

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E OS REFLEXOS NO ESPAÇO URBANO DE PONTA GROSSA - PR

Ana Carolina Rodrigues de OLIVEIRA

Bacharel em Geografia pela Universidade Estadual de Ponta Grossa – UEPG - PR
Mestre em Gestão do Território pela Universidade Estadual de Ponta Grossa – UEPG – PR
anacr_oliveira@hotmail.com

RESUMO:

O uso que se faz de instrumentos como Plano Diretor, zoneamento de uso e ocupação do solo e dos parâmetros urbanísticos tem reflexos na organização espacial das cidades, gerando transformações relacionadas à ocupação e uso do solo. O objetivo desse artigo é verificar quais foram as mudanças ocorridas em Ponta Grossa em relação aos índices urbanísticos e como elas transformaram seu espaço urbano. A metodologia se resumiu a um estudo comparativo entre os Planos Diretores e Zoneamentos de 1992 e 2006. Observou-se uma manutenção das características do espaço urbano quanto aos usos, e com relação à ocupação, o destaque está no aumento de potencial construtivo nos polos comerciais denominados ZCom e ZPolo e na zonas residenciais denominada ZR4, que acompanham paralelamente os corredores comerciais e de serviços.

PALAVRAS-CHAVE: Planejamento urbano; Plano Diretor; Zoneamento.

ABSTRACT:

The use made of instruments such as the Master Plan, zoning of use and occupation of land and urban parameters is reflected in the spatial organization of cities, leading to changes related to the occupation and land use. The aim of this paper is to examine what were the changes in Ponta Grossa in relation to urban rates and how they transformed their urban space. The methodology is summarized in a comparative study of the Master Plans and Zoning of 1992 and 2006. There was a maintenance of the characteristics of urban space on the uses and with regard to occupation, the emphasis is on the increase in constructive potential at the commercial poles called ZCom and ZPolo and residential areas called ZR4, that follow parallel the commercial and services corridors.

KEYWORDS: Urban Planning; Master Plan; Zoning.

INTRODUÇÃO

A forma de uso e ocupação do espaço é fortemente influenciada pelos instrumentos do planejamento urbano, como o Plano Diretor. Ele, enquanto conjunto de regras se constitui como um documento orientador à aplicação dos instrumentos regulamentados pelo Estatuto da Cidade e à ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano (INSTITUTO POLIS, 2002). Outro importante instrumento para o planejamento das cidades é o Zoneamento. Ele pode ser de vários tipos, variando de acordo com a sua finalidade, como por exemplo, o funcionalista, que se baseia na separação de usos (residencial, comercial, serviços e industrial) e densidades.

Os Parâmetros Urbanísticos, juntamente com o Zoneamento, são importantes ferramentas para regular a densidade urbana e sua volumetria, tendo, pois, efeitos na paisagem urbana, dependendo do uso que se faz deles. Ou seja, a maneira como são regulamentados pode acarretar numa ocupação do solo benéfica ou maléfica (Souza, 2010) em termos de justiça social. Os parâmetros urbanísticos tradicionais se referem ao gabarito de altura máxima permitida para as edificações, aos afastamentos, à área construída, à taxa de ocupação, ao coeficiente de aproveitamento e à taxa de permeabilidade.

Tomando por base os Planos Diretores, o Zoneamento e os Parâmetros urbanísticos, este artigo procura investigar de que forma as leis de uso e ocupação solo permitem e/ou estimulam as transformações no espaço urbano da cidade de Ponta Grossa/PR. Para isso, se desenvolve um estudo comparativo entre os dois últimos Planos Diretores da cidade (1992 e 2006).

Primeiramente, busca-se analisar quais foram as modificações no uso do solo advindas da comparação entre estes dois momentos. Em seguida, o foco volta-se à ocupação do solo. A partir da escolha de alguns dos índices urbanísticos implantados pelos Planos Diretores, tornou-se possível visualizar as alterações na densidade tanto horizontal quanto vertical da cidade.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO PELO PODER PÚBLICO

Castells (1983, p. 539) introduz a idéia de espaço enquanto um produto social e, principalmente, “uma conjuntura histórica e uma forma social que recebe seu sentido dos processos sociais que se exprimem através dele”.

Acerca do espaço urbano capitalista, Corrêa (2003, p. 11), à semelhança de Santos (2006) e Castells (1983), expõe que esse espaço “é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”.

Podemos inferir então que o espaço urbano que nos deparamos hoje é um reflexo da sociedade, essa fragmentada em classes, que dada a sua homogeneidade, se agrega em determinadas zonas residenciais – traço marcante da cidade capitalista - e através de relações espaciais, articulam-se. Desenvolve-se aí mais uma característica inerente ao modo capitalista presente nas cidades: a formação de um espaço urbano fortemente desigual.

Um dos importantes agentes que atuam na produção e organização do espaço é o Estado. Ele atua conforme a dinâmica da sociedade, e suas políticas de ação tem importantes reflexos no uso do solo. É através de investimentos em infraestrutura e equipamentos públicos em determinadas áreas, e de leis como Plano Diretor, zoneamento de uso e ocupação do solo, impostos, tributos jurídicos, dentre outras medidas, que o Poder Público atua na organização das cidades, o que acaba por refletir diretamente no valor do solo urbano.

Dada a complexidade da sociedade capitalista, com sua fragmentação em classes e conflito de interesses, é que se pode dizer que o Estado resultante dessa dinâmica não será neutro. Ele tende a priorizar o interesse de determinados setores dominantes da sociedade, muitas vezes realizando alianças com os mesmos. Com essa postura, ele cria as condições ideais de reprodução da ordem já estabelecida, ou seja, a reprodução das classes sociais.

