

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
UNIVERSIDADE ABERTA DO BRASIL
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA
MUNICIPAL

Jerônimo Carlos Lazzari

**APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO NO
MUNICÍPIO DE SOBRADINHO - RS**

Sobradinho, RS
2018

Jerônimo Carlos Lazzari

**APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO NO MUNICÍPIO DE
SOBRADINHO – RS**

Artigo apresentado ao Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal (EaD), da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do título de **Especialista em Gestão Pública Municipal**.

Orientador: Prof. Dr. Roberto da Luz Júnior

Sobradinho, RS
2018

Jerônimo Carlos Lazzari

**APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO NO MUNICÍPIO DE
SOBRADINHO – RS**

Artigo apresentado ao Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal (EaD), da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do título de **Especialista em Gestão Pública Municipal**.

Aprovado em 13 de Julho de 2018:

Roberto da Luz Júnior, Prof. Dr. (UFSM)
(Presidente/Orientador)

Marcelo Trevisan, Prof. Dr. (UFSM)

Luis Felipe Dias Lopes, Prof. Dr. (UFSM)

Sobradinho, RS
2018

APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO NO MUNICÍPIO DE SOBRADINHO – RS

APPLICATION OF THE PARTICIPATORY DIRECTOR PLAN IN THE MUNICIPALITY OF SOBRADINHO - RS

Jerônimo Carlos **LAZZARI**
Universidade Federal de Santa Maria
jeronimolazzari@gmail.com

Roberto da **LUZ JÚNIOR**
Universidade Federal de Santa Maria
otrebzorluz@yahoo.com.br

RESUMO

Diante da importância e necessidade do Plano Diretor observa-se que não é uma garantia para a solução de todos os problemas de uso urbano ou para parte deles, porém sim, é um instrumento de gestão e um indicativo do que deve ser mais coerente para a população em geral. Neste sentido, o objetivo do presente estudo é identificar se o plano diretor está sendo seguido, revisado e fiscalizado conforme a lei 10.257 “Estatuto das Cidades” no município de Sobradinho/RS. A partir do cenário apresentado atualmente, observa-se que as políticas públicas até hoje executadas nos municípios não foram capazes de controlar a ocupação desordenada do solo, mobilidade, saneamento básico e outras importantes questões relacionadas com o desenvolvimento urbano. Muitas questões como físico-territoriais, econômicas, financeiras, políticas, socioambientais e de gestão têm permanentemente desafiado os municípios, demandando avanço nas técnicas de planejamento. Proporcionar o equilíbrio de diferentes interesses e garantir a efetiva participação da população parece ser um desafio das administrações públicas. Diante desses aspectos e necessidades a administração pública municipal demanda competência e efetividade dos seus gestores que devem se atualizar e trabalhar por meios técnicos atuais de planejamento e gestão. Neste sentido, este trabalho justifica-se pela importância da qualificação no que tange o Plano Diretor, proporcionando identificar os pontos negativos e positivos associados à execução e fiscalização, bem como, sua importância para o desenvolvimento do município.

Palavras Chave: Plano Diretor. Estatuto das Cidades. Gestão Pública.

ABSTRACT

In view of the importance and necessity of the Master Plan, it is not a guarantee for the solution of all problems of urban use or for part of them, but rather it is a management tool and an indication of what should be more coherent for the population. In this sense, the objective of the present study is to identify if the master plan is being followed, revised and inspected according to the law 10.257 "Statute of the Cities" in the municipality of Sobradinho/RS. From the scenario presented today, it can be observed that the public policies implemented to date in municipalities have not been able to control the disordered occupation of land, mobility, basic sanitation and other important issues related to urban development. Many issues such as physical-territorial, economic, financial, political, socio-environmental and management have constantly challenged municipalities, demanding progress in planning techniques. Providing the balance of different interests and ensuring the effective participation of the population seems to be a challenge for public administrations. Faced with these aspects and needs municipal public administration demands competence and effectiveness of its managers who must update and work by current technical planning and management. In this sense, this work is justified by the importance of the qualification in relation to the Master Plan, allowing to identify the negative and positive points associated with the execution and supervision, as well as its importance for the development of the municipality.

