

## PLANEJAMENTO URBANO: IMPORTANCIA DO ZONEMAMENTO

**Maria José Pimentel da Paixão (\*), Carla Patricia Marrafon Aiala.**

\* Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Pará, IFPA, e-mail: [ambiental.paixao@hotmail.com](mailto:ambiental.paixao@hotmail.com).

### RESUMO

O zoneamento é um instrumento amplamente utilizado nos planos diretores, através do qual a cidade é dividida em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo, especialmente os índices urbanísticos. A partir do plano diretor, este trabalho tem como objetivo tratar sobre a importância do zoneamento, para o planejamento urbano. O instrumento de zoneamento é implantado dentro do plano diretor de cada cidade obedecendo às características e necessidades de cada comunidade em particular, delimitando áreas e definindo o uso do solo em longo prazo observando as características e necessidades de cada lugar visando garantir o pleno desenvolvimento social e ambiental das cidades.

**PALAVRAS-CHAVE:** Zoneamento, Zona Urbana, Zona Rural.

### INTRODUÇÃO

Diante do crescimento das cidades o zoneamento surgiu com o fim específico de delimitar geograficamente áreas territoriais, cujo objetivo é estabelecer regimes especiais de uso, gozo e fruição da propriedade.

O Zoneamento está inserido e integra o processo de planejamento permanente do Município juntamente com o (i) plano plurianual, (II) a lei de diretrizes orçamentárias e (iii) o orçamento anual, estando alocado mais especificamente no (iv) Plano Diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano.

O Plano Diretor tem como objetivo geral promover a ordenação dos espaços habitáveis do Município e sistematizar o desenvolvimento físico, econômico e social do território local, visando sempre o bem-estar da comunidade possui também a função de dispor sobre as vias, o zoneamento e os espaços verdes, dando-lhes as diretrizes (SANTANA, 2006). Em outras palavras, o Plano Diretor deve fixar as linhas gerais para que lei de uso e ocupação do solo detalhe com precisão a ordenação do solo no Município. Zoneamento é, então, instrumento de materialização do Plano Diretor. Assim fica vinculada a ideia de que a ordenação do uso e ocupação do solo é um dos aspectos primordiais do planejamento urbanístico. A aplicação de diversos instrumentos legais para essa mencionada ordenação tem se efetivado sob o conceito de zoneamento do solo.

O zoneamento é um instrumento amplamente utilizado nos planos diretores, através do qual a cidade é dividida em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo, especialmente os índices urbanísticos.

O zoneamento foi utilizado pela primeira vez na Alemanha, mas foi nos Estados Unidos que ele ganhou força, a partir do início do século XX (LEUNG, 2002). Alguns de seus principais objetivos são: Controle do crescimento urbano; Proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana; Minimização dos conflitos entre usos e atividades; Controle do tráfego; Manutenção dos valores das propriedades e do *status quo* (JUERGENSEMEYER; ROBERT, 2003; ANDERSON, 1995).

O zoneamento ambiental foi previsto como um dos instrumentos da PNMA (Política Nacional do Meio Ambiente) – Lei 6.938/81, tendo por objetivo “a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento socioeconômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana”. Além da previsão legal acima, o zoneamento também está previsto no Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01 em seu artigo 4º. No município de Conceição do Araguaia o Zoneamento é tratado pela Lei de Plano Diretor em seus artigos 30 a 35. A partir do plano diretor, este trabalho tem como objetivo tratar sobre a importância do zoneamento, para o planejamento urbano.

### ZONEAMENTO

Na linguagem comum zoneamento é o ato ou efeito de zonedar, dividir por zonas; divisão nacional de uma área urbana em setores reservados a certa atividade.

Diante do crescimento das cidades o zoneamento surgiu com o fim específico de delimitar geograficamente áreas territoriais, cujo objetivo é estabelecer regimes especiais de uso, gozo e fruição da propriedade (DORNELES, 2010). Conforme o mesmo autor, neste sentido a efetiva aplicação do zoneamento tem como propósito a proteção e manutenção dos recursos ambientais, através de um planejamento que vise garantir o desenvolvimento das funções sociais e ambientais das cidades, a fim de proporcionar o bem estar dos cidadãos locais e o meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Encontramos em Toshio Mukai a notícia técnica de que o zoneamento é a divisão da comunidade em zona para o fim de regular o uso da terra e dos edifícios, a altura e o gabarito das construções, à proporção que estas podem ocupar e a densidade da população.

