



REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO/RO

FASE 3 – DIRETRIZES E PROPOSTAS PARA UMA
CIDADE SUSTENTÁVEL

PRODUTO 4 – DIRETRIZES E PROPOSTAS PRELIMINARES



PRODUTO 4 DIRETRIZES E PROPOSTAS PRELIMINARES

Assessoria Técnica do IBAM ao processo de Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho/RO e legislação urbanística complementar, no âmbito do Contrato nº 014/PGM/2018.

**DEZEMBRO
2018**

EQUIPE TÉCNICA

Prefeitura Municipal de Porto Velho/RO

Prefeito - Hildon de Lima Chaves

Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão - Luiz Guilherme Erse da Silva

Secretário Adjunto Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Supervisor da Revisão do Plano Diretor Participativo Municipal – José Cantídio Pinto

Equipe Técnica Municipal – ETM

Raisa Tavares Thomaz	SEMPOG	Hueliton Mendes Rodrigues	SEMFAZ
Raymundo José Fraga Junior	SEMPOG	Jane Carvalho Cardoso	SEMUSA
Matheus das Neves Moura	SEMPOG	Salustiano Freitas F. Neto	SEMUSA
Alyne Foschiani Helbel	SEMPOG	Wellington C. Cunha	SEMI/SEMA
Camila Fávero Loss	SEMPOG	Otávio Augusto F.Ferreira	SEMI/SEMA
Iasmin de Magalhães O. Lopes	SEMPOG	Maiara Marjore R. P. Marini	EMDUR
Dalmo L. Roumie da Silveira	SEMPOG	César Afonso da F. Salomão	EMDUR
Sintya Franciane Lopes Santos	SEMPOG	Fernanda Rocha Pinheiro	SEMUR
Zenildo Alves S. de Carvalho	SGG	Carime Afonso dos S. Leite	SEMUR
Devonildo de Jesus Santana	SGG	Diogo H. Costa Fonseca	SEMUR
Luiz Carlos Coelho de Menezes	SEMAGRIC	Janeide Muniz L. de Freitas	SEMUR
Flávio Morais Nogueira Júnior	SEMAGRIC	Emanuel Pontes Meireles	Concidade
Fernando Salioni de Sousa	SEMED	José Augusto C. de Lima	SEMES
Marcia Andréia Lima Lucas	SEMED	Marcelino M. Mazalli Mariano	SEMES
Máximo Araújo de Mesquita	SEMASF	Maria Aparecida da S. Prestes	SEMDESTUR
Deivisson Gonçalves de Souza	SEMASF	Antônio Torres Fernandes	SEMDESTUR
Altair dos Santos Lopes	FUNCULTURAL	Raimundo José Z. da C. Júnior	SEMISB
Karina de Oliveira	FUNCULTURAL	Gustavo Portela Veras	SEMISB
Luciana Chrystina Ramalhão	SEMTRAN		
José Liberato dos Santos Neto	SEMTRAN		
Maria Sandra Bandeira	SEMFAZ		

EQUIPE TÉCNICA

Instituto Brasileiro de Administração Municipal – IBAM

Superintendente Geral - Paulo Timm

Superintendente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Alexandre Santos

EQUIPE TÉCNICA DO IBAM

Ricardo Moraes	Arquiteto Urbanista	Supervisão Técnica / Consultor para revisão do Código de Obras e Edificações
Henrique Barandier	Arquiteto Urbanista	Coordenador Técnico
William Resende	Engenheiro	Assistente de Coordenação/ Consultor para Mobilização Social
Maria Beatriz Dallari	Bióloga	Assistente de Coordenação/ Consultora em Gestão Ambiental
Marcia Costa	Psicóloga	Consultora de Capacitação
Clarice Antoun	Economista	Consultora em Economia
Eliana Junqueira	Arquiteta Urbanista	Consultora em Habitação e Regularização Fundiária
Patrícia Finamore	Engenheira Ambiental	Consultora em Saneamento Básico
Karin Segala	Assistente Social	Consultora em Gestão de Resíduos Sólidos
Luciana Hamada	Arquiteta Urbanista	Consultora em Clima Urbano e para revisão do Código de Obras e Edificações
Gustavo Partezani	Arquiteto Urbanista	Consultor de Mobilidade
Lincoln Botelho da Cunha	Arquiteto Urbanista / Bacharel em Direito	Consultor em licenciamento urbano e Código de Obras e Edificações
Paulo Januzzi	Demógrafo	Consultor em estudos de projeções populacionais
Enrico Martignoni	Demógrafo	Consultor em estudos de projeções populacionais
Eduardo Rodrigues	Geógrafo	Cartografia e Sistema de Informações geográficas
Jéssica Ojana	Arquiteta Urbanista	Estudos urbanísticos
Israel Ribeiro	Arquiteto urbanista	Representante local
Ana Carolina de Souza	Estagiária de Arquitetura e Urbanismo	
Leonardo Amaral	Estagiário de Geografia	

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. CENÁRIOS E ESTRATÉGIAS	13
3. DIRETRIZES GERAIS E TEMÁTICAS	20
Economia.....	23
Meio Ambiente.....	24
Clima Urbano e Mudanças Climáticas.....	25
Mobilidade e Acessibilidade	27
Saneamento Básico.....	28
Habitação.....	29
Patrimônio Histórico e Cultural.....	31
4. CONDICIONANTES DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL	33
5. CONDICIONANTES DO ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO SEDE	46
6. NÚCLEOS URBANOS DOS DISTRITOS	59
7. QUESTÕES PRELIMINARES PARA REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES.....	81
Fundamentação.....	81
Análise da situação encontrada.....	94
Proposta de abordagem preliminar.....	104
Condições incidentes a considerar.....	106
8. QUESTÕES PRELIMINARES PARA REESTRUTURAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE.....	113

ANEXOS

Anexo I. A floresta em pé e a economia de base local sustentável

Anexo II. Instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade

Anexo III. Mapas preliminares do Macrozoneamento e Zoneamento

Anexo IV. Roteiro para 2ª rodada das oficinas de leitura comunitária nos distritos de Porto Velho

1. INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se ao quarto produto relativo ao Contrato 014/PGM/2018, firmado entre o Município de Porto Velho, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (SEMPOG) e o Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM), cujo objeto é a assessoria técnica e metodológica à revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho (PDPV) e sua legislação urbanística complementar.

Este **Produto 4 – Diretrizes e propostas preliminares** marca o início da terceira Fase – Diretrizes e Propostas para uma Cidade Sustentável – dedicada à formulação e discussão de propostas para Porto Velho. As informações e análises do Diagnóstico Consolidado, fundamentadas na integração de diferentes temas, permitiram uma visão ampla das dinâmicas urbanas e territoriais do Município de Porto Velho e a identificação de alguns grandes desafios naquilo que é escopo do Plano Diretor.

Assim, a formulação das Diretrizes e Propostas Preliminares aqui apresentadas se sustenta nos resultados das discussões com a sociedade, seja na forma de reuniões comunitárias, seja em reuniões setoriais, e todo o trabalho técnico que vem sendo desenvolvido em parceria entre a equipe do IBAM e a Equipe Técnica Municipal (ETM). Ao mesmo tempo, a continuidade do trabalho observa também o conteúdo do estabelecido no Projeto Básico para orientação do processo de revisão do Plano Diretor, que relaciona os seguintes aspectos a serem desenvolvidos nesta fase:

- **Reordenamento Territorial:** Definir diretrizes de reordenamento territorial no Distrito-Sede e demais Distritos, considerando a realidade diagnosticada e os objetivos definidos, compreendendo: macrozoneamento municipal, perímetros urbanos e áreas de expansão urbana, macrozoneamento urbano, uso e ocupação do solo e zoneamento, com destaque das áreas para o desenvolvimento de atividades econômicas, sistema viário e parcelamento do solo urbano.
- **Propostas para garantir os direitos à cidade sustentável:** Definir propostas específicas, incluindo localização, considerando a realidade diagnosticada e os objetivos e diretrizes definidos, de forma a garantir os direitos à terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte, serviços públicos, trabalho e lazer;
- **Instrumentos Urbanísticos:** Definir instrumentos urbanísticos – dentre os previstos no Estatuto da Cidade e outros como concessão especial para fins de moradia,

concessão do direito real de uso, demarcação urbanística – que devem ser utilizados para intervir na realidade local conforme os objetivos, diretrizes e propostas definidos, visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Com a definição destes instrumentos, deve ser feita a demarcação das áreas onde estes serão aplicados.

Registra-se que o produto ora apresentado contém propostas ainda preliminares, de modo que esse conteúdo é abordado em graus de profundidade distintos, dependendo do tema e das informações sistematizadas até o momento. O documento está organizado nos seguintes conteúdos:

- a) Cenários e estratégias
- b) Diretrizes gerais e temáticas (economia, meio ambiente, clima urbano e mudanças climáticas, mobilidade e acessibilidade, saneamento básico, habitação e patrimônio);
- c) Condicionantes para o Macrozoneamento Municipal;
- d) Condicionantes para o Zoneamento Urbano do Distrito Sede;
- e) Núcleos urbanos dos distritos;
- f) Questões preliminares para revisão do Código de Obras e Edificações
- g) Questões preliminares para reestruturação do Conselho Municipal da Cidade

Já nesta terceira fase do processo de revisão do Plano Diretor, foram realizadas 21 oficinas de leitura comunitária, sendo 10 nos distritos e 11 em diversos bairros do distrito sede. A partir dos resultados do Diagnóstico, foram discutidos temas prioritários e propostas para os distritos e para a cidade de Porto Velho. As figuras a seguir apresentam nuvens de palavras que sintetizam a relevância atribuída a diferentes questões nas reuniões realizadas.

Problemas citados nas oficinas de leitura comunitária dos distritos



* Não constam na figura os distritos de Rio Pardo, Nova Mutum e União Bandeirantes pela falta de participantes nas oficinas de leitura comunitária.

Fonte: ETM - SEMPOG, 2018.

Problemas citados nas oficinas de leitura comunitária do distrito-sede



Fonte: IBAM, 2018.

Como se observa nos gráficos, a questão da insegurança se sobressai nas discussões comunitárias, tanto na sede, como nos distritos. Ainda que se apresente de forma vaga, trata-

se de reivindicação legítima da população que muitas vezes se correlaciona com outras questões apresentadas como a falta de qualidade dos espaços públicos e dificuldades de acesso à terra.

Os temas de maior relevância nos distritos, de modo geral, se referem aos serviços básicos e direitos sociais: saúde, educação e lazer, com as demandas de construção de postos de saúde, escolas e creches. A carência de saneamento básico e a necessidade de regularização fundiária também foram temas presentes em todas as oficinas. Embora o Plano Diretor possa apenas tangenciar alguns desses assuntos, ao aparecerem como demandas com tanta ênfase, revelam a necessidade de maior presença do setor público nos distritos.

Numa abordagem regionalizada, verifica-se que os distritos do Alto Madeira citaram principalmente baixos investimentos em educação e a inexistência de transporte público. Em Jaci Paraná e Abunã, moradores enfatizaram a carência de equipamentos de saúde, de equipe médica e ambulância e de áreas de lazer. Já no Baixo Madeira, destaca-se a ineficiência do transporte fluvial e a necessidade da construção de portos para embarque e desembarque de moradores e mercadorias.

No distrito sede, é possível dizer que as demandas de pavimentação de vias, calçadas, arborização e iluminação pública se referem, na verdade, a expectativas por melhorias na qualidade do espaço público, questão que, de fato, deve assumir prioridade na gestão urbana de Porto Velho.

Visita técnica 7 (08 a 11 de outubro de 2018)

- Oficina técnica preparatória com a ETM para a segunda rodada de oficinas de leitura comunitária
- No primeiro dia a Oficina abordou a metodologia a ser adotada nos distritos e, no segundo dia, a abordagem do distrito-sede.



Visita Técnica 8 (29 de outubro a 1 de novembro de 2018)

- Oficina Técnica de apresentação e discussão dos instrumentos da política urbana com a ETM.
- Reunião com a equipe SEMUR, sobre regularização fundiária
- Reunião com a equipe SEMPOG, SEMA, SEMTRAN sobre a compatibilização do Plano Diretor com os planos setoriais de mobilidade e saneamento básico.



Visita Técnica 9 (19 a 21 de novembro de 2018)

- Oficina Técnica com a SEMUR (DELI e DGU).
- Reunião com público externo: Conselhos e Associações (IAB, CAU, CREA, Associação Comercial, Associação de Arquitetos e Engenheiros etc).
- Observações de campo orientadas pela equipe de fiscalização para identificação de situações recorrentes de infrações e padrões construtivos predominantes, além de compreensão da dinâmica urbana.
- Reunião com a Diretoria do Departamento Administrativo DA/SGP/Divisão de Serviços Hídricos e Energéticos.



- Reunião com o Sistema de Proteção do Amazônia (SIPAM) – Centro Regional de Porto Velho, com especialistas e professores da Universidade Federal de Rondônia (UNIR).
- Levantamento Setorial com o DELI, DGU e DGPF.



Visita Técnica 10 (3 a 7 de dezembro de 2018)

- Reunião com o setor da construção civil juntamente com a FIERO para apresentação de resultados parciais do trabalho e discussões sobre propostas preliminares.
- Reunião com o Prefeito Municipal para apresentação do andamento dos trabalhos e resultados parciais.
- Reunião com ONGs ambientais para apresentação de resultados parciais do trabalho e discussões sobre propostas preliminares.
- Reunião com setores da Prefeitura sobre “ruas completas” (apresentação de funcionários da Prefeitura que participaram de seminário sobre o tema)



- Reunião sobre atividades portuárias com participação da Marinha, SEDAM, DER, SOPH e empresas.



2. CENÁRIOS E ESTRATÉGIAS

O desenvolvimento de Porto Velho tem sido marcado por ciclos econômicos (borracha, ouro etc.) que, em determinados momentos, incidem de forma muito intensa nas dinâmicas urbanas e territoriais do município. A própria criação de Porto Velho, no início do século XX, esteve diretamente ligada ao grande projeto de implantação da Estrada de Ferro Madeira Mamoré, que promoveu também a instalação da cidade pela empresa responsável. Mais recentemente, já nos anos 2000, a construção das Usinas Hidrelétricas de Jirau e Santo Antônio marcou um novo ciclo de grande impacto no município, sobretudo no período de execução das obras.

Como já demonstrado no Diagnóstico Consolidado, Porto Velho enfrenta hoje alguns grandes desafios que não foram superados durante o período das usinas e, em alguns casos, foram até mesmo agravados: avanço do desmatamento; impactos de grandes projetos econômicos; situação fundiária; precariedade da infraestrutura de saneamento básico; dispersão da urbanização; reprodução de condomínios horizontais fechados.

Esse quadro tem como pano de fundo a baixa capacidade de investimento do Município, tal como demonstram as análises da execução orçamentária dos últimos anos. Nesse contexto, chama atenção a baixa arrecadação com IPTU, imposto tipicamente associado à manutenção da cidade. De um lado, a cobertura do cadastro imobiliário está muito desatualizada, podendo se estimar que atinge apenas pouco mais da metade dos imóveis urbanos. Por outro lado, mesmo nesse universo restrito do cadastro do IPTU, apenas cerca de 40% do imposto lançado é de fato arrecadado, o que configura uma performance muito baixa.

O enfrentamento dos grandes desafios de Porto Velho requer, entre diversos aspectos, a revisão em andamento dos instrumentos de planejamento urbano e territorial, a atuação integrada dos órgãos municipais e também a ampliação da capacidade de investimentos do Município. A revisão e atualização do cadastro imobiliário associada a estratégias para redução da inadimplência, a revisão de instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano, em especial a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)¹ e a utilização de compensação financeira das usinas hidrelétricas são alternativas possíveis para ampliação, nos próximos anos, das receitas municipais destinadas a investimentos. Além disso, é importante frisar que aumentar o nível de atividade econômica do Município impactará

¹ A OODC é um dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade já aplicado no município de Porto Velho, que ainda necessita de revisão. No anexo 2 são apresentados os conceitos, objetivos e comentários deste e de outros instrumentos do Estatuto.

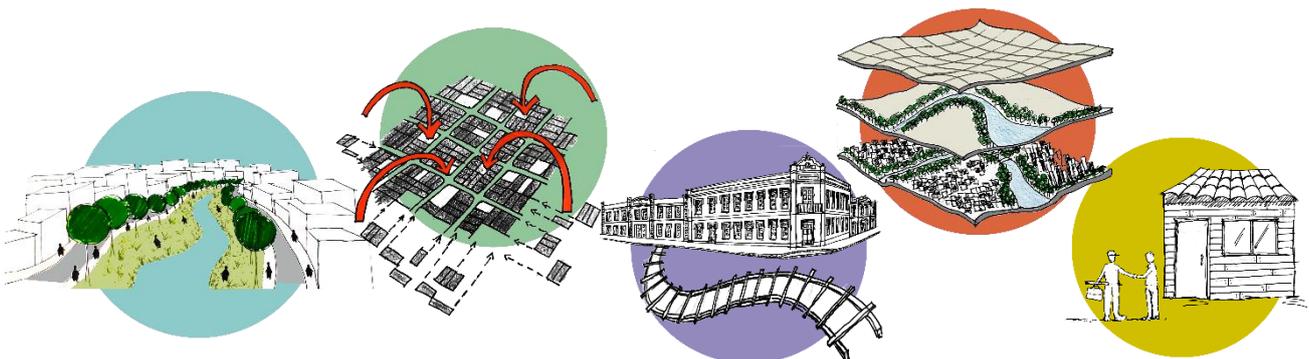
diretamente na arrecadação, contribuindo também para a melhora da capacidade de investimento. Esse cenário poderá ser ainda mais favorável dependendo do sucesso de políticas de desenvolvimento econômico que privilegiem a exploração sustentável dos recursos da floresta, que fortaleçam o papel de polo logístico regional que Porto Velho já desempenha e que pode ser ampliado, que viabilizem as parcerias público-privadas que vêm sendo desenhadas pela atual administração municipal.

É importante observar que as projeções indicam queda significativa na taxa de crescimento anual da população de Porto Velho até 2030, apesar dos números serem fortemente impactados pelos movimentos atípicos registrados no período de construção das usinas. Ainda que seja necessário aguardar os resultados do Censo Demográfico do IBGE de 2020 para confirmação, o cenário para a próxima década é de relativa estabilidade do crescimento populacional, o que tende a favorecer o planejamento urbano. Nesse contexto, parece absolutamente plausível se orientar políticas fortemente comprometidas com a contenção da dispersão urbana que tem caracterizado o desenvolvimento da cidade de Porto Velho. Da mesma forma, parece também possível induzir a que a própria reprodução da cidade onde ela já está instalada contribua para se avançar na superação dos passivos urbanísticos e ambientais existentes.

ESTRATÉGIAS PARA CONSTRUÇÃO DE UM CENÁRIO DE SUSTENTABILIDADE

A construção de um cenário de sustentabilidade para Porto Velho é aqui concebida a partir de cinco estratégias definidas como propostas preliminares a serem validadas na continuidade do processo de discussões da revisão do Plano Diretor Participativo.

As estratégias desenharam a visão de futuro que deve orientar as políticas públicas e a atuação de todos os agentes que incidem na estruturação do território de Porto Velho e, em especial, nas áreas urbanas. No seu conjunto, sugerem um cenário de longo prazo que ajuda a moldar diretrizes que deverão orientar o processo contínuo de planejamento urbano e territorial nos próximos dez anos, bem como programas, projetos e ações passíveis de serem implementados nesse período.



CIDADE COM A FLORESTA E AS ÁGUAS



Porto Velho é uma capital amazônica que deve ter seu desenvolvimento comprometido com a manutenção da qualidade das águas – rios e igarapés, e da floresta em pé. Adotar essa estratégia significa atuar tanto no combate ao desmatamento ilegal, como no incentivo a políticas de desenvolvimento local que valorizem esse ativo. Em relação às áreas urbanas, significa privilegiar posturas compreensivas da topografia e dos processos

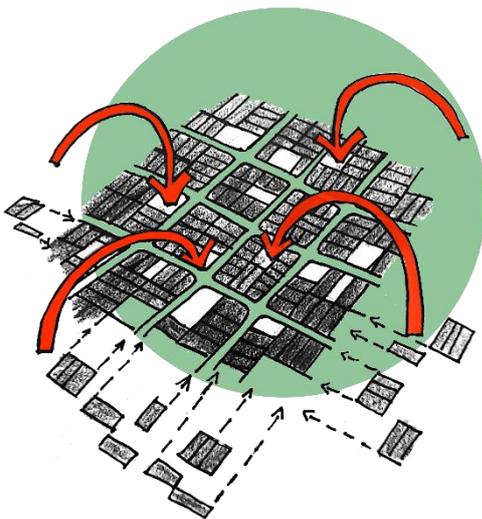
naturais, como o regime hídrico de rios e igarapés, que conduzam a uma cidade mais adaptada ao meio em que está inserida e que conviva de modo saudável com a floresta e com as águas.

São componentes da estratégia “cidade com a floresta e as águas”:

- Desmatamento ilegal zero: iniciativas de combate ao desmatamento ilegal conjugadas com incentivos ao cumprimento da regularidade ambiental das propriedades rurais, que compreendam a recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e de Reserva Legal (RL), e a conectividade entre elas e entre áreas protegidas, como Unidades de Conservação e Terras Indígenas.
- Incentivo à agricultura familiar e ao extrativismo: as várzeas do rio Madeira são conhecidas por serem extremamente férteis. Devem ser incentivadas políticas de produção agroflorestal que valorizem a sociobiodiversidade local e contribuam para a manutenção da floresta em pé, ao mesmo tempo em que favoreçam a reprodução dos modos de vida rurais e ribeirinhos, garantindo a geração de renda com atividade sustentável para essa população.
- Valorização da relação cidade-rio: o Rio Madeira constitui, possivelmente, o elemento mais reconhecido e valorizado pela população de Porto Velho, ainda que, em determinados trechos, a cidade se configure como bloqueio à visibilidade e utilização do rio. É preciso abrir a cidade para o Rio Madeira, seja pela estruturação de grande parque público que abranja o entorno do conjunto tombado da Estrada de Ferro Madeira Mamoré (EFMM) e todo o patrimônio localizado até a Vila de Santo Antônio, seja pela criação de espaços voltados para o rio nas quadras urbanas situadas ao longo de sua orla ou por outras medidas que favoreçam a incorporação do rio no cotidiano da cidade.

- Proteção dos igarapés: a presença dos igarapés que atravessam as quadras de Porto Velho é marcante na área urbana. Eles devem ser entendidos como ativos de qualificação urbana e ambiental da cidade, devendo ser protegidos, por meio da preservação e recuperação de suas APPs, restrições à intensificação da ocupação urbana nas proximidades e implantação do sistema de saneamento básico. Vale lembrar que a capacidade de recuperação da qualidade das águas dos igarapés é muito alta, uma vez que eles recebem apenas esgoto doméstico e, cessado esse lançamento, em pouco tempo estarão recuperados, permitindo, inclusive, seu uso pela população.
- Ampliação da arborização urbana: situada em plena Amazônia, a área urbana de Porto Velho se caracteriza por grande aridez, com pouca arborização nas vias públicas. Arborizar a cidade e ampliar as áreas verdes de modo geral, tanto nos espaços públicos como nos lotes, é essencial para melhor adaptação da cidade às condições climáticas e para reforçar a visão de uma cidade integrada com a floresta, onde a população possa usufruir dos espaços públicos com qualidade.

CONTROLE DA DISPERSÃO URBANA



Apesar do Plano Diretor de 2008 já apontar o controle da dispersão urbana como uma das diretrizes principais para a cidade de Porto Velho, na prática, tal diretriz não foi observada nos últimos dez anos. Porto Velho continuou operando com a lei de uso e ocupação do solo de 1999 que não foi revisada, que estabelece uma área muito extensa passível de urbanização – envolvendo perímetro urbano e área de expansão urbana. O avanço na construção de um cenário de sustentabilidade para Porto Velho depende, necessariamente, de se reverter a tendência de dispersão urbana que se materializa em diferentes direções, o que resulta em padrões de segregação urbana cada vez mais explícitos e na elevação dos custos de manutenção da cidade.

São componentes da estratégia “controle da dispersão urbana”:

- Redução e congelamento do perímetro urbano: a delimitação do perímetro urbano no Plano Diretor é a primeira medida para estabelecer a clara separação de áreas passíveis de urbanização daquelas onde será proibido o parcelamento para fins urbanos. Tal delimitação deve reduzir significativamente o que hoje vigora como área de expansão

urbana, o que seria uma das medidas mais claras e efetivas para controle da dispersão urbana, desde que acompanhada de consistente atuação da fiscalização. A inclusão do perímetro urbano no Plano Diretor determina que qualquer alteração só possa ocorrer no âmbito de uma nova revisão do Plano Diretor, o que reforça o dispositivo.

- Ocupação de terrenos vazios e imóveis subutilizados: a implementação de instrumentos urbanísticos e jurídicos que induzam à ocupação de terrenos vazios e imóveis subutilizados é também um mecanismo de controle da dispersão urbana, uma vez que forçaria à ocupação de parte do estoque imobiliário que não tem aproveitamento adequado. Cabe lembrar, que os dados obtidos no Diagnóstico indicam grande quantidade de terrenos vazios mesmo na área mais bem estruturada, o que representa significativa deseconomia para a cidade.
- Qualificação da cidade existente: a dispersão da urbanização, em alguma medida, é resultado também da busca por espaços mais qualificados, ainda que confinados entre muros dos condomínios horizontais, o que se associa à questão da segurança. A qualificação da cidade existente, com implantação de infraestrutura de saneamento básico, praças, calçadas, arborização, iluminação, ciclovias e outros elementos, bem como adoção de soluções construtivas adequadas ao clima, pode contribuir para que bairros de urbanização mais antiga retomem atratividade induzindo a cidade a se desenvolver sobre ela mesmo.

PERTENCIMENTO E IDENTIDADE



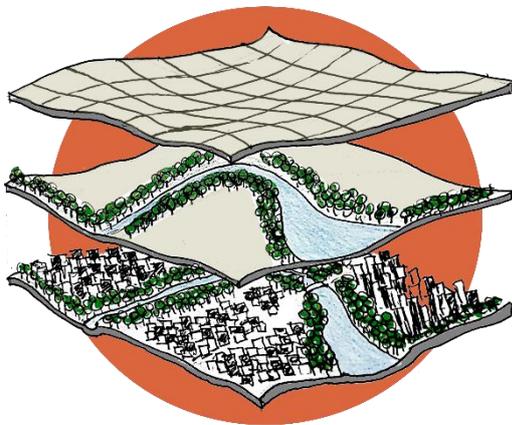
As noções de pertencimento e identidade provavelmente ganharão grande relevância na agenda de Porto Velho na próxima década. Mesmo que a migração continue a ter algum peso na dinâmica demográfica, a geração nascida e criada em Porto Velho, juntamente com aqueles que já há bastante tempo optaram por viver na cidade, provavelmente assumirá posturas muito mais reivindicativas em relação à

preservação do patrimônio local e à qualidade dos espaços urbanos. Esses sentimentos podem ser motores de transformações relevantes e podem ser canalizados para a estratégia aqui proposta. Algumas ações já começam a despontar nessa linha, entre as quais leis recentemente aprovadas que instituem bairros históricos e o centro histórico de Porto Velho.

São componentes da estratégia “pertencimento e identidade”:

- Reconhecimento do patrimônio local: o patrimônio histórico e cultural de Porto Velho tem sido muito vinculado ao conjunto da EFMM, tombado como patrimônio nacional. Contudo, é possível afirmar que o patrimônio local, registro da história e da memória da cidade, é bem mais amplo. O reconhecimento desse patrimônio, inicialmente do patrimônio construído, mas que pode vir abranger também o patrimônio imaterial, deve partir da identificação de bens de interesse para preservação. Tais bens devem ser inventariados e a partir daí se avançar na melhor estruturação da política para o patrimônio histórico e cultural de Porto Velho.
- Qualificação do espaço urbano: espaços urbanos de boa qualidade têm grande poder de atração de pessoas e podem induzir à qualificação do ambiente construído em torno dele. Associar a qualificação do espaço urbano com ações de valorização do patrimônio construído tende a reforçar os sentimentos de pertencimento e identidade. Da mesma forma, um programa de qualificação do espaço urbano pode contribuir para melhor aproveitamento do solo nas áreas em que se pretende orientar o adensamento e diversificação de usos.

MODERNIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA



A modernização da gestão urbana tem na revisão em curso da legislação urbanística um passo fundamental. A atualização da legislação oferecerá caminhos para enfrentamento dos grandes desafios de Porto Velho, bem como permitirá a superação de eventuais incoerências entre os instrumentos legais (Plano Diretor, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras) que interferem nos serviços de licenciamento e fiscalização. Paralelamente, a regulamentação de alguns instrumentos jurídicos e urbanísticos possibilitará ao Município exercer papel mais indutor do desenvolvimento urbano. Entretanto, apenas a revisão da legislação não é suficiente, ainda que importante. Ela deve ser acompanhada da reorganização de processos de trabalho e maior eficiência na prestação dos serviços relacionados à gestão urbana.