Keywords: Master Plan. Statute of Cities. Public administration.

1 INTRODUÇÃO

Para Rezende e Ultramari (2007) o Plano Diretor é um Instrumento básico de um processo de planejamento municipal, cujo qual, é obrigatório para Municípios que apresentam mais de vinte mil habitantes. Serve para a implantação da política de desenvolvimento urbano que norteia a ação dos agentes públicos e privados. Considerado um processo dinâmico e interativo para determinar os objetivos, estratégias e ações do município, bem como, diagnosticar a realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade e de sua região. Apresenta um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e adequada organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curtos, médios e longos prazos e aprovadas por lei municipal.

Os problemas mais graves do plano diretor municipal estão relacionados com: desenvolvimento econômico, políticas habitacionais, transporte, mobilidade, saneamento básico e outras importantes questões de uso e ocupação do solo. Observa-se que esses pontos impactam negativamente no desenvolvimento dos municípios e diretamente na vida das pessoas. O Plano Diretor deveria sempre agir diretamente no coletivo, mas muitas vezes não é isso que acontece. As classes sociais elevadas, infelizmente tem maior favorecimento, por ter alto poder econômico, manipulam certas zonas da cidade onde o desenvolvimento urbano ainda é horizontal passam a ter seus usos e índices alterados para que edifiquem um empreendimento mais vertical, prejudicando assim os moradores que residem há muitos anos nestes locais. Esses problemas pertinentes a esse plano têm se constituído em dilemas por décadas, abrangendo inúmeros conceitos e interesses nem sempre coerentes e que excedem os territórios de maneira geral.

Através da globalização vieram às oportunidades, mas também um grande número de problemas às cidades, tanto de grande quanto de pequeno porte. Com a instabilidade econômica que o Brasil vive atualmente é nitidamente observável a exclusão social e variabilidade do poder econômico que proporcionam claramente complexa condição de vida urbana que muitas cidades disponibilizam para seus habitantes. Esses problemas configuram como desafios para o poder público geral e local no que tange ao seu enfrentamento através de mudanças qualitativas e quantitativas nos métodos de gestão pública. Neste sentido, faz-se a seguinte pergunta: O Plano Diretor Participativo de Sobradinho/RS está sendo seguido e revisado conforme a lei 10.257 “Estatuto das Cidades”?

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 História do Plano Diretor no Brasil

Para Erenberg (2007) antigamente na era do Brasil colonial, o crescimento urbano era realizado de forma totalmente livre, ou seja, sem leis ou restrições, onde os princípios do planejamento urbano surgiram apenas no século XIX. A partir do término da escravidão e por consequência a migração urbana proporcionou um acúmulo populacional nas cidades iniciando assim os primeiros problemas urbanos do país, o nascimento de cortiços (Figura 1) e favelas.

Benchimol (2003) diz que os primeiros debates sobre essa questão iniciaram-se sobre a necessidade de melhoramento dos centros urbanos, com foco na estética e nas questões de higiene. Foram nesse contexto que o prefeito do Rio de Janeiro Pereira Passos instituiu no início do século XX, a operação Bota-Abaixo, expulsando do centro da cidade, de forma autoritária, os moradores de baixa renda.

Figura 1 Exemplo de Cortiço.

Fonte: <http://historiaeavida.blogspot.com.br/2012/02/o-bota-abaixo-e-revolta-da-vacina.html>



Benchimol (2003) diz que nessa época o centro da cidade era cheio de vielas e pequenas ruas, local que escoava toda a safra nacional de café e que tinha como destino o porto. Devido à má ocupação desse local resultou em ruas estreitas cuja quais não permitiam a passagem de carros, andavam apenas pessoas, carroças e carrinhos de mão. Este problema urbano era devido o crescimento desordenado da cidade.

