

A urbanização brasileira segregacionista: critérios para inserir os instrumentos do Estatuto da Cidade no combate à segregação socioespacial urbana

Tiago da Guia Oliveira

Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Sorocaba.

Fernanda Sola

Professora do Programa de Pós-Graduação em Sustentabilidade na Gestão Ambiental na Universidade Federal de São Carlos.

Eliana Cardoso Leite

Professora do Programa de Pós-Graduação em Sustentabilidade na Gestão Ambiental na Universidade Federal de São Carlos.

Resumo: O objetivo geral do artigo é identificar em referenciais teóricos quais são os elementos mais destacados pelos autores como propulsores da segregação urbana e os critérios fundamentais para se compreender as potencialidades e carências de regiões específicas nas cidades de médio porte, a fim de se fomentar os instrumentos do Estatuto da Cidade no combate à segregação socioespacial urbana nas audiências públicas do Plano Diretor. A metodologia utilizada foi uma pesquisa bibliográfica e uma pesquisa descritiva, sendo que os estudos descritivos coletaram, através do embasamento teórico, dados que identificassem no processo de urbanização das cidades brasileiras os indicadores de segregação socioespacial urbana. A obtenção desses dados ocorreu por meio de listagem das palavras e/ou temas constantemente abordados por autores que dissertam sobre o processo de urbanização e segregação urbana no Brasil. Após a compilação dos dados, analisaram-se os que aparecem com maior frequência e como resultado copiou-os numa tabela transformando-os em critérios, a fim de se concluir um diagnóstico para fomentação dos melhores instrumentos do Estatuto da Cidade no combate aos indicadores de segregação socioespacial urbana.

Palavras-chave: Segregação Urbana. Estatuto da Cidade. Diagnóstico. Plano Diretor.

Sumário: Introdução – A urbanização brasileira concomitante com a industrialização: depreciação do trabalho como início da segregação socioespacial – Vazios urbanos, condomínios fechados, habitações sociais periféricas, loteamentos irregulares e favelas: indicadores de segregação socioespacial urbana – Resultados – Conclusão – Referências

Introdução

Desde a passagem brasileira de *status* agrário para o processo urbano-capitalista em meados do século XX, o Brasil se deparou com uma consequência

negativa da urbanização desorganizada e vinculada à industrialização: a segregação socioespacial urbana. O brusco crescimento populacional causado pelo êxodo rural, a falta de planejamento das cidades e a valorização da terra como mercadoria proporcionaram a situação de exclusão que quase um século após a “explosão” da urbanização no país ainda se perpetua (SANTOS, 2005).

O crescimento desordenado das cidades pós-Revolução Industrial gerou uma fragmentação urbana, ou como prefere Villaça (2001), as cidades são compostas de segregação espacial em classes que gera desigualdades, enfraquecimento das relações sociais e violência urbana. Prieto (2006) complementa que a urbanização brasileira sem planejamento excluiu os mais pobres às periferias sem infraestrutura ou os induziu a ocupar irregularmente terrenos vazios, morros e áreas de interesse ambiental, constituindo favelas densamente povoadas.

Visto que a questão social está estreitamente relacionada com as questões ambientais estabelecendo uma interação recíproca, há a necessidade de se intervir nessa população urbana espacialmente excluída, pois a desigualdade urbana em áreas onde se vive bem e onde o equacionamento da qualidade de vida e moradia é praticamente inexistente evolui com a especulação imobiliária sem o cumprimento do mandamento constitucional da função social da propriedade (MARICATO, 2013). A presença constante dos vazios urbanos – propriedades urbanas ociosas de caráter especulativo – faz com que a população de menor renda se estabeleça em áreas periféricas desqualificadas de infraestrutura e até mesmo, sem opção de escolha, ocupem e degradem áreas ambientais através de sub-habitações autoconstruídas.

Nesse cenário brasileiro, onde as metrópoles se caracterizam pela amplitude exacerbada das desigualdades sociais e as cidades de médio porte se encaminham para o mesmo estado de depreciação socioambiental, o presente artigo busca copilar uma série de critérios que devem ser aplicados nas cidades de médio porte para a produção de um diagnóstico antes das audiências públicas do Plano Diretor, a fim de pautar a introdução dos instrumentos do Estatuto da Cidade no combate à segregação socioespacial urbana.

A urbanização brasileira concomitante com a industrialização: depreciação do trabalho como início da segregação socioespacial

O processo de crescimento e urbanização das cidades latino-americanas ocorrido na passagem do séc. XIX para o séc. XX ocorreu de maneira similar ao europeu do séc. XVII, ou seja, conflituosa por atender o interesse das elites, desorganizada ao não planejar sua expansão e absorção da demanda vinda do

campo e excludente ao incentivar que a população de baixos salários e desprovida de recursos passe a ocupar áreas ociosas irregularmente (HAMPF, 2004).

No início da industrialização brasileira no séc. XX, o efeito imediato da transição agrária para industrial foi o êxodo rural, afinal a grande demanda por mão de obra nas indústrias gerava ambiciosas perspectivas ao homem do campo frente à industrialização nas cidades, processo que veio acompanhado da importação dos padrões de planejamento urbano dos ditos países desenvolvidos (visão holística de uso e ocupação do solo, centralização e racionalidade do Estado), porém os padrões foram aplicados em apenas uma parte da cidade, a cidade legal – onde são cumpridas as leis urbanísticas –, excluindo os pobres periféricos desse planejamento contribuindo para que as cidades brasileiras se submetessem a uma modernização incompleta e excludente (MARICATO, 2000).

Seguindo os preceitos de planejamento urbano do “primeiro mundo”, os investimentos públicos eram direcionados quase que exclusivamente às perspectivas de desenvolvimento das indústrias, assim o crescimento populacional careceu de demandas habitacionais sociais, infraestruturas e equipamentos urbanos. Com aporte governamental, os salários nas indústrias eram baixos, pois era uma condição à industrialização brasileira a obtenção de uma força de trabalho barata (FERREIRA, 2005). Portanto, a somatória da inexistência de política habitacional com a baixa remuneração fez com que os trabalhadores buscassem a solução de moradias nas autoconstruções em terrenos periféricos e desprovidos de infraestruturas ou em áreas ambientais próximas às centralidades, concebendo guetos segregacionistas em loteamentos clandestinos e favelas (MARICATO, 2013).

Nota-se nesse período de forte industrialização nas metrópoles que a formação de uma elite social detentora de terras nas áreas providas de infraestruturas e equipamentos urbanos e o desprezo governamental pelo planejamento urbano equitativo iniciou a patologia urbana da segregação socioespacial. Como modelo de (des)planejamento tem-se o paulistano de referência negativa para as cidades de médio porte que no séc. XXI estão no crescente processo de industrialização e crescimento populacional, pois a expansão urbana de São Paulo pautou-se na exploração imobiliária, sendo que a cidade passou a ser uma máquina de produzir renda para a classe dominante (CHAGAS, 2007). O papel do Estado no processo segregacionista seria fundamental para retrair essa prática exploratória da população de menor renda, porém o governo se submetia aos interesses capitalistas (lucro) ao investir nas grandes indústrias e infraestruturas para a elite paulistana em detrimento da camada mais pobre e excluída nas periferias da cidade (SANTOS, 2012).

Nas décadas de 1970 a 1980, o Brasil era governado por militares que, ao almejarem a potencialização econômica emergente do país, o “milagre econômico”,

incentivaram ainda mais as infraestruturas pontuais e a produção industrial para atrair investimentos externos e impulsionar o crescimento interno, porém atrelado a empréstimos internacionais que posteriormente causaram graves problemas socioeconômicos com a crescente dívida externa. Contudo, as duas crises mundiais petrolíferas, a de 1973 e a de 1978, retraíram as exportações brasileiras e o “milagre” começou a ruir, tendo seu melancólico desfecho com a alta internacional dos juros que prejudicou as empresas nacionais endividadas com empréstimos estrangeiros e conseqüentemente a superacumulação de produtos (SCHIFFER, 2004).