Ao se destinar de maneira desigual os investimentos públicos no espaço urbano, o poder municipal serve ao processo de especulação imobiliária e eleva a renda daqueles que já contam com elevada renda monetária, reforçando o *status quo*.

O crescimento desse grupo social excluído tem, para Löwen Sahr (2001), causas como o êxodo rural, o empobrecimento da população e – este como sendo o fenômeno investigativo desse trabalho - o crescimento urbano especulativo e a segregação espacial.

Ponta Grossa, desde os primórdios, sempre teve a maioria de sua população no perímetro urbano. O processo de urbanização foi acentuado com o desenvolvimento

econômico, o que gerou saltos demográficos. Mas esse fator veio associado a uma demanda habitacional.

O Estado - agora atuando como promotor imobiliário - procura suprir essa demanda por meio das políticas habitacionais. Porém essa atuação tem efeitos sobre a dinâmica do espaço urbano: a expansão horizontal da malha urbana. Mas o Estado não é o único que age nesse sentido, construtoras particulares também constroem loteamentos em áreas periféricas, colaborando com a ampliação horizontal do perímetro urbano.

Esse processo de produção de núcleos urbanos cada vez mais distantes cria, no seu caminho, vazios urbanos, passíveis de especulação imobiliária.

Os programas habitacionais, portanto, colaboram com a ocupação diferenciada do solo urbano, e definem qual espaço determinada população poderá residir. Essa “localização diferenciada no espaço urbano reproduz a sociedade de classes, aflorando a segregação espacial (SCHEFFER, 2003, p. 85).

Já Santos (1998, p. 16) afirma que com a Revolução Industrial, a articulação, até então tradicional, da comunidade com o meio natural, foi substituída por uma “anarquia mercantil”. Dado o agravamento desse fenômeno nos dias de hoje, o autor infere que “o uso do solo se torna especulativo e a determinação do seu valor vem de uma luta sem trégua entre os diversos tipos de capital que ocupam a cidade e o campo”.

O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NOS PLANOS DIRETORES DE PONTA GROSSA

A Constituição de 1988 foi a primeira a mencionar o Plano Diretor, que se tornou obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e com especial interesse turístico. Tal determinação foi regulamentada nos art. 182 e 183, inseridos em um capítulo exclusivo da política urbana. O Plano Diretor passou a ser considerado então o “instrumento básico da política de desenvolvimento urbano” (Brasil, 1988, art. 182, §1º). Logo, a propriedade urbana só cumprirá sua função social quando atender “às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor” (art. 182, §2º).

Os contornos jurídicos previstos na Constituição Federal foram complementados pelo Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001), que inclusive atribuiu contornos práticos ao conceito jurídico – até então - abstrato de Plano Diretor (ERENBERG, 2007). Ou seja, o Estatuto da Cidade traz consigo importantes contribuições para a política urbana dos municípios, uma vez que regulamenta instrumentos antes sem aplicação. Como exemplos dessa situação, cabem aqui ressaltar o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública (INSTITUTO POLIS, 2002). Tais instrumentos visam penalizar a terra urbana ociosa ou subutilizada, coibindo a especulação imobiliária e fazendo cumprir a função social da terra.

Fruto da obrigatoriedade do “Estatuto da Cidade” (BRASIL, 2001), o município de Ponta Grossa atualiza seu Plano Diretor de 1992. Em 2006, a Prefeitura entrega a cidade o denominado “Plano Diretor Participativo do Município de Ponta Grossa” (Ponta Grossa, 2006). Embora com todas as possibilidades para se pensar um plano de vanguarda, utilizando os instrumentos da Lei nº 10.257, o resultado é apenas um Plano Diretor clássico, com um Zoneamento estruturando a cidade em setores diferenciados por determinados usos urbanos.

Além dos zoneamentos, os gestores têm a seu dispor instrumentos que interferem na produção do espaço urbano, como os tributos e os índices urbanísticos, por exemplo.

Os índices urbanísticos impõem limites legais relativos à paisagem urbana e sua densidade, e devem andar juntos e de maneira integrada com os zoneamentos, pois os dois constituem “as ferramentas de uso mais corriqueiro no planejamento urbano” (SOUZA, 2010, p. 220). Portanto, a utilização que se faz de tais índices tem reflexos diretos no uso e ocupação do solo urbano. A verticalização, por exemplo, interfere na preservação da paisagem natural e na valorização do patrimônio histórico. Os afastamentos mantêm a ventilação, a luminosidade e a privacidade dos moradores. Já a taxa de permeabilidade é de suma importância para a dinâmica ambiental das cidades, pois com ela se mantêm condições hidrológicas e térmicas aceitáveis.

Os zoneamentos são o reflexo da cultura local, pois imprimem ao espaço urbano a intencionalidade dos gestores. Deve-se ressaltar que “não há apenas um tipo de zoneamento: existem vários tipos, variando de acordo com a sua finalidade mas, também, de acordo com a sua índole, cada um deles constituindo um instrumento específico” (SOUZA, 2010, p. 251).

O zoneamento conservador, também chamado de “funcionalista”, baseia-se na separação de usos e densidades, e é fortemente criticado por Souza (2010, p. 256). O autor afirma que esta modalidade de zoneamento “incorpora e acoberta a sua dimensão socialmente excludente”. Ele também expõe o fato de esta divisão do espaço urbano se fundar em restrições de detalhistas de usos, gerando assim uma paisagem funcionalmente monótona.

PONTA GROSSA ESTRUTURADA EM POLOS E EIXOS

O sítio urbano de Ponta Grossa possui características geomorfológicas peculiares, imprimindo ao seu relevo uma configuração bastante irregular. A topografia acentuada da cidade condicionou, de certa forma, o uso e a ocupação do solo urbano, interferindo no desenvolvimento da malha urbana e dos loteamentos. Foi, todavia, o poder público, influenciado pelos agentes imobiliários, quem induziu o uso e ocupação do solo através de instrumentais legais.