Villaça (2004) conta que a partir do desenvolvimento e rápido crescimento de classes operárias nas cidades juntamente com os modelos e referências urbanas fora do país, instituiu-

se a necessidade de planejamento e organização da cidade como um todo. Neste contexto, surgiram os primeiros urbanistas, onde o de maior importância para o Brasil foi o francês Alfredo Agache, que em 1930 iniciou o primeiro plano diretor, também chamado de Plano Agache. A partir deste plano, vários outros planos diretores foram planejados ao longo do século XX, estes originaram várias leis que passaram a regulamentar diversos aspectos da vida nas cidades. Conta também que a grande entrada e saída de imigrantes no país, juntamente com a falta de complexidade e de capacidade de efetivar e implantar medidas de organização dos Planos Diretores vigentes facilita o crescimento espontâneo, passando a atingir não mais apenas às questões habitacionais, mas também outros sistemas de infraestrutura.

Para Erenberg (2007) foi somente com o fim da Ditadura Militar e com o fortalecimento dos movimentos sociais no início dos anos 80 que buscavam a redução de desigualdades e democratização das cidades, que se conquistou pela primeira vez a previsão constitucional expressa do Plano Diretor com a Assembleia Nacional Constituinte de 1988. Neste momento, foi firmado como instrumento jurídico essencial para o desenvolvimento urbano de nossas cidades.

2.2 Constituição Federal de 1988

Silva (2010) diz que apesar de o planejamento urbano ser estudado pela Ciência da Administração e da Economia bem antes de se tornar norma jurídica, foi a Constituição Federal de 1988 quem tratou pela primeira vez desse direito. Este momento fica marcado pelo surgimento do Direito Urbanístico no Brasil e traz os contornos jurídicos do plano diretor municipal. Apesar de já existirem leis que dispunham sobre o planejamento urbano, os artigos 24 e 182 atribuiu ao Direito Urbanístico o caráter de disciplina da sociedade.

Para Arruda (2001) a constituição proporcionou ao Direito Urbanístico como atributo principal a implementação da política de desenvolvimento urbano tendo como finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. Também funciona como instrumento capacitado para precisar a fluidez do conceito de função social da propriedade (art. 182, §2º). Assim, a definição dessa função social resulta de um planejamento urbano geral, e não de uma decisão pontual isolada.

Segundo a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (BRASIL, 1988) o Plano Diretor configura-se como um instrumento legítimo para a concretização da política de

desenvolvimento e de expansão urbana. De acordo com o parágrafo primeiro do artigo 182 da Constituição Federal, o Plano Diretor é obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes.

2.3 Estatuto da Cidade e sua função social

O Estatuto das Cidades (BRASIL, 2005) apresenta como principal objetivo criar diretrizes para orientar o crescimento urbano, o uso e a ocupação do solo possibilitando formar uma sociedade mais justa e sustentável. Tanto o governo quanto a população são responsáveis pelo desenvolvimento e cada um deve fazer a sua parte. É um Estatuto que preconiza diretrizes gerais da política urbana, cuja qual deve ser executada por todos os municípios. Essa política determina o conjunto de ações que devem ser executadas pelo Poder Público, e assim garantir que todos os cidadãos tenham acesso à moradia, lazer, transporte, saneamento básico, infraestrutura e desfrutar dos serviços públicos.

Neste sentido, a principal função da política urbana é, segundo o Estatuto da Cidade, “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”. Podemos dizer que a cidade cumpre com sua função social quando se torna disponível para todos os seus cidadãos, independente de sua condição social. Assegurando assim educação, habitação, assistência social, saneamento, lazer, emprego, renda, bens e equipamentos urbanos para todos os sujeitos. Por outro lado, a função social da propriedade urbana está relacionada ao bem estar geral da coletividade. Atendendo o espaço compartilhado por todos e não aos interesses do sujeito-proprietário.