Verifica-se num primeiro instante que o zoneamento nada mais é do que instrumento legal posto à disposição do Poder Público para que defina os diversos setores da cidade, catalogando-os de acordo com os seus diversos usos à vista das diferentes atividades. Nesse sentido são definidas “zonas de uso” caracterizadas por Silva, (2007) como sendo as seguintes,

*[...] a) zona de uso estritamente residencial; b) zona de uso predominantemente residencial; c) zona de uso misto; d) zona de uso estritamente industrial; e) zona de uso predominantemente industrial; f) zona de uso comercial; g) zona de uso de serviços; h) zona de uso institucional (educação, saúde, lazer, esporte, cultura, assistência social, culto, administração e serviço público); i) zona de usos especiais; j) zona de uso turístico.*

Estudiosos discutem sobre a conveniência (ou não) de se ter num dado Município zonas exclusivas; somente de uso residencial, somente de uso comercial, etc. Para Ebenezer *apud* (SANTANA, 2006), talvez a cidade utópica pudesse ser assim: zonas exclusivamente residenciais, zonas exclusivamente comerciais, etc., separadas umas das outras por conveniências que teriam em conta, precipuamente, a não-existência da mescla de uma função sobrepondo-se à outra; não haveria incômodo de qualquer ordem para os municípios.

Para Silva, (2007), é seguro, no entanto, que a definição e a catalogação das diversas combinações possíveis somente podem ser aferidas e tomadas diante de uma dada realidade que considere as condições locais. É certo, ainda, que “o solo urbano (assim como o das zonas de expansão urbana, o das zonas urbanizáveis e aqueles de interesse urbanístico especial) destinasse ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear”.

O Plano Diretor Municipal em seu Art. 26 divide a unidade territorial em duas macrozonas, sendo estas: Macrozona urbana e Macrozona rural.

## 1 MACROZONA URBANA

O Art. 28º aborda os objetivos da delimitação da Macrozona Urbana, quais visam à ordenação e estruturação da cidade; melhorar as infraestruturas; garantir a utilização de imóveis e possibilitar a instalação de usos e atividades.

Em seu Art. 32º a Macrozona urbana subdivide-se da seguinte maneira:

- consolidadas:

- Zona recinto antigo;
- Zona centro;
- Zona estruturação;
- Zona chácaras.

- zona de expansão:

- Zona de expansão residencial;
- Zona de expansão industrial;
- Zona de expansão turística.

José Afonso da Silva tem o zoneamento como um procedimento urbanístico destinado a fixar os usos adequados para as diversas áreas do solo municipal ou a repartição do território municipal à vista da destinação da terra, do uso do solo ou das características arquitetônicas.

O autor ainda coloca que o zoneamento é um procedimento urbanístico que tem por objetivo regular o uso da propriedade do solo e dos edifícios em áreas homogêneas no interesse coletivo do bem-estar da população. [...]. Não é modo de excluir uma atividade indesejável, descarregando-a nos Municípios vizinhos. Não é meio de segregação racial ou social. Não terá por objetivo satisfazer interesses particulares, nem de determinados grupos. Não será um sistema para realizar discriminação de qualquer tipo. Para ser legítimo, há de ter objetivos públicos, voltados para a realização da qualidade de vida das populações.

Apesar de se falar em zoneamento urbano é correto que a sua ação não deve ser restringir ao perímetro urbano, devendo se projetar para fora dele, cuidando da ordenação de todo o território do Município.

## **2 MACROZONA RURAL**

De acordo com o Plano Diretor municipal os objetivos do macrozoneamento rural visam: I. Garantir a proteção dos recursos naturais e a qualidade e produção de água; II. Recuperar as áreas ambientalmente degradadas e promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos existentes e III. Contribuir com o desenvolvimento econômico sustentável.

Em seus Artigos 33º e 34º o Plano Diretor aborda a composição e subdivisão do macrozoneamento rural, sendo esta composta, predominantemente, por unidades de conservação e por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental bem como ao desenvolvimento econômico sustentável e compatível e subdivida da seguinte maneira:

- Zona Rural de Exploração: se corresponde com as áreas destinadas à produção agropecuária;
- Zona Rural de Proteção 1: se corresponde com os espaços naturais de caráter morfológico: serras;
- Zona Rural de Proteção 2: se corresponde com os espaços naturais de caráter ambiental: Reservas;
- Zona Fluvial: se corresponde com o sistema fluvial do rio Araguaia, incluindo as ilhas e uma faixa de 1000m (mil metros) desde a cota máxima de enchente.

Meirelles (1993) expõe que compete ao município regular o uso e a ocupação das áreas destinadas a urbanização, ainda que localizadas fora do perímetro urbano, porque estes núcleos irão constituir novas cidades ou ampliação das existentes, e, por isso, devem ser ordenadas urbanisticamente, para que não venham a prejudicar a futura zona urbana.

## **3 ZONAS ESPECIAIS**

O Art. 36º do Plano diretor rege: As Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II. Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA;

### **3.1 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

As Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS, são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social.