São componentes da estratégia “modernização da gestão urbana”:

- Sistema de informações: Porto Velho precisa e pode avançar na organização das informações municipais, o que é fundamental para alimentar o processo contínuo de planejamento urbano. Uma medida urgente consiste na atualização da base

cartográfica georreferenciada, ferramenta essencial para a gestão urbana e territorial. Paralelamente, é recomendável a estruturação de um sistema de informações urbanas que reúna informações sobre o licenciamento urbanístico, sobre assentamentos precários e a produção informal, sobre as obras públicas etc. A partir dessas linhas de ação ou alternativamente a elas, o Município deve constituir o Cadastro Técnico Multifinalitário que permita a integração de informações dos diferentes setores da Prefeitura e também de outras fontes.

- **Implementação do Plano Diretor:** A legislação urbanística complementar ao Plano Diretor é essencial para sua implementação. No processo em andamento em Porto Velho, ela está sendo revista juntamente com o Plano Diretor, o que é absolutamente correto para garantir as condições para implementação do plano imediatamente após sua aprovação. Contudo, é necessário também se avançar sempre na integração das ações dos diferentes setores da Prefeitura, uma vez que o Plano Diretor não é referência exclusivamente para o setor de urbanismo, mas para todas as políticas que incidem na estruturação do território. Paralelamente, reforçar a participação e controle social na implementação do Plano Diretor é o caminho para fazer valer o princípio da gestão democrática da cidade. Observa-se que assim como para condução do processo de revisão do Plano Diretor foi instituída uma Equipe Técnica Municipal, é recomendável que para o acompanhamento de sua implementação seja prevista a constituição de uma equipe específica para realizar essa função.

PRESENÇA DO SETOR PÚBLICO NOS DISTRITOS



O tratamento a ser dado aos núcleos urbanos dos distritos na legislação urbanística depende da compreensão do processo de formação dos mesmos e das condições de urbanização existentes. Na verdade, mais do que quaisquer mecanismos de comando e controle, esses núcleos urbanos dependem da maior presença do setor público para conquistarem melhores condições urbanas e ambientais.

São componentes da estratégia "presença do setor público nos distritos":

- **Delimitação de núcleos urbanos:** o Plano Diretor pode avançar na delimitação dos núcleos urbanos e nas bases para definição de arruamentos, o que é importante para a

atuação dos administradores regionais. Juntamente com a delimitação dos núcleos urbanos, algumas prioridades devem ser indicadas para orientação de investimentos.

- Reconhecimento de padrões locais e definição de regras básicas de construção: Apesar dos núcleos urbanos dos distritos serem configurados basicamente pela autoconstrução, é possível extrair das reuniões feitas com as comunidades no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor algumas regras básicas aceitas em cada local, ainda que não estejam estabelecidas em nenhum instrumento formal. A maior presença do setor público nos distritos permitirá melhor compreensão desses padrões e regras que devem ser considerados em ações que pretendam exercer maior controle público sobre processos construtivos.
- Assistência técnica para melhorias habitacionais e redução de riscos: A estruturação de um programa de assistência técnica dirigido aos distritos é o caminho que se mostra mais adequado para regulação dos núcleos urbanos. A assistência técnica pública é a alternativa, provavelmente para a grande maioria dos moradores dos distritos, de acesso aos profissionais de arquitetura e engenharia. Dessa forma, o programa deverá oferecer orientações aos processos de autoconstrução, bem como para melhorias habitacionais e redução de riscos associados tanto à localização das edificações e condições das construções.

3. DIRETRIZES GERAIS E DIRETRIZES TEMÁTICAS

As diretrizes para o desenvolvimento urbano e territorial do Município de Porto Velho, bem como o conjunto de propostas que integra o Plano Diretor, em atendimento ao disposto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, observam os seguintes princípios:

- O direito à cidade sustentável;
- A função social da cidade;
- A função social da propriedade urbana;
- A função social do campo e da propriedade rural;
- A inclusão territorial;
- A justiça socioambiental;
- A gestão democrática da cidade.

Considerando os grandes desafios do Município de Porto Velho identificados no Diagnóstico Consolidado bem como as estratégias para construção de um cenário de sustentabilidade apresentadas no capítulo 2 deste documento são elencadas a seguir diretrizes gerais e diretrizes temáticas.

DIRETRIZES GERAIS

São diretrizes gerais para o desenvolvimento urbano e territorial de Porto Velho:

- a) Valorizar a preservação da floresta em pé como ativo central na orientação de políticas locais comprometidas com o desenvolvimento sustentável.
- b) Promover a gestão ambiental integrada do território a partir de uma agenda que considere o clima urbano e os efeitos das mudanças climáticas, o saneamento básico, a habitação, a mobilidade, a economia criativa e solidária e que valorize a sociobiodiversidade.
- c) Instituir instrumentos que contribuam para a preservação da floresta, tais como mecanismos de pagamento por serviços ambientais, de acordo com a Política Municipal de Mudanças Climáticas, Serviços Ambientais e Biodiversidade instituída pela Lei Municipal 2.273/2015.
- d) Preservar as águas do rio Madeira, seus afluentes, nascentes e igarapés.
- e) Fortalecer o papel de Porto Velho como polo logístico regional, inclusive com a expansão de suas atividades portuárias, observando as condições socioambientais e territoriais existentes.
- f) Promover a integração territorial dos Distritos por meio da melhoria do sistema de transportes rodoviário e estruturação de alternativas adequadas de transporte hidroviário dirigidas às populações ribeirinhas da Região do Baixo Madeira.
- g) Fortalecer cadeias produtivas que envolvem assentamentos rurais, comunidades indígenas e tradicionais e produtores familiares, incluindo apoio aos processos produtivos, articulação de parceiros privados e públicos, captação de recursos, escoamento da produção e outras medidas.
- h) Defender a preservação das Terras Indígenas e das Unidades de Conservação presentes no território municipal, como forma de garantir a manutenção da área florestada e do combate ao desmatamento.

- i) Valorizar a diversidade cultural e étnica presente no Município de Porto Velho que se expressa por meio de manifestações artísticas, culinária, festas, modos de morar entre outras.
- j) Universalizar o acesso aos serviços públicos de saneamento básico, reconhecendo diversidades presentes no território municipal e com adoção de tecnologias alternativas adequadas ao contexto local.
- k) Avançar no processo de regularização fundiária, por meio da conclusão das transferências de terras da União para o Município e medidas que garantam a segurança na posse tanto de pequenos produtores na área rural como das famílias de baixa renda na área urbana, protejam o direito à moradia e promovam a qualidade urbanística de assentamentos urbanos precários.
- l) Restringir a expansão urbana do Distrito Sede, limitando o perímetro urbano às áreas já urbanizadas e impedir a expansão da cidade de Porto Velho sobre a margem esquerda do Rio Madeira.
- m) Induzir à ocupação de terrenos vazios e imóveis subutilizados na área urbanizada de Porto Velho, visando o melhor aproveitamento dos recursos alocados em investimentos, a otimização das infraestruturas instaladas e a implementação de estratégias vinculadas ao Desenvolvimento Urbano Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS).
- n) Adotar padrões urbanísticos compatíveis com a proteção dos igarapés que permeiam a malha urbana de Porto Velho e que contribuam para valorizá-los na paisagem da cidade.
- o) Promover a interação da cidade com o Rio Madeira, adotando soluções urbanísticas que contribuam para maior presença do rio na vida da cidade.
- p) Identificar e salvaguardar as edificações e espaços públicos que se configuram como registros materiais da história e da memória da cidade, em especial aqueles situados nos bairros mais antigos e que pela proximidade de localização podem ser entendidos como conjunto de interesse histórico, cultural e paisagístico.
- q) Qualificar os espaços públicos da cidade existente como forma de promoção da cidadania, por meio de ações continuadas que resultem em melhores condições de conforto ambiental urbano, mais segurança no uso da cidade e priorização dos modos de circulação não motorizados, valorizando, assim, a cidade para as pessoas.

- r) Promover, também por meio da qualificação de espaços públicos, uma cidade mais segura, em especial para pessoas com necessidades especiais, mulheres, jovens, crianças, pessoas idosas e outras populações vulneráveis.
- s) Aprimorar o sistema de gestão territorial e urbana, bem como incorporar as diretrizes, programas e ações do Plano Diretor no Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei do Orçamento Anual (LOA).
- t) Assegurar e fortalecer os sistemas e instâncias de gestão democrática e participativa e o controle social das políticas de desenvolvimento urbano por meio de conferências, conselhos e audiências públicas, garantindo a participação dos diversos segmentos sociais.

DIRETRIZES TEMÁTICAS

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

- a) Promover políticas de desenvolvimento local para dinamização da economia, com geração de emprego, renda e arrecadação, que se constituam em alternativas sustentáveis baseadas no reconhecimento do território, arranjos sociais existentes e ativos ambientais presentes no Município.
- b) Estimular o desenvolvimento de cadeias produtivas de produtos florestais não madeireiros a fim de contribuir para a redução do desmatamento, manutenção da floresta e de seus recursos naturais.
- c) Fortalecer a produção rural familiar e de base agroecológica por meio de apoio ao associativismo, à qualificação técnica e à estruturação de estratégias de distribuição e comercialização dos produtos.
- d) Apoiar o desenvolvimento do Turismo e Lazer de base local.
- e) Desenvolver, em parceria com diferentes setores da economia, programas de formação profissional dirigidos a jovens e adultos residentes nos distritos.
- f) Organizar o sistema de transporte hidroviário e rodoviário para apoiar a produção rural e a consolidação de cadeias produtivas.
- g) Estimular a adoção de instrumentos econômicos de financiamento que possam contribuir para a preservação do meio ambiente e gerar ganhos econômicos para o Município.

- h) Estimular o aproveitamento econômico para o Município do Porto Organizado, Terminais de uso privados e atividades portuárias associadas.
- i) Fomentar a economia criativa, educacional ou cultural alternativa em espaços públicos e privados ociosos na cidade.
- j) Estimular o intercâmbio entre a produção em Ciência e Tecnologia (C&T) nas áreas de saúde e cosmética, como aproveitamento dos recursos naturais da biodiversidade amazônica.
- k) Atualizar o Cadastro Imobiliário e revisar a Planta de Valores Genéricos do Município de modo a aprimorar as bases de cobrança do IPTU, ampliar a arrecadação municipal e contribuir para melhoria das condições de prestação dos serviços urbanos e realização de investimentos na cidade.
- l) Regulamentar instrumentos urbanísticos de financiamento do desenvolvimento urbano, consagrados no Estatuto da Cidade, em especial a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

MEIO AMBIENTE

- a) Adotar medidas de contenção ao desmatamento, por meio da fiscalização de atividades ilegais, da criação de novas Unidades de Conservação (UC) quando adequado e do fomento a alternativas sustentáveis de desenvolvimento nos distritos e localidades.
- b) Adotar modelos de prevenção e mitigação de impactos socioambientais em decorrência do sistema de operações das Usinas Hidrelétricas de Jirau e Santo Antônio, bem como da implantação de grandes projetos no território.
- c) Aperfeiçoar os processos de trabalho relacionados ao licenciamento, monitoramento e fiscalização ambiental, em especial em as áreas protegidas.
- d) Valorizar a agricultura familiar e as comunidades tradicionais para a conservação ambiental, estimulando a produção orgânica e a geração de renda dos pequenos produtores nos distritos e na área rural.
- e) Apoio à realização do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e planos de recuperação de áreas degradadas de produtores(as) familiares.
- f) Implementar o Plano Diretor de Arborização, instituído pela lei complementar nº 590/2015, de forma integrada com outras ações de qualificação dos espaços urbanos e de melhoria

do conforto ambiental urbano, tais como intervenções sobre o sistema viário, implantação de calçadas, renovação do sistema de iluminação pública, implantação de parques e áreas verdes entre outras.

- g) Desenvolver projetos de proteção das nascentes dos igarapés, bem como de parques lineares ao longo deles, entre outras medidas que favoreçam a proteção dos igarapés e sua incorporação à cidade como elemento de qualificação do espaço urbano.
- h) Instituir um sistema de áreas verdes e espaços públicos que condicione padrões de uso e ocupação do solo, garanta a distribuição equilibrada desses espaços na cidade e induza à conectividade de áreas verdes urbanas e rurais.

CLIMA URBANO E MUDANÇAS CLIMÁTICAS

- a) Adotar diretrizes bioclimáticas para o favorecimento da qualificação ambiental urbana nos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da Sede e dos Distritos, incluindo:
 - diretrizes específicas, nos instrumentos de controle urbanístico, de acordo com os dados climáticos do Município, visando a melhoria do clima urbano e do conforto ambiental nas edificações;
 - orientação e afastamento das edificações de modo a favorecer a ventilação e iluminação naturais, bem como a captação e conversão mais apropriada da energia solar;
 - ampliação das áreas verdes e manutenção de áreas livres de impermeabilização no interior dos lotes, de modo a contribuir para a ampliação das áreas verdes na cidade e, conseqüentemente, favorecer o conforto ambiental urbano.
- b) Estabelecer, nos processos de licenciamento de novos parcelamentos para fins urbanos, diretrizes urbanísticas que favoreçam a qualificação ambiental e da paisagem da cidade considerando aspectos tais como: manutenção de áreas de vegetação nativa, recomposição de matas ciliares, arborização viária com exemplares do bioma local, ou, ainda, espelhos d`água em associação com soluções para a drenagem e acomodação das cotas de cheias dos recursos hídricos quando inseridos na área do empreendimento.
- c) Promover o conforto ambiental e a eficiência energética das edificações, tanto as novas como no caso de reformas ou retrofits.

- d) Elaborar o Plano Municipal de Gestão da Energia Elétrica (PLAMGE), instrumento norteador da Gestão Energética Municipal (GEM) que contempla o conjunto de diretrizes específicas, destinado principalmente, a:
- o estabelecimento de padrões de consumo, de gerenciamento e de planejamento do uso da energia elétrica e a adoção de ações de eficiência energética nos vários segmentos (centros de consumo) do Município – sistema de iluminação pública e prédios públicos;
 - o aperfeiçoamento da qualidade e do planejamento dos serviços públicos;
 - a identificação e proposição de projetos de eficiência energética, com potencial de redução e uso eficiente da energia elétrica nas unidades consumidoras do Município;
 - a identificação e aplicação de medidas administrativas para ampliação das ações de gestão e de eficiência no uso da energia elétrica;
 - promoção da gestão e do uso eficiente de energia elétrica nas unidades consumidoras, em especial no Distrito Sede.
- e) Ampliar a cobertura vegetal na área urbana, com a arborização de vias, inclusive no interior das quadras para a amenização de ilhas de calor, bem como a criação de oásis urbanos com a minimização do desconforto térmico, relacionando-a, dessa forma, diretamente com a redução do consumo de energia elétrica.
- f) Desenvolver programas e projetos que contribuam para a qualificação ambiental, direcionados principalmente para recuperação de áreas degradadas e de matas ciliares dos rios e igarapés, arborização urbana, criação de unidades de conservação, praças municipais e manutenção da permeabilidade do solo.
- g) Elaborar o Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) com vistas ao detalhamento de ações a serem implementadas em áreas sujeitas a risco decorrente de impactos de eventos naturais.
- h) Promover ações de mitigação, adaptação e de redução de riscos aos eventos climáticos, considerando o disposto no Política Municipal de Mudanças Climáticas, Serviços Ambientais e Biodiversidade e no Plano Municipal de Redução de Riscos.
- i) Restringir o licenciamento de novas construções em áreas sujeitas a inundações, enxurradas e erosões, de acordo com os limites definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e disposições construtivas definidas no Código de Obras e Edificações.

- j) Manter as condições necessárias para implementação do Plano de Contingência do Município de Porto Velho na hipótese de ocorrência de eventos climáticos que afetem as condições de vida da população residente.

MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

- a) Compatibilizar diretrizes urbanísticas e parâmetros de uso e ocupação do solo ao sistema de mobilidade, em especial a hierarquização viária.
- b) Definir os parâmetros de uso e ocupação do solo, no Distrito Sede, a partir da definição do sistema viário principal e de corredores de transporte público, incorporando no planejamento urbano e gestão da cidade o conceito de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS).
- c) Priorizar o transporte público coletivo, os modos não motorizados e os modos compartilhados, em relação aos meios individuais motorizados.
- d) Melhorar as condições de circulação fluvial para os moradores da Região do Baixo Madeira, por meio de melhorias das estruturas de embarque e desembarque nos distritos, da frequência de barcos que fazem a ligação com o Distrito Sede e considerando custos de transportes compatíveis com a renda da população que depende desse serviço.
- e) Elaborar o Plano Municipal de Mobilidade de acordo com as premissas da política nacional para o setor, deste Plano Diretor e da legislação urbanística que o complementa.
- f) Classificar e hierarquizar o sistema viário, considerando o uso do solo existente e as diretrizes para a área urbana do Distrito Sede, e especial atenção aos usos não residenciais geradores de impacto de vizinhança relevante.
- g) Definir o Arco Norte, em implantação, e o Arco Sul, projetado, como sistema viário efetivamente perimetral, interligado à malha urbana apenas por vias estruturais e, portanto, sem conexões com vias locais, coletoras ou arteriais, de forma a conter a possibilidade de espraiamento urbano.
- h) Orientar o maior adensamento do solo urbano e conceder incentivos aos usos mistos prioritariamente ao longo de vias arteriais e arteriais interbairros, além da Avenida Jorge Teixeira, de forma articulada com o sistema de transporte coletivo e com intervenções de qualificação paisagística das vias, inclusive arborização urbana.

- i) Priorizar a indução à ocupação de terrenos vazios e imóveis subutilizados, sobretudo nas áreas de influência do sistema viário arterial e arterial interbairros, como forma de otimização da infraestrutura existente.
- j) Implantar um sistema de rotas acessíveis com tratamento adequado de calçadas e implantação de ciclovias, por meio de projetos integradores que qualifiquem os espaços públicos e contribuam para aumentar o sentimento de pertencimento da população à cidade.
- k) Articular o sistema de ciclovias com os eixos de centralidade e as vias arteriais interbairros.
- l) Instituir leis de alinhamento viário e utilizar incentivos para doação de áreas visando o alargamento do sistema viário, a partir de parâmetros construtivos vinculados ao lote, que possibilitem, quando necessário, o alargamento de calçadas e a implantação de corredores de transporte.
- m) Elaborar programa de incentivo ao transporte ativo que indique:
 - critérios técnicos para alargamento de calçadas, quando da construção ou reforma de edificações, através da doação de parte dos alinhamentos frontais dos lotes;
 - incentivos à instalação de usos comerciais junto à fachadas de edifícios residenciais;
 - possibilidades de termos de cooperação entre o poder público e agentes privados para a qualificação e manutenção do espaço público;
 - estudos técnicos e obras de implantação de ciclovias.
- n) Adotar parâmetros para controle de vagas de estacionamento e garagens em empreendimentos privados, com o objetivo de desestimular o uso do transporte individual.
- o) Instituir a contribuição de melhoria como mecanismo complementar de financiamento para a implantação de projetos viários e de qualificação dos espaços públicos.

SANEAMENTO BÁSICO

- a) Universalizar os serviços públicos de saneamento básico, com equidade, regularidade e qualidade, considerando a possibilidade de utilização de tecnologias seguras e ambientalmente adequadas, adaptadas às realidades locais, e, ainda, a capacidade de investimento do Município e de pagamento dos usuários, com adoção de medidas graduais e progressivas.

- b) Elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), abrangendo os serviços de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem e manejo de águas pluviais urbanas, e limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos
- c) Elaborar o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS).
- d) Considerar, nos planos e projetos de saneamento básico, os cenários e projeções relativas aos efeitos das mudanças climáticas.
- e) Orientar a expansão e adensamento urbanos segundo a disponibilidade, atual e futura, de infraestrutura de saneamento básico.
- f) Combater as perdas de água e estimular a racionalização de seu consumo pelos usuários.
- g) Priorizar a separação absoluta dos esgotos domésticos e das águas pluviais com a implantação de redes coletoras diferenciadas.
- h) Reservar áreas para serviços especiais, como disposição final de resíduos sólidos, tratamento de esgotos domésticos e outros, a serem definidas a partir de estudos técnicos específicos.
- i) Assegurar o cumprimento da responsabilidade dos geradores de resíduos perigosos e não perigosos, que não sejam equiparados aos resíduos domiciliares, tais como: da construção civil, de transportes, e agrossilvopastoris, conforme preconizado no art. 20 da Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS).
- j) Assegurar o cumprimento da responsabilidade compartilhada pelos resíduos sujeitos a logística reversa, conforme preconizado no art. 33 da PNRS.
- k) Conceber de forma integrada instrumentos de prevenção, minimização e gerenciamento de enchentes do Município, mediante instalações de transporte, detenção ou retenção das águas pluviais para o amortecimento de vazões de cheias.
- l) Definir o índice de permeabilidade do solo a fim de condicionar seu uso e ocupação, de acordo com a probabilidade de ocorrência de cheias nas respectivas bacias urbanas.

HABITAÇÃO

- a) Garantir a sustentabilidade, promover a melhoria e reduzir riscos sobre as comunidades tradicionais ribeirinhas, por meio de ações que contribuam para melhores condições

sanitárias, ambientais e de segurança das moradias, considerando a cota máxima de cheia registrada do Rio Madeira.

- b) Complementar o mapeamento de moradias localizadas dentro dos igarapés na área urbana do Distrito Sede, em suas margens e em eventuais áreas de risco, para orientação de programas de intervenção nessas áreas considerando as especificidades de cada situação.

Na hipótese de se confirmar a necessidade de reassentamento de famílias em razão de situações de risco ou qualquer outra, deverá se garantir para toda a população afetada diretamente pela intervenção:

- a participação direta nas decisões que incidem em seu cotidiano e em sua qualidade de vida;
- a integridade da vida familiar;
- moradia digna em área provida de infraestrutura e acesso a equipamentos urbanos;
- o acompanhamento de acordo com projeto de trabalho técnico social.

- c) Priorizar, na implementação de programas de provisão de moradias, soluções que promovam o aproveitamento de imóveis vazios na área de urbanização consolidada, em áreas servidas por transporte público, serviços sociais e, no caso de relocações, que essas ocorram em áreas próximas ao local de origem das famílias beneficiadas.
- d) Limitar o porte dos conjuntos habitacionais de interesse social, bem como impedir a contiguidade dos mesmos, de modo a evitar grandes concentrações que configurem e reproduzam formas de segregação urbana.
- e) Regularizar os assentamentos precários de baixa renda, tanto loteamentos clandestinos como irregulares, em terras públicas ou privadas, por meio de projetos urbanísticos que envolvam implantação de infraestrutura de saneamento básico, qualificação de espaços públicos, instalação de equipamentos sociais, assistência técnica para melhorias habitacionais e regularização fundiária.
- f) Instituir Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) em áreas de conjuntos habitacionais para conclusão e regularização de obras paralisadas, promoção de medidas de integração dos grandes conjuntos à cidade, ampliação da presença do poder público municipal nesses espaços, implantação de serviços e equipamentos sociais, qualificação dos

espaços públicos incluindo arborização, incentivo à instalação de comércios e serviços, e apoio para administração de condomínios.

- g) Promover programa de oferta de lotes urbanizados associado à prestação de assistência técnica como forma de enfrentamento da reprodução de loteamentos clandestinos e irregulares.
- h) Implementar programa de assistência técnica em apoio aos moradores dos núcleos urbanos dos distritos para orientação em processos construtivos, melhorias habitacionais e redução de riscos nos assentamentos.
- i) Fortalecer a estrutura de fiscalização urbana para evitar práticas de ocupação irregular do solo urbano, conciliando ações preventivas com ações punitivas quando necessárias.

PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

- a) Reconhecer o patrimônio histórico e cultural de interesse local que representa um conjunto mais amplo que aquele da Estrada de Ferro Madeira Mamoré (EEFM) tombado como patrimônio nacional.
- b) Compreender o patrimônio histórico e cultural como recurso não renovável a ser usado com cuidados e prudência requeridos para sua adequada preservação.
- c) Reforçar a compreensão do patrimônio histórico e cultural como ativo valioso e a sua preservação como uma premissa do Município para construção de cenários futuros.
- d) Reconhecer a importância da identidade cultural das comunidades indígenas e ribeirinhas por meio da proteção de seus territórios, saberes e modos de vida, de modo a contribuir para o desenvolvimento sustentável.
- e) Inventariar os bens de interesse para preservação que se destacam na cidade de Porto Velho, em especial nos bairros mais antigos, por seu valor histórico e cultural.
- f) Estabelecer critérios de uso e ocupação do solo específicos para os bairros históricos de Porto Velho e/ou áreas de interesse histórico e cultural que venham a ser delimitadas.
- g) Desenvolver projetos que favoreçam a reapropriação do patrimônio histórico e cultural pela sociedade portovelhense, inclusive do conjunto tombado pela Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) entre os galpões da EFMM e a Igreja de Santo Antônio.

- h) Estruturar a gestão do patrimônio histórico e cultural do Município de Porto Velho de forma articulada com os órgãos estadual e nacional que atuam no tema.
- i) Estimular parcerias entre os setores público e privado para o financiamento de projetos e intervenções destinadas à conservação dos bens de interesse histórico e cultural.

4. CONDICIONANTES DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

O macrozoneamento é uma ferramenta de planejamento que integra o Plano Diretor com objetivo de estabelecer uma subdivisão do território do município em áreas para as quais são definidas intenções específicas. Busca estruturar as diretrizes para as diferentes parcelas do território, identificando as áreas aptas à urbanização, as áreas destinadas a atividades não urbanas, para produção econômica, atividades rurais, para a preservação ambiental etc.

Neste documento, são apresentadas as condicionantes físico-territoriais que devem ser tomadas como referência para a construção do macrozoneamento. Embora não seja aqui apresentada uma proposta totalmente estruturada, o mapeamento das condicionantes identificadas e as explicações correspondentes revelam a linha adotada na leitura do território.

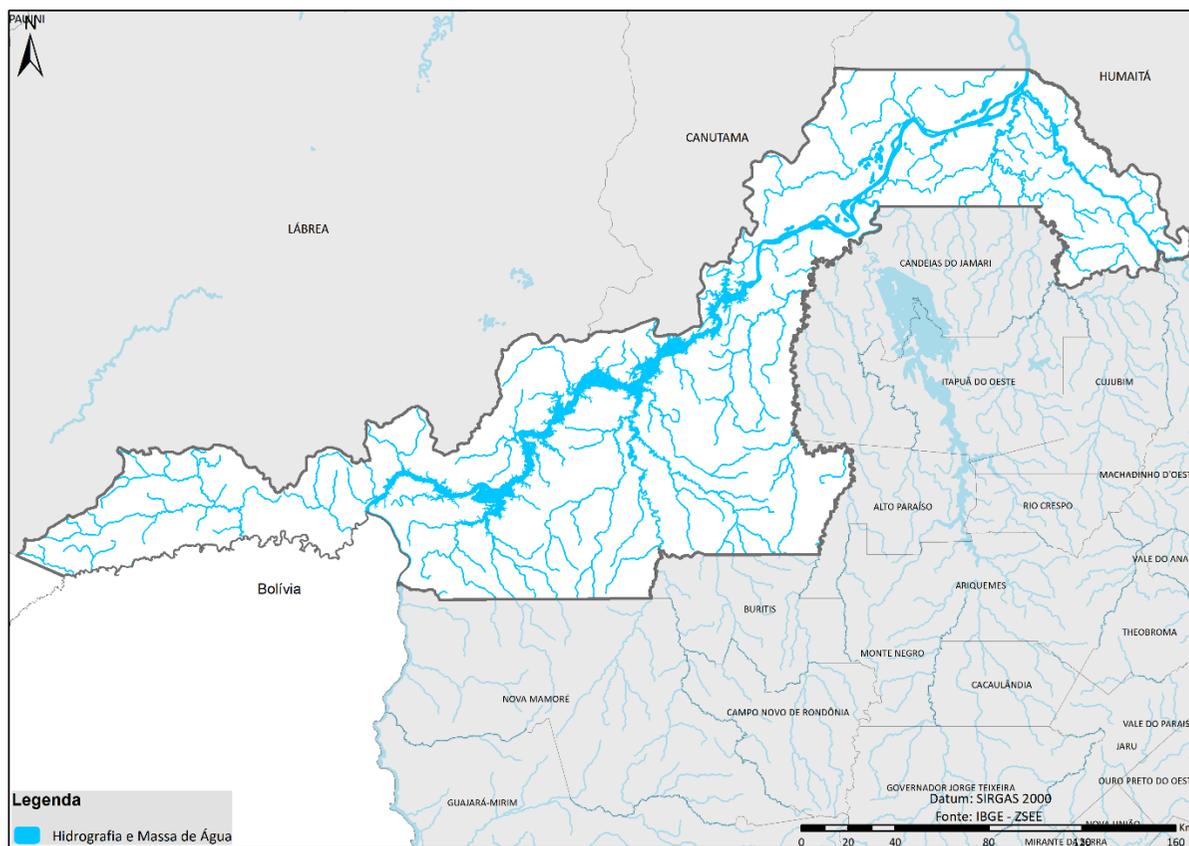
As condicionantes trabalhadas são:

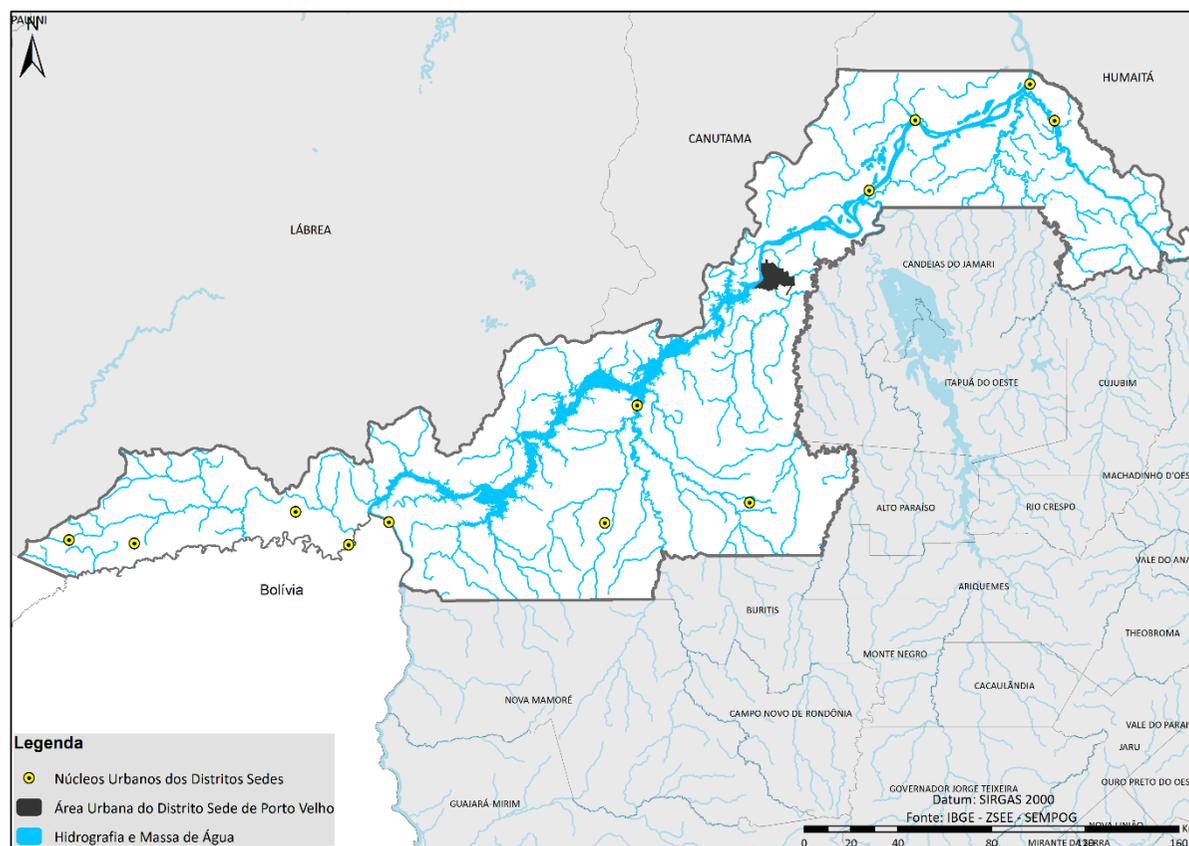
- Hidrografia e massas de águas;
- Rodovias e ferrovia;
- Núcleos urbanos dos distritos e área urbana do distrito sede;
- Localidades;
- Unidades de Conservação e Terras Indígenas;
- Área de Conservação e Proteção dos Recursos Naturais;
- Área com Potencial social e Aptidão Agrícola;
- Assentamentos Rurais;
- Usinas Hidrelétricas;
- Portochuelo e adjacências.