O Estatuto da Cidade veio para ordenar e estabelecer regras que propiciem o pleno desenvolvimento econômico, social e ambiental, assegurando o direito à cidade para todos os que nela vivem. Essas regras devem ser seguidas por todos os municípios, porém obedecendo as características e desenvolvimento de cada um. Três diretrizes importantes são destacadas: o desenvolvimento sustentável, a gestão democrática da cidade e o planejamento do desenvolvimento das cidades. O modelo desenvolvimento sustentável preconiza a harmonia entre os seres humanos, meio-ambiente e desenvolvimento econômico, em outras palavras, prima pelo equilíbrio entre o econômico, social e ambiental. Entende-se por cidades sustentáveis aquelas que possibilitam o acesso de todos os cidadãos, desta e das futuras gerações, aos bens, equipamentos públicos e riquezas naturais. Já a gestão democrática visa o modelo de gestão pública em que há um dialogo permanente e constante do governo com a

sociedade civil, em relação aos processos de tomada de decisão. Por fim, o planejamento de desenvolvimento das cidades tem como objetivo possibilitar uma distribuição igualitária da população e das atividades econômicas, não somente no território do município, mas também locais sob sua influência. A implementação da política urbana depende de instrumentos que devem ser disponibilizados aos municípios, são eles:

a) Instrumentos urbanísticos

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamentos em títulos;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Transferência do direito de construir;
- Operações urbanas consorciadas;
- Direito de preempção;
- Direito de superfície;
- Consórcio imobiliário.

b) Instrumentos jurídicos de regularização fundiária

- Zonas especiais de interesse social;
- Usucapião especial de imóvel urbano;
- Concessão de uso especial para fins de moradia;
- Concessão de direito real de uso.

c) Instrumentos de democratização da gestão Urbana

- Estudo de impacto de vizinhança;
- Conselhos - sistemas de gestão democrática da política urbana;
- Audiências e consultas públicas;
- Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- Iniciativa popular de leis.

Segundo a Lei nº. 10.257 (BRASIL, 2001), para utilizar as diretrizes e instrumentos que se criou o Plano Diretor. Foi no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) que o Plano Diretor tomou forma e foi delineado.

Conforme o artigo 39 a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas de acordo com as diretrizes do art. 2º.

Segundo Arruda (2001) de acordo com Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é um mecanismo básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, bem como, membro do processo de planejamento, onde o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual integram as diretrizes e as prioridades nele contidas, tendo como objetivo uma cidade sustentável (Figura 2).

Figura 2 Pontos que compõem o Plano Diretor.
Fonte: Estatuto da cidade, Instituto Pólis (2005).



Conforme a Lei nº. 10.257 (2001), outra previsão importante é que, assim como aqueles definidos na Constituição Federal (art. 182, §4º), os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, como a outorga onerosa de direito de construir (arts. 28 e 29), direito de preempção (art. 25), entre outros. Só podem ser aplicados concretamente caso haja planejamento urbano, instituído por meio do plano diretor.

2.4 Importância do Plano Diretor

O Plano Diretor configura-se como um instrumento capaz de gerir uma cidade. De acordo com Ribeiro e colaboradores (2003):

Desde que as cidades foram tomadas pelo desenvolvimento capitalista, começou-se a afirmar que elas deveriam ser adaptadas às exigências da nascente economia industrial. Nesta fase, a preocupação dos planejadores sem planos – grupo constituído basicamente por médicos e engenheiros – era a questão da higiene pública, que gerou profundas intervenções sobre a cidade e, principalmente, sobre as moradias populares. Estas reformas mudaram também a forma da cidade, produzindo uma nova simbologia requerida pelas elites em ascensão. Os problemas urbanos então se confundiam com os problemas sociais e as intervenções visavam à realização de uma reforma social (p. 104-105).