A cidade teve sua origem e expansão a partir dos altos topográficos, sendo que essa dinâmica foi influenciada pela drenagem urbana. Os arroios, entalhados nas encostas íngremes e com característica radial, fez com que o sistema viário se assentasse sobre corredores, também denominados “espigões” (PLANO DIRETOR, 1992).

A drenagem radial da cidade faz as nascentes partirem do interior para as regiões periféricas. Essa forte presença de arroios entalhados na área urbana constitui em um obstáculo natural para a ligação interbairros, o que propiciou uma expansão da cidade direcionada a alguns eixos. Eles ocorrem no sentido norte, pela Av. Monteiro Lobato, que liga o centro ao bairro de Jardim Carvalho e é saída para Castro; sentido sul, com a Av. Visconde

de Mauá, que liga o centro ao bairro de Oficinas, sendo saída para Curitiba; sentido leste, pela Av. Carlos Cavalcanti, que liga o centro ao bairro de Uvaranas e ao Campus UEPG; e por fim, sentido noroeste, com a Av. Ernesto Vilela e Av. D. Pedro II ambas ligando o centro ao bairro de Nova Rússia, e saída para as regiões norte e oeste do Paraná.

Pode-se dizer, então, que as áreas de maior adensamento coincidem com os espigões e as áreas mais planas da cidade. Os altos topográficos são os corredores de crescimento nas direções Norte-Sul e Leste-Oeste.

Para fins de análise dos dois últimos Planos Diretores de Ponta Grossa, foram produzidos croquis que ilustram os diferentes usos previstos nas leis de zoneamento. A intenção é extrair deles quais foram as transformações no espaço urbano e o que o poder público visava ao criar, mudar ou manter o uso em determinada zona. Esses croqui foram produzidos somente com os usos que previstos para o espaço urbano (comercial, residencial, industrial e de serviços) não ressaltando a intensidade de ocupação que cada um tem.

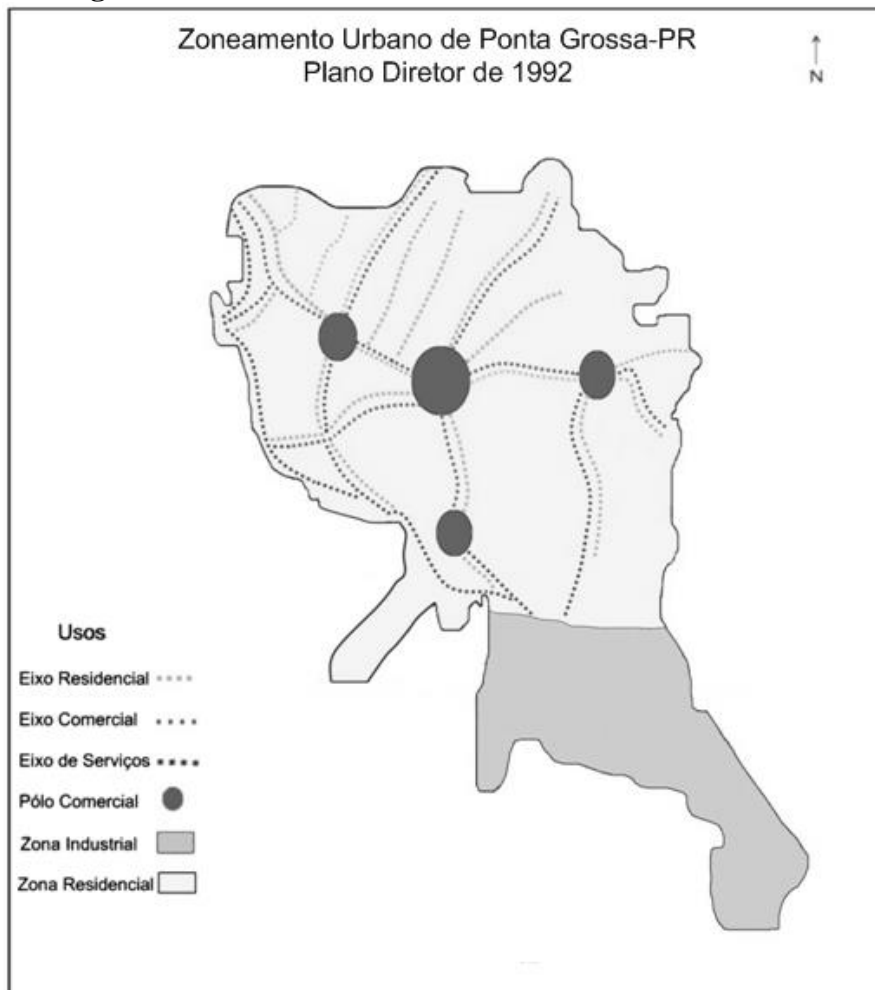
Considerando que os Planos Diretores analisados têm como questão central a organização espacial da cidade, os usos do solo urbano tornam-se preocupações fundamentais dos planejadores. Dessa forma, de acordo com a tipologia de planejamento de Souza (2010), ambos podem ser classificados como “Planejamento físico-territorial” clássico.

Com o Plano Diretor de 1992 se previa a consolidação do chamado “Eixo Ponta Grossa”, que atravessa a cidade no sentido leste-oeste, estimulando o surgimento de três polos secundários: Nova Rússia, Uvaranas e Oficinas. A partir da Figura 1, representando o zoneamento urbano de 1992, fica clara a configuração da cidade em forma de pólos e eixos comerciais e de serviços, distrito industrial e diversidade de zonas residenciais.