As demarcações cartográficas foram feitas a partir de fontes diversas (Federal, Estadual e Municipal) combinadas com informações de campo.

Hidrografia e Massas de água

A rede hidrográfica foi obtida da base cartográfica disponível no IBGE e as áreas alagadas pelas UHE Santo Antônio e UHE Jirau foram obtidas da base gerada pela atualização da 2ª aproximação do Zoneamento Socioeconômico Ecológico do Estado de Rondônia – ZSEE-RO.





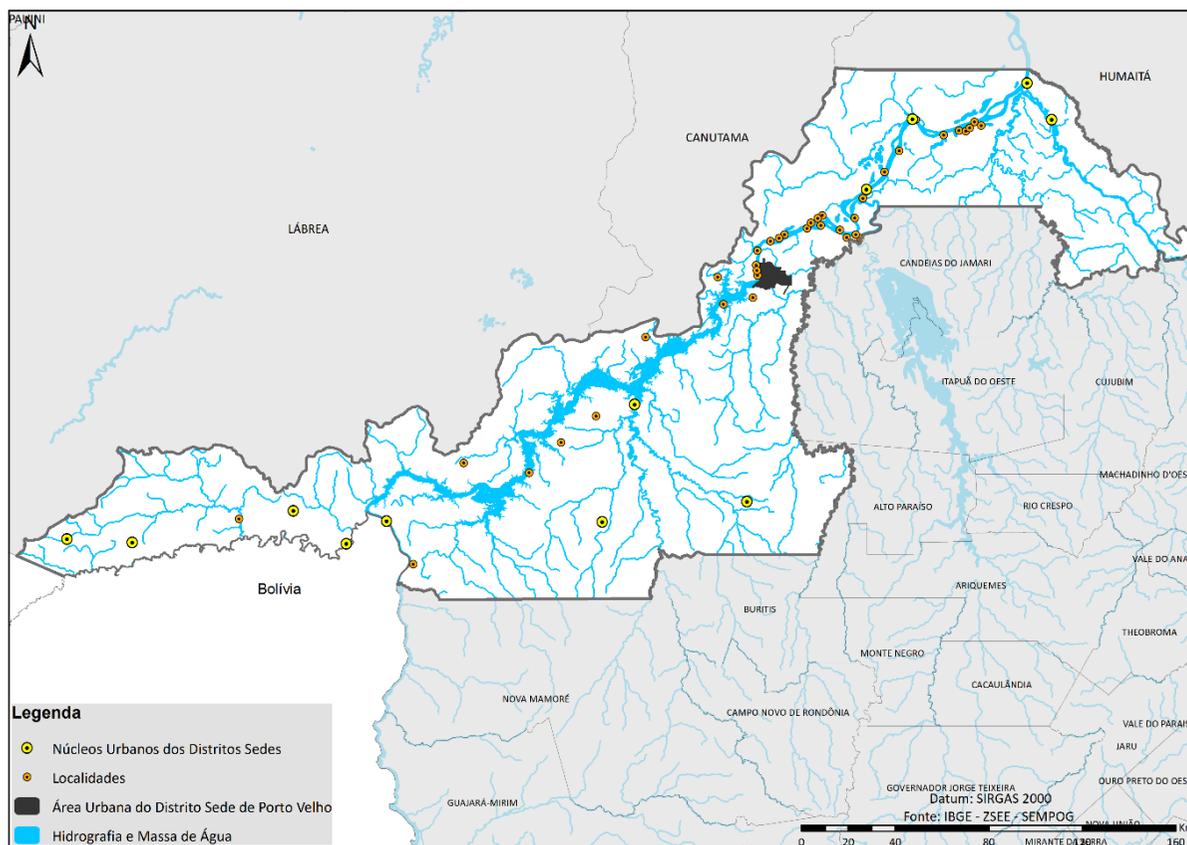
Núcleos urbanos dos distritos e área urbana do distrito sede de Porto Velho

Foram localizadas a área urbana do distrito sede e os núcleos urbanos dos distritos que incluem as sedes de cada distrito definido pela lei municipal nº 1.378, de 29 novembro de 1999: Nova Califórnia, Extrema, Vista Alegre do Abunã, Fortaleza do Abunã, Abunã, Jaci Paraná, São Carlos, Nazaré, Calama e Demarcação. A exceção é o distrito de Mutum Paraná, cujo núcleo urbano da sede foi transferido em razão da instalação da Usina de Santo Antônio e a situação legal da configuração do distrito ainda não foi redefinida. Por outro lado, foram incluídos na categoria de núcleos urbanos dos distritos, os aglomerados de União Bandeirantes e Rio Pardo, embora os processos de criação desses distritos não tenham sido legalmente concluídos. Da mesma forma, foi

classificado como núcleo urbano a área de Nova Mutum Paraná, criada para receber os transferidos das usinas, bem como para abrigar funcionários da Usina de Santo Antônio, situada no distrito de Jaci Paraná. A localização dos núcleos urbanos e da área urbana do distrito sede foi feita com base em dados fornecidos pela SEMPOG, compatibilizados com a base cartográfica adotada na revisão do Plano Diretor. A área urbana do distrito sede de Porto Velho será, certamente, objeto também de proposta de zoneamento urbano. O tratamento a ser dado aos núcleos urbanos, por sua vez, depende da evolução das propostas lançadas neste documento.

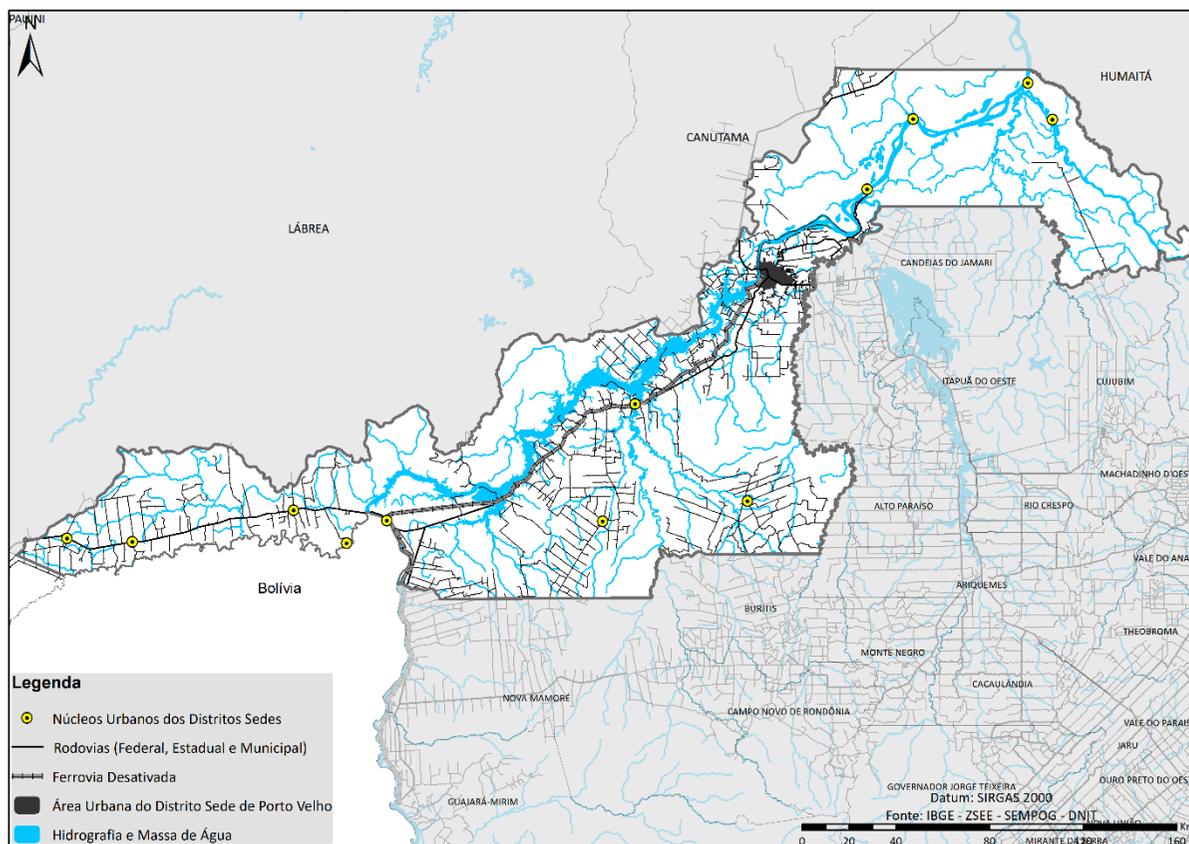
Localidades

As localidades (vilas e povoados) foram obtidas também da base cartográfica disponibilizada pela SEMPOG. Destaca-se que grande parte delas está localizada na Região do Baixo Madeira.



Rodovias e Ferrovia

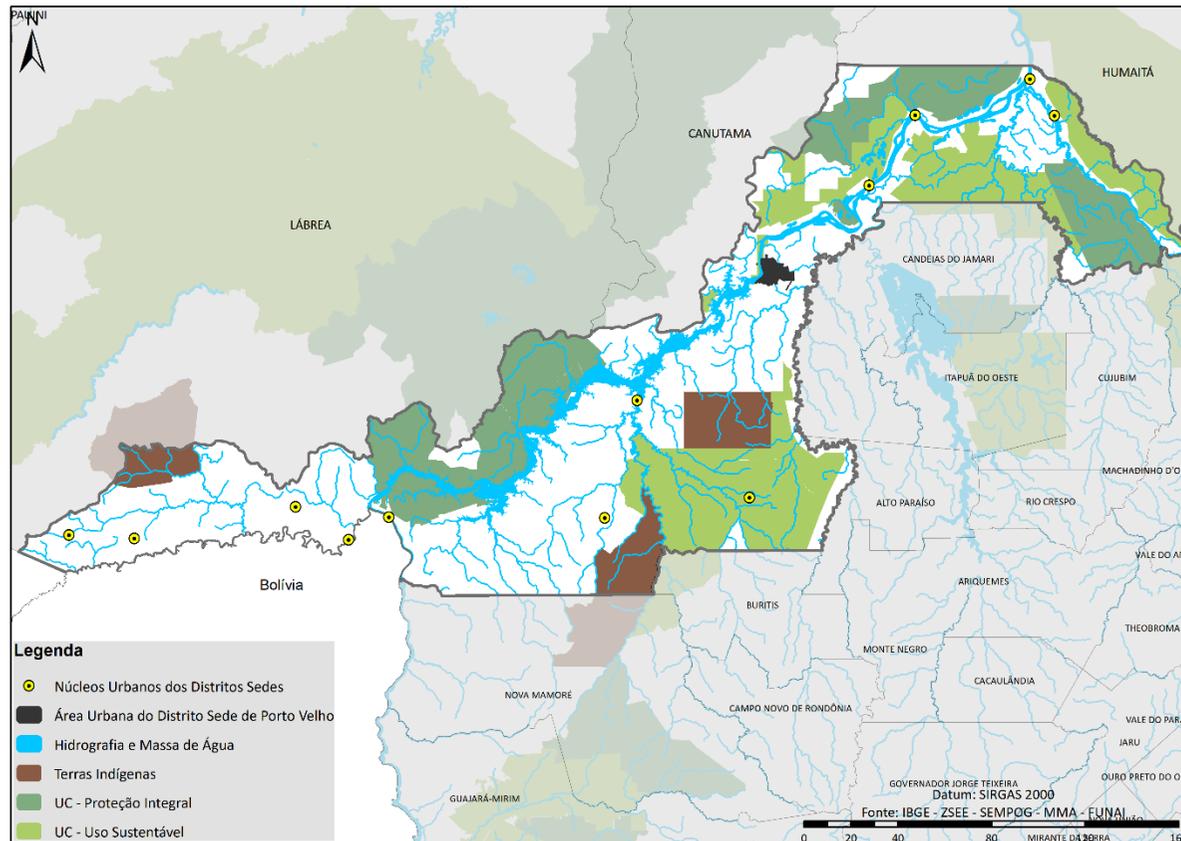
As rodovias e ferrovia (desativada) foram levantadas a partir de dados da SEMPOG e do DNIT. As rodovias são de jurisdição Federal, Estadual e Municipal, encontrando-se em situações físicas diversas (pavimentada e não pavimentada). Cabe observar que nas regiões do Médio e Alto Madeira, as rodovias são determinantes na localização dos núcleos urbanos.



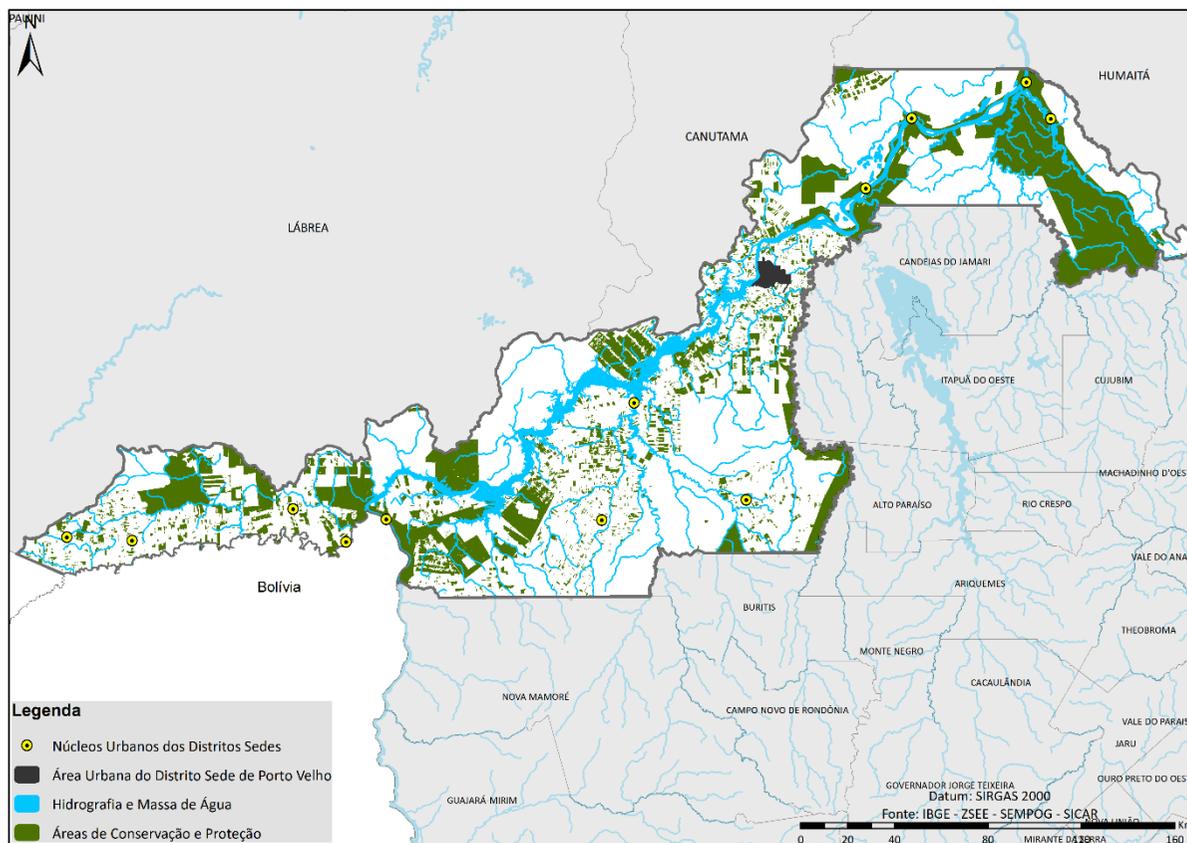
Unidades de Conservação e Terras Indígenas

Essa condicionante é composta por áreas protegidas já institucionalizadas na forma de Unidades de Conservação (UC) ou Terras Indígenas. As UCs são distinguidas nas categorias de Proteção Integral e Uso Sustentável e podem ser federais ou estaduais.

- UCs Estaduais de Usos Sustentável: APA Estadual Rio Madeira, APA Rio Pardo, FERS Rio Machado, FERS Rio Madeira B, FERS Rio Vermelho C, FERS Rio Pardo, Resex Jaci Paraná.
- UCs Estaduais de Proteção Integral: Estação Ecológica Três Irmãos, Reserva Biológica Três Irmãos. Federais de Uso Sustentável: Flona Jacundá, Flona Bom Futuro, Resex Lago do Cuniã.
- UCs Federais de Proteção Integral: Esec Lago do Cuniã e Parna Mapinguari.



As Terras Indígenas demarcadas são: Karitiana, localizada integralmente no território municipal e Kaxarari e Karipuna, parcialmente no território de Porto Velho. Observa-se que como condicionante do macrozoneamento, adotou-se os limites efetivamente já demarcados, ainda que se saiba da existência de processo em curso para ampliação da TI Karitiana, de competência federal.



Áreas de Conservação e Proteção dos Recursos Naturais

Esta condicionante é composta pelas Zonas 2.1 e 2.2 da 2ª Aproximação do Zoneamento Sócioeconômico e Social de Rondônia - ZSEE-RO, e também pelas áreas de Reserva Legal que constam na base cartográfica do Cadastro Ambiental Rural – CAR.

A Zona 2 do ZSEE engloba Áreas de Conservação dos Recursos Naturais passíveis de uso sob manejo sustentável. O ordenamento destas zonas deve priorizar o aproveitamento dos recursos naturais, evitando a conversão da cobertura vegetal natural e as atividades agropecuárias existentes podem ser mantidas, sem expansão. As áreas de campos naturais podem ser utilizadas, sob manejo adequado, observando as suas características específicas. De um modo geral,

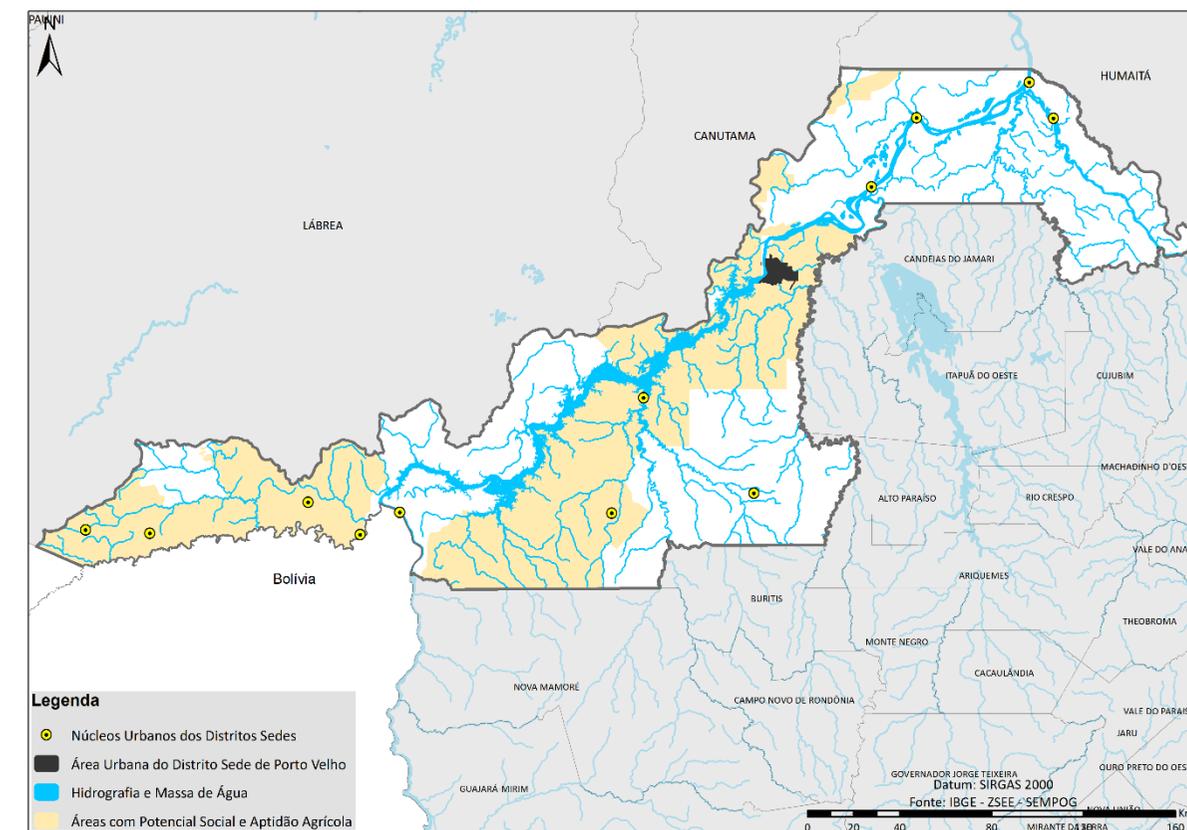
devem ser fomentadas as atividades de manejo florestal e do extrativismo, especialmente pelas comunidades tradicionais, além do ecoturismo e a pesca em suas diversas modalidades.

Área com Potencial Social e Aptidão Agrícola

Essa grande área é composta pelas Zonas 1.2 e 1.3 definidas também pela 2ª Aproximação do ZSEE-RO.

A Classe 1 do ZSEE abrange zonas de ocupação da terra para diferentes usos, principalmente agropecuários, com graus variáveis de ocupação e de vulnerabilidade ambiental.

Como diretriz geral, deve ser estimulado o desenvolvimento das atividades primárias em áreas já desmatadas ou antropizadas, com práticas adequadas e manejo no uso dos recursos naturais, especialmente o solo, de forma a maximizar os custos de oportunidade representados pelo valor da floresta. Deve-se estimular também o manejo sustentado dos

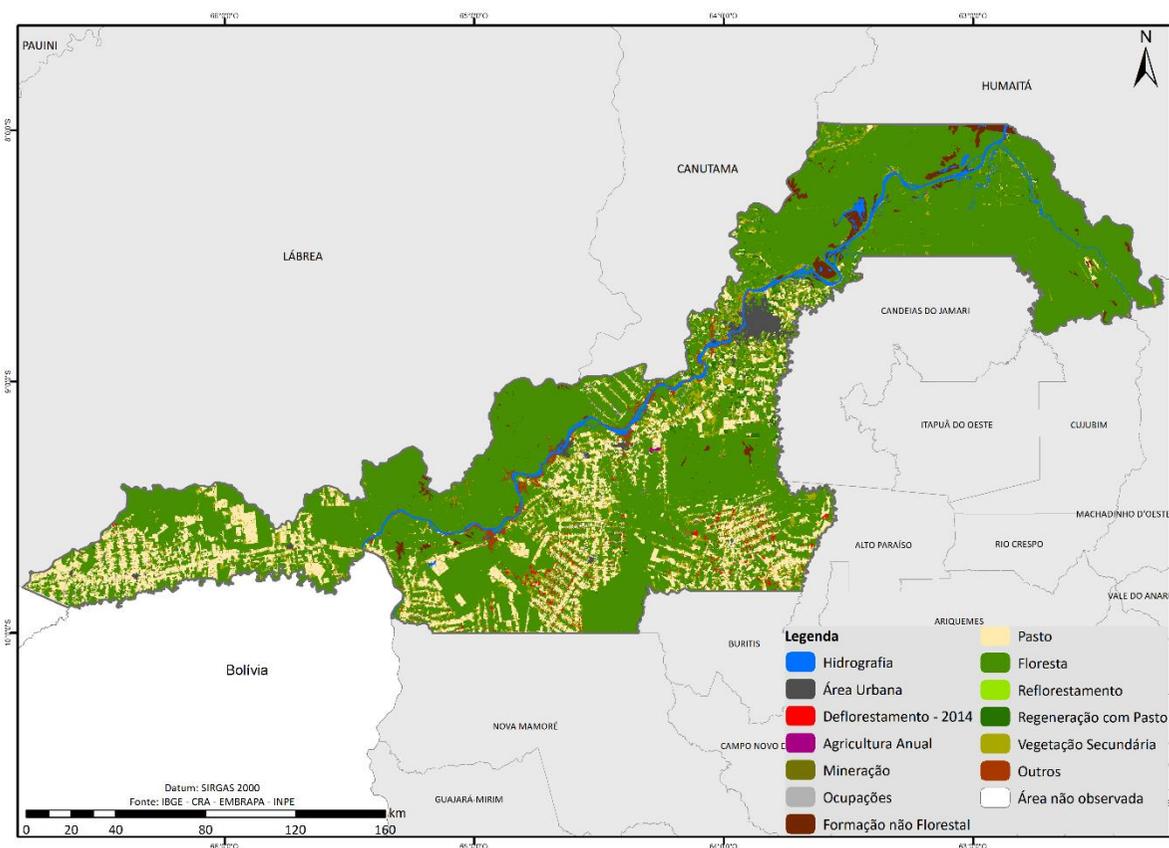


recursos florestais e, em particular, o reflorestamento e recuperação de áreas degradadas, de preservação permanente (matas ciliares e de encostas) e da reserva legal, incluindo o aproveitamento alternativo da vegetação secundária (capoeira). Recomenda-se, ainda, a aplicação de políticas públicas compensatórias visando a manutenção dos recursos florestais remanescentes, evitando a sua conversão para sistemas agropecuários extensivos.

Vale ressaltar que os fragmentos florestais que aparecem na base de dados do SICAR (ilustrados na condicionante anterior) podem não corresponder necessariamente à realidade, uma vez que o cadastro é declaratório e as informações inseridas precisam ser validadas para atestar a regularidade ambiental da propriedade.

