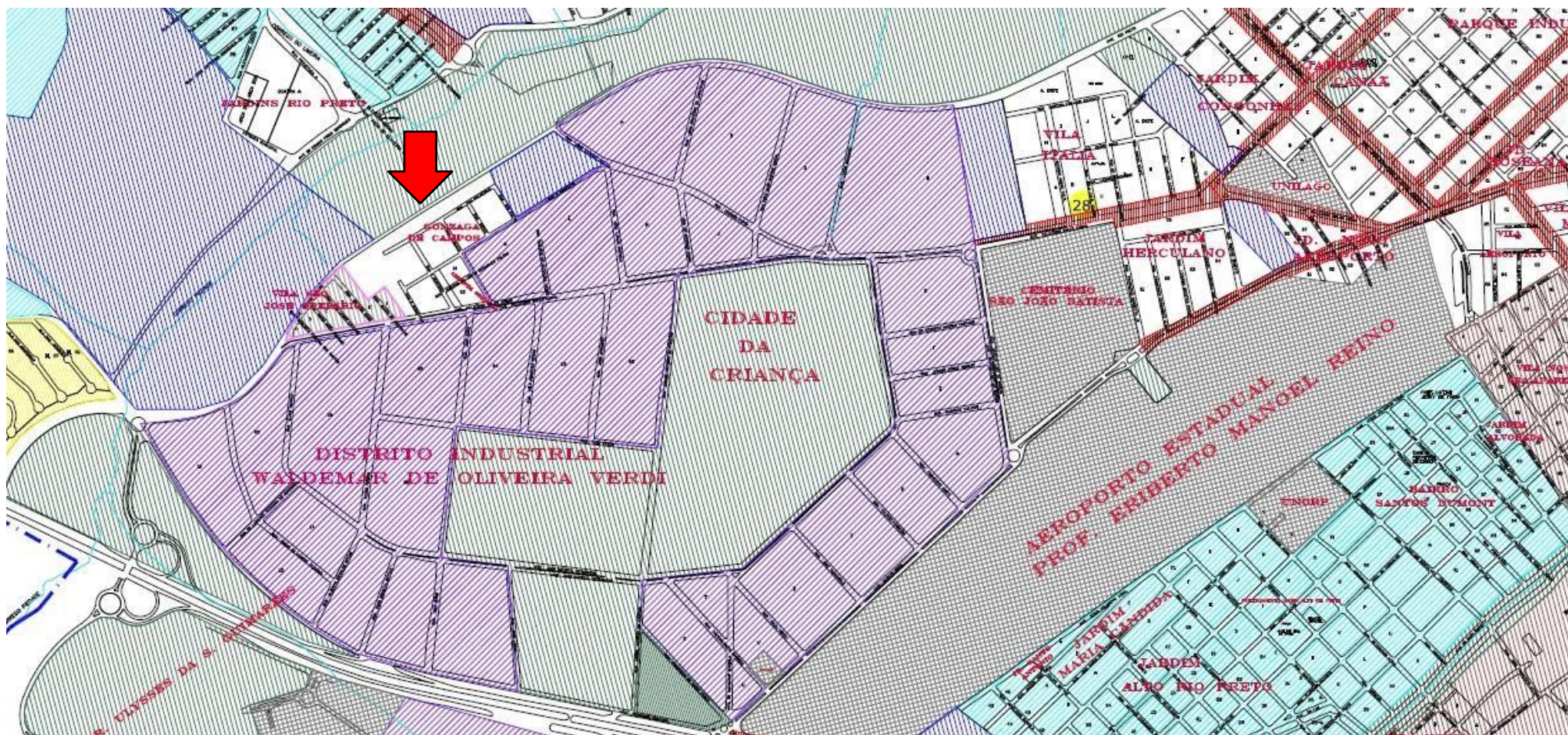
Já nas áreas em azuis, o seu uso é misto de baixa densidade. Pode ter comércio, serviços, residências, porém é vedado a construção de prédios.

Outro instrumento de planejamento das cidades é o zoneamento urbano. O zoneamento pode ser entendido quando se divide o território em zonas diferenciadas, sendo que cada uma delas serão aplicados parâmetros de uso e ocupação específicos. Em outras palavras, o zoneamento vai estabelecer o que pode ou não pode ser construído em determinado setor da cidade. Vamos aos exemplos.

Caso um setor da cidade tenha um aeroporto, o zoneamento proíbe a construção de prédios ao seu redor.

Em áreas florestais e de mananciais, o zoneamento não permite nenhum tipo de edificação.





O bairro da escola Roberto Jorge, indicado por uma flecha no mapa acima, é classificado como uso misto de média densidade, ou seja, são permitidos comércios, serviços, residências e prédios. Veja que o bairro é circundado por áreas industriais (roxo) e por áreas de interesse especial, que são edificações de uso institucional ou de interesse público, como por exemplo, a Cidade da Criança e o Aeroporto Estadual Prof. Eriberto Manoel Reino.