Os pólos comerciais visam desafogar o pólo central. Os eixos comerciais são acompanhados pelos eixos residenciais, formando os eixos de expansão. Um resultado disso são as edificações verticalizadas, que dão o aspecto de adensamento nesses trechos. Essa dinâmica faz com que a população aproveite a infraestrutura já disponível. Nas demais zonas

residenciais, afastadas dos corredores comerciais, predominam as residências unifamiliares e pequena diversidade de usos. Já o distrito industrial, isolado, busca afastar problemas de poluição sonora e do ar das demais áreas da cidade.

Figura 1 - Zoneamento Urbano do Plano Diretor de 1992



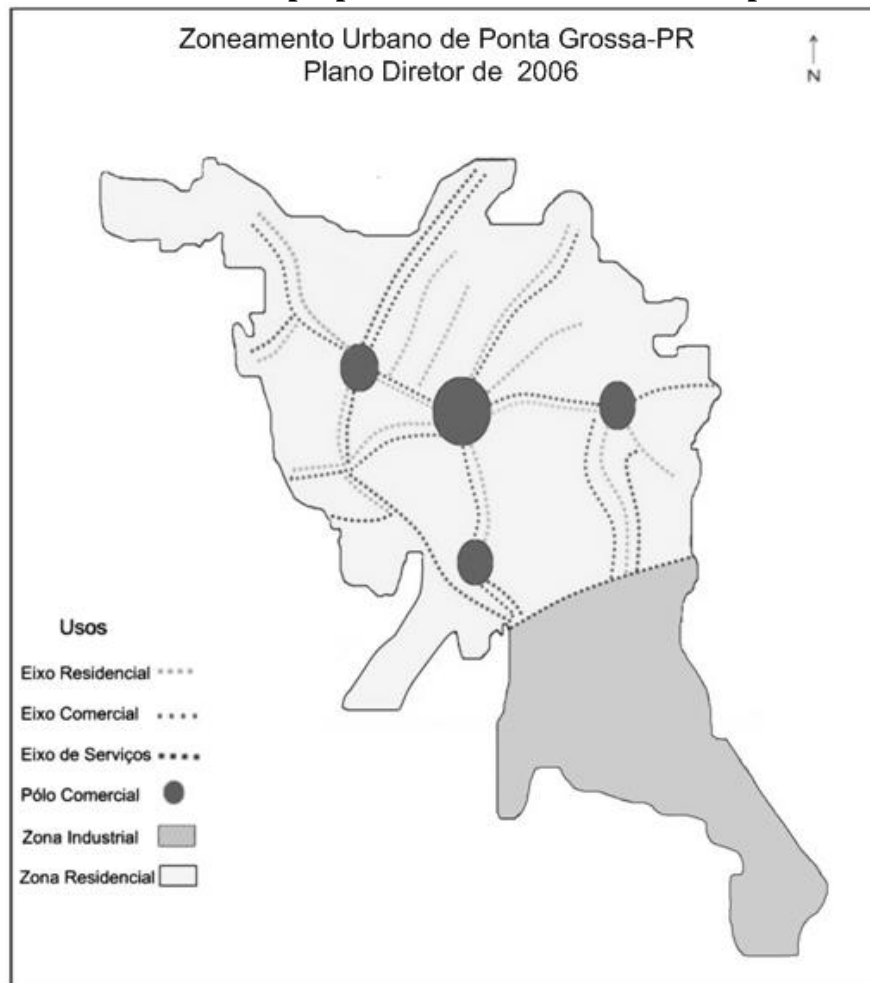
Fonte: Plano Diretor de 1992.

Elaboração: Ana Carolina R. de Oliveira, 2011.

O Zoneamento previsto no Plano Diretor Participativo (Ponta Grossa, 2006) visou ser apenas uma atualização do plano de 1992, desta forma, não podem ser observadas grandes mudanças em termos de uso do solo (Figura 2). O escopo continuou sendo a estruturação da cidade em polos e eixos de comércio e serviços. Embora o chamamento deste plano faça

alusão à participação popular, o que se revela é uma pseudoparticipação da população, reforçando seu caráter de “Planejamento Físico-Territorial” Clássico.

Figura 2 - Zoneamento urbano proposto no Plano Diretor Participativo de 2006



Fonte: Plano Diretor de 2006.
Elaboração: Ana Carolina R. de Oliveira, 2011.

Nesse Zoneamento, a ênfase dada ao eixo de serviços é maior, uma vez que se propõe que ele atravesse a cidade no sentido Norte-Sul. Ponta Grossa, por ser o maior entroncamento rodoferroviário do estado tem ao norte a ligação com as cidades em direção a São Paulo pela PR-151, e ao Sul, sentido a Curitiba, pela BR-376. Logo, onde antes existiam eixos residenciais, foi proposto um importante eixo de serviços que terá também uma função de escoamento do tráfego mais pesado.

Com o crescente desenvolvimento do setor industrial de Ponta Grossa, a área destinada ao Distrito Industrial se expandiu em direção à cidade, gerando uma maior

necessidade de articulação com as principais vias de escoamento. Um novo eixo foi proposto, articulando os pólos de Uvaranas e Oficinas.

Verificou-se, portanto, que não houve grandes transformações no período analisado, em termos de planejamento do uso do solo em Ponta Grossa. Aprofunda-se esta análise na próxima seção, voltando-se para reflexões em termos de planejamento da ocupação do solo urbano.

TRANSFORMAÇÕES NA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO: DENSIDADES HORIZONTAIS E VERTICAIS

A Carta de Atenas - documento resultante do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) no ano de 1933 - é reflexo dos debates acerca dos problemas habitacionais pelos quais as cidades passavam à época. A partir dela, vão se introduzindo, segundo Pantoja (2006), os Regulamentos Construtivos na organização das cidades.