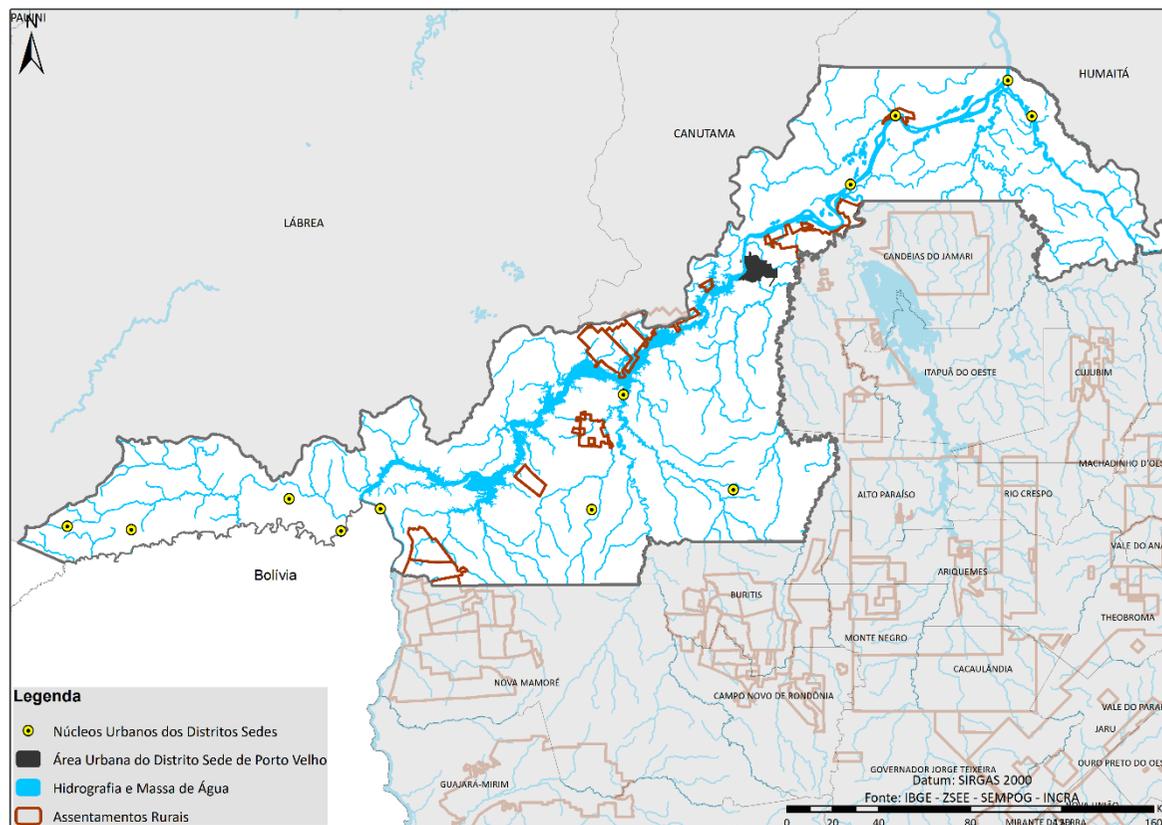
Da mesma forma há que se cotejar as informações sobre área com aptidão agrícola com dados de cobertura e uso do solo, pois na escala municipal exige-se um refinamento da informação.

A figura ao lado ilustra o mapeamento do uso do solo do município feito em 2014 pelo TerraClass, desenvolvido e executado pelo Centro Regional da Amazônia (CRA) em parceria com a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), por meio de suas unidades Embrapa Amazônia Oriental (CPATU), em Belém (PA) e Embrapa Informática Agropecuária (CNPTIA), em Campinas (SP). No mapa, pode se notar que grande parte das áreas de aptidão agrícola no ZSEE possuem ainda cobertura vegetal. Assim, é necessário levar em consideração esses dados, na definição de propostas programáticas advindas do macrozoneamento.



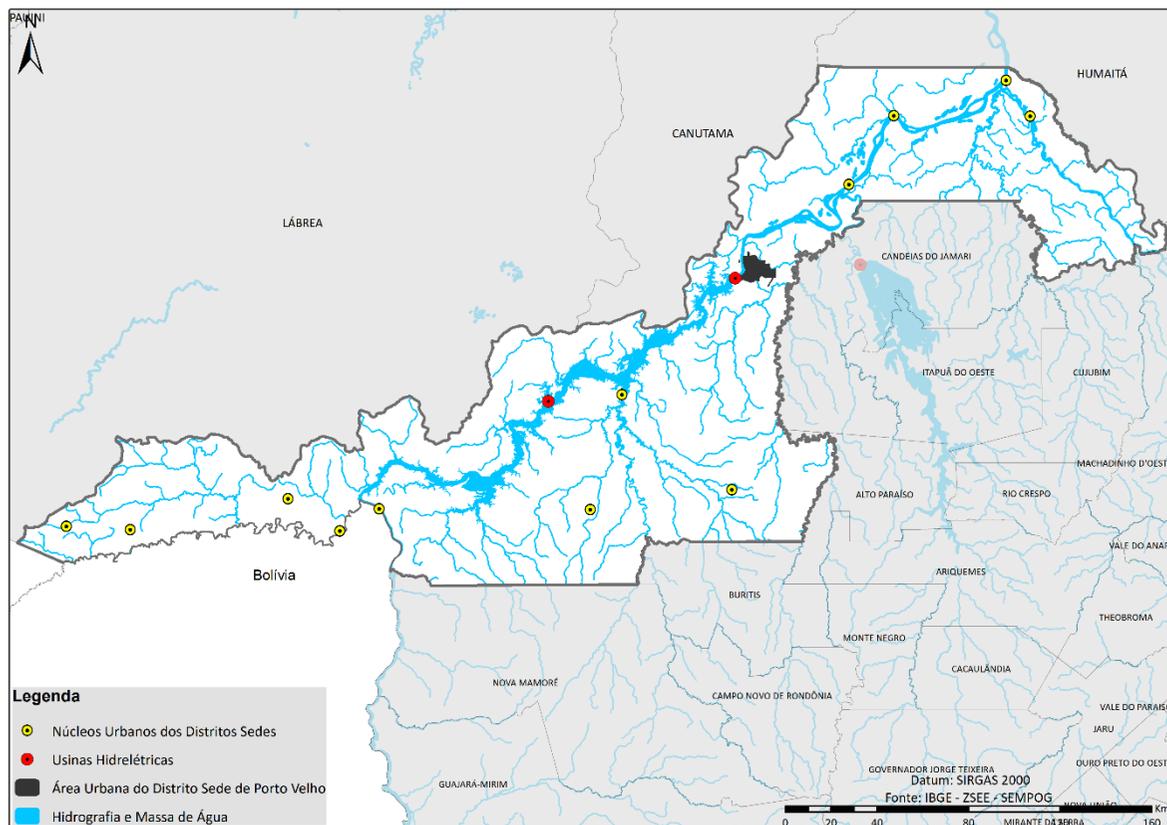
Assentamentos Rurais

Compreendem os assentamentos rurais instalados pelo INCRA no município de Porto Velho. São conjuntos de unidades agrícolas independentes e que configuram um padrão próprio de apropriação do território. Até o momento foram levantados doze assentamentos, a saber: Aliança, Igarapé das Araras, Joana D'arc I, Joana D'arc II, Joana D'arc III, Nilson Campos, Pau D'arco, Rio Madeira, São Francisco, Nazaré e Boa Vitória e Porto Seguro.



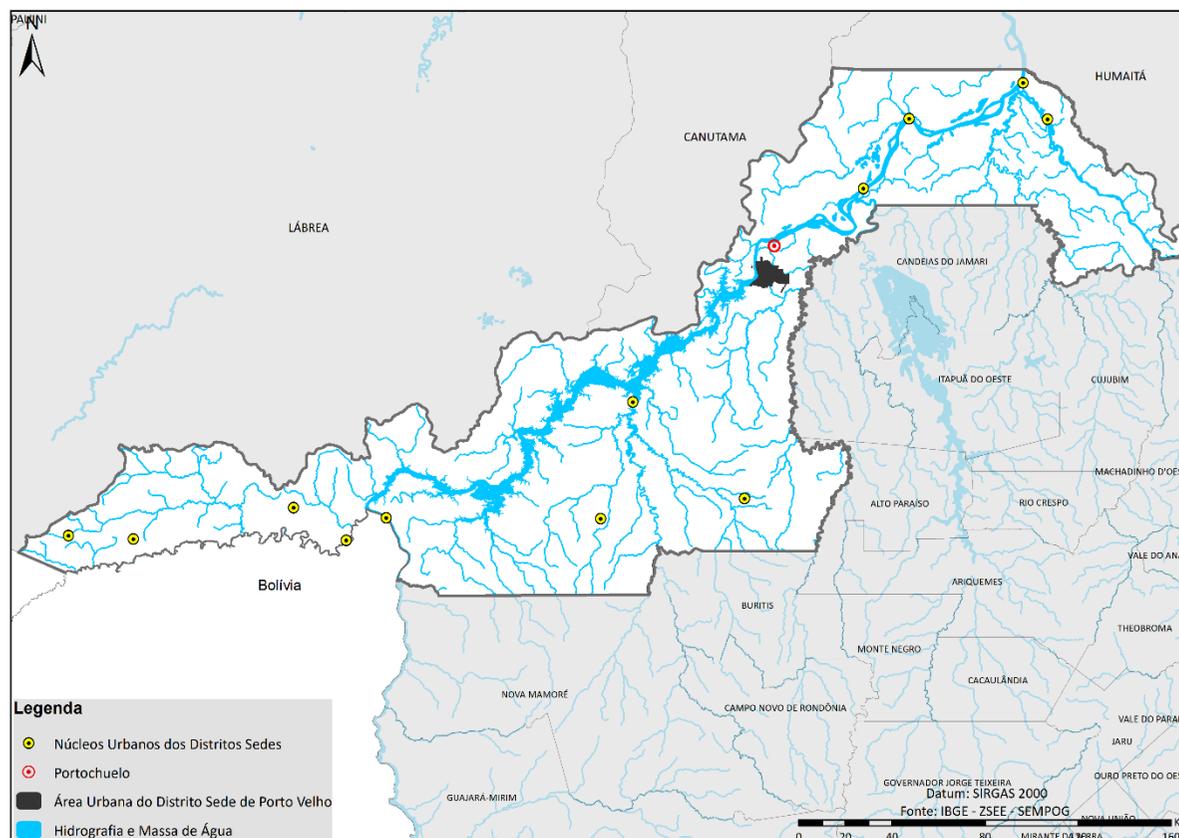
Usinas Hidrelétricas

As usinas hidrelétricas de Santo Antônio e Jirau foram localizadas a partir da base cartográfica disponibilizada pelo IBGE. Vários conflitos relacionados à implantação das Usinas ainda não foram pacificados e incertezas atingem tanto famílias impactadas quanto o poder público, notadamente em relação ao cumprimento do Plano de Segurança de Barragens e à elevação da cota dos reservatórios que poderão determinar novos reassentamentos de núcleos urbanos. O macrozoneamento deverá apontar essas áreas de incertezas, entre elas parte do núcleo urbano de Jaci Paraná e o núcleo urbano de Abunã, que devem ser objeto de maior atenção do Município em relação às decisões no processo de licenciamento.



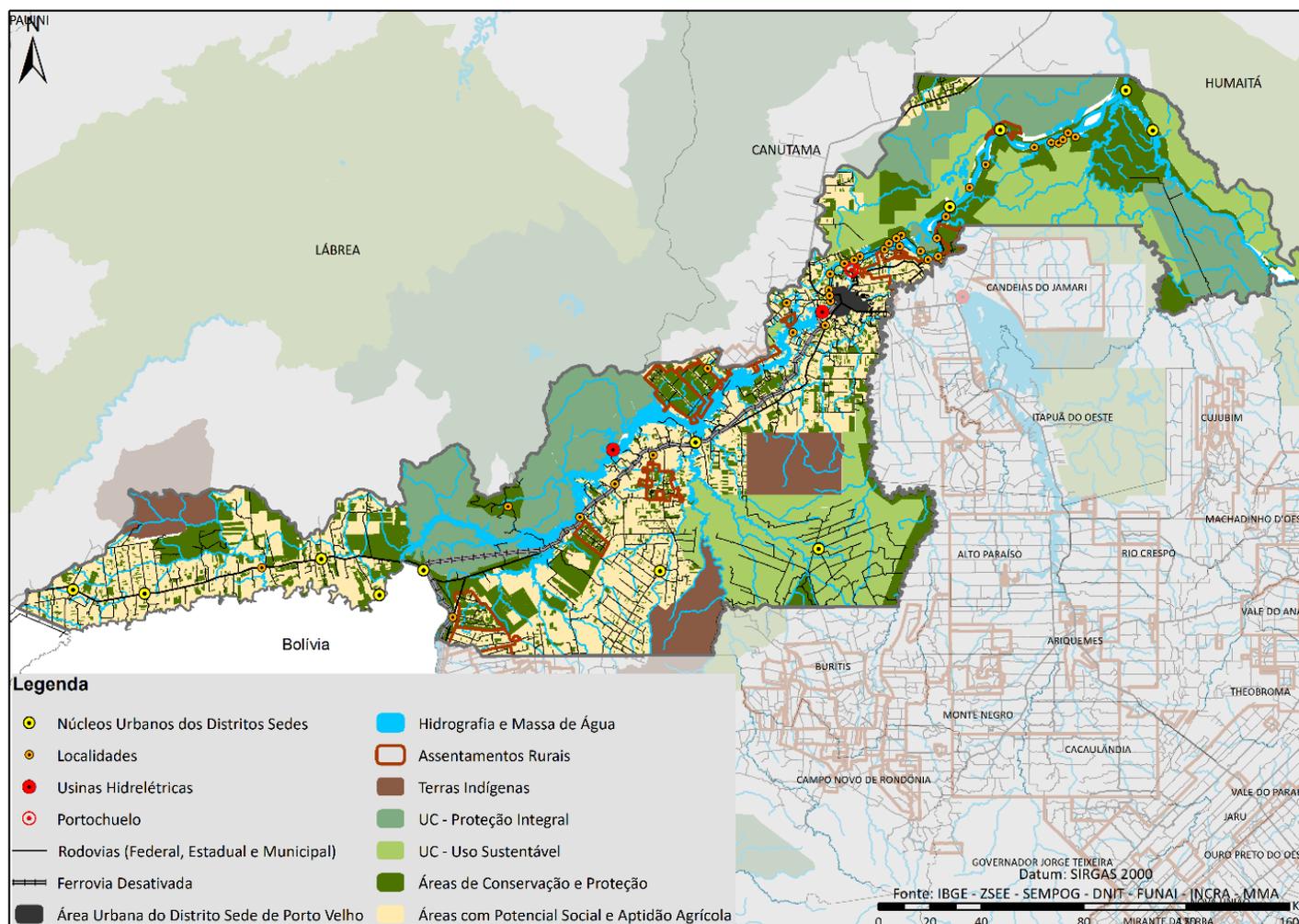
Portochuelo e adjacências

O empreendimento Portochuelo localizado no Km 18 do Arco Norte está situada a cerca de 13,5 quilômetros ao norte da área urbana do distrito sede. O projeto pretende a instalação de grande área portuária no local e se inscreve numa estratégia de investimentos, na Amazônia, em infraestrutura para escoamento de grãos, sobretudo. Além do empreendimento Portochuelo, de maior visibilidade pelo porte, outros em áreas adjacentes também são previstos. As atividades portuárias nessa área já estão em funcionamento, entretanto a expansão das mesmas depende de que o Município confirme em sua legislação tal possibilidade. Para tanto, é importante que o Plano Diretor não apenas delimite a área, mas também estabeleça condições a serem observadas.



Consolidação das Condicionantes do Macrozoneamento

A figura a seguir apresenta todas as condicionantes expostas anteriormente de forma individual. O mapa resultante indica uma proposta preliminar de macrozoneamento que deverá ser aperfeiçoada para a próxima etapa de trabalho de revisão do Plano Diretor. O mapa em escala ampliada consta do Anexo 3 deste documento.



5. CONDICIONANTES DO ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO SEDE

O Zoneamento Urbano é uma das principais ferramentas para regulação do uso e ocupação do solo. Em linhas gerais, subdivide a(s) área(s) urbana(s) do município em diferentes categorias e para cada uma delas indica o aproveitamento possível dos terrenos urbanos e define parâmetros urbanísticos próprios.

No marco do Estatuto da Cidade, o zoneamento urbano deve se configurar como instrumento que oriente as relações desejáveis entre cidade e território, o reconhecimento da cidade existente e suas diferenças internas, as possibilidades de acesso à terra urbanizada, e o melhor aproveitamento da infraestrutura existente. Alguns fatores podem justificar critérios diferenciados de uso e ocupação do solo em diferentes áreas da cidade, tais como:

- restrições à ocupação urbana em áreas ambientalmente frágeis dentro do perímetro urbano;
- indução ao adensamento de áreas consolidadas para o melhor aproveitamento da infraestrutura já instalada;
- compatibilização de usos por grau de impacto e em função da capacidade da infraestrutura viária e de características da zona em que se situa;
- controle da permeabilidade do solo;
- proteção de áreas ou conjuntos de valor histórico e cultural ou ambiental;
- previsão de mecanismos que possibilitem o acesso dos mais pobres a áreas bem localizadas e servidas por infraestrutura; entre outros.

Por certo, o zoneamento urbano e os critérios urbanísticos de uso e ocupação do solo devem observar princípios e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor. A seguir, são identificadas condicionantes para estruturação do zoneamento urbano da cidade de Porto Velho:

- Perímetro Urbano e Áreas verdes, parques e espaços públicos;
- Áreas de Interesse Histórico;
- Área Portuária;
- Área do Aeroporto;
- Áreas de Especial Interesse Social;
- Áreas de Proteção dos Igarapés;
- Áreas Industriais;
- Hierarquia viária.

O Plano Diretor deve definir os coeficientes de aproveitamento básico e máximo (ou limites máximos) para cada zona urbana. Em atendimento às diretrizes do Estatuto da Cidade e para boa aplicação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos consagrados na lei federal, é importante a adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 (um) em toda a cidade, exceto onde ele deve ser mais baixo.

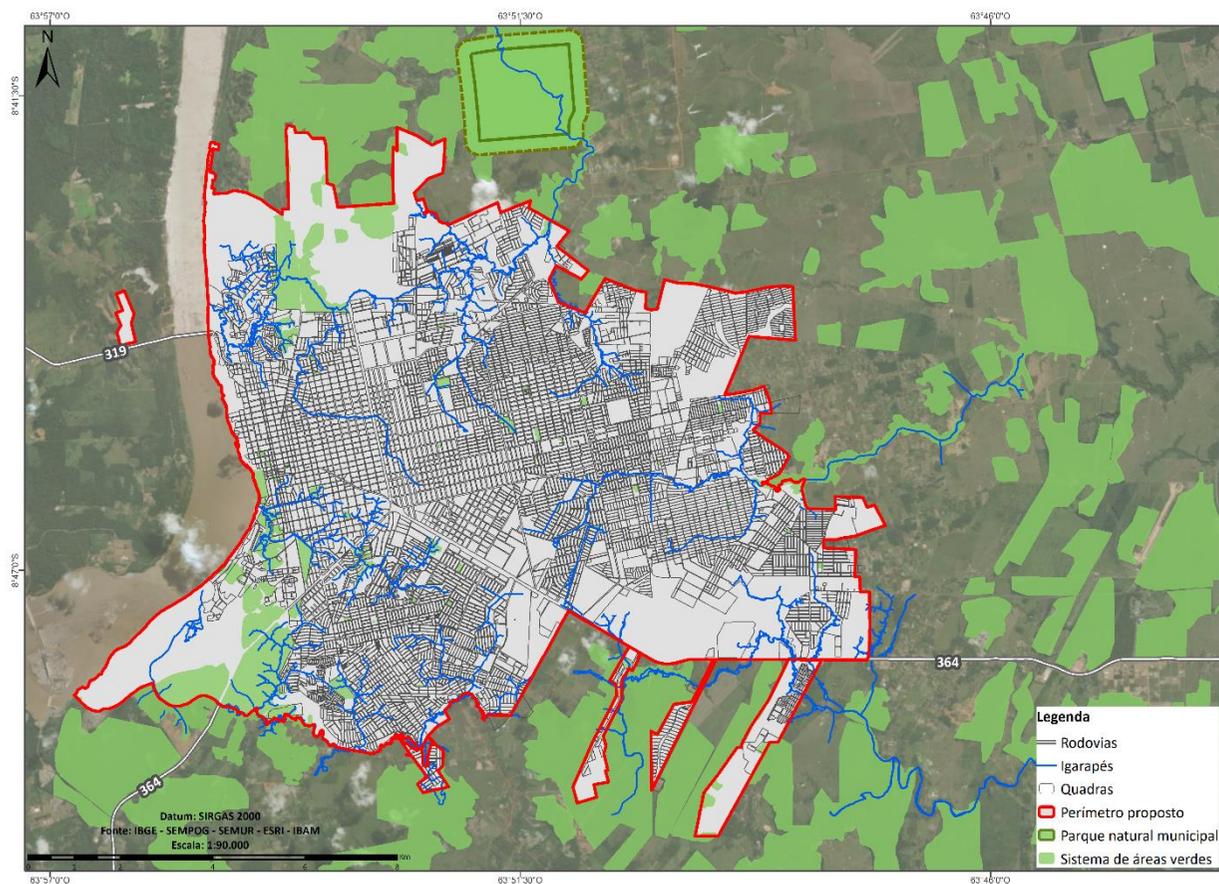
No Anexo 2 deste documento, são apresentados conceitos, objetivos e comentários sobre cada instrumento, bem como as explicações necessárias para entendimento do Coeficiente de Aproveitamento Básico. A partir dessas referências conceituais e das diretrizes propostas para Porto Velho, se buscará, na sequência do processo de revisão do Plano Diretor, estruturar as propostas de aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, por ser instrumento de caráter geral, certamente deverá ser regulamentado no Plano Diretor, aperfeiçoando o que já é adotado atualmente em Porto Velho. Os demais instrumentos dependem de avaliação sobre a pertinência para a realidade de Porto Velho e para materialização das propostas do Plano Diretor.

Perímetro Urbano e Áreas verdes, parques e espaços públicos

O perímetro urbano aqui proposto foi delimitado a partir do contorno da área urbana consolidada, além de considerar os limites dos bairros reconhecidos pela Prefeitura Municipal. O objetivo é reduzir as áreas aptas à urbanização em relação ao que é atualmente considerado na aplicação da legislação vigente.

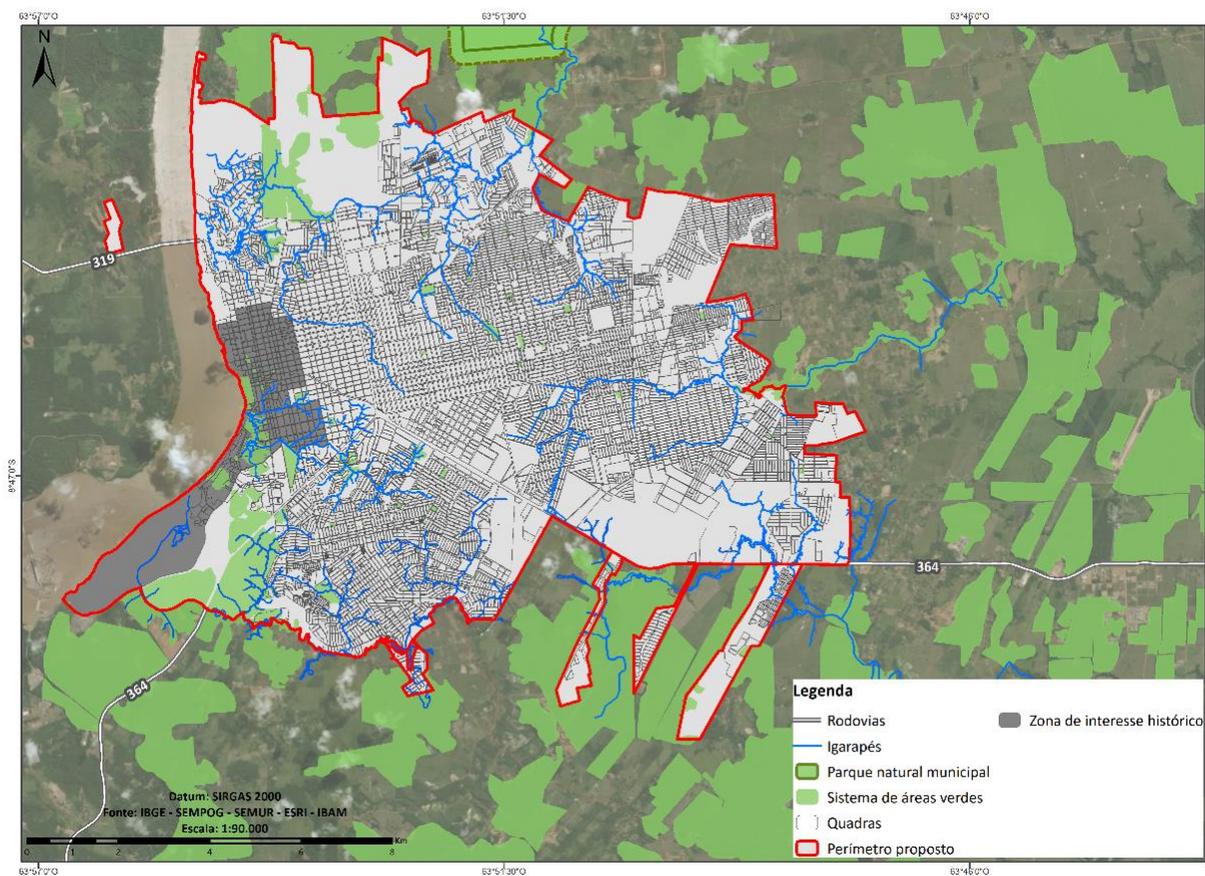
Os parques e praças foram obtidos a partir da base cartográfica da SEMPOG. Já os fragmentos florestais que indicam áreas verdes relevantes em torno da cidade foram delimitados a partir de imagem de satélite. Essas áreas podem compor um sistema de áreas verdes e espaços públicos que condicione tanto a delimitação de áreas aptas à urbanização quanto

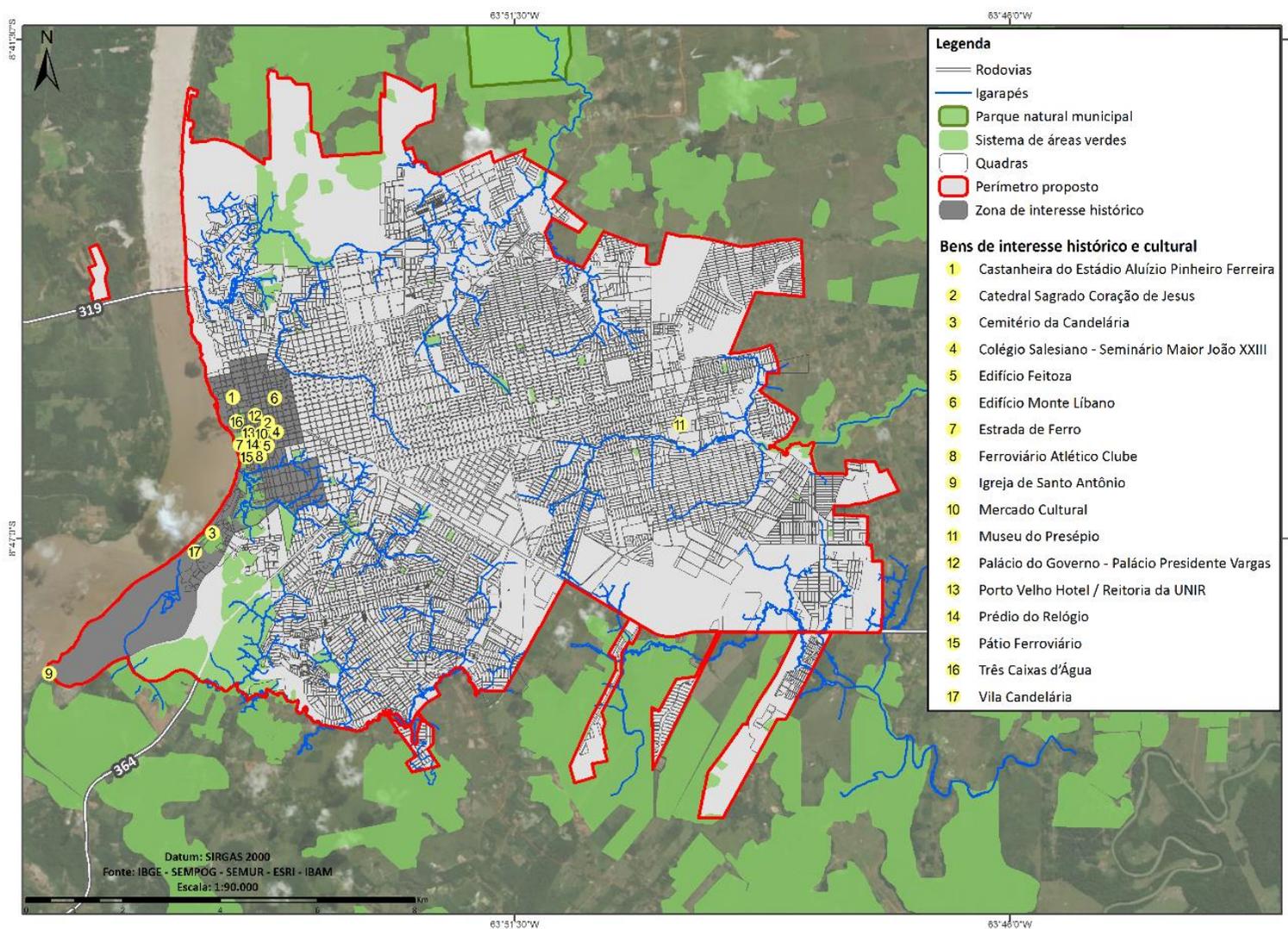


Zonas de Interesse Histórico

Foram selecionadas a partir de duas leis municipais recentemente aprovadas (leis Nº 2537 e 3747, de 2018) que tratam da identificação de áreas de interesse histórico na cidade de Porto Velho. A primeira, define aqueles que são considerados bairros históricos: Areal, Arigolândia, Caiari, Mocambo, Olaria, Triângulo, Centro e Baixa União. A outra, com abordagem um pouco distinta, mas com abrangência similar, cria o centro histórico de Porto Velho.