- I. ZEIS A – áreas, geralmente nas bordas, ocupadas irregular e desordenadamente por assentamentos de população de baixa renda na Macrozona Urbana; devendo o Poder Público promover nelas a integração no tecido urbano, a regularização fundiária e urbanística e dos usos, completando as infraestruturas básicas e equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, e comércio e serviços de caráter local;
- II. ZEIS B - núcleos residenciais de baixa renda, existentes ou propostos, localizados na Macrozona Rural, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária, urbanística e ambiental, com implantação de infraestruturas básicas, equipamentos públicos e comércio e serviços de caráter local.

### 3.2 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL

As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

- I. ZEIA A – áreas que formam a faixa da borda do rio Araguaia, situadas na Macrozona Urbana, cujas funções são proteger e melhorar as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;
- II. ZEIA B – áreas afetadas por nascentes, o curso dos córregos São Luiz e Emergência, situados na Macrozona Urbana, com o objetivo de proteger as características ambientais existentes;
- III. ZEIA C – áreas públicas ou privadas, que constituem o sistema lacustre da reserva de “Bradesco” destinadas a manter o equilíbrio do ecossistema atual;
- IV. ZEIA D – áreas públicas ou privadas, com vegetação significativa e preservada, situadas na Macrozona Rural, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental;

Para Dias (2002), direito à cidade que atenda às suas funções sociais é o objetivo de toda a Federação, mas ao Município cabe a árdua tarefa de buscar concretizar na esfera municipal a equidade, a justiça social, pois falar de desenvolvimento urbano é falar de um ambiente em que as desigualdades sociais estejam reduzidas e onde os cidadãos possam ser tratados de forma igual.

Portanto, dentro da função social da cidade há o propósito de defesa e proteção do meio ambiente e da qualidade de vida dos cidadãos que lá vivem, qual seja a função Ambiental da cidade.

Assim, pode-se afirmar que o pleno desenvolvimento das funções ambientais da cidade é tão abrangente, que além de estabelecer o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado disposto no artigo 225 da Constituição Federal de 1988, também garante a proteção aos meios ambientes culturais, naturais e aos ambientes de trabalho.

Dessa forma,

*“Falar em política urbana, direito à cidade e desenvolvimento urbano como simples trabalho organizativo e de planejamento de estratégias que se debruce sobre as características locais do espaço urbano sem a consideração de sua história, de sua”.*

*Cultura, de suas diferenças sociais, é criar uma cidade anônima, sem referência ou referencial, uma cidade que não expressará a angustiante necessidade de vida de todos aqueles que lutam pela sobrevivência e por uma vida melhor. (“DIAS, 2002”).*

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

O propósito do estudo foi traçar o entendimento acerca do zoneamento e sua importância como um instrumento de planejamento urbano. A divisão do território através do zoneamento tem por objetivo orientar a expansão urbana, e a distribuição espacial da população de forma a garantir o desenvolvimento econômico, social e o equilíbrio ambiental. O instrumento de zoneamento é implantado dentro do plano diretor de cada cidade obedecendo às características e necessidades de cada comunidade em particular.

Ressalta-se, por fim, que é de extrema importância para o procedimento de planejamento a elaboração, e efetiva aplicação pelo plano diretor de cada município, do instrumento de zoneamento, cujo principal, e, senão maior objetivo é a divisão territorial delimitando áreas e definindo o uso do solo em longo prazo observando as características e necessidades de cada lugar visando garantir o pleno desenvolvimento social e ambiental das cidades.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. BRASIL. Constituição Federal de 1988. Brasília, 1988.
2. DIAS, Daniella S. **Desenvolvimento Urbano**. Curitiba: Juruá, 2002.
3. DORNELES, Ana Cláudia B. **O ZONEAMENTO E SUA IMPORTÂNCIA COMO UM INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO**. Cadernos da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curitiba, 13: 452-467vol. 1.

4. \_\_\_\_ Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.
5. \_\_\_\_ Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Dispõe sobre Estatuto da Cidade.
6. \_\_\_\_ LEI Nº 016, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006. INSTITUI o novo Plano Diretor do município de Conceição do Araguaia.
7. MEIRELLES, HELY LOPES. **Direito municipal brasileiro**. 6. Ed. São Paulo: Malheiros Editores, 1993.
8. MUKAI, Toshio. **Direito Ambiental Sistematizado**. 4. Ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2004.
9. SANTANA, Jair E. **Ordenação do Solo Urbano e Zoneamento**: Limites do direito adquirido ao uso e ocupação do solo. Disponível em: < <http://www.jairsantana.com.br/ordenacao-do-solo-urbano-e-zoneamento-limites-do-direito-adquirido-ao-uso-e-ocupacao-do-solo/>.
10. SILVA, José Afonso Da. **Direito Ambiental Constitucional**. 6. Ed. São Paulo: Malheiros, 2007.