Segundo a Confederação Nacional de Municípios (CNM, 2013) Atualmente o Plano Diretor é uma ferramenta que visa à democratização digna à previsão de infraestrutura, tais como transporte, mobilidade e oferta de emprego, podendo diminuir as desigualdades e proporcionar oportunidades de emprego para dinamizar a economia local. O art. 41 do Estatuto das Cidades prevê obrigatoriamente a elaboração dos Planos Diretores exclusivamente para municípios que apresentam as seguintes peculiaridades municípios com mais de 20 mil habitantes e municípios que estão inseridos em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas.

Também estão obrigados a elaborar o Plano Diretor, embora não haja prazo estabelecido na lei, os Municípios:

- Integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- Inseridos em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional, e;
- Onde o poder público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal.

A CNM (2013) indica que todos os municípios devam fazer o Plano Diretor. Porém, sinaliza que o ente municipal deve avaliar os custos da elaboração do Plano Diretor, tais como Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual

(LOA), sempre articulados à capacidade administrativa municipal. Caso a elaboração não seja possível, a CNM recomenda aqueles municípios que não são obrigados a elaborar o Plano Diretor, que o ente municipal realize um diagnóstico da situação urbana e rural, através dos planos setoriais existentes como o Plano Local de Habitação de Interesse Social, e das estratégias implementadas pelo Município nos setores de saneamento, trânsito, meio ambiente, para que as ações estejam articuladas entre as secretarias.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Conforme Barros e Lehfeld (2007) este estudo consiste em um trabalho de caráter descritivo e qualitativo. A pesquisa descritiva realiza o estudo, a análise, o registro e a interpretação dos fatos do mundo físico sem a interferência do pesquisador. Tem como finalidade observar, registrar e analisar fenômenos ou sistemas técnicos.

Goldenberg (1997) diz que a pesquisa qualitativa não se preocupa com a representatividade numérica, mas sim, com o aprofundamento da compreensão de um grupo social e de uma organização. Tem como característica objetiva do fenômeno, hierarquização das ações de descrever, compreender e explicar a precisão das relações entre o global e o local.

3.1 Contexto de estudo

O elemento de pesquisa utilizado foi o Plano Diretor do município de Sobradinho/RS (Lei 3.579, 2011). Todas as variáveis descritas no item 4.2 foram analisadas e posteriormente, verificadas sua aplicabilidade.

3.2 Coleta e análise de dados

De acordo com Minayo (2007), o método utilizado foi o explicativo, centrado na preocupação de identificar fatores determinantes ou contributivos. Explicando a razão do fato ou fenômeno social e ao mesmo tempo classificando, identificando e aprofundando a análise. Os dados foram coletados através do Plano Diretor do município de Sobradinho/RS (Lei 3.579, 2011). O tratamento foi realizado através da “análise documental”, levando em conta suas características metodológicas: objetividade, sistematização e interferência. Este tipo de análise utiliza um conjunto de técnicas que visam obter procedimentos sistemáticos e

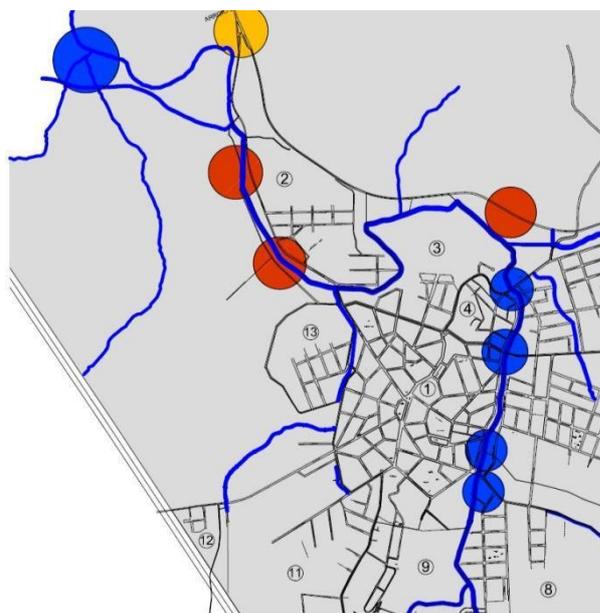
objetivos de descrição do conteúdo das mensagens, indicadores (quantitativos ou não) que permitam a interferência de conhecimentos relativos às condições de produção e recepção dessas mensagens. Dentre as modalidades de análise destacam-se análise lexical, análise de relações, análise temática e análise de enunciação.