A industrialização e urbanização da cidade brasileira pautada nos interesses do capitalismo neoliberal e integrada à desvalorização de mão de obra produtiva intensificou um desequilíbrio urbano catastrófico – a cidade dos ricos x cidade dos pobres –, agravando a concentração de riqueza e das injustiças (SANTOS, 2012). Iniciado nas metrópoles no séc. XX, porém constatado nas cidades de grande e médio porte do séc. XXI, as modificações econômicas dinamizadas pelo mercado capitalista, acarretaram em concentrados problemas sociais e ambientais referentes à segregação urbana, por exemplo, a favelização, em especial quando as ocupações ocorrem em áreas ambientais, alterando a paisagem urbana, poluindo aquíferos e degradando a vegetação nativa (MARICATO, 2003).

Tem-se que no processo da urbanização brasileira a conexão entre a reestruturação econômica, a partir de 1980, a valorização de certas áreas em detrimento de outras e a desvalorização da mão de obra geraram a periferia empobrecida e desqualificada de infraestrutura e equipamentos urbanos, orientadas pelo mercado com o objetivo de impulsionar os lucros e reduzir despesas. Assim, o trabalhador de baixa qualificação e pouca remuneração, não consegue ter acesso a terra urbanizada e dotada de infraestrutura tanto pela depreciação do trabalho quanto pela valorização do mercado imobiliário, sendo este obrigado a se conduzir às periferias da cidade caracterizadas pelo baixo custo de vida em consonância com uma menor qualidade de vida, insegurança e de precários atendimentos em educação, saúde, cultura e lazer (ELIAS, 1996).

A reestruturação produtiva, nas décadas de 1980 e 1990, pautada na dinâmica capitalista da lucratividade empresarial transformou as relações de trabalho, pois com a introdução das tecnologias nas indústrias o contingente humano se reduziu pela compactação dos processos produtivos e terceirização, assim o trabalhador consentiria com a má remuneração ou estaria desempregado, pois o progresso técnico-científico estava atrelado a fatores econômicos visando maior produção, em menores períodos de tempo e redução dos gastos (VILLAÇA, 2011). Dessa forma, as perdas de postos de trabalho, arrocho salarial e o favorecimento à concentração de renda ampliaram as desigualdades sociais e, inevitavelmente, o empobrecimento cada vez maior da classe trabalhadora.

O aumento dos espaços empobrecidos, principalmente na década de 1990 (IBGE), registrou o aumento de favelas e cortiços concentrados principalmente nas áreas centralizadas, próximas aos postos de trabalho e infraestruturas ou em bairros precários próximos com meios de transportes para as centralidades, porém desprovidos de equipamentos públicos. Flávio Villaça relaciona segregação espacial com o tempo de deslocamento, de forma a evidenciar que a classe dominante manipula a produção do espaço urbano ao priorizar a otimização de seus tempos gastos em deslocamento, assim aqueles que percorrem maiores distâncias excluem-se em territórios dispersos e distantes do trabalho, escolas, hospitais e comércio; ou sujeitam-se a ocupar áreas ociosas e de caráter ambiental em situações insalubres (VILLAÇA, 2011).

Em busca de um desenvolvimento urbano qualificado e que se reduzam os conflitos socioambientais historicamente presentes no processo de urbanização no Brasil, Jacobi (2008) retrata a importância da educação (campanhas educativas) como mecanismo de resolução dos conflitos, no qual a educação conecta-se com a questão da mudança cultural para um desenvolvimento econômico menos depreciativo social e ambientalmente também abordado por Sachs (2007). Apesar de não ser o foco do artigo, traz-se a abordagem educacional e cultural neste parágrafo para que a utopia do equilíbrio entre economia, meio ambiente e sociedade não seja determinada de maneira simplista, mas que exija maiores reflexões a respeito do atual sistema econômico e o complexo fetiche consumista (SANTOS, 2012), degradantes à natureza e às relações de cidadania.

Vazios urbanos, condomínios fechados, habitações sociais periféricas, loteamentos irregulares e favelas: indicadores de segregação socioespacial urbana

Analisar o sistema urbano demanda considerações a respeito das estruturas físicas construídas, como vias, edifícios, indústrias, transportes e infraestrutura; as estruturas humanas e/ou sociais, como o trabalho, lazer, cultura, educação, saúde e segurança; e das estruturas naturais, como aquíferos, vegetação, topografia, clima e fauna. Com a desvalorização do trabalho e a expulsão dos pobres para as periferias desprovidas de infraestrutura ou favelas em áreas ambientais, a estrutura social foi intensamente depreciada e conseqüentemente abalou as estruturas naturais com o crescente número de construções insalubres em áreas de preservação ambiental, ausência de áreas verdes nas cidades, maior impermeabilidade do solo e poluição dos recursos hídricos (LOTUFO, 2011). Sendo que, a ausência de planejamento urbano democrático e a atuação pública onerosa para a população pobre também influenciaram o processo de segregação socioespacial,

altamente excludente e geradora de conflitos socioambientais como: habitações autoconstruídas e insalubres, formação de favelas e loteamentos irregulares, violência urbana, devastação de áreas ambientais, poluição de aquíferos e solos.

Santos (2012) transcende a espacialidade na segregação, onde traz uma reflexão a respeito da segregação social na abordagem economicista. O que Milton Santos procura abordar é a realidade do sistema econômico capitalista e o impedimento de certos extratos sociais de almejar mercadorias acessadas por outros, ou seja, a segregação urbana age na dificuldade daqueles que vivem em casas improvisadas, em cortiços, com precárias condições de trabalho e baixa remuneração, de se tornarem consumidores ativos num sistema que aliena as pessoas para as compras e a valorização pela posse de bens, fato que amplifica os conflitos e torna o espaço urbano ocupado em classes dividindo a sociedade urbana.

Essas patologias urbanas reproduziram uma segregação urbana ainda mais intensificada, pois com a insegurança, violência e busca pelo isolamento em classes, a população rica passa a ocupar também as periferias das cidades através dos condomínios e loteamentos fechados, fato que massifica os investimentos governamentais em infraestruturas para essas novas localizações, além de onerar os cofres públicos e aumentar as disparidades das relações humanas (MARICATO, 2013).

Ao tratar segregação urbana, surge um termo emergente das cidades capitalistas, a segregação socioespacial pautada no desenvolvimento das desigualdades, em que a exclusão caracteriza-se por induzir a ilegalidade nas cidades não por desrespeito à lei, mas como fruto de uma urbanização excludente e segregadora (MARICATO, 2000). Sendo assim, de maneira sucinta pode-se compreender segregação socioespacial como a divisão de diferentes classes sociais em setores específicos na malha urbana, de maneira que o isolamento, a repulsa ou dificuldade de relação entre as distintas classes se afloram, ou como cita Rólnik (1995) é como se a cidade fosse demarcada por cercas que definem o território de cada coisa e de cada morador.

Na questão política, esse “*apartheid* urbano” é produto e produtor de conflitos sociais e ambientais, por isso que Maricato (2000) defende a gestão democrática das cidades para que o debate apresente a real situação conflituosa e se possa imaginar uma cidade cidadã composta por direitos e deveres, ou como ressalta Sola (2006), com a participação dos cidadãos e habitantes da cidade na diretriz, controle e avaliação de políticas públicas básicas, deixar-se-á a composição da cidade capitalista “ortodoxa” composta por desigualdades sociais, segregação espacial e degradação ambiental.

Sem primar pela gestão democrática da cidade, os investimentos públicos em locais específicos definiram uma prática comercial consistente no séc. XXI,

a especulação imobiliária. O processo da especulação resume-se no forte investimento público e privado em áreas singulares no perímetro urbano, elevando o preço da terra e conseqüentemente criando polos exclusivos para a elite, como ressalta Maricato (2000) ao dizer que “as obras de infraestrutura urbana alimentam a especulação fundiária e não a democratização do acesso a terra para moradia”. Nessa mesma questão, o proprietário do lote ou gleba não a utiliza ou vende, esperando mais investimentos e conseqüente elevação do preço imobiliário gerando os vazios urbanos. A presença dos vazios urbanos onera os cofres públicos e a população como um todo, pois o imposto recolhido é menor, a área vazia se apropria dos investimentos realizados e ainda não cumpre sua função social. Assim a concentração de vazios urbanos por fortes investimentos e a valorização da região, impede que a camada de baixa renda adquira ou resida naquelas localidades, ampliando a exclusão espacial.