Na Lei de Zoneamento vigente do município de Ponta Grossa, nº 6.329/99, os já referidos índices urbanísticos estão regulamentados da seguinte maneira:

Art. 28 - Para cada zona estão previstos índices urbanísticos próprios, a saber:

I - dimensões mínimas de lote, expressas em dimensão da testada e área total;

II - limites de altura das edificações, expressos em número máximo de pavimentos;

III - taxas de ocupação diferenciadas para base e torre, quando houver possibilidade de verticalização da edificação;

IV - coeficiente de aproveitamento;

V - recuos frontais das edificações, diferenciadas para base e torre, quando houver possibilidade de verticalização da edificação;

VI - afastamento das edificações das divisas do lote, diferenciadas para base e torre, quando houver possibilidade de verticalização da edificação;

VII - taxas de permeabilidade.

Esses instrumentos, considerados tradicionais com o advento do Estatuto das Cidades de 2001, visam regular as densidades tanto horizontais quanto verticais de ocupação do espaço urbano. Juntamente com o Zoneamento de uso do solo, eles têm um caráter extremamente “físico” de ordenamento espacial.

Considerando a importância de tais instrumentos, eles foram empregados numa análise comparativa da legislação derivada dos Planos Diretores de Ponta Grossa de 1992 e 2006.

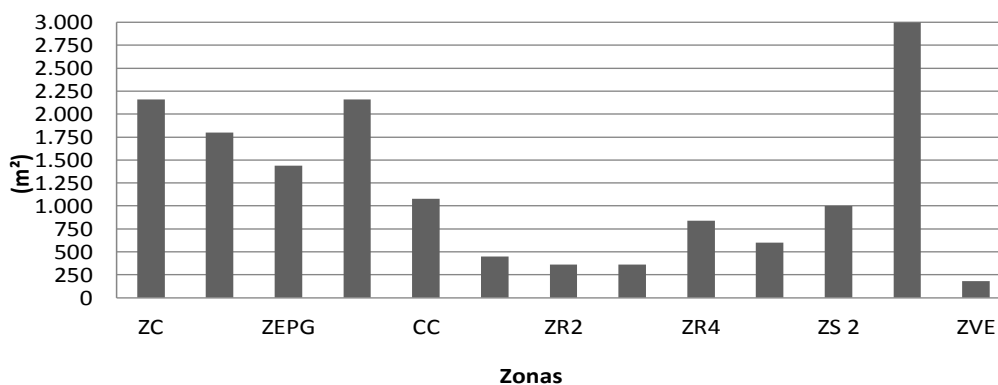
Utilizou-se um índice síntese, que abarcasse os demais, denominado Potencial Máximo Construtivo. A partir dele é possível avaliar a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

Para se obter esse índice é utilizado o Coeficiente de Aproveitamento (CA), que interfere na densidade demográfica e habitacional, ou seja, é um instrumento que estimula ou não o adensamento das zonas. Seu valor deve ser diferenciado, dependendo da capacidade de infraestrutura instalada em determinada zona. Ele resulta da relação entre a área total construída e a área total do lote. Exemplo: considerando um lote de 360 m² e uma edificação de 180 m², o CA será de 0,5, ou, no caso de a edificação ocupar a metragem total do lote, o CA será igual a 1. Para o Potencial Máximo Construtivo a relação se dá da seguinte maneira: $PC = \text{área lote} \times CA$.

Para analisar a alteração na forma de ocupação do espaço urbano que o poder público espera, a partir de mudanças nas leis, foram produzidos gráficos com os potenciais máximos construtivos para cada zona em dois momentos.

O Gráfico 1, refere-se à Lei nº 4.856/92 que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação de Ponta Grossa, define que se pode adensar mais as zonas predominantemente comerciais (ZC - Zona Central; ZCOM - Zona Comercial; ZEPG - Zona Eixo Ponta Grossa; ZPOLO - Zona Polo; CC- Corredor Comercial). Vale ressaltar que, nas zonas industriais, o Potencial Construtivo é alto devido às grandes plantas Industriais.

Gráfico 1 – Potencial Máximo Construtivo, segundo a Lei de Zoneamento de Ponta Grossa de 1992



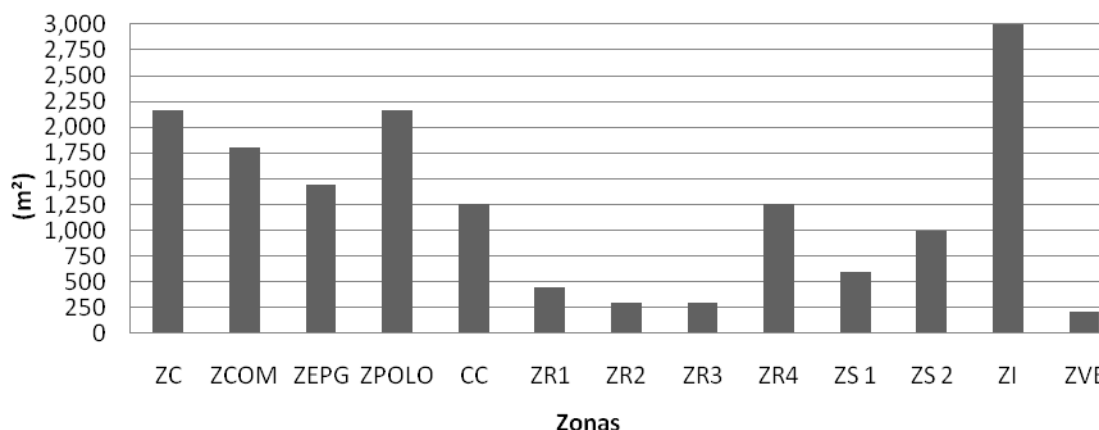
Fonte: Lei nº 4.856/92

Elaboração: Ana Carolina Rodrigues de Oliveira

Na ZR4, o Potencial Construtivo é mais elevado do que nas demais zonas residenciais por serem elas as que acompanham os eixos comerciais na cidade. Já no caso dos polos secundários (ZPOLO) de Uvaranas, Nova Rússia e Oficinas, eles possuem o mesmo Potencial Construtivo da Zona Central por exercerem a mesma função, são na verdade alternativas àquela, onde os mesmos usos são permitidos, assim como a alta possibilidade de usufruir do solo urbano.