4. RESULTADO E ANÁLISE

A partir da implantação do Plano Diretor realizado no ano de 2011 em Sobradinho/RS, foram mapeados os pontos de risco para áreas alagáveis do município. Este problema é antigo e se repete nos meses de maior precipitação trazendo perigo a uma grande parte dos habitantes da cidade. No Plano Diretor os pontos de alagamento foram mapeados pela equipe técnica responsável, conforme ilustrado no mapa abaixo (Figura 3):

Figura 3 Zonas alagáveis do município de Sobradinho/RS.

Fonte: Cartografia do Plano diretor Participativo de Sobradinho/RS.



De acordo com a ilustração do mapa as manchas circulares em azul representam os pontos alagáveis do município. Esses locais apresentam topografia baixa e se localizam próximo ao Arroio que corta a cidade, chamado de Arroio Carijinho. A ação e solução que o poder público encontrou para eliminar o problema descrito foram eficientes. Para isso, foi realizado um desassoreamento do leito do arroio, serviço feito com escavadeira hidráulica em pontos estratégicos, mapeados no Plano Diretor. O leito foi consideravelmente ampliado, o que possibilitou receber um volume de água maior e conseqüentemente o aumento de sua

vazão. Assim, o problema antigo da cidade foi solucionando. Abaixo, é possível observar uma comparação de como era o antes e depois do serviço executado:

Figura 4: Imagem antes do desassoreamento (A); Imagem durante o desassoreamento (B).

Fonte: Secretaria do Meio Ambiente de Sobradinho/RS.

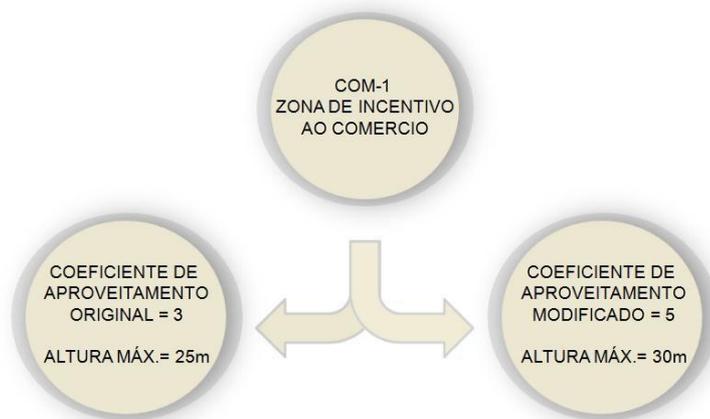


Observando a Zona de incentivo ao comércio no Plano Diretor Participativo de Sobradinho, vemos que o zoneamento e os índices urbanísticos foram consideravelmente ampliados. Este aumento resultou em um maior aproveitamento do terreno e uma maior verticalização das edificações.

Na zona de incentivo ao comércio temos um uso misto, destinado a residências, comércio e serviços, sendo vedada a permissão de atividades poluentes, admitindo-se somente as que não prejudiquem a utilização residencial do município conforme ilustra a figura abaixo (Figura 1):

Figura 1: Alteração do coeficiente de aproveitamento e altura máxima das edificações

Fonte: Jerônimo Carlos Lazzari.



Estas modificações que foram realizadas através de audiência pública geraram um grande descontentamento em muitas famílias. Elas entendem que o município é composto por edificações horizontais e que os índices anteriores estavam bem elaborados, atendendo de forma satisfatória qualquer empreendimento a ser realizado no município.