Para a população pobre excluída resta se dirigir às periferias das cidades, desprovidas de investimentos e organizar aglomerados urbanos desqualificados como os loteamentos clandestinos ou favelas, normalmente concebidas em terrenos vazios, públicos ou privados, ou nas áreas verdes. Ermínia Maricato (2000) nos alerta que a lei de mercado que se estabeleceu no século XX permitiu a transgressão da lei protetora de Áreas de Preservação Permanente, afinal essas áreas são desvalorizadas ou inviáveis para o mercado e, portanto, se admitiu o direito à invasão, porém sem estabelecer, na mesma proporção, o direito à cidade aos segregados.

A partir do momento que a terra deixa de ser um bem natural e passa a se tornar bem privado e mercadoria de troca, desde o final da Idade Média, passa a ser determinante na segregação urbana, sendo o valor da propriedade o motor da exclusão em classes, aglomerando os capazes de pagar por uma terra mais cara e em outras localidades se fixam os que não podem pagar (VILLAÇA, 2001) Cabe enfatizar o processo cíclico da segregação socioespacial, à medida que a infraestrutura é levada àquela área anteriormente desqualificada, o mercado imobiliário passa a agir em torno do capital especulativo, valorizando a região e refazendo o processo de exclusão dos pobres, assim o número de moradores nas favelas cresce e a ocupação de áreas ambientais se intensifica, causando um abalo socioambiental em função unicamente do capital imobiliário.

A cidade é definida por Rolnik (1988) como heterogênea e similar a um organismo que vive e se reinventa constantemente, portanto é ingênuo pensar em uma cidade homogênea, sem desarticulações ou desigualdade de renda, mas cabe fomentar a redução dos conflitos socioambientais, pois as disparidades econômicas e territoriais transcendem um discurso político-ideológico para uma realidade em que a segregação é depreciativa em toda a cidade, tanto para ricos como para

pobres, na medida em que a degradação de recursos naturais, aumento da violência, precariedade dos serviços públicos, poluição, expansão sobre região rural e mobilidade calamitosa são prejudiciais para todos os habitantes, sendo eles moradores de Paraisópolis ou do Morumbi (ROLNIK, 1988).

Na contramão da redução dos conflitos, os loteamentos ou condomínios fechados surgem como um entrave urbano para que a classe social de maior renda possa se isolar dos problemas sociais causados pela própria segregação socioespacial. Essas “vedações sociais” são fisicamente isoladas por muros, espaços vazios e detalhes arquitetônicos; direcionados a atividades interioranas, distantes da vida coletiva das ruas; acessos controlados por seguranças privados e passíveis de serem implantados em qualquer localização pelo fato de não interagirem com seu entorno (CALDEIRA, 2000). Porém a estratificação social produzida/causada pelo isolamento, ao invés de reduzir os conflitos entre as classes, acaba por intensificá-los, acarretando mais violência e intolerância.

Impulsionada por ações Estatais nas décadas de 1970 e 1980, a política habitacional brasileira obteve forte investimento para a criação de conjuntos habitacionais de interesse social pelo governo militar, porém pautados nos interesses privados, as estimativas não foram atendidas, não resolvendo os problemas habitacionais e influenciando na periferação e segregação espacial, na medida em que habitações sociais foram construídas nas periferias das cidades, com acesso e infraestrutura limitados (MAIA, 2010). Essa espécie de urbanização corporativa atendia exclusivamente os interesses das grandes empresas, sem levar em consideração as falácias sociais produzidas pela exclusão dos pobres das centralidades urbanas.

Por sua vez, a formação de loteamentos irregulares nas periferias é reflexo da presença dos vazios urbanos nas regiões valorizadas e dotadas de infraestrutura, afinal com a precarização do trabalho e a especulação imobiliária, explanados anteriormente, os pobres não possuem o direito à cidade e são obrigados a autoconstruir suas moradias em locais distantes, sem infraestrutura, regularidade urbanística e título de propriedade; sendo que os que buscam permanecer próximos aos serviços públicos e infraestrutura sujeitam-se a ocupar terrenos vazios ou áreas desvalorizadas pelo mercado como: encostas, morros e margens de córregos, configurando a formação de favelas (MARICATO, 2003).

O IBGE considera favelas apenas os aglomerados com mais de 50 sub-habitações (moradias insalubres), o que resulta em subestimação da quantidade de favelas nos municípios e gera conflitos de dados entre os diferentes entes da Federação. Para elucidação do conceito a ser trabalhado na pesquisa, traz-se a referência do Código de Obras do Rio de Janeiro de 1937, onde seu artigo 349 cita a favela como: conglomerados de dois ou mais casebres regularmente dispostos ou em desordem, construídos com materiais improvisados e em desacordo com as

normas legislativas (VALLADARES, 2000). A citada lei define pontos importantes para conceituar favela, porém cabe diferenciar a *ocupação irregular favela* da *ocupação irregular loteamento*, pois, apesar da ilegalidade de ambos, o loteamento clandestino possui o contrato de compra e venda, comprovando a sua aquisição e garantia de algum direito, enquanto na favela há a completa ilegalidade de relação do morador com a terra (MARICATO, 2003).

Resultados

Tendo o cenário das cidades brasileiras direcionadas ao processo segregacionista e o Estatuto da Cidade como legislação que permite ao gestor público inibir esse contexto negativo em busca da sustentabilidade urbana, há a necessidade de se aplicar critérios nas formulações ou revisões dos Planos Diretores Municipais para que os instrumentos da referida lei sejam debatidos com a população, de acordo com as especificidades de cada território, a fim de se combater a segregação socioespacial urbana.

A partir da identificação dos indicadores a serem estudados e combatidos, houve a necessidade de apresentar critérios de atuação contra esses indicadores, ou seja, para que o Estatuto da Cidade seja eficiente, seus instrumentos precisam de critérios para serem aplicados no Plano Diretor. Dessa forma, formulou-se uma tabela de critérios, sendo que essa tabela resultará em um diagnóstico físico-estrutural, territorial, fundiário, ambiental e social e através dele poder-se-á definir quais instrumentos do Estatuto da Cidade são compatíveis e propícios a serem referenciados nas audiências públicas de formulação ou revisão do Plano Diretor das cidades de médio porte.

Para os critérios de combate ao indicador vazio urbano, se agregou dados que pudessem embasar o gestor público sobre as diretrizes do Plano Diretor para planejar a melhor utilização de glebas subutilizadas e de caráter especulativo, além de capacitar a implementação de mecanismos que refutem a prática onerosa ao Poder Público da retenção fundiária pelo capital imobiliário. Para a definição de alguns critérios, levou-se em consideração a explanação de Villaça (2011) sobre a segregação socioespacial no espaço intraurbano conectada à relação espaço/tempo, na qual os espaços segregados se caracterizam por maiores distâncias aos serviços públicos, comércio e trabalho, inclusive a tabela adota a distância mínima para diagnóstico de benfeitorias de 1000m (1km) por ser a distância utilizada pelo Ministério das Cidades para análise de suporte para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social. Rogers (2001) ressalta que 1km é uma distância confortável para se percorrer a pé até os serviços públicos, comércios e postos de trabalho, pensando-se em cidades compactas que otimizem recursos e integrem a população. Assim, dados como localização,

atendimento por escolas, postos de saúde, sistemas de lazer e intensidade comercial demonstrarão a relação da propriedade ociosa com serviços públicos e característica econômica da microrregião, evidenciando sua qualidade tempo/espaço de deslocamento na malha urbana, são entendidos como fatores importantes para o combate ao espraiamento periférico da cidade.