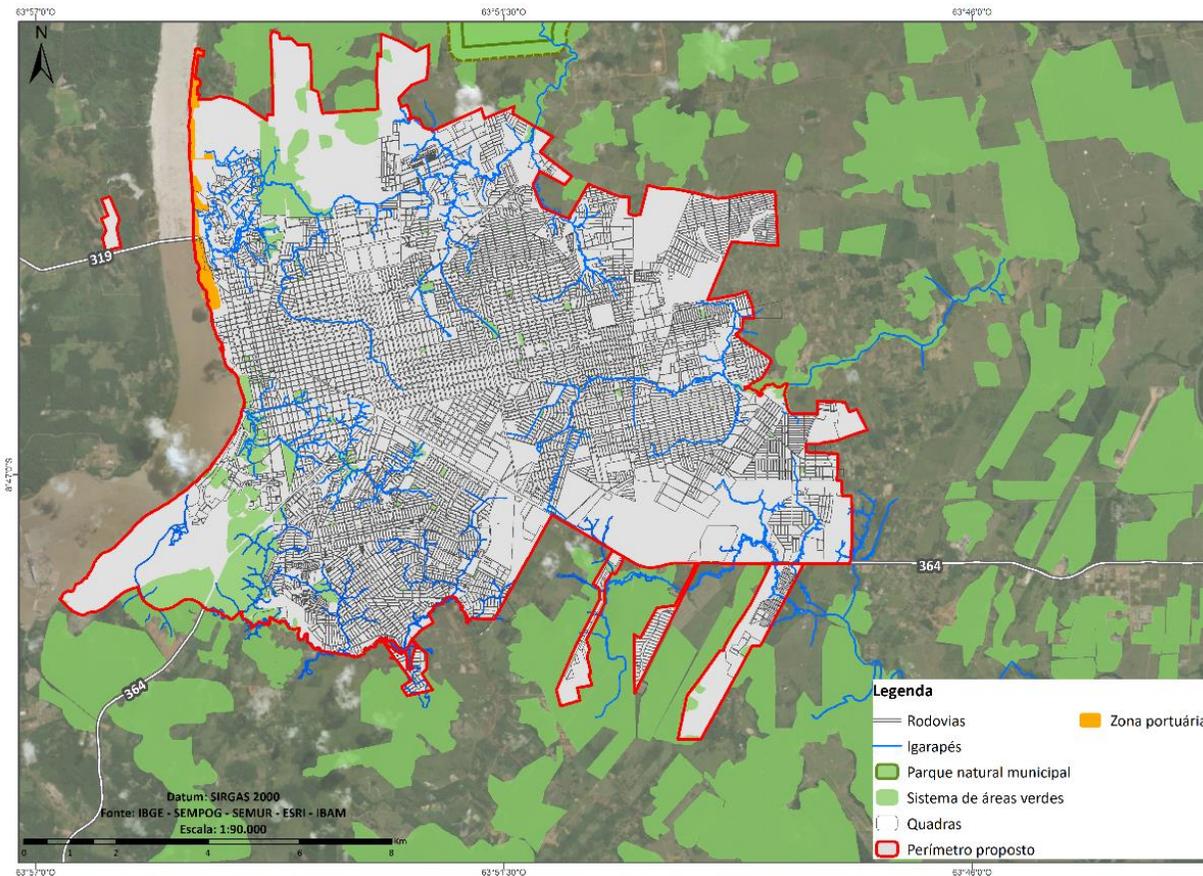
Na formulação do zoneamento urbano deve-se avaliar se para esses bairros caberia a definição de parâmetros urbanísticos próprios que contribuam para a preservação do ambiente construído.





Na grande área que abrange os bairros históricos e o centro se concentram edificações que podem ser interpretadas como conjunto arquitetônico testemunho da memória da cidade, cujo valor deve ser preservado em seus aspectos paisagísticos, volumétricos e arquitetônicos. Foram identificados os bens que podem vir a ser considerados como de interesse para preservação e podem orientar a delimitação do conjunto a ser preservado.

Zona Portuária



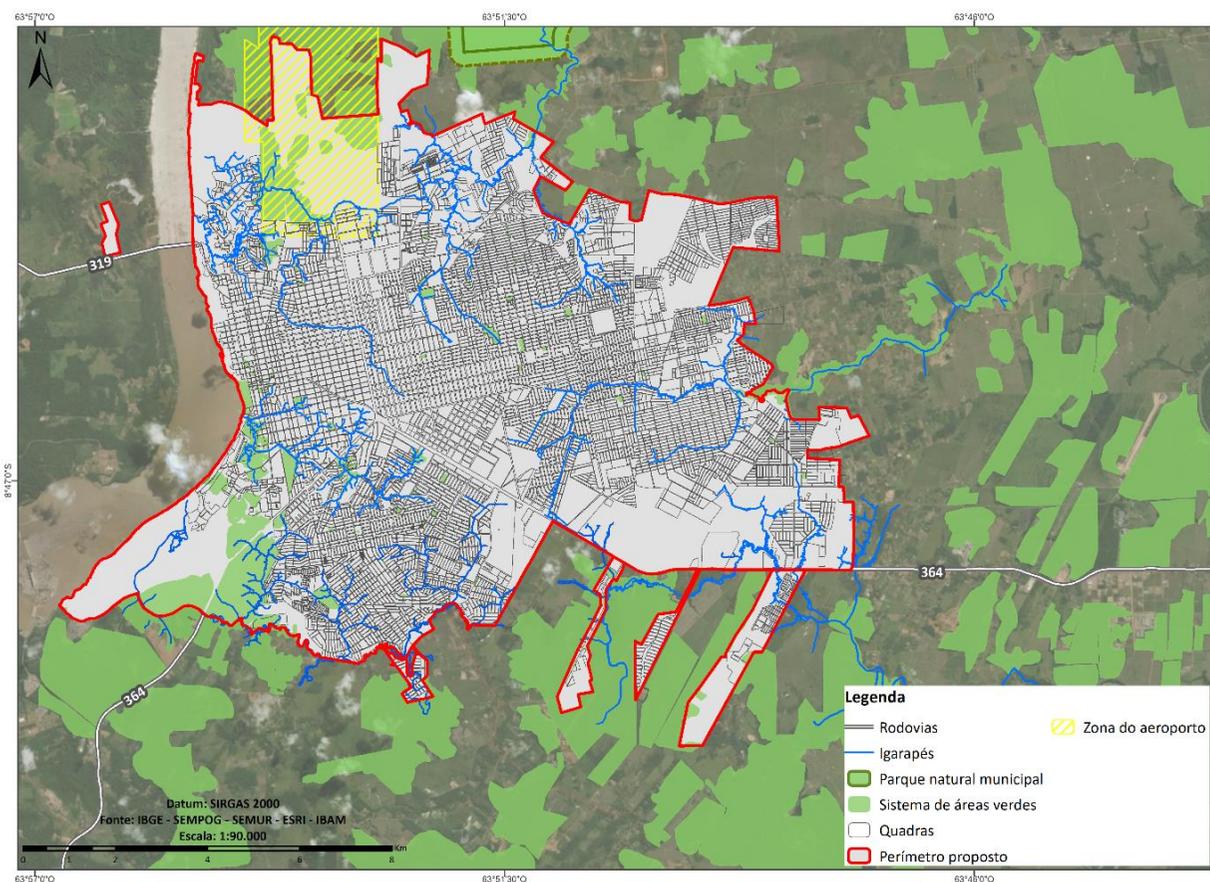
O Plano Diretor vigente apenas cita a área portuária como parte da Macrozona Urbana sem delimitá-la propriamente. A delimitação constante da Lei de Uso e Ocupação do Solo se refere ao trecho abaixo da ponte, incluindo a área do Porto Organizado na Zona de Proteção de Igarapés. A área aqui indicada como zona portuária abrange todo o trecho com atividades portuárias em funcionamento junto à área urbana, na margem direita, exceto o Porto do Cai n'Água, que, por suas características, deve ser tratado diferentemente.

Considerando a proposta de reconhecer a área do Portochuelo e adjacências - apontado nas condicionantes do macrozoneamento - como própria para

instalação de portos, é necessário definir com mais clareza o destino da área portuária na cidade. A princípio, pode-se entender que o Porto Organizado dificilmente será deslocado, ainda que sua relação com a cidade deva ser melhor considerada em razão dos impactos que produz, sobretudo quanto à circulação de caminhões. O trecho da orla abaixo da ponte, por sua vez, pode vir a ser considerada como área para desativação das atividades portuárias. Ali, a infraestrutura viária é precária e as condições geográficas parecem inadequadas para suportar o funcionamento de atividades portuárias.

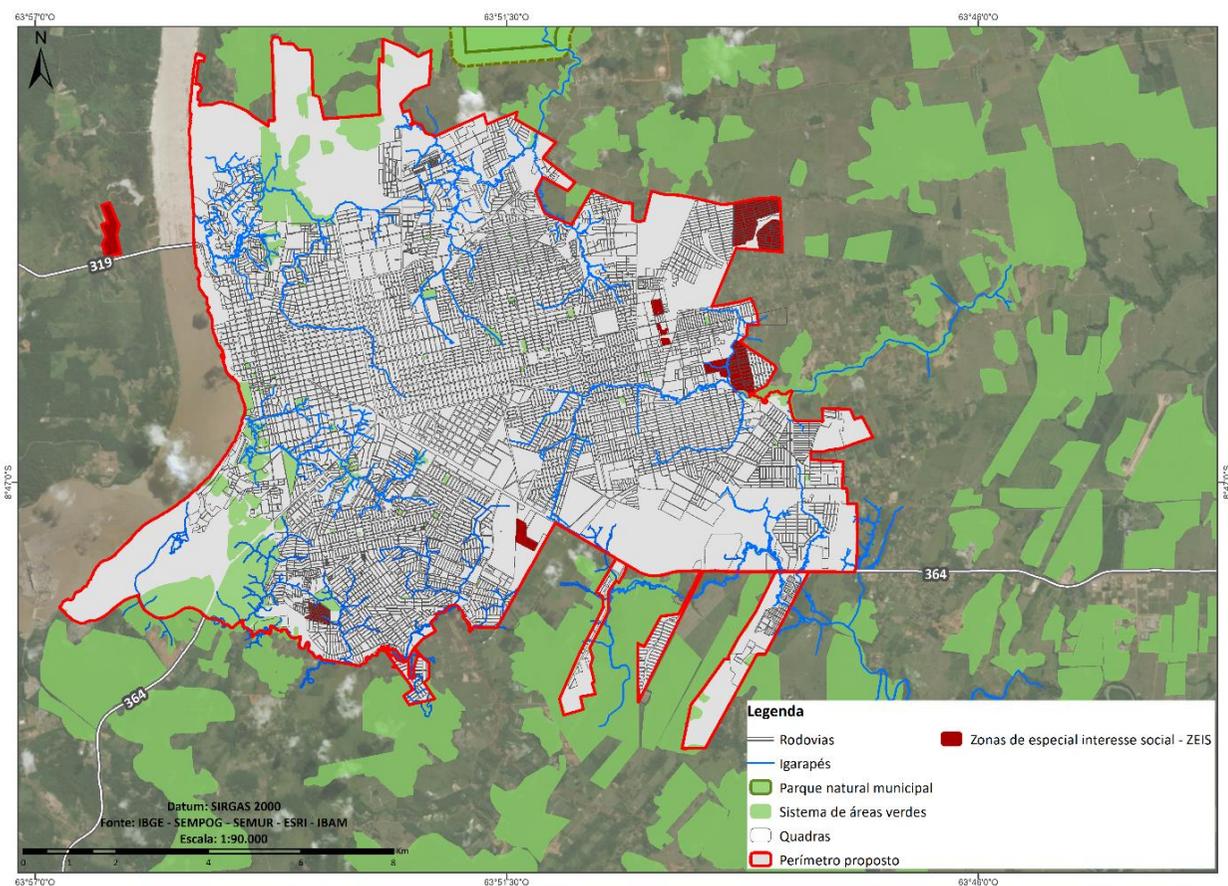
Zona do Aeroporto

A área indicada foi demarcada por estudo de macrozoneamento elaborado pelo Departamento de Gestão Urbana (DGU), considerado como zona especial do sítio aeroportuário. Essa mesma área é considerada pela Infraero em estudos para expansão da pista do aeroporto, que se for adiante terá impactos sobre parte da área urbana. Na definição de parâmetros urbanísticos e critérios de uso e ocupação do solo ou construtivos deverão ser compatibilizadas com estudos do Plano de Integração Operacional Urbana do Aeroporto de Porto Velho e do Plano Específico de Zoneamento de Ruído, ambos em elaboração pela Infraero.



Zonas de Especial Interesse Social

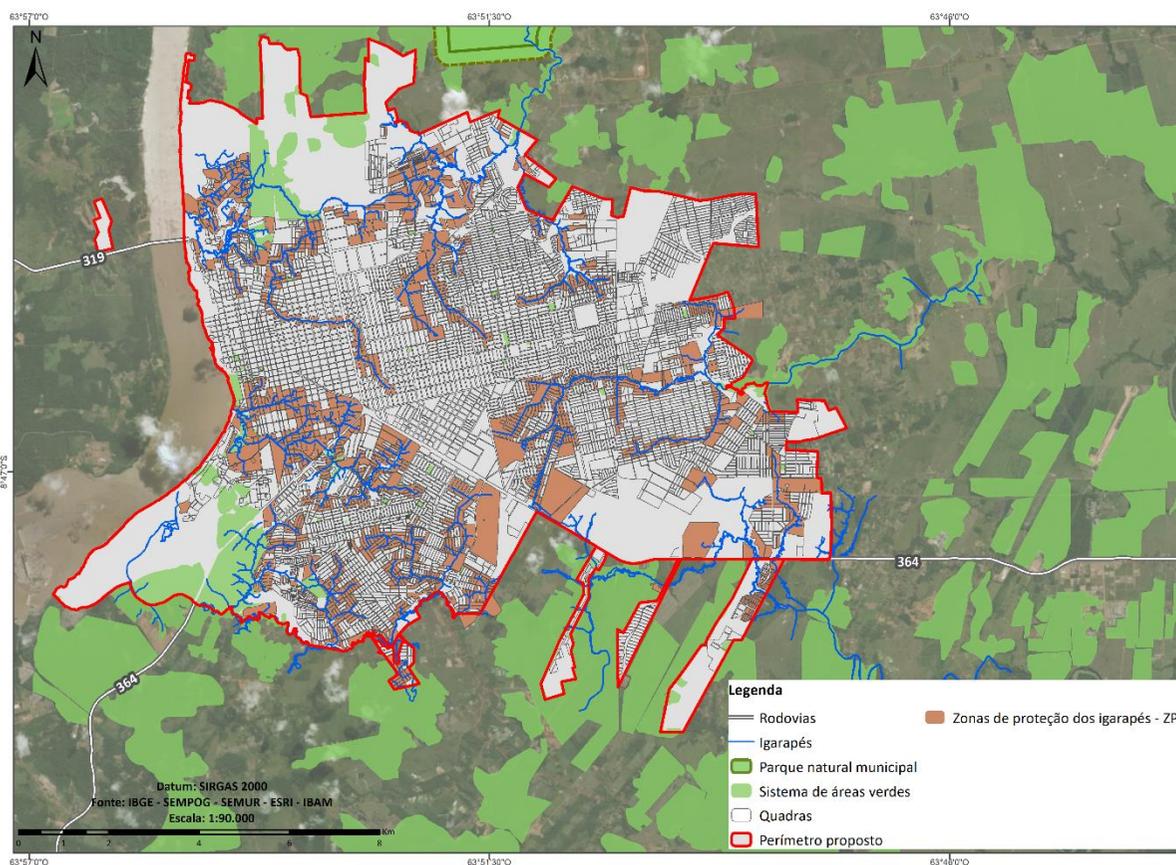
As Zonas de Especial Interesse Social podem ser de áreas vazias para estímulo à produção de habitação social ou de áreas ocupadas para orientar processos de regularização urbanística e fundiária ou de monitoramento pós-ocupação como se mostra recomendável no caso dos conjuntos habitacionais. As áreas aqui identificadas foram definidas a partir de dados SEMUR e levantamentos de campo, compreendendo apenas conjuntos habitacionais de interesse social. Na consolidação da proposta de zoneamento, deverão ser incorporadas áreas a serem regularizadas, bem como ocupações em igarapés cuja decisão de manutenção ou relocação deve ser analisada caso a caso e, se for o caso, ZEIS de vazios.



Zonas de Proteção dos Igarapés

De acordo com o Código Florestal Brasileiro, as áreas de preservação permanente – APP são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. A garantia da manutenção das APPs em áreas urbanas é um conflito antigo e ainda presente em grande parte das cidades brasileiras.

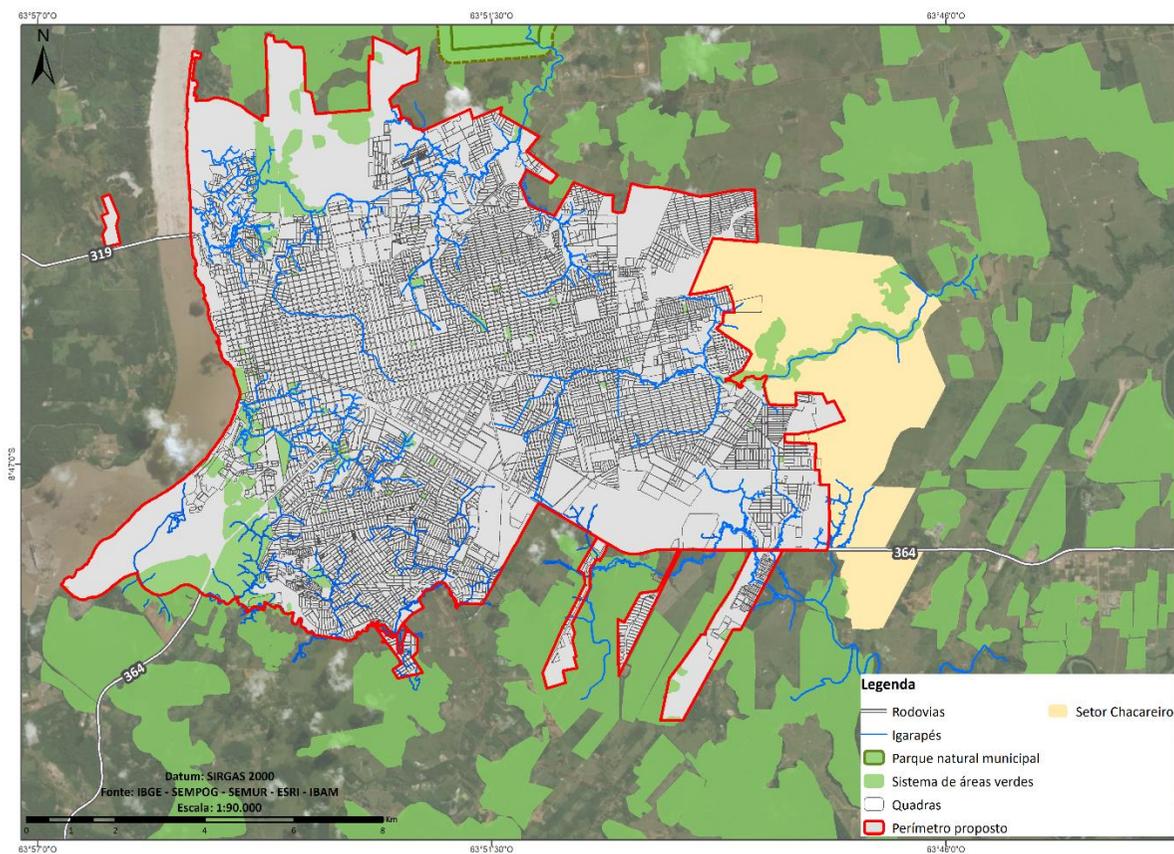
No caso de Porto Velho, os igarapés que cortam a cidade e têm áreas que seriam enquadradas como APPs muitas vezes ocupadas. A criação de Zonas de Proteção de Igarapés (ZPI) tem por finalidade propor um tratamento das áreas em



torno dos igarapés buscando conciliar as situações fáticas de ocupação urbana com a proteção dos recursos hídricos. Para tanto, foram demarcadas preliminarmente como ZPI todas as quadras tocadas por igarapés e suas APPs.

Setor Chacareiro

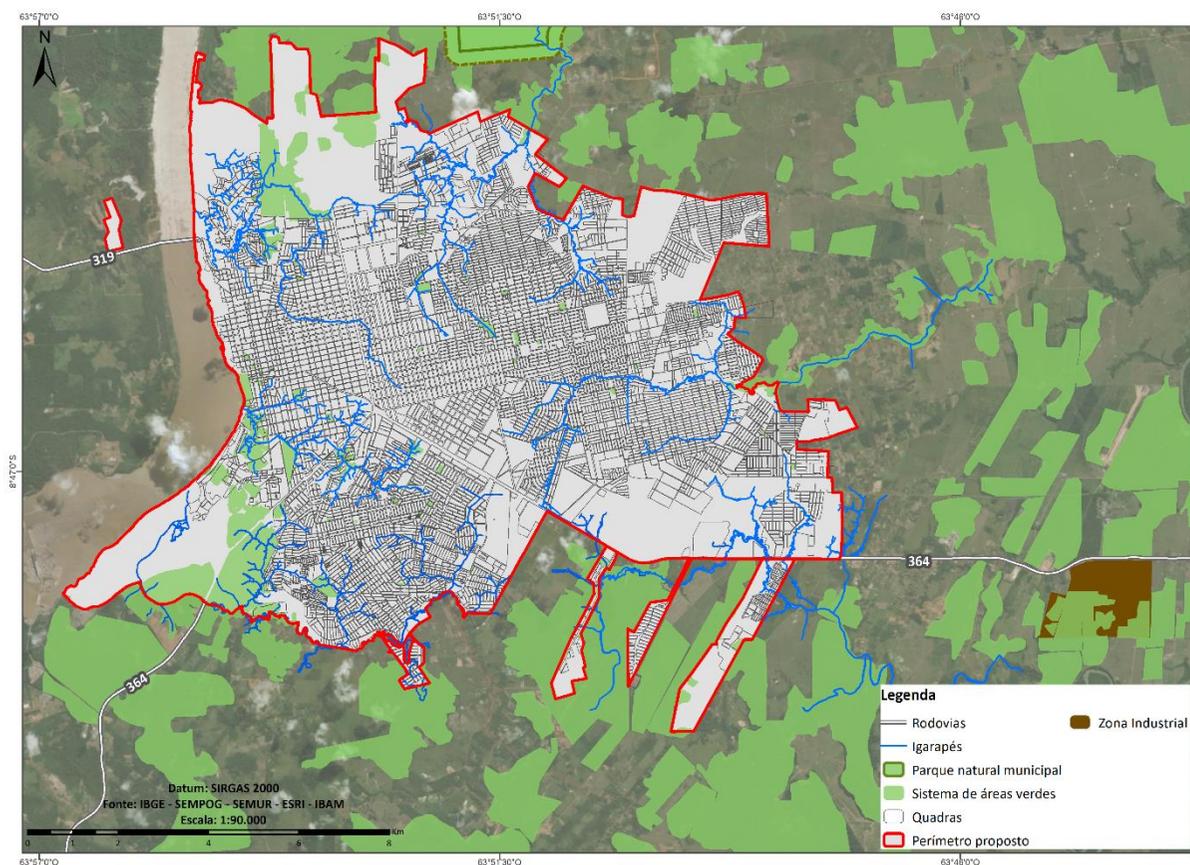
A delimitação dessas áreas tem por objetivo garantir a manutenção da produção agrícola e preservação da área verde dessa grande área que serve também como limite à expansão urbana. A proposta inicial foi feita com base em imagens de satélite e visitas de campo. Cabe destacar, que demarcação do setor chacareiro responde também a demandas apresentadas explicitamente por moradores/produtores dessas áreas em reuniões públicas do processo de revisão do Plano Diretor, que reivindicam deixa-las fora do perímetro urbano.



Zona Industrial

Essa delimitação corresponde ao atual Distrito Industrial do Estado de Rondônia. É importante observar que para além da área demarcada, atividades industriais podem vir a ser instaladas em outras áreas, a depender dos critérios adotados no zoneamento urbano, em especial àquele que relaciona categorias de vias e usos admitidos. O eixo rodoviário da BR-364, por exemplo, é potencialmente adequado a receber também atividades de industriais de maior porte.

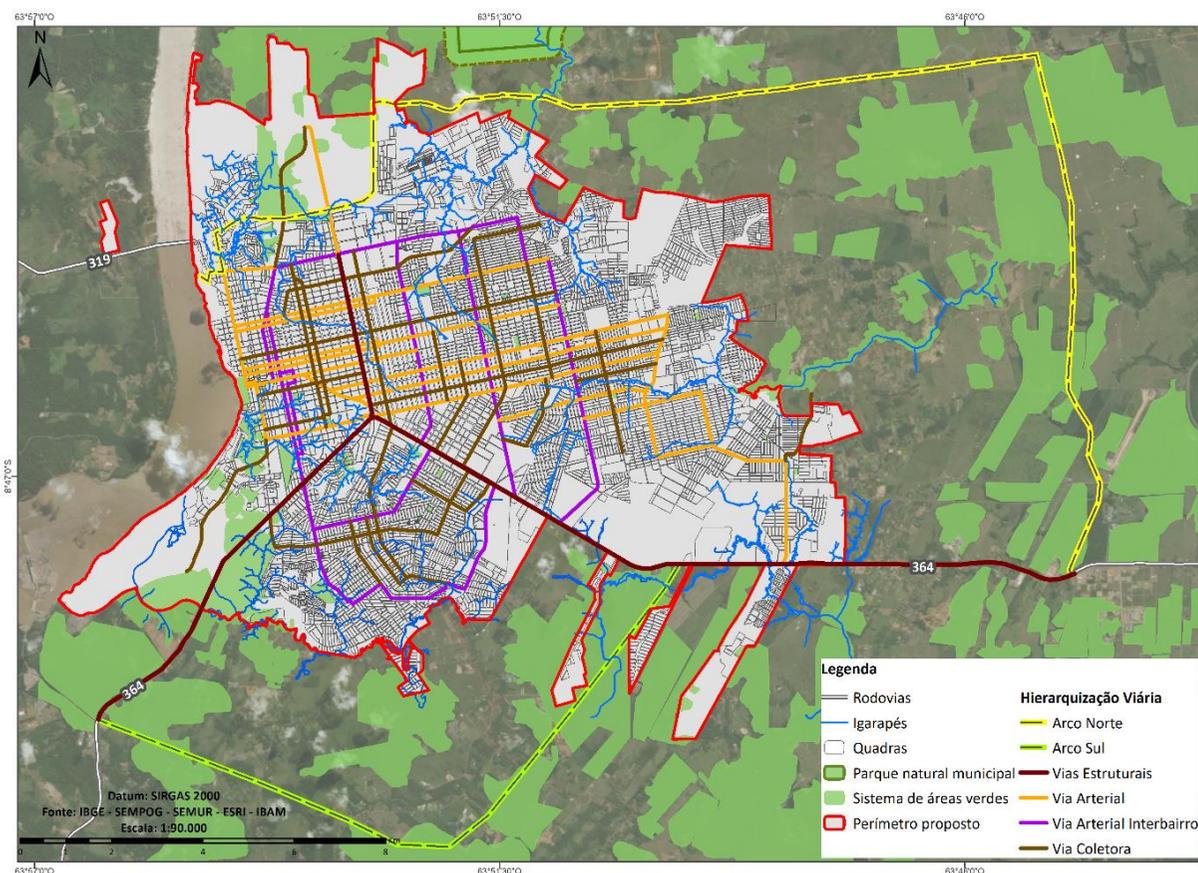
Destaca-se, ainda, que há ideias em discussão de criação de um outro distrito industrial no núcleo urbano de Nova Mutum Paraná, onde a legislação de ocupação de solo já prevê Zona Industrial.