GESTÃO URBANA / ECONOMIA

## Zoneamento e segregação em São Paulo

O zoneamento foi historicamente um importante instrumento político para auxiliar a segregação socioespacial das elites paulistanas no setor sudoeste da cidade de São Paulo.

**Paula Miyahara**

20 de janeiro de 2017

É necessário ter cuidado em realizar o zoneamento urbano, pois o próprio poder público pode intensificar a segregação socioespacial.











Em cidades brasileiras, o zoneamento urbano já foi utilizado para excluir as pessoas de baixa renda para determinados lugares da cidade.

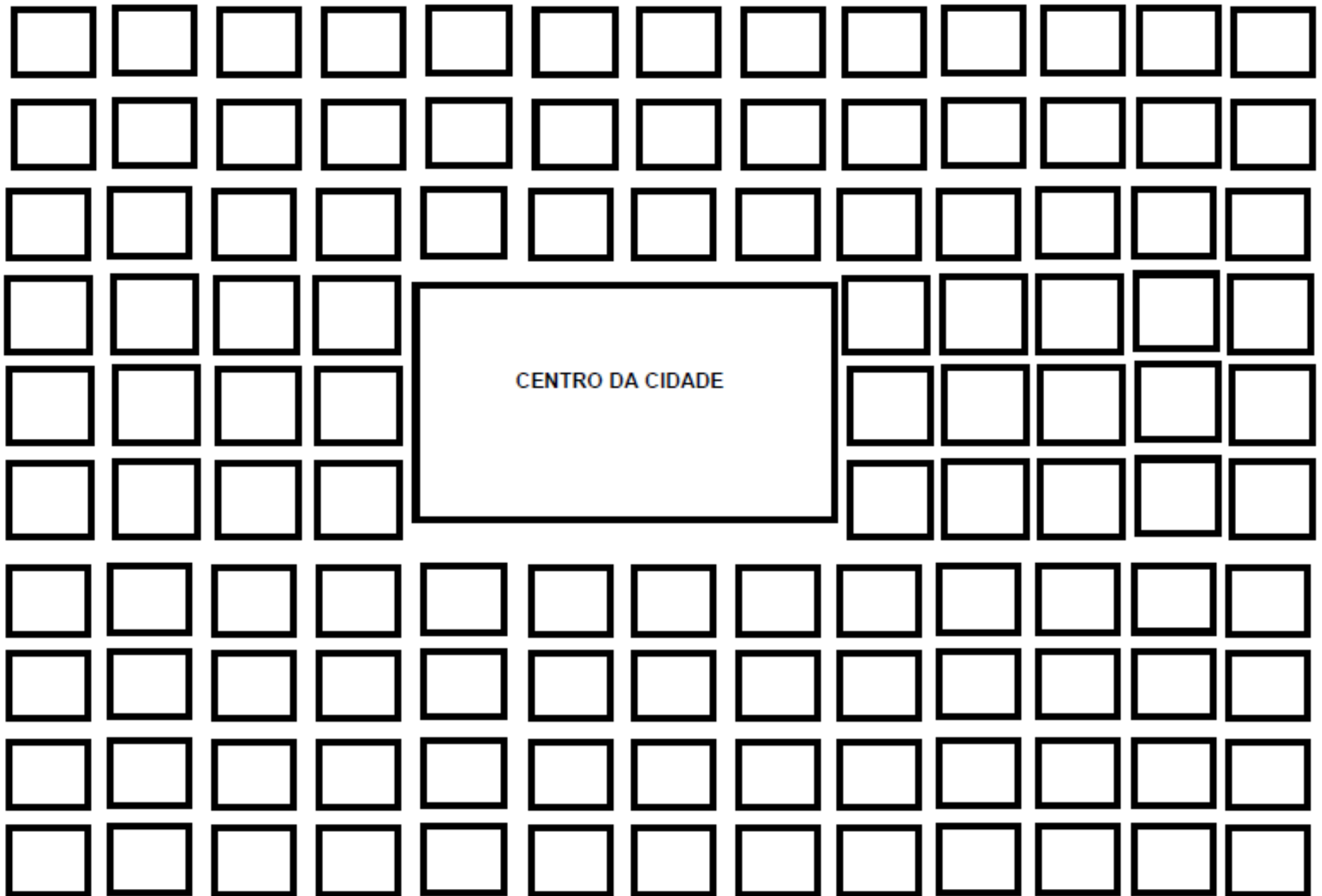
Já existem estudos que apontam uma segregação socioespacial em São José do Rio Preto, como o trabalho do Luiz Henrique Mateus Lima (ao lado).