Alguns critérios têm por objetivo confirmar o caráter de vazio urbano de uma determinada área. Quando Maricato (2003) define vazio urbano como glebas ou lotes ociosos ou subutilizados no perímetro urbano que não cumprem a função social da propriedade e estão sujeitas à valorização imobiliária pelos investimentos públicos e privados na região, se tem a oportunidade de confirmar essa definição com a adoção de critérios como: o tamanho da área, o zoneamento vigente, se a propriedade é pública ou particular, se há construções subutilizadas ou projetos protocolados na prefeitura para intenção de parcelamento ou edificação.

Outras características do diagnóstico trarão a questão mais discutida por Maricato (2013), Rolnik (2003) e Maia (2010), sobre o potencial infraestrutural dos vazios urbanos. Dados sobre transporte coletivo, energia elétrica, coleta de lixo, redes de água potável, esgoto e coleta pluvial comporão a tabela de diagnóstico. Afinal, como abordam os autores, as glebas ociosas não cumprem sua função social ao subutilizarem a infraestrutura oferecida. Esses dados embasarão as discussões do Plano Diretor para que nesses vazios urbanos possam ser apreciados instrumentos do Estatuto da Cidade que incentivem ou até mesmo possam compulsar o proprietário a utilizar a área e sua infraestrutura.

De acordo com Jacobs (2001) para que a cidade possua regiões mais atraídas e seguras é importante a promoção da variabilidade de usos e usuários. Pensando não só no processo de segregação, mas também na composição de um urbanismo heterogêneo, o diagnóstico apontará, por meio da aplicação dos critérios, a predominância de usos na região e a capacidade viária para se implantar habitações. Afinal uma região composta por diversos usos (habitacionais, comerciais, industriais, culturais e de lazer) torna-se segura e permite maior integração da população quando há incentivo e mescla de habitações das várias classes sociais no território. Inclusive, esse diagnóstico será importante para que o gestor público possa fomentar nas discussões públicas a possibilidade de inserção de habitações de interesse social em alguns vazios urbanos, pois o combate ao déficit habitacional é fundamental, visto que em 2013 chegou-se aos seis milhões de brasileiros desprovidos de moradia própria (CIDADES, 2013), além do que, Davis (2006) e Maricato (2013) alertam para o crescimento constante da favelização brasileira pela falta de opções de moradias nas centralidades infraestruturadas.

A tabela também trará a relevância ambiental para o diagnóstico com apontamento de áreas ambientais ou de interesse histórico inseridas nas glebas

ociosas, o que configurará a necessidade de um estudo e proteção das mesmas, visto a discussão apresentada sobre os pilares da sustentabilidade e a busca constante de se reduzir os conflitos entre eles. Apesar de referenciar sinteticamente o termo sustentabilidade, o Estatuto da Cidade traz alguns instrumentos de atuação ligados não apenas à parte econômica, territorial, social e jurídica, mas também de interesse e preservação ambiental e histórica, sendo os mesmos importantes para a redução das pressões da cidade sobre os recursos naturais.

Para definir critérios de combate aos indicadores *loteamento irregular* e *habitações sociais periféricas*, se demonstrará o caráter de segregação espacial da clandestinidade ou impulsionada pelo Estado, os problemas sociais e precariedades de serviços públicos, além de dados singulares da ocupação para efeito de regularização fundiária, pois como defende Maricato (2003), é inevitável a legalização e urbanização de assentamentos ilegais para levar melhores condições de vida e atenuar a desigualdade social brasileira contemplada nos espaços urbanos.

No conceito de sustentabilidade, a busca pela equidade social é um fator conflitante, mas que pode ser almejado na medida em que as desigualdades sejam reduzidas (ROMEIRO, 2012). Assim, a identificação das carências dos serviços prestados ou inexistentes para a população segregada, necessita de diagnósticos que permitam ao gestor público sanar ou minimizar o problema, justificando-se a presença na tabela de alguns critérios como: presença de área institucional nas proximidades do loteamento, tempo de ocupação e número de lotes irregulares. Esses critérios visam encontrar vertentes de solução do déficit de serviços básicos ao diagnosticar áreas públicas livres e infraestruturadas, a relação da ocupação com o local pelo tempo de instalação e o reconhecimento da demanda a ser atendida pelos serviços públicos. Reforçando o acolhimento desses critérios pela tabela, Sola (2006) traz o parágrafo 43 da Agenda Habitat, sendo que, entre as diversas explicações, uma diz especificamente que a adequada habitação necessita de adequada localização e serviços básicos.

Na linha da Agenda Habitat, Leite (2012) elucida a questão das cidades sustentáveis compactadas e que otimizam seus recursos, sendo as cidades inteligentes (*smartcities*) aquelas que utilizam suas infraestruturas ao máximo e rompem o paradigma do processo de espraiamento urbano. Novamente é justificada a presença de critérios que demonstrem as infraestruturas presentes ou ausentes nas ocupações como: coleta de esgoto, chuva e lixo, abastecimento de água potável, energia elétrica, transporte coletivo e vias asfaltadas. Percebe-se que todos os critérios contidos na tabela possuem um grau de relação determinante, onde cada um complementa o outro e possibilita uma reflexão a respeito do Planejamento Urbano, pois, sendo a cidade definida por Rolnik (1989) como um espaço de constantes modificações antrópicas, as relações do ambiente construído, do espaço

territorial, ambiental e a população são estreitas. Harvey (2005) destaca que o entrelaçamento dessas relações faz com que a degradação em um se configure na depreciação dos demais.

Para se reconhecer os cidadãos como moradores da área e trazê-los ao contexto do planejamento da cidade a regularização fundiária torna-se um complemento natural do combate à segregação socioespacial urbana, pois com a regularização jurídica e o título fundiário a população antes desamparada de meios legais autênticos passa a possuir legitimidade e confiança no direito à cidade (MARICATO, 2003). O diagnóstico que justifique e possibilite que as questões de regularização fundiária possam ser discutidas nas audiências do Plano Diretor necessita embasar o gestor público de critérios comprobatórios, não apenas social, mas também ambiental da importância da legalização, portanto, a tabela fornecerá dados a respeito da área e zoneamento atual no Plano Diretor vigente, além de demonstrar se a propriedade é pública ou privada, se respeita a legislação ambiental e se há presença ou não de sub-habitações.

Outros critérios que compõem a tabela retomam as perspectivas de Jacobs (2001) sobre a variabilidade de usos e segurança nas cidades, pois com o critério de predominância de uso se terá um diagnóstico da característica de uso e ocupação do solo na região, de forma a permitir que sejam dimensionadas estratégias de usos variados para que o loteamento regularizado torne-se atrativo, seguro e crie a sensação de lar pelos moradores, maneira pela qual se viabiliza a fixação no território e permanência da população. Já o critério que numera os condomínios num raio de mil metros do loteamento a ser regularizado permite fomentar nas audiências públicas possibilidades de proteção ao loteamento regularizado, visto que, com a valorização imobiliária e o crescente número de condomínios, o ciclo de expulsão dos pobres das áreas infraestruturadas torna-se constante nas cidades brasileiras (VILLAÇA, 1996).

Nessa perspectiva de análise do uso e ocupação do solo, alguns critérios identificarão a presença ou não de habitações de interesse social, seus estados construtivos e a faixa de renda predominante, para que o diagnóstico revele o caráter segregacionista e possa-se discutir, nas audiências públicas do Plano Diretor, quais mecanismos do Estatuto da Cidade e futuras intervenções urbanas poderão permitir que essa população não seja encarada como marginais ou escória pelos demais habitantes da cidade.

Quanto aos elementos de diagnóstico das favelas em áreas ambientais, se levará em consideração os conflitos sociais e ambientais, visto que os critérios necessitam mostrar as perspectivas sociais intrínsecas na formação da ocupação e a degradação ambiental ocorrida pela segregação. Nesse caso, serão adotadas duas perspectivas, sendo uma para os critérios físicos, territoriais e sociais e

outra de estágio de degradação ou regeneração da vegetação nas bases da tabela CONAMA – Resolução nº 1, de 18 de março de 1994.