O Gráfico 2 baseia-se na Lei nº 10.105/2009, a qual altera a tabela de índices urbanísticos do município. Essa lei é resultante do último Plano Diretor e é a que está em vigor. Portanto, exprime as atuais intenções de organização do espaço urbano.

Gráfico 2 – Potencial Máximo Construtivo, segundo a Lei de Zoneamento de Ponta Grossa de 2009



Fonte: Lei nº 10.105/2009

Elaboração: Ana Carolina Rodrigues de Oliveira.

Comparando os Gráficos 1 e 2, observa-se que o potencial construtivo do Corredor Comercial e da Zona Residencial 4 aumentaram, tendo essa última o aumento mais significativo. Antes era possível construir 840 m², já um valor bem acima das outras zonas com fins residenciais, porém agora esse valor é de 1.260 m², igualando assim com a área permitida para o Corredor Comercial, e bem acima da Zona de Serviços 2, na qual em 1992 ultrapassava a ZR 4.

A partir do Gráfico 2, nota-se, então, que as ZR4 e os CC em Ponta Grossa têm apresentado essa mesma situação. Por serem eixos de expansão, a localização dessas zonas as

tornaram altamente valorizadas, sendo que “a localização da terra é o fator fundamental para determinar o seu valor” (PORTO, 2008, p. 30). Portanto, foram alvo de regulamentações a favor do adensamento (haja vista o aumento do Potencial Construtivo) tornando-as propícias ao desenvolvimento da especulação imobiliária.

Outra zona que teve modificação, porém de maneira bem mais sutil, é a Zona Verde Especial (ZVE). A lei não determina o tamanho mínimo do lote, então se tomou como base uma área de 360 m², somente para fins de comparação. O Potencial Construtivo era de 180 m² em 1992; hoje já chega a 246 m². Pode-se atribuir a essa mudança a crescente pressão por espaços livres por parte da construção civil e do mercado imobiliário, aliado a um enfraquecimento das políticas ambientais da cidade, pois nessas áreas deveriam ser cada vez mais restringidas as intervenções humanas.

Ocorreram também efeitos inversos, como os encontrados na Zona Residencial 2. Houve uma diminuição do Potencial Construtivo nessas áreas: em 1992 era permitido construir 360 m² e, atualmente, esse valor é de 300 m². Cabe, aqui, salientar que essa zona ocupa a maioria do perímetro urbano pontagrossense, já que as ZR3 e 4 acompanham, de certa forma, os eixos comerciais. Logo, essa redução terá reflexos consideráveis em termos de adensamento.

Ao determinar uma redução no Potencial Construtivo de uma zona, o seu crescimento demográfico é estancado ou estimulado. Esse processo mais uma vez ilustra a tentativa do poder local em dar prioridade de expansão aos eixos comerciais e às zonas residenciais que os acompanham, aumentando o Potencial Construtivo desses. O controle desse adensamento nas ZR2 indica, também, que a infraestrutura nessas áreas já está sobrecarregada, pois a concentração populacional é mais elevada. Essas zonas coincidem com os bairros de Olarias, Neves, Órfãs, Ronda, dentre outros, locais onde se concentra a população de menor poder aquisitivo.

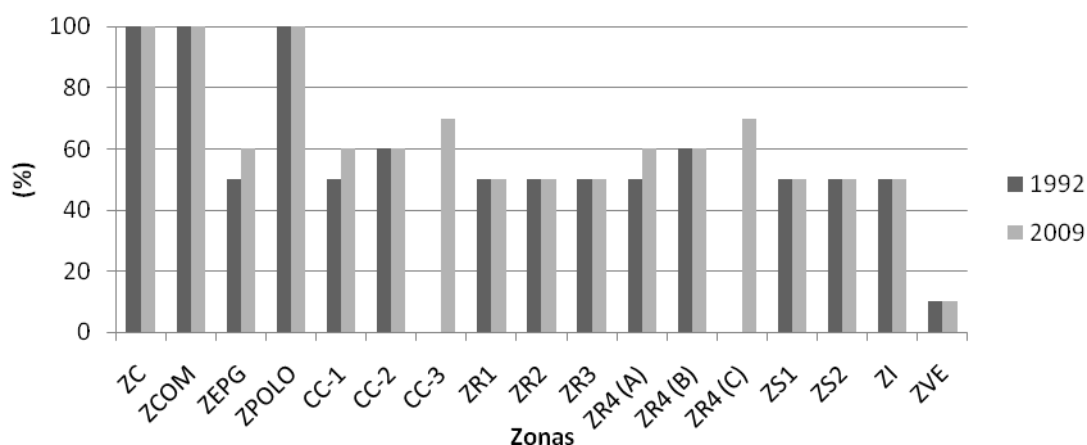
A ocupação do solo urbano também pode ser examinada através das densidades horizontais e verticais. Para análise da densidade horizontal foi escolhido o índice de Taxa de

Ocupação (TO), o qual significa a relação percentual entre a projeção da edificação e a área total do terreno. Ou seja, ela representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação. Não tem, portanto, relação direta com o número de pavimentos.