Hierarquia viária

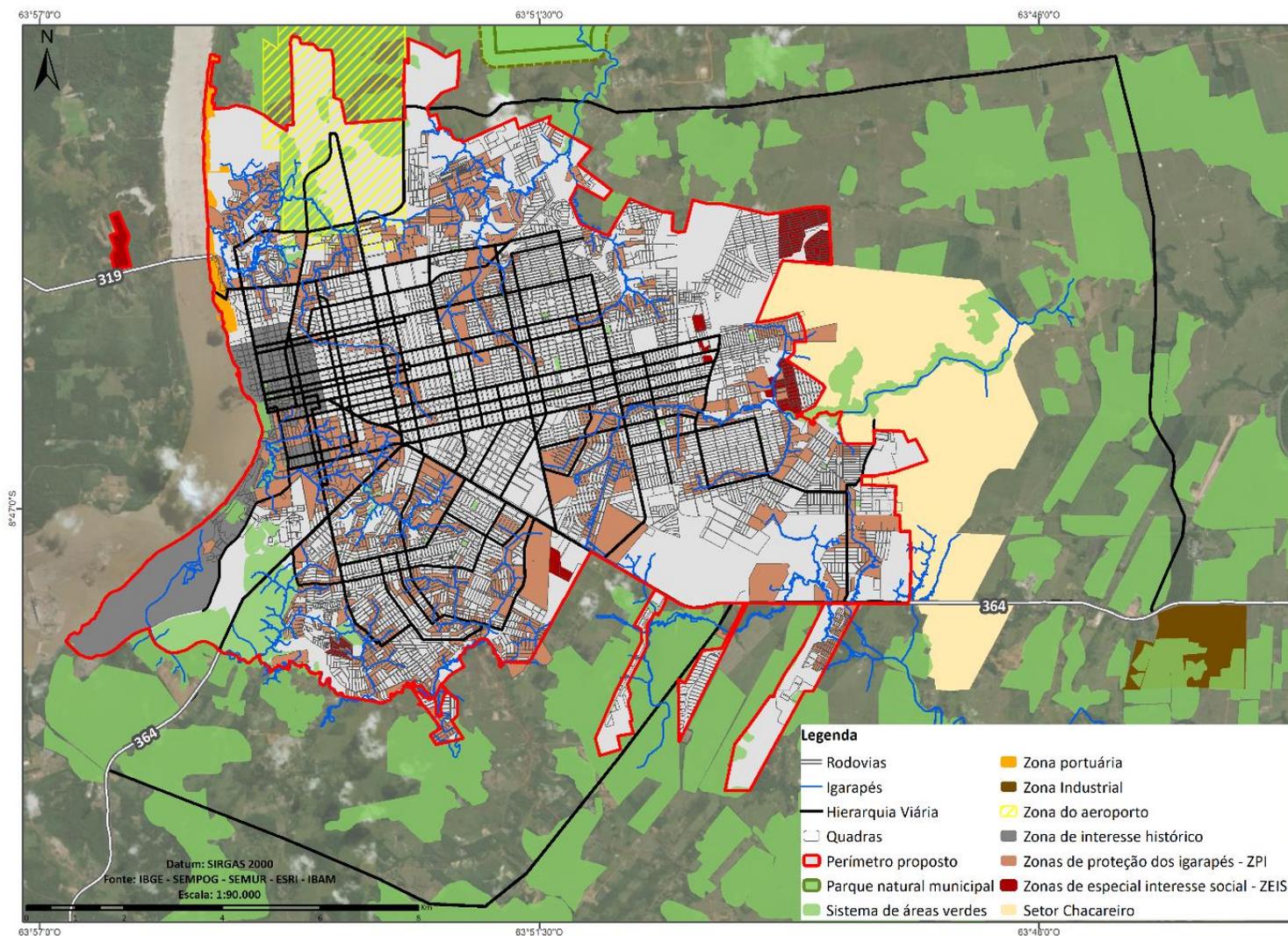
Foram utilizadas as vias estruturais, coletoras, arterial e arterial interbairro dos estudos do plano de mobilidade em elaboração pela Secretaria Municipal de Trânsito, Mobilidade e Transporte (SEMTRAN), excluindo: proposta de ligação entre os arcos norte e sul e vias artérias e coletoras futuras de ligação com esses arcos (mantendo somente a BR 364 e a Jorge Teixeira como vias estruturais de ligação aos arcos).

As vias de maior capacidade na hierarquia viária, a princípio, poderão suportar maior adensamento construtivo e usos e atividades de maior grau de impacto. Assim, é possível pensar que cada zona urbana proposta poderá conter alguma diversidade dentro delas, não sendo tratadas como zonas totalmente homogêneas.



Consolidação das Condicionantes do Zoneamento Urbano

A figura ao lado apresenta todas as condicionantes expostas anteriormente de forma individual. O mapa resultante indica uma proposta preliminar de zoneamento urbano que deverá ser aperfeiçoada para a próxima etapa de trabalho de revisão do Plano Diretor. O mapa em escala ampliada consta do Anexo 3 deste produto.



6. NÚCLEOS URBANOS DOS DISTRITOS

O tratamento a ser dado aos núcleos urbanos dos distritos no plano diretor e nas leis de parcelamento, uso e ocupação requer cuidados especiais, tendo em vista características próprias de formação dessas pequenas cidades. Em todos eles, predominam processos de autoconstrução que precisam ser regulados pelo poder público, mas não pode ser segundo a mesma lógica da cidade de Porto Velho, completamente diferente pelo seu porte e complexidade das funções implantadas. O grande desafio, então, é estabelecer no Plano Diretor como abordar os distritos numa perspectiva distinta da lógica de comando e controle, mas de orientação dos processos construtivos e promoção da qualidade urbana.

Ao longo do processo de trabalho, tem se avançado na organização de informações sobre os núcleos urbanos dos distritos, que eram, em verdade, bastante desconhecidos da própria administração municipal. A realização das oficinas de leitura comunitária tem possibilitado uma forma de aproximação e diálogo com as populações locais e vêm sendo extraídos materiais propositivos que permitem desenhar propostas no Plano Diretor mais aderentes às realidades locais.

A segunda rodada de oficinas de leitura comunitária nos distritos foi realizada pela ETM entre os dias 16 e 19 de outubro. Nos núcleos de União Bandeirantes, Rio Pardo e Nova Mutum² não houveram oficinas por falta de participantes. Em cada oficina, foram realizadas quatro atividades num esforço de reconhecer e dar voz à comunidade local para apresentação de suas demandas prioritárias e proposições:

1) O que falamos na primeira oficina?, com o objetivo de retomar a discussão do ponto em que se parou na atividade anterior (com atenção para evitar falas similares) e hierarquizar as questões/demandas já levantadas.

2) Imagem da cidade, onde representou-se elementos relevantes na estruturação da cidade na visão dos participantes da oficina, a fim de obter uma leitura das particularidades do território de cada núcleo urbano.

3) Novo morador, com o intuito de identificar determinadas regras de convivências adotadas nas comunidades para atividade de construção e reconhecer eventuais conflitos de vizinhança existentes.

² Registra-se que a Lei Complementar nº 431/2011 estabelece as regras de ocupação do solo em Nova Mutum.

4) Prefeito por um dia, a fim de definir propostas prioritárias de ação no distrito, a partir do que foi identificado nas demandas da primeira oficina.

Posteriormente, a ETM realizou a sistematização de todo material recolhido em cada oficina e organizou relatórios descritivos que se encontram disponíveis para consulta na SEMPOG. Com base nesses documentos, foi possível estruturar propostas preliminares para os núcleos urbanos dos distritos. Os resultados das atividades “o que falamos na primeira oficina” e “prefeito por dia” foram analisados de forma conjunta, à medida que as propostas dos “prefeitos” muitas vezes responderam aos problemas priorizadas pelos moradores. Em alguns distritos, entretanto, são apontadas também outras questões que não foram consideradas prioritárias pelos moradores, mas que possuem relevância no escopo do plano diretor.

Ainda que, como já dito, muitas das demandas apresentadas não sejam propriamente objeto da legislação urbanística, e são em sua maioria ligadas às políticas de saúde e educação, optou-se por apresentá-las nesta síntese de modo a registrá-las como demandas comunitárias.

A consolidação da atividade “imagem da cidade” identifica os pontos marcantes, as principais vias e os incômodos pontuados pelos moradores no núcleo urbano. A partir dos limites identificados por eles e através de análises do território através de imagens de satélite, foi possível traçar uma primeira proposta de delimitação desses núcleos urbanos, que serão validados nas audiências públicas de cada distrito.

No que diz respeito à atividade “novo morador”, as considerações dos participantes sobre os padrões e regras de construção se apresentaram de modo semelhante. De maneira geral, os moradores compreendem a importância de não ocupar áreas de nascentes, rios, igarapés bem como áreas indígenas e regiões em que se concentram muitas atividades industriais. Ainda que não considerem que existam regras e parâmetros construtivos e urbanísticos, citam a necessidade de caimento do telhado para dentro do terreno, a aberturas de vão para ventilação dos ambientes internos das residências, a construção de fossas longe dos poços artesianos entre outras. Pode se dizer que há o anseio de que o Plano Diretor defina algumas regras também para os núcleos urbanos dos distritos e tomar como referência aquilo que os moradores consideram relevante é essencial.

NOVA CALIFÓRNIA

As demandas apresentadas no Distrito foram: a falta de atendimento médico, a insuficiência de ambulância e problemas no transporte escolar. Entretanto, no que tange o plano diretor merecem destaque os seguintes desafios apontados:

- A necessidade de melhoria da qualidade das vias e calçadas do núcleo urbano, impedindo a invasão e o desalinhamento das vias e melhorando os deslocamento e acessos ao distrito;
- Melhorias de saneamento básico, principalmente em relação ao tratamento de água e esgoto.
- Incentivo à agricultura e fortalecimento do Projeto RECA (Reflorestamento Econômico Consorciado e Adensado), a associação dos Pequenos Agrossilvicultores em Nova Califórnia.

Durante a atividade “prefeito por um dia”, foram definiram como propostas:

CONSTRUÇÃO DE CRECHES

CONSTRUÇÃO DE HOSPITAIS

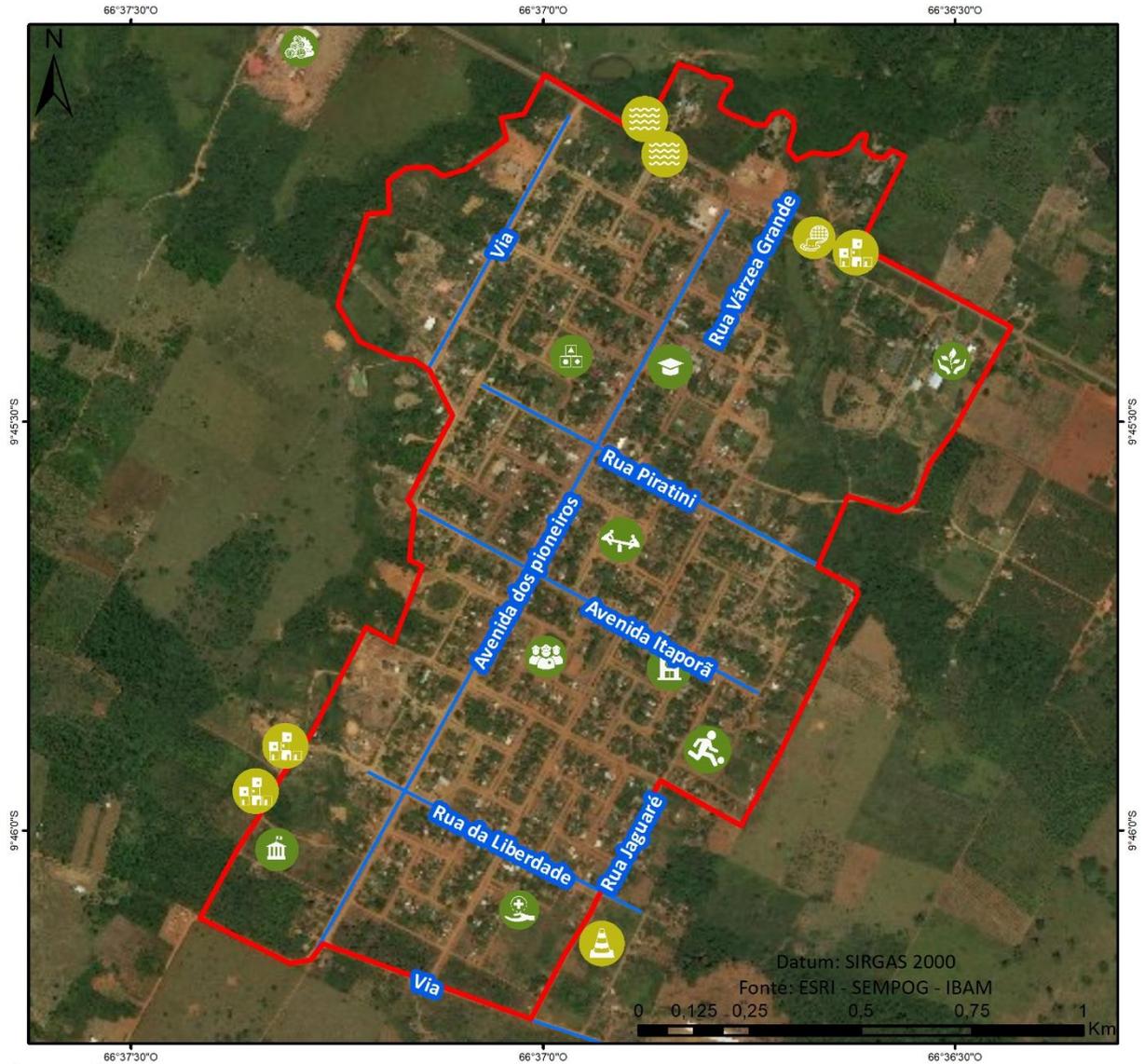
SANEAMENTO BÁSICO



“Prefeitos” Roberto, Marleuda e Sérgio

Também destacaram como proposta a regularização fundiária do distrito, que já está em andamento na Prefeitura. Para delimitação do núcleo urbano, os moradores compreendem igarapés e nascentes como limitadores da expansão urbana.

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Nova Califórnia:



Legenda

- Vias
- Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- | | |
|--------------|-----------------------|
| Campo | Construção da creche |
| Posto Funasa | Terreno da Prefeitura |
| Praça | Posto de Saúde |
| Escolas | RECA |
| Madeira | Delegacia |

Incômodos

- Alagamento
- Becos e vias não organizados
- Loteamento desorganizado/invasão
- Problemas na microdrenagem

EXTREMA

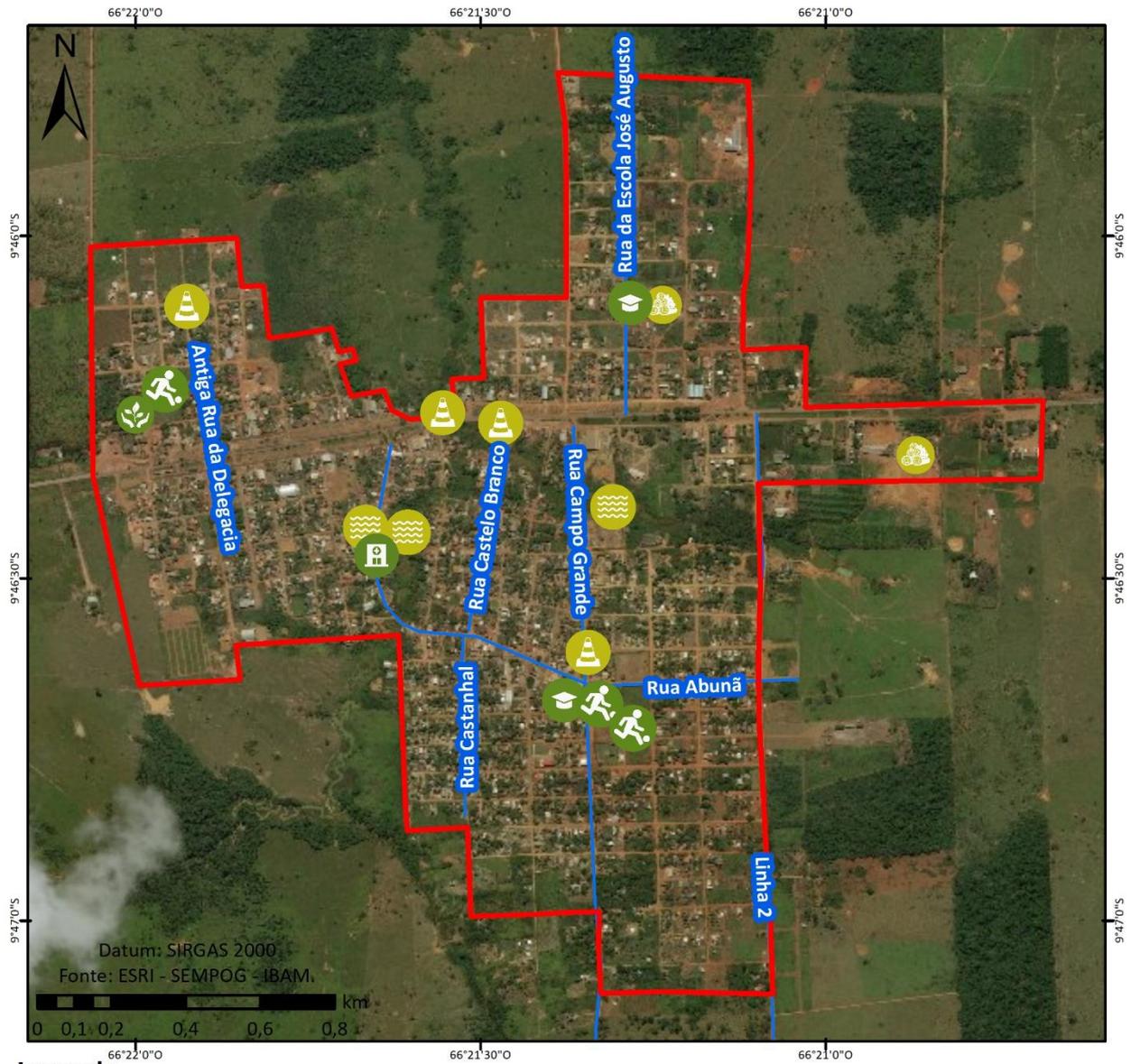
As demandas levantadas nas oficinas de leitura comunitária foram a necessidade de regularização fundiária, a melhoria das ruas com asfalto danificado e sem drenagem, infraestrutura de esgotamento sanitário além da construção de creches. Destaca-se, porém, que os participantes sinalizaram a presença de vazios urbanos e a falta de espaços de lazer e praças no núcleo urbano, como pontos a serem melhorados.

<p>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</p>	
<p>CONSTRUÇÃO DE CRECHES</p>	
<p>PAVIMENTAÇÃO DAS RUAS E CALÇAMENTO</p>	
<p>REDE DE DRENAGEM E ESGOTO</p>	

"Prefeitos" Deiverson, Maria Risolena e Silvana

Como proposta sugeriram também a construção de um parque urbano no rio que "corta" o vilarejo, visando a fomentação de atividades ao ar livre e lazer, e principalmente, o sentimento de pertencimento na população.

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Extrema



Legenda

— Vias Principais

□ Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- Campo
- Escola
- Hospital
- Emater

Incômodos

- Serraria
- Rio poluído
- Falta de pavimentação e limpeza urbana

VISTA ALEGRE DO ABUNÃ

As demandas levantadas foram: a garantia do título urbano e rural (prioridade), o fomento à agricultura familiar e construção e melhoria dos equipamentos de saúde e educação. Os participantes também sinalizaram a necessidade de arborização das avenidas e jardinagem da praça; reabertura do frigorífico de Abunã e conclusão do Frigorífico de Extrema, Incentivo na agricultura, (pequeno e médio produtor) e a Desburocratização de manejo florestais e instalação de novas empresas.

Regularização fundiária (rural e urbana): regulamentação da questão fundiária para que novas empresas possam se instalar na região e gerar renda e empregos. Investimento em regularização fundiária, para adquirir verbas para os demais projetos, bem como para proporcionar giro econômico e arrecadação com IPTU; Educação: com a construção e ampliação de oito salas de aula para educação fundamental, construção de escola de atendimento infantil com toda a estrutura e suporte exigido pelo MEC; Saúde: construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), para que se invista na atenção básica e atenção primária, além disso, ampliar o quadro de servidores realizando-se concurso público, bem como ampliação construção de uma sala “vermelha” para atendimento 24 horas e com equipe multidisciplinar.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

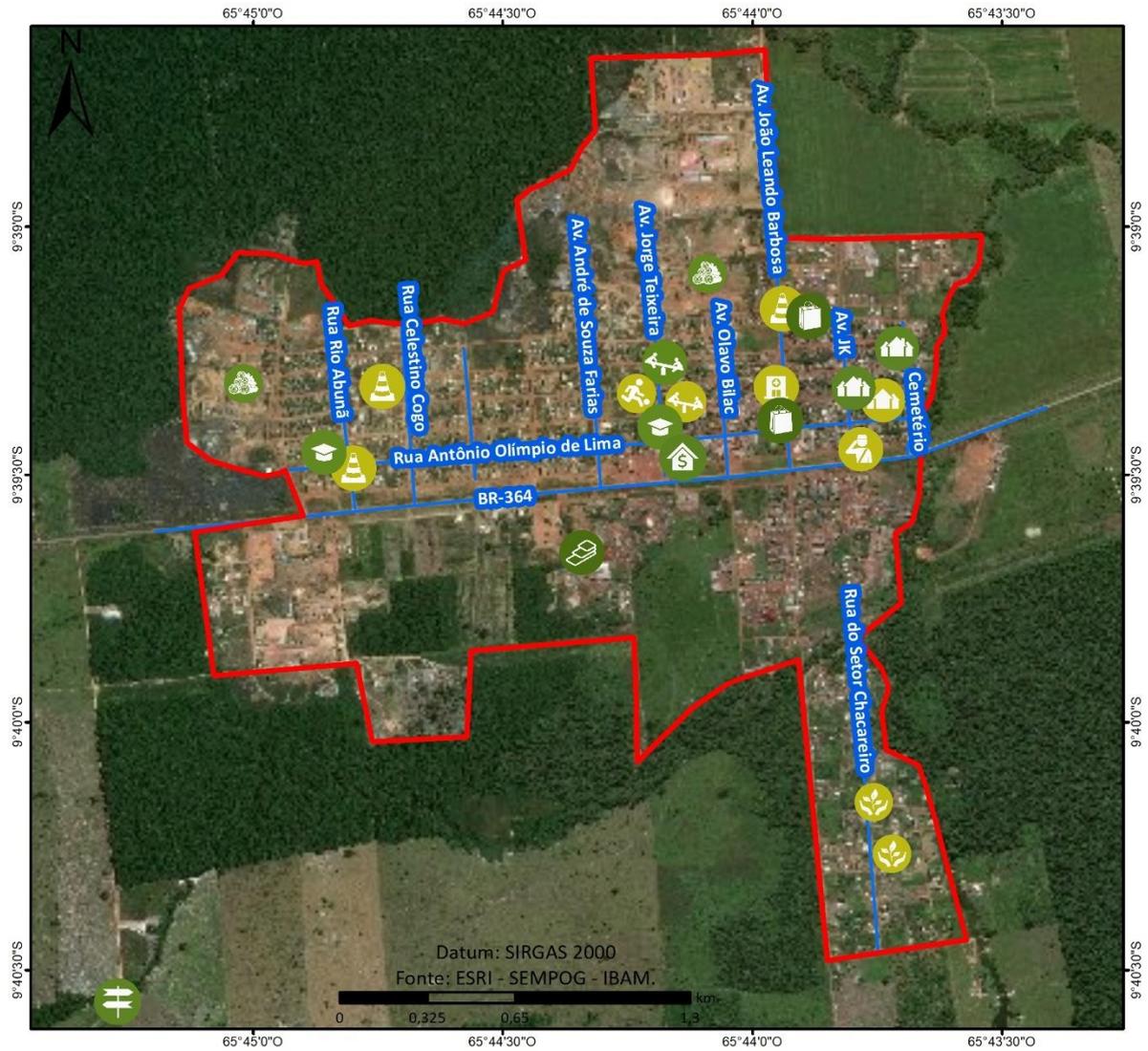
CONSTRUÇÃO E EXTENSÃO DE ESCOLAS

CONSTRUÇÃO DE UBS/ UPA



“Prefeitos” Roniedisson e Elisa

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Vista Alegre do Abunã



Legenda

— Vias Principais

Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

Unidade de Saúde

Novos loteamentos

Rama 45

Comércio

Praça

Banco Sicoob

Serrarias

Quartel de Polícia

Laminadora

Igreja Católica

Bairros 13 e Assavista

Escolas

Incômodos

Bairro a melhorar

Setor chacareiro

Campo de futebol

Unidade de Saúde

Quartel

Praça

Manutenção das vias

FORTALEZA DO ABUNÃ

As demandas prioritárias foram a falta de poço artesiano para abastecer a população e a presença de terrenos baldios. Os moradores também sinalizaram a existência de muitos terrenos e imóveis desocupados em períodos de chuva, a necessidade de organizar melhor a cadeia produtiva local (açai/castanha/pesca e turismo); a regularização fundiária, e a Educação e Fiscalização ambiental.

Durante a atividade propositiva, foram elencadas as seguintes propostas:

**CONSTRUÇÃO DE POÇOS
ARTESIANOS**

**SOLUÇÃO PARA TERRENOS
BALDIOS**

**INCENTIVO À INSTALAÇÃO E
INDÚSTRIAS PARA GERAÇÃO DE
EMPREGO E RENDA**

**INVESTIMENTO EM TRANSPORTE
HOSPITALAR E PROFISSIONAIS DE
SAÚDE**



"Prefeitos" Oliveira e Edilane

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Fortaleza do Abunã



Legenda

— Vias Principais

□ Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- Escola
- Ginásio
- Mirante
- Campo de Futebol

- Posto de Saúde
- Estação de Tratamento Água

Incômodos

- Ramal Fortaleza
- Banheiros Públicos

ABUNÃ

Foram relatados pelos moradores a falta de área de lazer com academia 3º idade, a necessidade de regularização fundiária, bem como a falta de pavimentação, drenagem, acessibilidade e sinalização das vias. Porém, como propostas prioritárias elencaram:

SEGURANÇA PÚBLICA

COLETA DE LIXO

**MELHORIA PARA O POSTO DE
SAÚDE**

**MANUTENÇÃO DA ESCOLA E DA
INTERNET**



"Prefeito" Professor Glenio

Em Abunã, os moradores também elaboraram uma carta de contribuições, entre elas demandas relacionadas principalmente à saúde e educação. No que tange a ocupação do núcleo urbano, foram sugeridas: a reativação da quadra de esportes da comunidade com as reformas necessárias; a implantação de uma academia pública na comunidade; a pavimentação da Av. Tiradentes e demais ruas paralelas e a iluminação pública nas principais ruas do distrito. No que diz respeito a economia local, banana, açaí, buriti, abacaxi são os principais produtos na economia abunense e os moradores reivindicaram apoio aos pequenos produtores rurais e extrativistas da região na comercialização de seus produtos e a construção de viveiros e abatedouros para apoiar os pescadores da região.

Os moradores apontaram a necessidade do poder público atentar para a localidade **de Vila da Penha**, que possui um expressivo número de habitantes, superior inclusive ao do núcleo urbano.

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Abunã



Legenda

- Vias Principais
- Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- Centro de vivência do idoso
- Escola Marechal Rondon
- Posto de saúde
- Praça

Incômodos

- Alagamento
- Falta de água
- Pavimentação das Ruas

JACI PARANÁ

Foram apontadas as seguintes questões: a necessidade de regularização fundiária; a falta de um zoneamento específico para Jaci Paraná; a ausência de áreas de Lazer; problemas com iluminação pública; a necessidade de água potável, devido a contaminação do lençol freático; a necessidade de destocamento do Rio, pela presença de muitas madeiras ao longo do rio e do lago formado; a carência de coleta de lixo e de servidores para serviços de limpeza na cidade; a ausência de coleta e tratamento de esgoto e ainda a falta de transporte coletivo e interdistrital.