Os primeiros critérios físicos, territoriais e sociais a serem diagnosticados pela tabela tratam da questão da localização da favela no perímetro urbano, pois, como destaca Villaça (2011), a segregação brasileira caracteriza-se por encurtar distâncias para os ricos e aumentá-las para os pobres, sendo que para poderem residir próximos aos postos de trabalho, aos serviços públicos e comércios, a população segregada se refugia nas sub-habitações irregulares das favelas. De acordo com Maricato (2012), esse processo é altamente danoso, não só socialmente como também para as perspectivas ambientais da sustentabilidade urbana. Portanto, diagnosticar a localização do aglomerado subnormal, sua dimensão e se está inserido em área pública ou privada, assim como o zoneamento da região pelo atual Plano Diretor, permitirá ao gestor público fomentar nas audiências públicas as realidades da urbanização que levaram à formação da favela, além de demonstrar sua inserção na malha urbana, a importância de introduzir essa população segregada no planejamento urbano e demonstrar alguns instrumentos contidos no Estatuto da Cidade que permitem intervenções nesse espaço, de maneira a valorizar a região, resgatar a boa qualidade dos recursos naturais e propiciar a inter-relação da favela com a cidade legal.

Esse diagnóstico produzido apenas com os critérios territoriais será fundamental para o início da discussão pública ao se intensificar o caráter da gestão democrática, da complexidade e as relações existentes entre a segregação urbana, a degradação ambiental e o ônus público de expandir infraestrutura quando a cidade se fragmenta e espraia.

A composição dos critérios constará também da análise infraestrutural da região, afinal o gestor público deve privilegiar o adensamento das áreas já dotadas de equipamentos, serviços e capacidade de suporte. De acordo com Valladares (2000), a população das favelas possui forte conectividade e relação com o espaço que ocupa, portanto, um projeto de revitalização ou urbanização de uma favela deve priorizar discussões entre os moradores e técnicos, além da avaliação dos riscos ambientais, perícias estruturais nas submoradias e a capacidade dos serviços públicos, para então poder se pensar na possibilidade de remoções ou urbanização da favela. Sendo assim, os critérios que apontarão a existência ou não de rede coletora de esgoto, água pluvial, coleta de lixo, abastecimento de água potável e energia elétrica serão fatores determinantes para caracterizar a situação infraestrutural circundante à favela. Assim também haverá a abordagem que identifique serviços públicos de saúde, educação e lazer, pois se a região favelizada não possuir serviços básicos, de nada adiantará uma urbanização e requalificação das moradias se a demanda por equipamentos públicos não for suprida.

Para se pensar em manter uma favela, além dos fatores ambientais a serem tratados posteriormente, o aspecto da segurança e qualidade estrutural das moradias deve ser atentado. Para Valladares (2000) a remoção deve ser atribuída em casos excepcionais devido à relação social existente na favela e conexão com empregos, escolas e parentes nas áreas circundantes. Nessa dicotomia de ações, Bueno (2000) traz a importância de um processo de remoção aliado às necessidades da população – diferente das realizadas no processo de industrialização do país – ou uma urbanização da favela calcada na perspectiva de se introduzir a população segregada ao contexto da cidade legal e estreitar as relações sociais com os demais habitantes. Assim, serão apreciados critérios que identifiquem a possibilidade de urbanização da favela – avaliação *in loco* das vielas, infraestrutura e moradias – e se não há risco de abalo estrutural ou geológico que causem perigo à vida dos moradores. Já quanto a relação da ocupação e as alternativas de remoção ou urbanização, será diagnosticado o número de sub-habitações na área que sofrerá intervenção, assim como o tempo que a ocupação perdura no território. Esses apontamentos serão mecanismos de defesa e justificativa a serem levados às discussões do Plano Diretor, visto que a manutenção e qualificação da favela é uma alternativa mais plausível tanto econômica quanto socialmente e até ambientalmente nos casos de grande degradação e poluição dos recursos naturais (MARICATO, 2003; VALLADARES, 2000; DAVIS, 2006).

Por fim, mantendo a discussão sobre remoção ou urbanização, o conflito socioambiental estará explícito na temática, pois qual a vantagem de se remover uma favela, sendo que a vegetação está muito degradada? Ao se tomar a pergunta como base, buscou-se diagnosticar o estado de degradação/regeneração da vegetação onde a favela está inserida, sendo que o diagnóstico se realizará através da tabela CONAMA que determina o estágio da vegetação secundária. As definições de vegetação primária e secundária diferenciam-se principalmente pelo nível de ação externa à natureza e a modificação de sua estrutura original, sendo que a secundária divide-se em três estágios de regeneração: inicial, médio e avançado. Considera-se vegetação primária aquela vegetação de máxima expressão local, com grande diversidade biológica, sendo os efeitos das ações antrópicas mínimos, a ponto de não afetar significativamente suas características originais de estrutura e de espécie (CONAMA, 1994).

Dessa forma, as vegetações do perímetro urbano dificilmente não sofreram ações antrópicas e, portanto se classificam como estado secundário de conservação/regeneração, mas cabe à aplicação dos critérios definir qual estágio a mesma se encontra para que instrumentos de preservação ou intervenção possam ser previstos, discutidos e precisamente delimitados no Plano Diretor.

Por fim, o resultado dessa compilação teórica apresenta-se na tabela a seguir:

Tabela 1 – Critérios para aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade

(Continua)

DIAGNÓSTICO PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE CONTRA A SEGREGAÇÃO URBANA	
CRITÉRIOS	
Localização na malha urbana (Zona)	
Área (m ²)	
Endereço	
Zoneamento incidente pelo atual Plano Diretor	
Presença ou potencial para transporte coletivo	
Energia elétrica	
Abastecimento de água potável	
Rede coletora de água pluvial	
Rede coletora de esgoto	
Coleta de Resíduos Sólidos	
Vias asfaltadas	
Vias de acesso com capacidade de carga para empreendimentos habitacionais	
Nº creches (r=1Km)	
Nº escolas municipais (r=1Km)	
Nº escolas Estaduais (r=1km)	
Atendimentos públicos de saúde (r=1Km)	
Espaços públicos de lazer (r=1Km)	
Propriedade pública ou privada	
Área de preservação ambiental, histórico, artístico ou paisagístico	
Há projeto em andamento ou aprovado	
Há construções subutilizadas	
Há habitações sociais nas proximidades (r=1Km)	
O estado de conservação construtiva das Habitações sociais	
Faixa de renda predominante dos moradores das habitações sociais	
Intensidade Comercial	
Predominância de uso do solo na região	
Respeita Legislação Ambiental (em caso de APP)	
Tempo de ocupação	
Nº de lotes clandestinos	

(Conclusão)

DIAGNÓSTICO PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE CONTRA A SEGREGAÇÃO URBANA	
Área Institucional desocupada próxima	
Presença de comércio (r=1km)	
Predominância de Uso	
Possibilidade de aplicação do código de obras	
Distância para a Região Central	
Presença de sub-habitações	
Nº de Condomínios ou loteamentos fechados (r=1Km)	
Nº de sub-habitações	
Considerada área de risco	
Possível urbanização	
Nº de estratos	
Dominância ou diversidade de sp	
Altura das árvores do dossel (m)	
Diâmetro das árvores do dossel (DAP/cm)	
Epífitas	
Lianas herbáceas	
Lianas lenhosas	
Gramíneas	
Outros (reg. Dossel ou típicas de sub bosque)	
Espécies indicadoras	

Conclusão

Conclui-se que o apontamento dos indicadores de segregação socioespacial nas cidades brasileiras permite uma reflexão histórica do processo de urbanização brasileiro conectado com a industrialização do país, onde as bases teóricas apontam para um descompasso do Estado perante os interesses da cidade – pensando cidade como o conjunto formado por pessoas, fauna, flora e ambiente construído – para atender às especificidades de uma classe detentora de maior renda. Portanto, cabe ao Poder Público retroceder suas práticas depreciativas das relações sociais ao atuar de maneira incisiva contra a segregação socioespacial, tomando-se por base um combate específico aos indicadores revelados, assim como aplicar a tabela proposta na pesquisa para que se objetive Planos Diretores mais coerentes com as realidades ímpares de cada território e se almeje uma verdadeira gestão democrática da cidade.