A alteração atingiu diretamente algumas famílias. Casas com alturas menores foram prejudicadas por edificações mais altas, devido à topografia da cidade, limite de altura e o coeficiente de aproveitamento que foi aumentado. A partir disso, muitas residências tiveram sua insolação diária prejudicada. Por outro lado, alguns investidores foram beneficiados com as alterações, podendo assim construir mais e fomentar o comércio de imóveis no município. Os índices de altura passaram de 25 para 30 metros e o índice máximo de aproveitamento que possibilita construir conforme a área do lote passou de 3 para 5 vezes.

Analisando a Zona de Expansão Urbana que é formada por pequenas propriedades em grandes lotes, vemos que o índice mínimo não existia, era isento de coeficiente, hoje aparece com o mínimo de 0,15 mostrado na (figura 2).

Figura 2: Alteração do coeficiente de aproveitamento.

Fonte: Jerônimo Carlos Lazzari.



Esta alteração inviabilizou a construção de edificações pequenas em grandes lotes. A lei em sua implantação visava à viabilidade de construções na zona de expansão urbana, sendo isenta de índice mínimo como comentamos anteriormente. Era possível construir edificações com áreas diversas em qualquer lote, independentemente do tamanho. A isenção do índice foi elaborada pensando em beneficiar famílias que usam a propriedade para fins

agrícolas, tirando renda, sustento e tendo o direito de habitar em suas terras. Como exemplo, podemos utilizar uma área de 3.000,00m²:

Anteriormente, era permitido construir nessa área uma edificação de qualquer tamanho que suprisse a necessidade das famílias, e sendo viável para elas. Hoje com o índice alterado que é de 0,15, em uma área de 3.000,00 m², considerando também para cálculo a taxa de ocupação que é de 70%, a construção mínima permitida é de 315,00 m². Essa mudança gerou grande descontentamento na maioria dos habitantes da zona em questão, tornando assim inviável para diversas famílias construir no lote que usamos como exemplo. A maioria dos habitantes não tem condição de executar uma obra desse porte, e assim estão forçados a procurar outra zona para habitar.

Algumas famílias tem a alternativa de tentar desmembrar suas terras, reduzindo assim o tamanho da área e conseqüentemente da edificação a ser construída. Na maioria dos casos a alternativa de fracionamento se torna inviável, pois o sistema viário na zona de expansão urbana é muito precário. Ele é composto por uma rua principal sem quarteirões definidos tornando quase que impossível o fracionamento de terra, uma alternativa de urbanização seria o poder público mapear a zona, definir sistema viário e quarteirões, dando assim mais opção de uso do solo aos habitantes do município, incentivando as famílias que ali habitam a permanecerem onde estão estabelecidas.

Dentro da lei que institui o Plano Diretor Participativo também ficou instituído o Conselho da Cidade de Sobradinho (CONCISO), órgão colegiado superior do Sistema Municipal de Planejamento Participativo, de natureza deliberativa e consultiva, onde os membros deverão ser de 40% do setor público e 60% da sociedade civil organizada. O conselho tem como finalidade avaliar, propor, debater, aprovar e monitorar a política de desenvolvimento municipal contida no Plano Diretor. Conforme a lei o conselho tem como principal função: avaliar resultados da execução de planos, programas e projetos; avaliar, monitorar e propor ajustes no Plano Diretor; propor, discutir e avaliar decretos de regulamentação ou leis de alteração do Plano Diretor; receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade civil que sejam de interesse coletivo.

O CONCISO deveria ser criado após seis meses da instituição do Plano Diretor, entretanto o mesmo não foi desenvolvido até o presente momento. Sem o progresso desse conselho, a relação entre a sociedade civil, poder público e o desenvolvimento do município fica prejudicada.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o intuito de verificar a aplicação do Plano Diretor foram feitas análises em várias situações e ações contidas na lei. Em primeiro momento, verificou-se que o desassoreamento do Arroio Carijnhu previsto no Plano Diretor, solicitado em audiência pública pela sociedade civil, foi aceito e muito bem executado pelo poder público. O problema afetava diretamente a vida das pessoas e com a realização do trabalho, verificou-se uma melhora na mobilidade urbana nos períodos de chuvas mais intensas, eliminando também os principais pontos alagáveis da cidade.