Devido à pouca participação na oficina, elegeu-se uma participante para desenvolver a atividade “Prefeito por um dia” e outro morador representou a “Câmara de Vereadores” propondo as seguintes ações prioritárias:

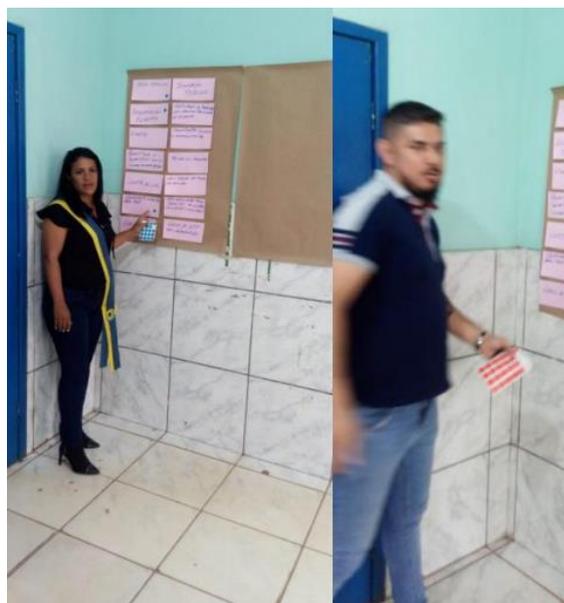
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE
ÁGUA TRATADA**

ZONEAMENTO

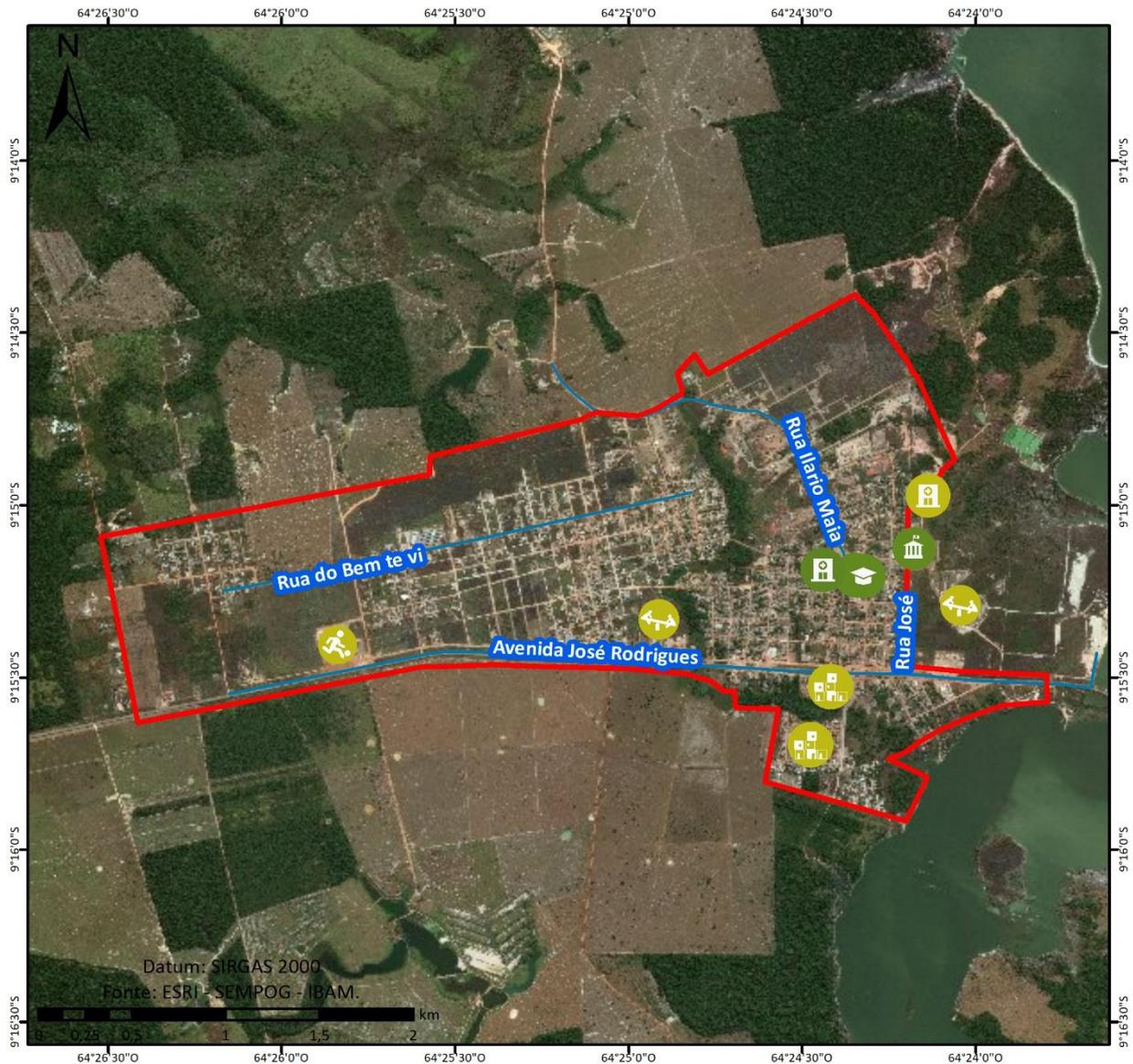
**MAIS UNIDADES BÁSICAS DE
SAÚDE**

ÁREAS DE LAZER



“Prefeita” Ana Flávia e “Presidente da Câmara”
Robson

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Jaci Paraná



Legenda

— Vias Principais

□ Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- Escola
- Posto de Saúde
- Administração distrital

Incômodos

- UPA
- Quadra
- Casas abandonadas
- Praça abandonada

SÃO CARLOS

Os moradores elegeram como demandas prioritárias: a necessidade de transporte da produção dos moradores e de um porto adequado para embarque e desembarque de pessoas e mercadorias.

No que se refere ao saneamento básico, citaram a falta de tratamento e destinação adequada dos resíduos sólidos e hospitalares e alertaram para a necessidade de prevenção de alagamentos na localidade de Caladinho e adjacências.

Foram propostas dos prefeitos:

**IMPLANTAÇÃO DE UM PORTO E
TRANSPORTE FLUVIAL PÚBLICO**

SANEAMENTO BÁSICO

**MELHORIA NO SISTEMA DE
EDUCAÇÃO**

URBANIZAÇÃO



“Prefeitos” Nágila e Jonir

Proposta de delimitação do núcleo urbano de São Carlos



Legenda

- Vias Principais
- Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- | | | | |
|--|----------------|--|-------------------|
| | Praça | | Igreja |
| | Escola | | Campo/Ginásio |
| | Posto de Saúde | | Porto do distrito |
| | Administração | | |

Incômodos

- Lixão
- Falta de pavimentação
- Animais soltos nas ruas
- Terrenos e casas abandonados

NAZARÉ

Em Nazaré, os moradores relataram que os barcos e voadeiras necessitam de reforma (tanto a ambulancha quando o transporte da administração e escolar). Queixaram-se também sobre o não tratamento de água, que vem do igarapé do furo.

Foram propostas dos prefeitos:

**SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE
ÁGUA TRATADA**

TRANSPORTE HOSPITALAR

**IMPLEMENTAÇÃO DE POSTO DE
SEGURANÇA**

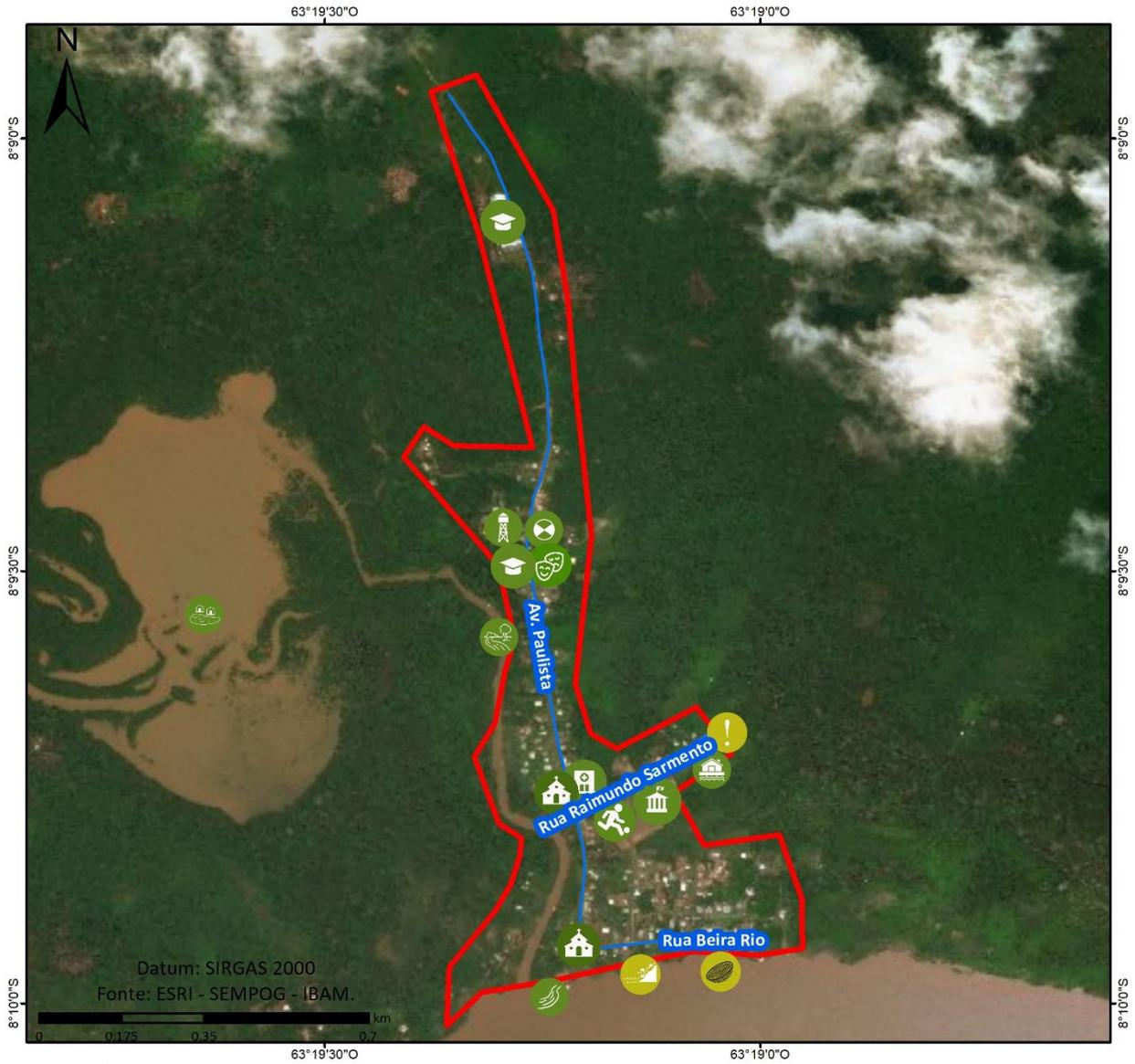
INVESTIMENTO EM EDUCAÇÃO



"Prefeitos" Ocimar e Márcia

Além das propostas prioritárias, compreendem como questão a inadequação das moradias nas margens do rio, tendo em vista o risco de deslizamentos de terra e consideram a regularização fundiária necessária para cultivo das lavouras.

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Nazaré



Legenda

- **Vias Principais**
- Delimitações dos núcleos urbanos**

Pontos Marcantes

- | | | |
|------------------|-----------|----------------------------|
| Rio Madeira | Escola | Instituto Cultural |
| Caixa D'água | Balneário | Lago Aponiã |
| Usina de energia | Igreja | Casa da associação - AMPAM |
| Igarapé do Furo | Campo | Posto de Saúde |

Incômodos

- Atividade garimpeira
- Erosão
- Uso não sustentável da ESEC

CALAMA

Os moradores de Calama discutiram sobre a falta de definição e a pavimentação precária das ruas. Assim como os demais distritos do baixo madeira, reivindicam a construção de porto para embarque e desembarque de pessoas e cargas e apontaram que o preço e disponibilidade da embarcação para levar a produção é um problema, pois a viagem é apenas quinzenal.

No que se refere ao saneamento básico, demandam a melhoria da coleta de resíduos sólidos domiciliares e infraestrutura de esgotamento sanitário. Levantaram também a falta de título definitivo dos moradores e a necessidade de iluminação pública em alguns trechos viários. Destacam-se como propostas:

PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS

**PORTO DE EMBARQUE E
DESEMBARQUE DE MERCADORIAS
E PASSAGEIROS**

COLETA DE RESÍDUOS



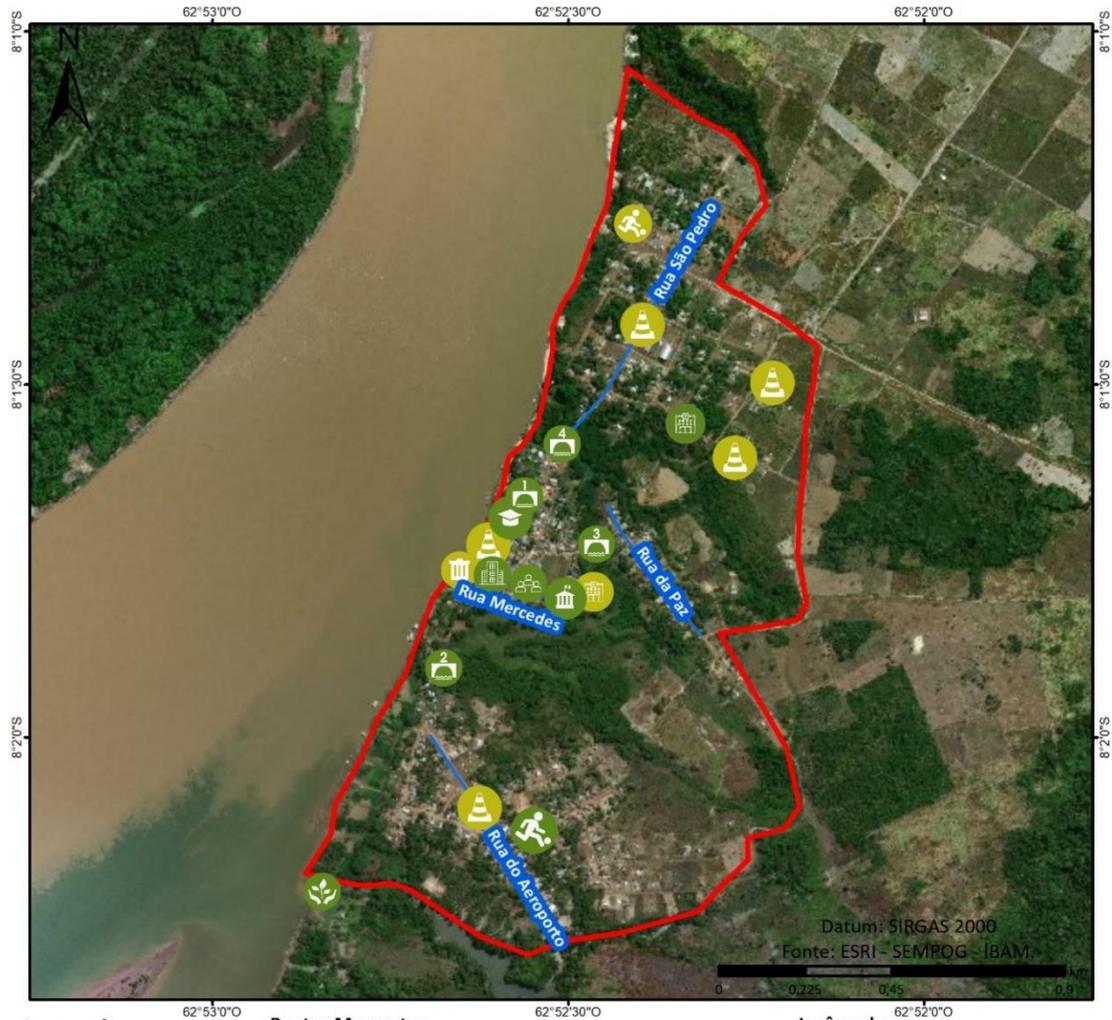
Prefeitos Ana Celia, Raimundo e Rael

Foram propostas também: a melhoria do policiamento local, a presença de equipe médica multidisciplinar, a construção de creche e a existência de cursos profissionalizantes.

Ainda que a pavimentação das vias seja uma das prioridades elencadas, os participantes ponderam que é necessário que se pavimente sem tirar a identidade das vias atuais do distrito, pois é o seu “charme” que diferencia dos outros distritos. Além do exposto, os moradores desejam também que haja um investimento em áreas centrais, pois são áreas favoráveis a novas ocupações.

Apontaram que o bairro Sapezal tem um crescimento desordenado e que as moradias são construídas sem regras, interferindo nos limites das moradias vizinhas. Mencionaram também o bairro São Francisco, cujos moradores permanecem em situação de risco de inundação. Os participantes reivindicaram ainda a escolha de representatividade distrital, através de eleição.

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Calama



Legenda

- Vias Principais
- Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- Administração
- Associação de moradores
- Ponte Castanhola
- Ponte São Francisco
- Ponte Trancredo Neves
- Ponte de ferro
- Posto de Saúde
- Primeira Escola
- Prédio da Ceron
- Quadra de esporte
- Reservas Naturais

Incômodos

- Campo de Futebol
- Falta de atendimento no Posto de Saúde
- Falta de coleta de lixo
- Falta de manutenção das vias

DEMARCAÇÃO

Dentre as demandas consideradas prioritárias destaca-se a necessidade de transporte para a produção da farinha e entre os distritos de Demarcação e Calama no período de seca. Também reivindicaram o saneamento básico, em especial e a necessidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares e o esgotamento sanitário.

Os moradores apontaram também requerem um sistema de apoio de deslocamento para o distrito sede, pois o transporte fluvial não atende a solicitação dos moradores conforme as regras estipuladas quanto ao horário, o tipo e quantidade de mercadoria que pode ser levada.

Foi levantado ainda a necessidade de capacitação técnica da Associação das Mulheres do Distrito de Demarcação, para geração de renda no distrito.

A Casa de Farinha foi considerada pelos moradores como um incômodo, pois o descarte da casca de mandioca causa mau cheiro no entorno.

Em Demarcação não foi realizada a última atividade "prefeito por um dia" por falta de quórum, tendo em vista que as demais atividades se estenderam e os participantes foram se dispersando.

Proposta de delimitação do núcleo urbano de Demarcação



Legenda

- Vias Principais
- Delimitações dos núcleos urbanos

Pontos Marcantes

- Agroindústria
- Delegacia
- Escola
- Estação de Energia
- Associação "Casa de Farinha"
- Posto de Saúde
- Rio Madeira
- Orelhão
- Área reservada para lazer

7. QUESTÕES PRELIMINARES PARA REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

FUNDAMENTAÇÃO

O Código Municipal de Posturas e o Código Municipal de Obras e Edificações são os mais tradicionais instrumentos adotados pelas prefeituras para o controle urbanístico, decorrentes originalmente das ordenações manuais, introduzidas no Brasil pelos colonizadores portugueses, sendo mais tarde substituídas pelas ordenações filipinas.

“No século XIX surgiram os Códigos de Posturas ou as Posturas Municipais, originadas da necessidade de um novo delineamento jurídico que reestruturasse as relações sociais, as relações de produção e a convivência nas cidades. O espaço urbano como causador de problemas humanos será alvo de legisladores, engenheiros, médicos e sanitaristas que criaram códigos e leis para coibir a proliferação de doenças e disciplinar o ambiente citadino e a população.” (Schmachtenberg, 2008)

Atualmente, a especialização temática do sofisticado ordenamento jurídico, em temas implicados com a política urbana, sua correlação e interdependência, e os passivos ambientais acumulados pelas cidades representam grande desafio para a maioria dos Municípios, frente ao quadro de carência de sistemas de informações, capacitação técnica e aparelhamento para gestão.

Desde a promulgação da CF88, com a multiplicação de leis e decretos para regulamentação de temas específicos, no nível federal determinando regras gerais e no estadual em seu reatamento para o nível regional, há uma constante necessidade de adequação das regras locais. Tal demanda não se restringe à atualização da legislação municipal e seus instrumentos; vai além, nos mecanismos que devem ser providos pelos Municípios para adesão às políticas nacionais e estaduais, tendo em vista sua integração aos sistemas que as estruturam no contexto do pacto federativo brasileiro.

Assim, ao longo das últimas décadas, a evolução do aparato jurídico juntamente com as transformações da sociedade brasileira - com destaque para a afirmação de direitos -, se de um lado, exemplificam passos dados em direção à conquista da cidadania, de outro acarretaram a fragmentação do conteúdo dos códigos de posturas municipais, com

impactos também nos processos de licenciamento em geral e, também, sobre as regras edilícias anotadas nos códigos de obras.

“No passado empregou-se a expressão postura municipal para designar indistintamente os atos legislativos e administrativos dos Municípios. Tal expressão se acha em desuso por não ter significado jurídico no direito moderno. As deliberações da Câmara e os atos do Prefeito devem receber a designação própria e técnica correspondente: lei, decreto, resolução, portaria, etc.” (Meirelles, 1996)

Legislação específica em temas como acessibilidade, vigilância sanitária, meio ambiente, saúde e trabalho são exemplos de assuntos hoje organizados em sistemas de correspondência entre os níveis de governo que, ao demandar respostas no nível local, implicam no desenvolvimento de capacidades e transformação de práticas agora ineficazes.

“O ponto positivo reside exatamente na ruptura dos modelos vigentes e na imposição de um ambiente multi e transdisciplinar de discussão, colocando em pauta os princípios da Autonomia Municipal e o processo de fragmentação e complexificação do conhecimento, tudo isso temperado pelos conceitos de ordem e controle.” (Garcia, 2004)

Do período pós-1964 até a Constituinte de 1988 as posturas - herança portuguesa colonial -, perderam importância, ressurgindo com a confirmação do Município como ente integrante e responsável no sistema federativo (CF 1988). Note-se que, no processo de redemocratização, a Administração Municipal emerge como primeira instância governamental frente aos cidadãos.

“Neste período, contudo, as posturas cairão num processo de fragmentação que, tendo-se iniciado com a criação dos códigos de obras, será reforçado pela política nacional de meio ambiente e vigilância sanitária.” (Garcia, 2004)

O conteúdo edilício presente nos códigos de posturas, assim como as disposições de higiene e meio ambiente, acabaram por migrar para instrumentos específicos diante da emergente necessidade de respostas específicas frente às características da dinâmica urbana brasileira e dos avanços científicos e tecnológicos.

Atualmente, a lógica de formulação das políticas nacionais é sistêmica, pressupondo a participação responsável dos três níveis de governo em sua implementação (relações verticalizadas). Baseia-se em estudos técnico-científicos avançados, como é o caso das áreas da saúde e ambiental, com a evolução do processo de municipalização das ações de

vigilância sanitária, coordenado pelos governos estaduais e, mais recentemente, a maior interatividade dos Municípios no licenciamento e na fiscalização ambiental compartilhados, sobretudo quanto às atividades de impacto local.

No caso dos comandos edílios dos códigos de obras, as interações com a área sanitária e ambiental se relacionam com a imposição de parâmetros construtivos específicos para as edificações que irão abrigar atividades que demandam cuidados nesses campos, frente aos impactos que podem causar. Tais cuidados exigem circuitos específicos para o licenciamento e a fiscalização, que costumam estar distribuídos em instâncias diferentes nas administrações locais, e que vinculam a liberação dos processos de aprovação de projetos e obras.

É fato a correlação entre os processos de aprovação e licenciamento de obras e edificações com os requerimentos específicos dessas áreas, que implicam a conformação de um circuito de procedimentos nem sempre ajustado e articulado e que, geralmente, acarreta maior burocracia e tempo para análise pelas prefeituras, prejudicando as relações com os cidadãos.

"Essa desarticulação é, em parte, fruto da pulverização da função fiscal entre várias áreas da administração, segundo processos semelhantes ao de implantação do SUS e do SISNAMA. (...) As divergências entre os setores da fiscalização municipal vão desde as competências de cada um sobre determinado tema até aos valores de multas e prazos praticados, gerando uma barafunda legal que confunde o cidadão e não contribui para a eficiência da prática fiscal. Nestas divergências, o ponto crucial da crise das posturas municipais é a existência de uma solidariedade temática, ou seja, a vigilância sanitária municipal é mais solidária (e articulada) com a vigilância sanitária estadual e federal do que com outros setores da própria Prefeitura." (Garcia, 2007)

O quadro nacional impõe a abertura de novas frentes de serviços de licenciamento e fiscalização aos Municípios, o que é necessário e de interesse dos governos locais, e algumas colisões serão inevitáveis. Parte do problema reside no rebatimento e na transposição de regras gerais para o ambiente das administrações em detrimento das peculiaridades locais, em um cenário geral de fragilidade institucional para a gestão.

"Atualmente o poder de polícia municipal está fragmentado segundo disciplinas, temas e diferentes abordagens. Em consequência disso, a fiscalização é atividade dispersa, heterogênea e eventual. Já o licenciamento tornou-se burocrático, complexo e lento, muitas vezes restrito aos interesses tributários, injustificadamente. A

criação de um sistema, em nível local, seria a estratégia para harmonizar e integrar ações e processos, superando as paredes temáticas e institucionais. Entende-se, neste caso, por sistema um todo devidamente identificado e integrado por partes que guardam atributos específicos e propriedades de conexão. As relações entre estas partes são vitais para o funcionamento do todo.” (Garcia, 2004)

Garcia refere-se à composição de um sistema de ampla abrangência, que envolva informações, processos e pessoas. Uma das principais mazelas das prefeituras é a falta de informação atualizada e de mecanismos e ferramentas para a consolidação de novas informações, e mesmo daquelas presentes nos cadastros e na experiência dos servidores.

Atualmente, a maioria das prefeituras conta com algum nível de informatização de processos, mas a informação georreferenciada, nos moldes de um sistema de informações geográficas (SIG), ainda é de utilização incipiente ou equivocada. Entretanto, a ferramenta, quando formatada para atender, de fato, necessidades de gestão, tem se mostrado fundamental para o conhecimento, as análises e as decisões, especialmente para o planejamento urbano e territorial.

“A criação de um sistema municipal de fiscalização e licenciamento é uma alternativa mais viável do que a unificação da fiscalização, defendida por alguns, já que são preservadas as especificidades dos temas e os vínculos administrativos.” (Garcia, 2004)

Sabe-se que nas prefeituras a tendência maior é licenciar, ficando a atividade de fiscalização em segundo plano, para prejuízo da efetividade da norma, que objetiva a qualificação do espaço e da vida na cidade. A verificação do cumprimento da regra é que assegura tal qualidade, impondo-se a sanção ao seu descumprimento. Este é um circuito virtuoso que tem como objetivo utilizar a penalidade principalmente para educar.

A tarefa não é simples e fica mais complexa na medida da complexidade do próprio Município. Contudo, repensar o macroprocesso de licenciamento, diante da organização política, jurídica e técnica do país, é premente, e a organização de um sistema de informações é inevitável no mundo moderno.

Cabe, portanto, às administrações locais a iniciativa de buscar a superação dos problemas e identificar possibilidades para a formação de uma base institucional mínima para viabilizar a tomada de decisão em prol da qualificação da condução do desenvolvimento local sob sua liderança.

BASE LEGAL DOS CÓDIGOS DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

▪ Poder de Polícia

As competências atribuídas aos Municípios caracterizam o *poder de polícia*, que tem por objetivo limitar os interesses individuais, condicionando-os e restringindo-os em benefício das necessidades mais amplas da coletividade ou do próprio Estado. O fundamento do poder de polícia administrativo é o princípio da supremacia do interesse coletivo sobre o privado, através dele, limitam-se os direitos individuais das pessoas em benefício do interesse coletivo.

O Código Tributário Nacional, no art. 78, traz o conceito legal do poder de polícia:

“Considera-se poder de polícia atividade administrativa pública que, limitando ou disciplinando direito, interesse ou liberdade, regula a prática de ato ou abstenção de fato, em razão de interesse público concernente à segurança, à higiene, à ordem, aos costumes, à disciplina da produção e do mercado, ao exercício de atividades econômicas dependentes de concessão ou autorização do Poder Público, à tranquilidade pública ou ao respeito à propriedade e aos direitos individuais ou coletivos”.

O exercício do poder de polícia é exercido sempre conforme as previsões da lei. O Poder Público, assim, compreende tanto as leis que delinham o âmbito da liberdade e da propriedade, quanto os atos administrativos que lhes dão execução.

O poder de polícia tanto pode ser PRESCRITIVO: quando prevê e orienta, como PROSCRITIVO: quando impõe sanção pelo descumprimento das regras estabelecidas.

▪ Código Civil e Direito de Construir

O direito de construir é fundamentado no direito de propriedade.

TÍTULO II - DOS DIREITOS REAIS

CAPÍTULO ÚNICO - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese.

É reconhecido ao proprietário o poder legal de usar, gozar e dispor dos seus bens.

TÍTULO III - DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO I - DA PROPRIEDADE EM GERAL

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Sendo-lhe facultado levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver. Mas o direito de construir não é absoluto; o art. 1.299 do Código Civil o limita ao ressaltar o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos. Isto é dizer: há limite para o exercício do direito de construir, seja frente aos direitos dos vizinhos, como, por exemplo, não abertura de janelas ou despejo de águas pluviais diretamente sobre propriedade vizinha, seja na submissão às regras editadas pelo Poder Público, como as constantes do Código de Obras e Edificações.

TÍTULO III - DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO V - DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

SEÇÃO VII - DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

O art. 1.277 indica a relatividade do direito de propriedade e do de construir ao assegurar ao proprietário ou possuidor o direito de impedir que o uso anormal (ou mau uso) da propriedade vizinha possa prejudicar a sua segurança, sossego e saúde.

TÍTULO III - DA PROPRIEDADE

CAPÍTULO V - DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

SEÇÃO I - DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Dessa forma, impõe-se a **teoria da normalidade**, em que só é lícito o uso regular do imóvel pelo proprietário, sem excesso ou abuso na fruição de seus direitos. A liberdade de construir é a regra - limitações e restrições são expressas em lei ou regulamento.

“(…) no poder levantar em seu terreno as construções que entender, está consignada, para o proprietário, a regra da liberdade de construção; na proibição do mau uso da propriedade está o limite dessa liberdade. (...) a normalidade do direito de construir se traduz no respeito ao direito dos vizinhos e às prescrições administrativas.” (Meireles, 1996)

▪ **Constituição Federal de 1988 e Lei Federal no 10.257/2001 - Estatuto da Cidade**

A CF 88 reconhece o Município como ente atuante da federação, atribuindo-lhe autonomia pela delegação de competências. O art. 30 atribui competência ao Município para legislar sobre assuntos de interesse local, para suplementar a legislação federal e estadual e para promover o adequado ordenamento do solo urbano, mediante o controle do seu parcelamento, uso e ocupação, entre outras. Dessa forma, assegurou o poder de polícia administrativa do Município, fundamentado no interesse social, para restringir e condicionar o uso e gozo dos bens e direitos individuais, especialmente os de propriedade, em benefício do bem-estar geral.

Em referência aos direitos e às garantias fundamentais, o art. 5º submete o direito de propriedade ao cumprimento de sua função social. Tal mandato conjuga-se com o art. 182, ao estabelecer que a propriedade cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

“(…) as limitações ao direito de construir não decorrem apenas do código civil (...) a CF 88, ao condicionar o direito de propriedade ao cumprimento de sua função social, apresenta nova concepção do direito de construir, que fica subordinado também às imposições legais decorrentes do plano diretor (...) e não apenas às restrições relativas à proibição do mau uso da propriedade.”

“(…) do embate entre o individual (propriedade-direito) e o social (propriedade-função) resultou a composição de interesses, numa síntese feliz em que se conciliaram as prerrogativas do indivíduo com as exigências da sociedade, para uma melhor justiça distributiva.” (Meireles, 1996)

O Código de Obras e Edificações, como parte integrante do conjunto de ferramentas de que o Município dispõe para dar materialidade à implementação da política urbana local, deve

atender e estar consoante os fundamentos da Lei Maior, cuja matéria urbana está regulamentada no Estatuto da Cidade.