Brazilian Segregationist Urbanization: Criteria to Insert the Tools of Estatuto da Cidade in Fighting of Urban Segregation

Abstract: The overall objective of this article is to identify in theoretical frameworks which are the most prominent elements by the authors as drivers of urban segregation and fundamental criteria for understanding the strengths and weaknesses of specific regions in medium-sized cities in order to promote the instruments of Estatuto da Cidade in combating urban socio-spatial segregation in the public hearings of the Master Plan. The methodology used was a literature search and a descriptive study, with descriptive studies collected through theoretical basis, data to identify the urbanization of Brazilian cities indicators of urban socio-spatial segregation. Obtaining these data were collected through the list of words and / or themes constantly approached by authors who lecture on the process of urbanization and urban segregation in Brazil. After compiling the data, analyzed those that appear more frequently and as a result copilou them in a table turning them into criteria, in order to complete a diagnosis for fostering the best Estatuto da Cidade's tools in the fight against indicators urban socio-spatial segregation.

Keywords: Urban segregation. City Statute. Diagnosis. Master plan.

Referências

- CALDEIRA, T.P.R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed. 34/EDUSP, 2000. 400p.
- CHAGAS, C.A.M. *A periferização da pobreza e da degradação sócio-ambiental na Região Metropolitana de São Paulo, o caso de Francisco Morato*. Dissertação de Mestrado FAUUSP, São Paulo, 2007.
- DAVIS, M. *Planeta Favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.
- ELIAS, D. S. *Meio técnico-científico-informacional e urbanização na Região de Ribeirão Preto*. Tese de Doutorado em Geografia – FFLCH-USP São Paulo, 1996. 289p.
- FERREIRA, J. S. W. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. *In: Anais do Simpósio Interfaces de Representações Urbanas em Tempos de Globalização*. Realizado em Bauru pela UNESP e SESC Bauru em 21 a 26 de agosto de 2005.
- HAMPF, M. T. *A cidade dual: sua interpretação no sul*. 2004. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.047/590/pt>. Acesso em: ago. 2013.
- HARVEY, D. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.
- JACOBI, P. *Cidade e Meio Ambiente: percepções e práticas em São Paulo*. 3. ed. São Paulo: Annablume, 2008.
- JACOBS, J. *Morte e vida de grandes cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2001.
- LEITE, C. *Cidades sustentáveis, cidades inteligentes*. São Paulo: Bookman, 2012.
- LOTUFO, J. O. *Habitação social para a cidade sustentável*. São Paulo: Dissertação de Mestrado: FAUUSP, 2011.
- MAIA, D. S. A Periferização e a Fragmentação da Cidade: loteamentos fechados, conjuntos habitacionais populares e loteamentos irregulares na cidade de Campina Grande-PB, Brasil. *Scripta Nova* (Barcelona), v. XIV, p. 1-15, 2010.

- MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.B.; MARICATO, E. *A cidade do pensamento único – Desmanchando consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.
- MARICATO, E. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. 6. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2013.
- MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CASTRIOTA, L.B. (Org.) *Urbanização Brasileira/ redescobertas*. Belo Horizonte: C/Arte, pp. 78-96, 2003.
- PRIETO, E. C. *O Estatuto da Cidade e o Meio Ambiente*. Artigo para o IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico São Paulo, 05 a 09 de dezembro de 2006.
- ROGERS, R. *Cidades para um pequeno planeta*. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.
- ROLNIK, R. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Fapesp; Nobel, 1995.
- ROLNIK, R. *O que é Cidade?* 3. ed. Coleção Primeiros Passos. São Paulo: Brasiliense, 1988.
- SACHS, I. *Rumo a Ecosocioeconomia – Teoria e Prático do Desenvolvimento*. São Paulo: Cortez, 2007.
- SOLA, F. Planificação Urbana como elemento de efetivação de políticas Públicas Ambientais e Gestão Democrática. In: *XV Encontro Preparatório do CONPEDI*, 2006, Recife – PE.
- SANTOS, M. *A Urbanização Brasileira*. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2005.
- SANTOS, M. *O Espaço do Cidadão*. 7. ed. 1. reimpressão. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012. 176 p.
- SCHIFFER, S. a dinâmica urbana e sócio-econômica da Região Metropolitana de São Paulo: 1975-1995. Pp. 166-196. In: SCHIFFER, S. *Globalização e estrutura urbana*. São Paulo, HUCITEC, FAPESP, 2004. 305 p.
- VALLADARES, L. *A gênese da favela carioca*. A produção anterior às ciências sociais, 2000. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/rbcsoc/v15n44/4145>. Acesso em: fev. 2014.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp: Lincoln Institute, 2001.
- VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. In: *Estud. av. vol. 25. nº 71*. São Paulo. Jan./Apr. 2011.

Anexo

Favelas nas APPs

(Continua)

CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO PLANO DIRETOR DE VOTORANTIM			
<i>Favelas nas Áreas de Preservação Permanente</i>			
CRITÉRIOS	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
Localização na malha urbana (Zona)	Oeste	Centro-Sul	Sul
Área	22.557,00 m ²	10.234,00 m ²	18.392,00 m ²
Endereço	R. Orlando Brasil	R. Joaquim Marques	R. Francisco Verdugo
Zoneamento incidente pelo atual Plano Diretor	ZMD 1	ZMD 3	ZMD 3
Nº de sub-habitações	9	19	37
Tempo de ocupação	30 - 35 anos	10 - 15 anos	25 - 30 anos
Energia elétrica	Sim	Sim	Sim
Abastecimento de água potável	Sim	Sim	Sim
Rede coletora de água pluvial	Sim	Sim	Sim
Rede coletora de esgoto	Não	Presente nas vias de acesso	Não
Coleta de resíduos sólidos	Presente nas vias de acesso	Presente nas vias de acesso	Presente nas vias de acesso
Nº creches (r=1Km)	1	2	2
Nº escolas municipais (r=1Km)	1	4	3
Nº escolas Estaduais (r=1km)	1	1	1
Atendimentos públicos de saúde (r=1Km)	2	1	2
Espaços públicos de lazer (r=1Km)	Sim	poucos	poucos
Considerada área de risco	Instável	Instável	Não

(Conclusão)

CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO PLANO DIRETOR DE VOTORANTIM			
<i>Favelas nas Áreas de Preservação Permanente</i>			
Possibilidade de urbanização	Baixa	Baixa	Alta
Área pública ou privada	Pública - Sistema de Lazer	Pública - Sistema de Lazer	Pública - Sistema de Lazer

(Continua)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO (REGENERAÇÃO) DA VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA						
DIAGNÓSTICO – ESTADO DE REGENERAÇÃO DA VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA	INICIAL	MÉDIO	AVANÇADO	ÁREA 5	ÁREA 6	ÁREA 3
Nº de estratos	1	(1-2)	>2	1	1	1
Dominância ou diversidade de sp	poucas (1-10)	intermediária	30 ou mais	Intermediária	Intermediária	poucas
Altura das árvores do dossel (m)	até 10	(8-17)	>30	entre 8-17	entre 8-17	até 10
Diâmetro das árvores do dossel (DAP/cm)	10	25	40	25	25	entre 15 e 20
Epífitas	ausentes, ou poucas sp e ind.	poucas sp	muitas sp, muita quantidade	ausentes	ausentes	ausentes
Lianas herbáceas	presentes, gde quantidade		pouca quantidade	presentes	presentes	presente
Lianas lenhosas	ausentes	poucos ind, poucas sp	presente	ausentes	ausentes	ausentes
Gramíneas	presentes	raríssimas ou ausentes	ausentes	presentes	presentes	presentes
Outros (reg. Dossel ou típicas de sub bosque)	regeneração	regeneração e típicas	típicas de sub-bosque	inexistente	inexistente	inexistente