A Taxa de Ocupação de um terreno interfere nas condições de salubridade. Ela pode auxiliar no controle da insolação e da ventilação, reduzir o volume de escoamento superficial devido ao aumento da permeabilidade do solo, produzir efeitos estéticos mais agradáveis, enfim, melhora as condições ecológicas e de conforto do espaço urbano (PANTOJA, 2006).

No quadro de índices urbanísticos de Ponta Grossa, a Taxa de Ocupação é diferenciada entre a taxa da Base e a da Torre da edificação. Neste estudo optou-se por utilizar somente a da base. O Gráfico 3 mostra uma comparação das Taxas de Ocupação da base para os anos de 1992 e 2009. Observa-se que nas Zonas Eixo Ponta Grossa, Corredor Comercial e Residencial 4(A) houve aumento desse índice, ou seja, nestas zonas a porção do terreno que poderá ser edificada passou a ser maior em 2009.

Gráfico 3 – Taxa de Ocupação da Base, segundo as Leis de Zoneamento de Ponta Grossa de 1992 e 2009



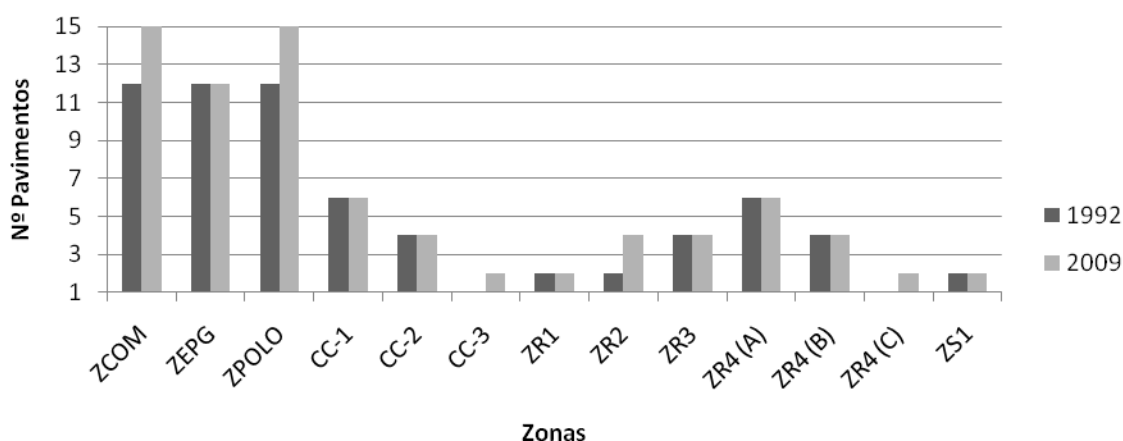
Fonte: Lei nº 4.856/92 e nº 10.105/2009

Elaboração: Ana Carolina Rodrigues de Oliveira

Nota: A ZR4 e o CC, para alguns índices, possuem mais de uma possibilidade. A CC3 e a ZR4(C) surgiram somente na Lei de 2009.

Quanto à densidade vertical, o melhor índice para examiná-la é a altura máxima permitida para as construções. Uma comparação entre o gabarito de altura de 1992 e 2009 pode ser observada no Gráfico 4. Foram excluídas da ilustração as zonas Central, Serviços 2, Industrial e Verde Especial, que não possuem valores referentes a esse índice. No caso específico da Zona Central, não há limites de altura, se forem respeitadas a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento.

Gráfico 4 – Altura máxima permitida em número de pavimentos segundo as Leis de Zoneamento de Ponta Grossa de 1992 e 2009



Fonte: Lei nº 4.856/92 e nº 10.105/2009. Elaboração: Ana Carolina Rodrigues de Oliveira
Nota: A ZR4 e o CC, para alguns índices, possuem mais de uma possibilidade. A CC3 e a ZR4(C) surgiram somente na Lei de 2009.

Os aumentos se deram somente nas zonas Comerciais e Polo; entretanto, ocorreram de forma expressiva. Sabe-se que a verticalização das cidades é um processo cada vez mais presente e alternativo à expansão urbana. Nas zonas Comercial e Polo, as edificações antes podiam ter no máximo 12 pavimentos; agora podem contar com 15 andares. Rolnik (1997) aponta outro aspecto da verticalização: a valorização da região. A legislação, ao permitir uma maior edificabilidade, garante a contínua elevação dos preços dos imóveis e terrenos circundantes, sendo uma estratégia de atualização de áreas altamente valorizadas.

No caso pontagrossense, Löwen Sahr (2000) aponta que o processo verticalização é realmente um instrumento de especulação, e se contrapõe ao visado pelas idéias da Carta de Atenas, que viam esse processo como um instrumento de melhoria da qualidade de vida da população. Ele vai, para a autora, contra os ideais de produção de uma modernização e funcionalidade do espaço urbano.

É importante reconhecer que nas zonas predominantemente residenciais (ZR1 e ZR2) a verticalização não foi tão estimulada quanto o é na ZR4(A). Entretanto, há diferentes objetivos em cada uma das zonas. A ZR2 é de uso misto do solo e de adensamento básico, pois tem o menor coeficiente de aproveitamento (CA= 1), menores dimensões do lote (10m de testada e área de 300m²), assim como menor a altura máxima permitida (4 pavimentos). Já os valores da ZR1 induzem a outro padrão de ocupação: grandes lotes com edificações unifamiliares.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao analisar o quadro de índices urbanísticos (Lei nº 10.105/2009) de Ponta Grossa, fica nítido o alto padrão que se pretende preservar na ZR1, zona de uso majoritariamente residencial (comércio e serviços apenas os aprovados pelo Conselho de Zoneamento). As dimensões dos lotes são as maiores (15m de testada e 450m² de área), entretanto possui baixo coeficiente de aproveitamento (CA= 1) e a altura máxima permitida é de 2 pavimentos. Esses dados reafirmam a situação que Rolnik (1997) identificou em São Paulo. Também na ZR1 de Ponta Grossa, os índices urbanísticos restringem a ocupação somente à parcela da população que têm condições de mantê-la, ou seja, uma ocupação de alta renda.