Analisando o uso e ocupação do solo percebeu-se que o aumento dos índices de construção na área de incentivo ao comércio, proporcionou benefício direto as construtoras que podem assim aumentar a área de suas obras, tendo maior lucro na comercialização de seus imóveis. Por outro lado, estão as pessoas que habitam a respectiva zona há anos e sentem-se incomodados e diretamente atingidos pelas edificações de maior altura, perdendo assim privacidade e principalmente insolação diária em suas residências.

A terceira análise mostra que na zona de expansão urbana a criação do índice mínimo do coeficiente de aproveitamento, forçou os moradores a desmembrar suas terras, esta ação foi resultado da alteração do coeficiente que antes não existia. Na zona em questão, há basicamente pequenas propriedades em grandes lotes, algumas famílias fracionaram suas terras para construir uma habitação de acordo com a sua renda e dentro da legislação municipal. No entanto, a grande maioria foi diretamente prejudicada, pelo motivo de que são proprietários de áreas grandes e ficaram assim impossibilitados de construir em suas terras.

O principal ponto negativo observado foi que o poder público não criou o CONCISO (Conselho da Cidade de Sobradinho), órgão fundamental previsto no plano diretor para unir poder público e sociedade civil, para que ambos possam juntos planejar, monitorar e executar ações para o bem estar dos cidadãos do município.

Para que haja monitoramento, aplicação das políticas públicas e um planejamento territorial eficiente sugere-se a criação do CONCISO, conselho fundamental para o desenvolvimento do município.

REFERÊNCIAS

ARRUDA CÂMARA, Jacintho; SUNDFELD, Carlos Ari. DALLARI, Adilson Abreu.

FERRAZ, Sérgio. «Plano Diretor». São Paulo: Malheiros. Estatuto da Cidade (comentários à lei federal 10.257/2001). 3ª Ed. Disponível em:

https://bdjur.stj.jus.br/jspui/bitstream/2011/87513/estatuto_cidade_4.ed.pdf.

BARROS, Aidil Jesus Paes; LEHFELD, Neide Aparecida de Souza. Fundamentos de Metodologia Científica. Ed: Makron, 2007.

BENCHIMOL, Jaime. “Reforma urbana e Revolta da Vacina na cidade do Rio de Janeiro”. in: FERREIRA, Jorge. e DELGADO, Lucília de Almeida Neves. *O Brasil Republicano. Vol.1 O tempo do liberalismo excludente. Da proclamação da República à Revolução de 1930*. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 2003.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm, LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm, ESTATUTO DA CIDADE: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 3ª Edição. Brasília: Instituto Polis, Laboratório de Desenvolvimento Local, 2005.

ERENBERG, Jean Jacques. Sentido e alcance do princípio da função social da propriedade urbana: a ausência de plano diretor e o conteúdo mínimo dedutível do sistema da constituição federal brasileira de 1988. São Paulo: PUC/SP, 2007.

GOLDENBERG, M. A arte de pesquisar. Rio de Janeiro: Record, 1997.

MINAYO, M. C. de S. O desafio do conhecimento. 10. ed. São Paulo: HUCITEC, 2007.

REZENDE, Denis Alcides; ULTRAMARI, Clovis. Plano diretor e planejamento estratégico municipal: introdução teórico-conceitual. Revista de Administração Pública, Rio de Janeiro, v.41, n.2, p. 255-271, 2007.

RIBEIRO, Luiz C. Q., CARDOSO, Adauto, et al. Reforma urbana e gestão democrática. Promessas e desafios do Estatuto das Cidades. Rio de Janeiro: Revan, 2003.

SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. [S.l.]: Malheiros, 2010.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. O Processo de Urbanização no Brasil. São Paulo: EDUSP, 2004.