ESTADO DE CONSERVAÇÃO (REGENERAÇÃO) DA VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA						
DIAGNÓSTICO – ESTADO DE REGENERAÇÃO DA VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA	INICIAL	MÉDIO	AVANÇADO	ÁREA 5	ÁREA 6	ÁREA 3
Espécies indicadoras	<p>Cambará ou candeia (<i>Gochnatia polymorpha</i>), leiteiro (<i>Peschiera fuchsiaefolia</i>), maria-mole (<i>Guapira</i> spp.), mamona (<i>Ricinus communis</i>), arranha-gato (<i>Acacia</i> spp.), falso ipê (<i>Stenolobium stans</i>), crindiúva (<i>Trema micrantha</i>), fumo-bravo (<i>Solanum granuloso-lebrosus</i>), goiabeira (<i>Psidium guaiava</i>), sangra d'água (<i>Croton urucurana</i>), lixinha (<i>Aloysia virgata</i>), amendoim-bravo (<i>Pterogyne nitens</i>), embaúbas (<i>Cecropia</i> spp.), pimenta-de-macaco (<i>Xylopia aromatica</i>),</p>	<p>Jacarandás (<i>Machaerium</i> spp.), jacarandá-do-campo (<i>Platypodium elegans</i>), louropardo (<i>Cordia trichotoma</i>), farinha-seca (<i>Pithecellobium edwallii</i>), aroeira (<i>Myracrodun urundeuva</i>), guapuruvu (<i>Schizolobium parahyba</i>), burana (<i>Amburana cearensis</i>), pau-de-espeto (<i>Casearia gossypiosperma</i>), cedro (<i>Cedrela</i> spp.), canjarana (<i>Cabralea canjerana</i>), açoita-cavalo (<i>Luehea</i> spp.), óleo-de-copaíba (<i>Copaifera langsdorfii</i>), canafístula (<i>Peltophorum dubium</i>), embiras-de-sapo (<i>Lonchocarpus</i> spp.), faveiro (<i>Pterodon pubescens</i>), canelas (<i>Ocotea</i> spp., <i>Nectandra</i> spp., <i>Cryptocaria</i> spp.), vinhático (<i>Plathymeria</i> spp.), araribá (<i>Centrolobium tomentosum</i>), ipês (<i>Tabebuia</i> spp.),</p>	<p>Jequitibás (<i>Cariniana</i> spp.), jatobás (<i>Hymenaea</i> spp.), pau-marfim (<i>Balfourodendron riedelianum</i>), caviúna (<i>Machaerium</i> spp.), paineira (<i>Chorisia speciosa</i>), guarantã (<i>Esenbeckia leiocarpa</i>), imbúia (<i>Ocotea porosa</i>), figueira (<i>Ficus</i> spp.), maçaranduba (<i>Manilkara</i> spp. e <i>Persea</i> spp.), suinã ou mulungú (<i>Erythrina</i> spp.), guanandi (<i>Calophyllum brasiliensis</i>), pixiricas (<i>Miconia</i> spp.), pau-d'alho (<i>Gallesia integrifolia</i>), perobas e guatambus (<i>Aspidosperma</i> spp.), jacarandás (<i>Dalbergia</i> spp.),</p>	<p>Mamona, ipê, goiabeira, amoreira, leucena, ameixeira, abacateiro, mangueira (exóticas)</p>	<p>Abacateiro, mangueira, bananeira (muitas exóticas)</p>	<p>Mamona, leiteiro, goiabeira, mutambo, mangueira, abacateiro, laranja (exóticas)</p>

ESTADO DE CONSERVAÇÃO (REGENERAÇÃO) DA VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA						
DIAGNÓSTICO – ESTADO DE REGENERAÇÃO DA VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA	INICIAL	MÉDIO	AVANÇADO	ÁREA 5	ÁREA 6	ÁREA 3
	<p>murici (Byrsonima spp.), mutambo (Guazuma ulmifolia), manacá ou jacatirão (Tibouchina spp. e Miconia spp.), capororoca (Rapanea spp.), tapiás (Alchornea spp.), pimenteira brava (Schinus terebinthifolius), guaçatonga (Casearia sylvestris), sapuva (Machaerium stipitatum), caquera (cassia sp.);</p>	<p>angelim (Andira spp.), marinho (Guarea spp.) monjoleiro (Acacia polyphylla), mamica-de-porca (Zanthoxylum spp.), tamboril (Enterolobium contorsiliquum), mandiocão (Didimopanax spp.), araucária (Araucaria angustifolia), pinheiro-bravo (Podocarpus spp.), amarelinho (Terminalia spp.), peito-de-pomba (Tapirira guianensis), cuvata (Matayba spp.), caixeta (Tabebuia cassinoides), cambui (Myrcia spp.), taiúva (Machlura tinctoria), pau-jacaré (Piptadenia gonoacantha), guaiuvira (Patagonula americana), angicos (Anadenanthera spp.)</p>				

DIAGNÓSTICO - CRITÉRIOS FAVELA EM ÁREA AMBIENTAL	ÁREA 5	ÁREA 6
Localização na malha urbana (Zona)	Centro-Sul	Sul
Área	10.234,00 m ²	18.392,00 m ²
Endereço	R. Joaquim Marques	R. Francisco Verdugo
Zoneamento incidente pelo atual Plano Diretor	Zona de Média Densidade 3	Zona de Média Densidade 3
Nº de sub-habitações	19	37
Tempo de ocupação	10 - 15 anos	25 - 30 anos
Energia elétrica	Sim	Sim
Abastecimento de água potável	Sim	Sim
Rede coletora de água pluvial	Sim	Sim
Rede coletora de esgoto	Presente nas vias de acesso	Não
Coleta de resíduos sólidos	Presente nas vias de acesso	Presente nas vias de acesso
Considerada área de risco	Instável	Não
Possível urbanização	Sim	Sim
Área pública ou privada	Pública	Pública - Sistema de Lazer

DIAGNÓSTICO - ESTADO DE REGENERAÇÃO DA VEGETAÇÃO SECUNDÁRIA	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
Nº de estratos	1	1	1
Dominância ou diversidade de sp	Intermediária	Intermediária	poucas
Altura das árvores do dossel (m)	entre 8-17	entre 8-17	até 10
Diâmetro das árvores do dossel (DAP/cm)	25	25	entre 15 e 20
Epífitas	ausentes	ausentes	ausentes
Lianas herbáceas	presentes	presentes	presente
Lianas lenhosas	ausentes	ausentes	ausentes
Gramíneas	presentes	presentes	presentes
Outros (reg. Dossel ou típicas de sub-bosque)	inexistente	inexistente	inexistente
Espécies indicadoras	Mamona, ipê goiabeira, amoreira, leucena, ameixeira, abacateiro, mangueira (exóticas)	Abacateiro, mangueira, bananeira (muitas exóticas)	Mamona, leiteiro, goiabeira, mutambo, mangueira, abacateiro, laranjeira (exóticas)

Loteamentos irregulares

(Continua)

CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO PLANO DIRETOR DE VOTORANTIM			
<i>Loteamentos Irregulares</i>			
CRITÉRIOS	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
Localização na malha urbana (Zona)	Sudoeste	Sudeste	Leste
Área	107.422,35 m ²	104.116,80 m ²	77.691,25 m ²
Endereço	Rod. João Leme dos Santos	R. Paschoal Gerônimo Fornazari	Av. Pedro Augusto Rangel
Zoneamento incidente pelo atual Plano Diretor	ZMD 3	ZMD 3	ZMD 3
Presença ou potencial para transporte coletivo	Interno sim. Problema com transposição da rodovia	Presente nas vias de acesso	Presente nas vias de acesso
Energia elétrica	Sim	Sim	Sim
Abastecimento de água potável	Sim	Sim	Sim
Rede coletora de água pluvial	Sim	Sim	Parcial
Rede coletora de esgoto	Sim	Sim	Sim
Coleta de resíduos sólidos	Sim	Sim	Presente nas proximidades
Vias asfaltadas	Sim	Sim	Parcial
Nº creches (r=1Km)	0	0	2
Nº escolas municipais (r=1Km)	1	2	2
Nº escolas Estaduais (r=1km)	0	1	2
Atendimentos públicos de saúde (r=1Km)	1 (saúde da família)	0	1
Espaços públicos de lazer (r=1Km)	Apenas um campo de futebol	Sim	Sim
Propriedade pública ou privada	Privada	Privada	Privada
Respeita Legislação Ambiental (em caso de APP)	Sim (antigo córrego canalizado)	Não	Não