Nesse contexto, a formação de pequenos conjuntos em diferentes zonas da cidade que são compostos por enclaves de luxo trazem à tona a segregação existente em Rio Preto, visto que, internamente, eles são homogêneos, mas a relação com os bairros nos arredores tende a ser marcada pelas diferenças, especialmente referentes à renda.

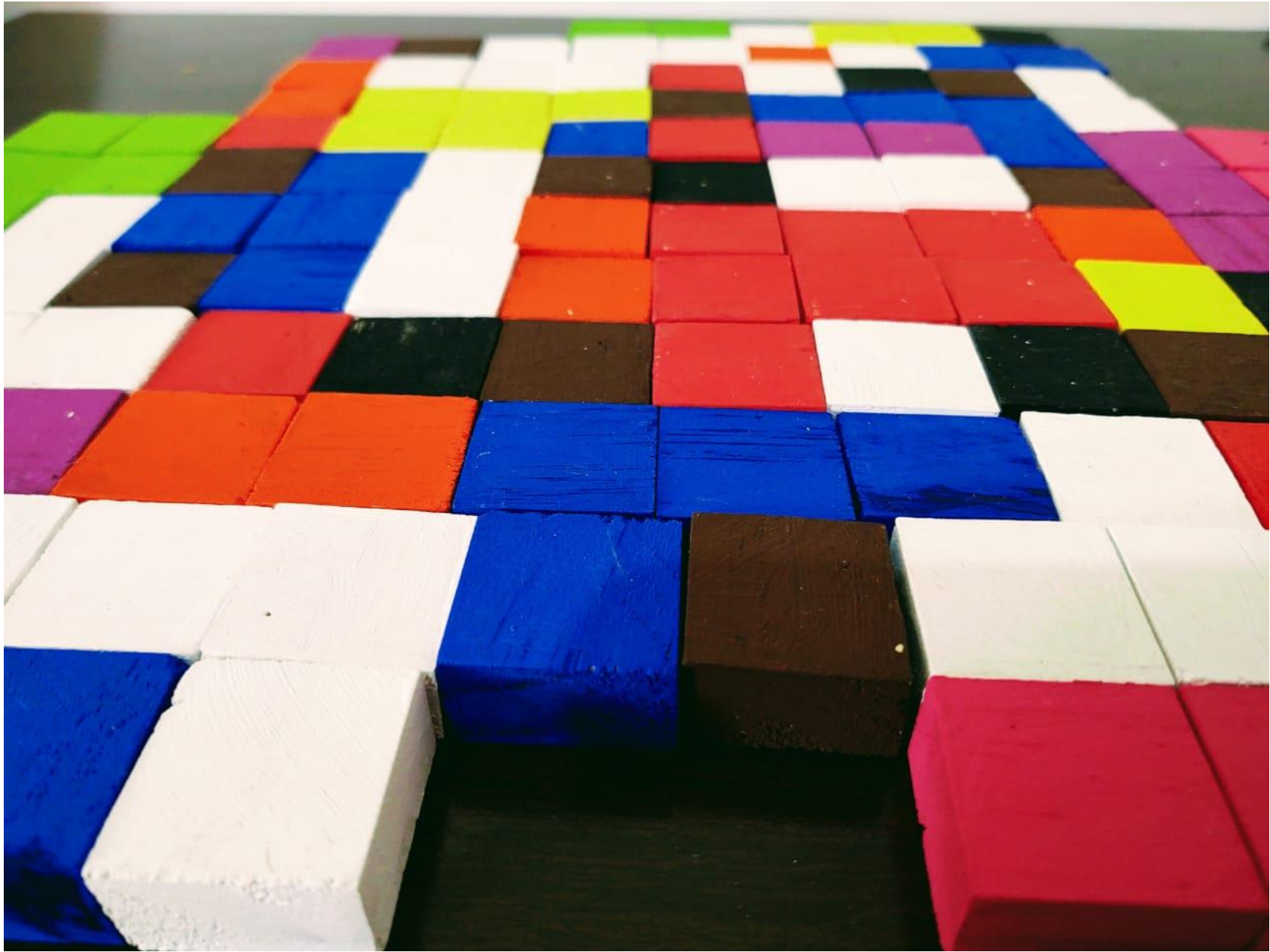
## Exercício

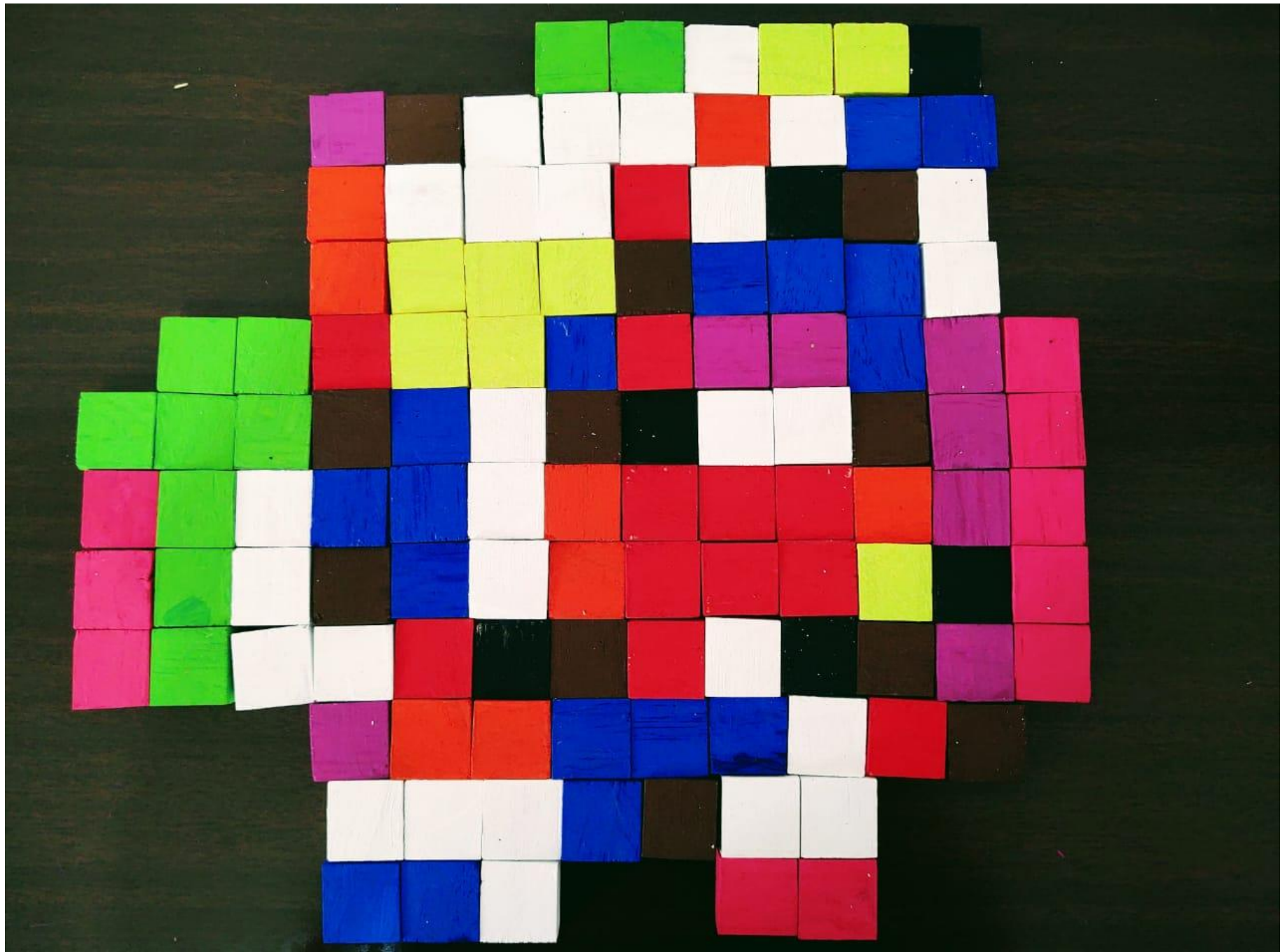
**01** – Agora é sua vez de fazer o zoneamento de sua cidade. Os quadradinhos da ilustração representam os bairros, pinte-os de acordo com o estabelecido na legenda, respeitando a quantidade de bairros (quadradinhos) por zona.

Quantidade de quadradinhos	LEGENDA: ZONAS DO MUNICÍPIO	
08		Exclusivamente residencial – somente casas
17		Uso misto de baixa densidade – comércio, serviços e casas
28		Uso misto de média densidade – comércio, serviços, casas e prédios
12		Predominantemente comercial
08		Área exclusivamente industrial – somente fábricas
08		Áreas especiais – espaços para programas de habitação, regularização fundiária, imóveis tombados
11		Áreas de interesse social – aeroporto, cemitérios, estações de tratamento de esgoto, shopping
06		Áreas coletivas– UBS, escolas, teatros, universidades, parques, postos policiais
11		Áreas de preservação ambiental, florestas e rios
10		Áreas rurais









## REFERÊNCIA

SOUZA, V. F. de. **Miopia espacial**: a invisibilidade do planejamento e ordenamento urbano no ensino de Geografia. 2021. Dissertação (Mestrado em Educação) – Universidade Estadual Paulista, Bauru, 2021.