O limite imposto ao potencial de edificabilidade e à densidade nessa zona acabou por gerar um novo fator que garante a sua valorização, a exclusividade. Nas palavras de Rolnik (1997, p. 188) “o pequeno rendimento decorrente da baixa densidade é largamente compensado pela valorização devida ao prestígio e exclusividade”. Tem-se com isso a legislação urbanística desempenhando um papel de proteção e reprodução dessa valorização dos loteamentos.

Também fica claro, mais uma vez, o peso que a ZR4 possui no desenvolvimento da cidade, já que em todos os índices analisados se configurou como um eixo de expansão e, conseqüentemente, será a área que o poder público irá mais investir em infraestrutura. Outro setor que terá impacto nessas regiões, como já anteriormente comentado, será o mercado imobiliário, que tem, a partir dessas diretrizes, grandes oportunidades de investimento e obtenção de lucros.

Os Planos Diretores de Ponta Grossa de 1992 e 2006 foram importantes ferramentas para regular a densidade urbana e sua volumetria. Eles produziram efeitos na paisagem

urbana, induzindo, entre outros, corredores de verticalização, polos de comércio e áreas exclusivamente residenciais voltadas às populações de melhor poder aquisitivo. Infelizmente, pouco se voltaram para uma concepção de justiça social.

Investigando e comparando as leis de uso e ocupação solo no espaço urbano da cidade de Ponta Grossa/PR, percebeu-se que o planejamento do uso não induziu grandes transformações, pelo contrário, observou-se a manutenção da mesma concepção no período avaliado. O mesmo não ocorreu com o planejamento da ocupação do solo urbano. Avaliando o emprego dos parâmetros urbanísticos clássicos à cidade de Ponta Grossa, observou-se a indução de espaços privilegiados de especulação imobiliária através da abertura de processos de adensamento vertical e horizontal de determinadas áreas.

Em relação à forma de uso e ocupação planejado, fica evidente o descompasso entre o idealizado nos movimentos sociais pela Reforma Urbana, que produziram mecanismos para a produção de uma cidade mais igualitária, e o cenário atual da cidade de Ponta Grossa, com indivíduos vivendo à margem da sociedade, enquanto os gestores municipais atendem aos interesses privados. Esse crescimento baseado na ilegalidade e na precariedade reproduz, cada vez mais, a exclusão social vivenciada pela maioria das cidades, dando luz à ineficácia social da legislação urbana.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11.jul.2001

CASTELLS, M. **A questão Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 590 p.

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4ª edição. São Paulo: Ática, 2003.

ERENBERG, J. J. **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**. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2007 (Dissertação Mestrado em Direito do Estado).

INSTITUTO POLIS, Câmara dos Deputados/ Comissão De Desenvolvimento Urbano e Interior. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** Brasília, 2002.

LOWEN SAHR, C. L. **Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade média de Ponta Grossa/PR.** Revista História Regional. Volume 5, nº 1. 2000.

LOWEN SAHR, C. L. Estrutura e dinâmica social na cidade de Ponta Grossa. *In: Espaço e cultura.* DITZEL, C. H. M.; LOWEN SAHR, C. L. L. (orgs.). Editora UEPG, 2001, p. 13-36.

PANTOJA, L. **Parâmetros urbanísticos para habitação de interesse social: uma análise crítica para as Rocas em Natal/RN.** Dissertação (Pós- Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal do rio Grande do Norte. Natal, 2006.

PARANÁ. **Constituição do Estado do Paraná.** Diário Oficial nº 3116 de 05.out.1989.

PONTA GROSSA. **Lei Orgânica do Município de Ponta Grossa.** Ponta Grossa: Inpag, 1990.

PONTA GROSSA. **Plano Diretor de Ponta Grossa.** Curitiba: Fortes Neto, 1992.

PONTA GROSSA. **Lei Ordinária nº 4.856 de 28 de dezembro de 1992.** Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo das áreas urbanas do município de Ponta Grossa e dá outras providências.

PONTA GROSSA. **Lei Ordinária nº 6.329 de 16 de dezembro de 1999.** Consolida e atualiza a legislação que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo das áreas urbanas do município de Ponta Grossa.

PONTA GROSSA. **Plano Diretor Participativo do Município de Ponta Grossa, 2006.** Atualiza a Lei do Plano Diretor do município de Ponta Grossa em consonância com as novas diretrizes da revisão do Plano Diretor e dá outras providências.

PONTA GROSSA. **Lei Ordinária nº 10.105 de 29 de dezembro de 2009.** Altera a Tabela II – Índices urbanísticos da Lei nº 6.329 de 126/12/1999.

PORTO, E. P. **Planos diretores e (re) produção do espaço Urbano no município de criciúma: a produção da Cidade e sua regulação legal.** Programa de Pós- Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2008 (Dissertação de Mestrado).

SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado, fundamentos Teórico e metodológico da geografia.** São Paulo: Hucitec, 1988.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção.** 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SCHEFFER, S. M. **Espaço urbano e política habitacional:** um análise sobre o programa de lotes urbanizados da PROLAR – Ponta Grossa. Programa de Mestrado em Ciências Sociais Aplicadas – UEPG, Ponta Grossa, 2003 (Dissertação de Mestrado).

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade:** uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010. 6ª Ed. 560p.