(Conclusão)

CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO PLANO DIRETOR DE VOTORANTIM			
<i>Loteamentos Irregulares</i>			
Tempo de ocupação	Aproximadamente 40 anos	Indeterminado	Indeterminado
Nº de lotes	Aproximadamente 309	Aproximadamente 157	Aproximadamente 85
Área Institucional desocupada próxima	Sim, Área=7.622,80 m ²	Não	Sim, Área=7.765,37 m ²
Presença de comércio (r=1km)	Sim, pequenos	Sim, pequenos	Sim, pequenos
Predominância de Uso	Residencial	Residencial	Residencial
Possibilidade de aplicação do código de obras	Parcialmente	Parcial	Parcial
Distância para a Região Central	4,5 Km	1,8 Km	2,9 Km
Presença de sub-habitacões	Sim	Sim	Sim
Nº de Condomínios ou loteamentos fechados (r=1Km)	5	5	0

(Continua)

DIAGNÓSTICO - CRITÉRIOS LOTEAMENTO IRREGULAR	ÁREA 3	ÁREA 4
Localização na malha urbana (Zona)	Sudoete	Sudeste
Área	107.422,35 m ²	104.116,80 m ²
Endereço	Rod. João Leme dos Santos	R. Paschoal Gerônimo Fornazari
Zoneamento incidente pelo atual Plano Diretor	Zona de Média Densidade 3	Zona de Média Densidade 3
Presença ou potencial para transporte coletivo	Interno sim. Problema com transposição da rodovia	Presente nas vias de acesso
Energia elétrica	Sim	Sim
Abastecimento de água potável	Sim	Sim
Rede coletora de água pluvial	Sim	Sim
Rede coletora de esgoto	Sim	Sim
Coleta de resíduos sólidos	Sim	Sim
Vias asfaltadas	Sim	Sim

(Conclusão)

DIAGNÓSTICO - CRITÉRIOS LOTEAMENTO IRREGULAR	ÁREA 3	ÁREA 4
Nº creches (r=1Km)	0	0
Nº escolas municipais (r=1Km)	1	2
Nº escolas Estaduais (r=1km)	0	1
Atendimentos públicos de saúde (r=1Km)	1 (saúde da família)	0
Espaços públicos de lazer (r=1Km)	Apenas um campo de futebol	Sim
Propriedade pública ou privada	Privada	Privada
Respeita Legislação Ambiental (em caso de APP)	Sim (antigo córrego canalizado)	Não
Tempo de ocupação	Aproximadamente 40 anos	Sem tempo determinado
Nº de lotes	Aproximadamente 309	Aproximadamente 157
Área Institucional desocupada próxima	Sim, Área=7.622,80 m ²	Não
Presença de comércio (r=1km)	Sim, pequenos	Sim
Predominância de uso	Não	Sim
Possibilidade de aplicação do código de obras	Parcialmente	Parcial
Distância para a Região Central	4,5 Km	1,8 Km
Presença de sub-habitações	Sim	Sim
Nº de Condomínios ou loteamentos fechados (r=1Km)	5	5

Vazios urbanos

(Continua)

CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO PLANO DIRETOR DE VOTORANTIM			
<i>VAZIOS URBANOS</i>			
CRITÉRIOS	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
Localização na malha urbana (Zona)	Centro-Norte	Centro-Oeste	Centro-Sul
Área	118.712,80 m ²	63.059,20 m ²	9.981,40 m ²
Endereço	Av. 31 de Março c/ Av. Moacir O. Guitte	Av. Gisele Constantino	R. Altamiro Ferreira
Zoneamento incidente pelo atual Plano Diretor	ZPI	ZMD 1	ZMD 1
Presença ou potencial para transporte coletivo	Presente nas vias de acesso	Presente na via de acesso	Presente nas proximidades
Energia elétrica	Sim	Sim	Sim
Abastecimento de água potável	Sim	Sim	Sim
Rede coletora de água pluvial	Sim	Sim	Sim
Rede coletora de esgoto	Sim	Sim	Sim
Coleta de Resíduos Sólidos	Presente nas proximidades	Sim	Sim
Vias de acesso com capacidade de carga para empreendimentos habitacionais	Sim - Leito carroçável de 9,00m	Sim - Leito carroçável de 10,00 m + canteiro + 10,00 m	Sim - Leito carroçável de 9,00 m
Nº creches (r=1Km)	0	1	1
Nº escolas municipais (r=1Km)	2	2	3
Nº escolas Estaduais (r=1km)	2	1	2
Atendimentos públicos de saúde (r=1Km)	2	1	3
Espaços públicos de lazer (r=1Km)	Sim	Sim	Sim
Propriedade pública ou privada	Privada	Privada	Pública
Área de preservação ambiental, histórico, artístico ou paisagístico	Sim, APP ao fundo da gleba com A= 36.267,20 m ²	Não	Não
Há projeto em andamento ou aprovado			

(Conclusão)

CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO PLANO DIRETOR DE VOTORANTIM			
<i>VAZIOS URBANOS</i>			
Há construções subutilizadas	Sim	Não	Não
Intensidade Comercial	Alta	Média	Baixa
Predominância de uso	Mista	Mista	Residencial (pouco comércio)

(Continua)

DIAGNÓSTICO - CRITÉRIOS VAZIO URBANO	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 2
Localização na malha urbana (Zona)	Centro-Norte	Centro-Oeste	Central
Área	118.712,80 m ²	63.059,20 m ²	11.863,60 m ²
Endereço	Av. 31 de Março c/ Av. Moacir O. Guitte	Av. Gisele Constantino	R. Agostinho Rinaldi c/ R. Antonieta Corrêa dos Santos
Zoneamento incidente pelo atual Plano Diretor	Zona Predominantemente Industrial	Zona de Média Densidade 1	ZMD 1 - Área Institucional
Presença ou potencial para transporte coletivo	Presente nas vias de acesso	Presente na via de acesso	Presente nas proximidades
Energia elétrica	Sim	Sim	Sim
Abastecimento de água potável	Sim	Sim	Sim
Rede coletora de água pluvial	Sim	Sim	Sim
Rede coletora de esgoto	Sim	Sim	Sim
Coleta de Resíduos Sólidos	Presente nas proximidades	Sim	Sim
Vias de acesso com capacidade de carga para empreendimentos habitacionais	Sim - Leito carroçável de 9,00m	Sim - Leito carroçável de 10,00 m + canteiro + 10,00 m	Sim - Leito carroçável de 8,00 m a 9,00 m
Nº creches (r=1Km)	0	1	0
Nº escolas municipais (r=1Km)	2	2	3
Nº escolas Estaduais (r=1km)	2	1	1

(Conclusão)

DIAGNÓSTICO - CRITÉRIOS VAZIO URBANO	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 2
Atendimentos públicos de saúde (r=1Km)	2	1	2
Espaços públicos de lazer (r=1Km)	Sim	Sim	Sim
Propriedade pública ou privada	Privada	Privada	Pública
Área de preservação ambiental, histórico, artístico ou paisagístico	Sim, APP ao fundo da gleba com A= 36.267,20 m ²	Não	Não
Há projeto em andamento ou aprovado	Não	Não	
Há construções subutilizadas	Sim	Não	Não
			Média
			Residencial (pouco comércio)

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

OLIVEIRA, Tiago da Guia; SOLA, Fernanda; LEITE, Eliana Cardoso. A urbanização brasileira segregacionista: critérios para inserir os instrumentos do Estatuto da Cidade no combate à segregação socioespacial urbana. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 5, n. 9, p. 193-221, jul./dez. 2019.