O NOVO COE: CONEXÃO COM A CONTEMPORANEIDADE

À fragilidade das condições ambientais urbanas de nossas cidades, juntam-se novas pressões sobre as políticas públicas de desenvolvimento, que incidem sobre todo o território municipal e afetam as práticas de gestão em todos os campos de atuação das Administrações locais.

“Dentre os desafios contemporâneos da agenda do gestor municipal permanecem: de um lado, o esforço para mitigação dos passivos socioambientais acumulados pelo modelo urbano brasileiro, excludente e que atinge especialmente a população mais pobre; e de outro, a promoção de ações de adaptação em prol da resiliência das cidades, diante da maior frequência e intensidade de eventos climáticos, ocasionando desastres naturais que não distinguem grupos sociais.

O primeiro desafio representa o dia a dia das Administrações locais de lidar com demandas e conflitos em meio a políticas ineficazes e projetos inadequados. O segundo, sendo fenômeno recente, porém imbricado com o primeiro, abre uma nova janela ou perspectiva para a visão sobre as questões que os gestores tão bem conhecem, mas em um ambiente exponencial de agravamento.” (AMAZÔNIA: plano diretor municipal e gestão do território. IBAM, 2017)

Provisão de saneamento básico, habitação e transporte, dentre outros serviços públicos, permanecem como carências a superar, ao mesmo tempo em que indicadores crescentes de longevidade da população e a estagnação do IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) do país aumentam a pressão sobre a qualificação e cobertura das políticas públicas.

“Segundo Zveibil (2008), no cenário das mudanças climáticas, é necessário considerar a cidade sob duas óticas simultâneas:

(i) como contribuinte, ou seja, geradora de gases que provocam o efeito-estufa (GEE). Neste caso, consideram-se como as políticas e o planejamento urbano - destacando-se os Planos Diretores, seus instrumentos e efetiva aplicação - devem induzir a redução dos índices de emissão (mitigação) e;

(ii) como receptora dos eventos extremos provocados pelo aquecimento global. Neste caso, considerando como instrumentos de planejamento urbano podem contribuir para minimizar os impactos e efeitos dos eventos extremos (adaptação).

A reação aos desafios apresentados pode ser confirmada pelas iniciativas municipais recentes, que se apresentam na direção da sustentabilidade territorial e urbana, apontando ser esse um caminho condicionado pela mudança nos padrões de produção e consumo da cidade, onde alguns dos principais pressupostos são:

- adoção de critérios ambientais nos processos de financiamento e gastos municipais para implantação de infraestrutura urbana (licitações e obras), de serviços públicos (concessões) e de compras públicas sustentáveis (cadastro de fornecedores e contratos);

- redução do consumo de energia nas edificações, pela incorporação de parâmetros de conforto ambiental aos projetos e construções; promoção da gestão para eficiência energética da iluminação pública e de prédios públicos e sistemas de saneamento básico; propostas relacionadas à racionalização da organização do uso do solo: adensamento de áreas infraestruturadas e centrais, ocupação de vazios urbanos, redução do tempo e da quantidade de viagens por meio de estratégias de priorização do transporte coletivo, convivência de usos e contenção do parcelamento em áreas periféricas, por exemplo;

- combate aos impactos ambientais da urbanização pela adoção de estratégias e práticas sustentáveis nas políticas urbanas, na legislação de uso e ocupação do solo, na ampliação de áreas verdes da cidade, na adoção de materiais que favoreçam a permeabilidade do solo, de fontes mais limpas de energia, entre outras.”
(AMAZÔNIA: plano diretor municipal e gestão do território. IBAM, 2017)

A atualização do COE deve incorporar e tratar em seu raio de ação as questões emergentes, contribuindo e inserindo-se como parte das respostas às pressões, atuando ativamente na construção da sustentabilidade, identificando-se com as estratégias de desenvolvimento propostas no Plano Diretor e coadjuvando na materialização da qualificação da ocupação urbana e territorial, em conjunto com os demais instrumentos de parcelamento, uso e ocupação do solo que o complementam.

Dessa forma, abandona-se a tradicional exigência de adoção de padrões mínimos de segurança e solidez, salubridade e saúde nas edificações que, de fato, não garantem a melhor condição de atendimento das demandas contemporâneas. Atualiza-se para padrões considerados eficientes e que, intrinsecamente, significam assegurar em cada aspecto da edificação as condições de sustentabilidade quanto ao atendimento de suas funções, do

desempenho ambiental, da eficiência energética e do cumprimento de sua função social requeridos desta atualmente.

Estando a produção da paisagem urbana intrinsecamente vinculada à qualidade dos projetos que a compõem, ademais dos padrões técnicos e exigências quanto ao processo de licenciamento de projetos, que instruem as atividades de fiscalização edilícia, a lógica de um COE contemporâneo deve resultar da adesão às premissas do desenvolvimento sustentável e da incorporação de temas atuais que promovam:

- de um lado, a resiliência da cidade e a adaptação às mudanças climáticas; a adoção dos critérios de conforto ambiental e a promoção da eficiência energética das edificações; as transformações da sociedade brasileira e a garantia de direitos sociais, tais como o de ir e vir por meio da acessibilidade, ao meio ambiente equilibrado, o acesso aos bens naturais e culturais e a oferta de habitação de interesse social;
- de outro lado, e ao mesmo tempo, ter simplificados os seus ritos administrativos, colocando-os ao alcance da população, em especial a menos favorecida, como forma de combater as situações de irregularidade.

COE: CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS

O Código de Obras e Edificações não deve ser entendido apenas como instrumento do poder de polícia municipal. Antes disso, é veículo ideal à garantia da qualidade ambiental urbana, devendo orientar legisladores, projetistas, construtores e usuários quanto às medidas necessárias para sustentabilidade das edificações e da cidade, respondendo positivamente às condições climáticas existentes, às necessidades das atividades humanas, às transformações sociais e aos avanços tecnológicos, sem perder de vista a identidade cultural, práticas e peculiaridades locais benéficas.

Conforme consta do *Modelo para Elaboração de Código de Obras e Edificações* - ELETROBRAS/PROCEL/IBAM, 1997:

“Atuando como instrumento legalizador dos costumes construtivos, o Código deve tratar das questões relativas à estrutura, função, forma, segurança e salubridade das construções, especialmente das edificações, tanto das zonas urbanas quanto rurais do Município. Deve também garantir o direito do indivíduo a áreas condizentes com as atividades que ali serão desenvolvidas, evitando assim a ocorrência de

procedimentos que atuem de forma danosa ao equilíbrio físico e psicológico dos usuários.”

Ao definir os procedimentos para aprovação de projetos e licenciamento para execução de obras, bem como as diretrizes para a fiscalização, o instrumento deverá estar em sintonia com os princípios do Estatuto da Cidade, especialmente com o da função social da propriedade urbana e da cidade, eixo orientador de toda a legislação urbanística, e que tem como referencial o Plano Diretor e suas estratégias de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Além disso, deve-se assegurar a correspondência do processo administrativo e fiscal a outros existentes, igualmente relacionados com a atividade edilícia, porém exercidos por outras unidades administrativas que, não raramente, se sobrepõem. Assim, constam entre os objetivos de um Código de Obras e Edificações moderno:

- **Objetivo geral** : Orientar os costumes construtivos, regulando o espaço edificado por meio de normas técnicas para a prática da construção, assim como ordenando a sua implantação nos lotes, a fim de garantir a solidez, a segurança, a salubridade, a habitabilidade, a acessibilidade, a eficiência energética e a sustentabilidade das edificações e das obras.

- **Objetivos específicos**
 - nivelar definições e conceitos urbanísticos e edifícios;
 - promover a qualidade do espaço construído através de parâmetros e requerimentos que assegurem o desenvolvimento das atividades humanas em edificações sólidas, seguras, salubres e sustentáveis;
 - estabelecer critérios para a realização de obras públicas e privadas de forma a garantir a integridade física e mental da população na utilização cotidiana do espaço em que circulam;
 - projetar e adequar edificações, obras e mobiliário urbano aos fundamentos da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
 - estabelecer exigências essenciais para instalação de equipamentos e redes de infraestrutura em logradouros e terrenos particulares;

- incorporar critérios para redução do consumo de energia e promoção da eficiência energética nas edificações e indicar processos construtivos que orientem o uso sustentável dos recursos naturais;
- facilitar a regularização urbanística das edificações localizadas em áreas de interesse social, observadas as condições de segurança e risco do local onde se situam;
- simplificar o processo administrativo, reduzindo as barreiras burocráticas ao licenciamento de construções que acabam por induzir à informalidade.

Tendo em vista a ampliação das possibilidades de implementação do Código, o controle e a gestão da matéria edilícia, constituem premissas para sua elaboração ou atualização:

- privilégio ao direito coletivo à cidade e à fiscalização sobre os aspectos urbanísticos da construção;
- adequação às formas locais de produção do espaço, às técnicas e de soluções alternativas e de baixo custo;
- simplificação do processo de aprovação da habitação social e assistência técnica à autoconstrução;
- caráter de proteção ao consumidor dos espaços públicos e de uso coletivo;
- facilidade e estímulo ao processo de regularização, sobretudo nas áreas de interesse social;
- orientação antes da punição, porém caracterizando os casos e meios para aplicação de sanções e/ou restrições;
- ênfase nas diretrizes para as edificações de uso público e maior rigor com as habitações de uso coletivo e obras públicas;
- distribuição coerente de competências aos diversos agentes intervenientes;
- observação das normas da ABNT e da legislação correlata;
- simplicidade, clareza e objetividade para facilitar a sua aplicação e fiscalização.

▪ **V. COE: conteúdo e forma**

O Código de Obras e Edificações é aprovado por lei municipal, sendo, dos instrumentos que integram o conjunto da legislação urbanística, aquele com abrangência sobre as edificações também localizadas fora do perímetro urbano.

O Código de Obras e Edificações estabelece normas técnicas para a execução dos diversos tipos de construção, observando as características de cada edificação. Define, ainda, os procedimentos de aprovação de projetos e licenças para realização de obras, bem como os parâmetros para fiscalização e aplicação de penalidades. O foco principal relaciona-se com os aspectos construtivos da edificação e as implicações afetas à realização de obras em geral.

Entende-se por construção toda realização material e intencional de alguém, visando adaptar o imóvel às suas conveniências. Nesse sentido, tanto é construção a edificação ou a reforma, como a demolição, a vedação, a escavação, o aterro, a pintura e demais trabalhos destinados a beneficiar, tapar, desobstruir, conservar ou embelezar o prédio.

Além da construção ou das intervenções em edificações, o Código deve tratar das obras públicas ou privadas em geral, especialmente aquelas que ocorrem no meio urbano, como parcelamentos do solo, implantação e reparo de redes de infraestrutura, bem como aquelas que provocam intervenções nos logradouros públicos e que demandam critérios para a execução, com vistas a proteger os transeuntes e garantir seu acesso e deslocamento, a qualidade de vida na cidade e o próprio patrimônio público.

A relação entre conteúdo e forma do Código resulta da perfeita distribuição, separação e encadeamento dos assuntos a serem tratados, além de primar pela boa técnica legislativa - com o correto ordenamento de títulos, capítulos e seções, bem como a numeração de artigos e hierarquia entre *caput*, parágrafos, incisos e alíneas.

As partes do Código que tratam da classificação e dos parâmetros técnicos dos diversos tipos de edificações devem observar o senso de hierarquia do mais simples ao mais complexo, considerando as exigências específicas que se fará para cada qual. A figura ilustra a gradação da dinâmica de complexidade para diferenciação de exigências:



ANÁLISE DA SITUAÇÃO ENCONTRADA

O capítulo da Política Urbana na Constituição Federal de 1988 organiza o nosso ordenamento jurídico urbanístico estabelecendo o Plano Diretor como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana que, ao ser instituído por uma lei, presidirá uma hierarquia de leis municipais que disciplinarão cabalmente o desenvolvimento territorial do Município pelo seu ordenamento, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

O desenvolvimento pleno das funções sociais da cidade, o bem-estar de seus habitantes, como política de desenvolvimento urbano do Município, observará um conjunto de leis municipais fundamentais, hierarquicamente subordinadas às diretrizes do Plano Diretor e versarão sobre o parcelamento do solo, sobre o uso e ocupação do solo e sobre o controle das obras e edificações no território municipal.

Portanto, é necessário um perfeito alinhamento desses diplomas legais, para que o Município possa desenvolver a organização dos trabalhos referentes às suas funções de controle dos processos de desenvolvimento e expansão urbana.

I. DO ORDENAMENTO URBANÍSTICO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO/RO

1. O Município de Porto Velho vem operando o controle de seu desenvolvimento urbano em um quadro institucional de dificuldades, em grande parte devido ao desalinhamento da legislação urbanística com comprometimento de sua estrutura administrativa, acarretando certa precariedade para o exercício de suas funções de planejamento, controle e fiscalização.

II. DO PARCELAMENTO, DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

1. O controle do parcelamento, do uso e da ocupação do solo urbano de Porto Velho se dá por meio da Lei Complementar nº 097, de 29 de dezembro de 1999, denominada LPUOS - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, instituída em revogação à Lei nº 932, de 19 de dezembro de 1990, que fora concebida a partir das diretrizes do Plano Diretor, instituído pela Lei nº 933, de dezembro, provavelmente, aprovado na mesma data.

2. Após o seu advento, já ocorrido com certo distanciamento no tempo das diretrizes emanadas do Plano Diretor, portanto, obedecendo a pressupostos provavelmente não contemplados naqueles estudos, a atual LPUOS vem sofrendo processos de alterações

promovidos por questões que envolvem aspectos pontuais da legislação, comprometendo sua integridade, uma vez que já fora constituída em quadro de fragilidade.

3. São mais de 15 (quinze) Leis Complementares que promoveram essas alterações à revelia de um estudo de natureza compreensiva que pudesse informá-las adequadamente.

4. Este processo de alterações frequentes continua em curso.

III. DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

1. O Código de Obras e Edificações em vigor foi instituído pela Lei Complementar nº 560, de 23 de dezembro de 2014, revogando o código anterior que fora instituído pela Lei nº 63, de 13 de abril de 1973.

2. Sua instituição foi antecedida pela edição da Lei Complementar nº 517, de 27 de dezembro de 2013, lei extravagante que estabelecia o *Programa de Regularização de Obras no Município de Porto Velho (PRO Porto Velho)*, possibilitando a regularização de obras desconformes quanto aos padrões urbanísticos e edílios, edificadas sem Licença de Construção e em desacordo com o COE e com as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e com o Código de Posturas.

3. O Código de Obras em vigor, mais ainda do que a LPUOS, não guarda relação adequada com diretrizes emanadas de estudos compreensivos de melhor qualidade como poderiam ser os Planos Diretores que lhe antecederam.

4. Sua instituição traz como evidente a intenção de aliviar a pressão sobre o processo de licenciamento de obras e edificações, eliminando a tarefa dos técnicos agentes públicos, de procederem aos exames dos projetos das edificações indispensáveis ao controle preventivo da atividade edilícia.

Art. 3º. Visando à observância das prescrições edilícias do município, do Plano Diretor Municipal, das leis de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo e legislação correlata, o Município licenciará a obra e fiscalizará exclusivamente (grifo nosso) o cumprimento do regime urbanístico estabelecido pela legislação em vigor, apreciando: recuos, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito de altura, zoneamento e demais parâmetros do regime urbanístico, bem como os parâmetros de construção dispostos nos artigos contidos na Seção I do Capítulo V, desta lei.

Parágrafo único. Caberá aos autores dos projetos e ao executor da obra em análise pelo município a responsabilidade exclusiva quanto à observância das normas técnicas e dos demais parâmetros edilícios, bem como por quaisquer erros de projeto, sinistro ou acidente decorrente de deficiências destes.

5. A delegação e responsabilização do profissional habilitado, responsável técnico pelo cumprimento das normas técnicas, carecem de especificidade, pois o COE não oferece as informações sobre que normas técnicas devem ser observadas.
6. A seção I, do Capítulo V, da Lei Complementar nº 560, de 23 de dezembro de 2014, em seus artigos 57 ao 85, traz um rol de parâmetros com redação insuficiente para a sua completa compreensão, referindo-se e remetendo a análise para os termos de normas da ABNT, às quais não identifica, deixando de estabelecer expressamente a natureza do parâmetro técnico a ser observado.
7. Há que se cuidar que qualquer novidade de imposição de atribuição a profissionais que possuem suas carreiras estabelecidas em lei pode configurar-se em inconstitucionalidade, por se tratar de matéria de direito exclusiva de promoção legislativa da União.³
8. A instituição do Código de Obras e Edificações em vigor não teve o condão de organizar a matéria que regula a atividade edilícia, pois é possível verificar a coexistência de diversos outros diplomas legais versando sobre matéria típica do instrumento, promovidas por meio de projetos de lei ordinária, escapando do ritual que impõe a realização de, no mínimo, duas audiências públicas para as matérias referentes ao Código de Obras e Edificações, objeto de leis de natureza complementar, como determina a Lei Orgânica do Município, ferindo assim a racionalidade do sistema jurídico estabelecido pelo Estatuto da Cidade e seus comandos relacionados com a gestão democrática.
9. Não se encontra em nenhum dispositivo legal no Município prescrições que se ocupem de matéria típica de Códigos de Obras e Edificações, tratando de questões emergentes, como conforto ambiental e eficiência energética das edificações, temas emergentes demandados pelo atual cenário das mudanças climáticas e ocorrência de eventos extremos, fenômenos para os quais já se possui os mecanismos preventivos para mitigação e/ou adaptação em prol da resiliência das cidades.

³ Tal conduta foi recentemente adotada no COE da Cidade de São Paulo, não sem grande polêmica, e ainda sem a condição para avaliação da iniciativa. De toda sorte, o que é bom para São Paulo não é, necessariamente, adequado para Porto Velho.

10. A qualidade do Código de Obras e Edificações, bem como o rol de outras normas legais na órbita dos assuntos correlatos, não corresponde à importância da cidade de Porto Velho no cenário regional e nacional.

11. Como o Código de Obras e Edificações é uma espécie do gênero *posturas municipais*, outras espécies do mesmo gênero terão forçosamente grande interação com ele, como é o caso das disposições referentes ao controle e defesa do meio ambiente, gerenciada pelo órgão ambiental local, as disposições sobre a vigilância sanitária, disposições sobre a segurança contra incêndio e pânico e as disposições de proteção do patrimônio histórico e paisagístico, que são também atribuições de órgãos tanto estaduais como federais.

12. Pela disciplina do processo de Licenciamento de Obras e Edificações e de Atividades Econômicas, como controle prévio da atividade edilícia, cabe ao Município a organização da interação de todas as normas de posturas.

IV. LICENCIAMENTO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E DE ATIVIDADES ECONÔMICAS

1. A disciplina do Licenciamento de Obras e Edificações e de controle de localização das Atividades Econômicas configura o controle preventivo da atividade edilícia inerente ao poder de polícia administrativa do Município.

2. A atividade edilícia, aqui entendida como leciona José Afonso Silva: em dois sentidos, um como o "*ordenamento da cidade em seu conjunto*" e outro como "*controle técnico-funcional da construção individualmente considerada*", pressupõe controle prévio em razão do poder de polícia do ente federado Município, requerendo a expedição de "licenças urbanísticas", que devem observar entre outros princípios o da "*...indispensabilidade e de que são insubstituíveis, valendo dizer que a Administração urbanística não poderá dispensá-las nem substituí-las por outra exigência ou compensação*" (in SILVA, 2015).

3. As dificuldades observadas no ambiente de Licenciamento de Obras e Edificações e de controle de localização das atividades econômicas em Porto Velho podem ser entendidas a partir de três conjuntos de razões:

3.1. Em razão do desalinhamento do principal, conjunto de normas que estruturam o ordenamento jurídico urbanístico.

3.1.1. A não correspondência entre as diretrizes do último Plano Diretor e a legislação urbanística que dele deve emanar, como o são a LPUOS, Lei Complementar nº 097, de 29 de dezembro de 1999 e o COE, Lei Complementar nº 560, de 23 de dezembro de 2014;

3.1.2. A miríade de normas que, no afã de melhorar procedimentos da gestão pública do controle prévio da atividade edilícia, promovem dispositivos que a impactam negativamente, tornando a tarefa de interpretação sujeita à excessiva discricionariedade por parte do agente público, contribuindo para a multiplicação de situações de conflito das decisões.

3.2. Em razão das peculiaridades do território - sua formação especialíssima, suas características morfológicas, culturais e naturais, sua grandiosidade, somados à inadequação dos instrumentos fundamentais de delimitação e organização da gestão territorial, como, principalmente, a definição do perímetro urbano, do zoneamento e da expansão urbana.

3.2.1. O *espraiamento* promovido com forte indução das atividades pelo próprio Poder Público vai constituindo ampliação para além da capacidade do Município garantir adequada prestação de serviços públicos essenciais e dentre eles um competente gerenciamento do controle preventivo da atividade edilícia.

3.3. Em razão da ineficácia do aparelhamento do Poder Público para a gestão do controle preventivo da atividade edilícia.

3.3.1. É sensível a fragilidade das estruturas do Poder Público municipal, dada à importância do Município de Porto Velho no cenário regional e nacional, no controle do seu desenvolvimento urbano.

3.3.2. A estrutura de pessoal, sobretudo a estrutura concentrada na SEMUR, conquanto apresente capacidade na formação técnica de um quadro jovem de grande potencial, não conta com um arranjo organizacional favorável, apresentando estrutura excessivamente verticalizada e fragmentada que não contempla a prática gerencial de caráter matricial, mais colaborativa com ganhos na interatividade e coesão das equipes.

3.3.3. A estrutura física dos ambientes onde se desenvolvem as funções de controle das atividades edilícias, essencialmente a cargo da SEMUR é outro fator de inadequação.

3.3.3.1. As instalações da SEMUR não oferecem nem espaços e nem mobiliário condizentes com as funções desempenhadas pelos diversos órgãos que a constituem, propiciando interferência indesejável na relação agente público-contribuinte.

3.3.4. O procedimento de licenciamento de obras e edificações e de atividades econômicas não conta com apoio de TI - Tecnologia da Informação.

3.3.4.1. A estrutura de maquinário disponível na SEMUR, sede principal do controle preventivo da atividade edilícia, é desprovida de um programa gerencial que garanta a qualidade e

segurança das informações e do desempenho nos diversos fluxos procedimentais, sendo apenas maquinário de apoio de caráter isolado e não interligado em rede.

3.3.5. O Cadastro Técnico Municipal apresenta inúmeras deficiências.

3.3.5.1. Não conta com a possibilidade de cobertura de toda a área urbana, pois sua última atualização foi realizada em 2002 e hoje a zona urbana extrapola os limites considerados à época.

3.3.5.2. O Cadastro ainda conserva inúmeras informações de levantamentos anteriores a 2002, que não se encontram incluídos digitalmente.

3.3.5.3. O serviço de inclusão das alterações advinda dos processos correntes oriundos, por exemplo, da emissão de "Habite-se/Certidões de Conclusão de Obras", encontram-se no momento com defasagem no tempo de até 2 (dois) anos.

V. LINHA DE LICENCIAMENTO DAS OBRAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

1. A análise do algoritmo referente ao licenciamento de obras de parcelamento do solo indica algumas incongruências prejudiciais à fluidez dos processos.

2. O início do procedimento já esbarra no requerimento de expedição da DUS - Diretrizes de Uso do Solo, prevista no art. 6º da Lei Federal 6766/1979 e contemplada também na LPUOS do Município, em vigor em seu artigo 23.

2.1. A extensão do território municipal, associada às deficiências de cadastro e de informações de melhor qualidade sobre o território, impõe ao requerente empreendedor interessado no parcelamento do solo para fins urbanos a apresentação muito detalhada de todos os elementos listados na legislação.

2.2. Não há um estudo prévio do território passível de parcelamento, assentado junto aos arquivos da municipalidade, que possa desonerar o requerente interessado da apresentação de material técnico tão minuciosamente detalhado, facilitando o requerimento de emissão das DUS.

2.3. Nada impede que o interessado empreendedor, já no requerimento da DUS, possa apresentar para análise material técnico já indicando um plano básico de ocupação da gleba a ser parcelada, à guisa de estudo preliminar, estudo este à mercê da crítica e análise da administração pública, com indicação suficiente para o desenvolvimento do projeto definitivo.

2.4. Inúmeras providências na organização do trabalho de análise e emissão das DUS podem eliminar os conflitos registrados entre os empreendedores e a administração pública.

3. A atual LPUOS prevê em seu artigo 32 que somente após o registro do projeto aprovado junto ao RGI é que será requerida a expedição da licença para execução das obras de infraestrutura, apresentando os projetos complementares, bem como a garantia por sua execução.

3.1. Uma melhor organização dos serviços de licenciamento das obras de parcelamento do solo poderá encurtar esse rito, garantindo a completa aprovação do parcelamento com todos os elementos técnicos necessários à sua execução, ficando pendente a licença por sua execução apenas da apresentação da garantia, quando for o caso.

3.2. O Município tem praticado equivocadamente a exigência da garantia sob a forma de “mera caução” de lotes previamente indicados nos planos de loteamento, prática esta não autorizada nem pela Lei Federal 6766/1979 e nem nos termos do artigo 35 da LPUOS, que dispõe a questão da seguinte forma:

Art. 35 - A execução das obras, a que se refere o artigo anterior desta Lei, deverá ser objeto de prestação de garantia, por parte do loteador, segundo uma das modalidades:

I. garantia hipotecária;

II. caução em dinheiro, em títulos da Dívida Pública ou fidejussória;

III. fiança bancária;

IV. seguro garantia.

3.3. Caução é sinônimo de garantia, portanto é gênero cujas espécies podem ser de natureza real, fidejussória ou bancária, sendo certo que a mais adequada para garantir a fiel execução das obras de infraestrutura de um parcelamento do solo autorizado seria a de natureza real imobiliária - a hipoteca que, como título de execução extrajudicial, possui a eficácia necessária para o controle sobre a obrigação do empreendedor, ao contrário da mera caução de lotes que para obtê-los a administração pública se enredará num processo ocioso de obrigação de fazer contraproducente e sem eficácia alguma sobre o empreendimento inadimplente.

3.4. Nota-se alguma dificuldade na documentação expedida pela municipalidade, quando se trata de atestar a conclusão das obras de infraestrutura aprovadas para o parcelamento, sendo necessário garantir que o ato emanado da administração refere-se ao Termo de Verificação de Execução das Obras de Infraestrutura, conforme estabelecido no inciso V, do artigo 18, da Lei Federal 6766/1979.

3.5 Assunto ainda controverso na linha do licenciamento de obras de parcelamento do solo refere-se à abertura de matrícula de lotes de loteamentos quando de seu registro inicial como incorporação antes da produção efetiva do lote, que se dá pela execução das obras de infraestrutura do loteamento. Não há entendimento entre os procedimentos da administração municipal com as práticas cartoriais do Registro Geral de Imóveis das circunscrições locais.

VI. LINHA DE LICENCIAMENTO DE OBRAS DE EDIFICAÇÃO

1. O procedimento para o alcance da Licença de Obras de Edificação, como não poderia deixar de ser, sofre os impactos das condições em que se encontram os lotes urbanos no território do Município, pois uma simples exigência de regularidade do lote, como pressuposto para a aprovação de projeto de edificação e emissão de sua licença para construir se constitui na maior de todas as barreiras técnicas.

2. A solução para a eliminação do entrave, provocado pela desconformidade entre os termos dos títulos de domínio e as reais características e confrontações dos lotes encontradas em campo, fica a cargo da discricionariedade do agente público, quando da vistoria administrativa, preservando apenas que a edificação proposta não invada o logradouro público, ignorando as demais relações da edificação com as divisas de seu lote, bem como com seus confrontantes, pois a administração, apesar de certo esforço pela regularização fundiária em determinados espaços do território municipal, não dispõe de um estudo compreensivo, prévio, normalizador das condições fundiárias dos territórios sujeitos à atividade edilícia.

3. O COE em vigor, pensado primordialmente para aliviar a pressão da demanda sobre a administração do Licenciamento de Obras e Edificações, é precário como instrumento de orientação da boa prática de se edificar no Município, pautando apenas procedimentos referentes aos trâmites burocráticos a serem enfrentados pelo requerente proprietário interessado na atividade edilícia.

4. No entanto, o processo ainda continua sob críticas que se revelam nas constantes edições de leis e normativas de diversas origens tratando de questões pontuais.
5. O desalinhamento do COE com as demais normas que deveriam formar o conjunto normativo do controle prévio da atividade edilícia, sobretudo seu desalinhamento com a LPUOS, tem sobrecarregado as funções dos técnicos, exigindo decisões com o excessivo aumento da margem de discricionariedade em situações as mais elementares como diante da ocorrência de *“balanço da edificação sobre logradouro público”*, por exemplo, situações que acabam não encontrando orientação em nenhuma das normas disponíveis.
6. A instalação de processos visando ao Licenciamento de Obras e Edificações se recente da falta de um serviço organizado e com gerenciamento concentrado no órgão responsável pelo controle prévio da atividade edilícia - a SEMUR.
7. A maioria dos empreendimentos precisa ser submetida a outros procedimentos, junto a outros órgãos da municipalidade, com rituais específicos que poderão ser eliminados, se garantida for a primazia da SEMUR sobre o processo de Licenciamento de Obras e Edificações e Localização de Atividades Econômicas.
8. Excepcionalmente, a administração municipal analisa, aprova e licencia, para execução, obras públicas do próprio interesse e do interesse dos demais entes estatais como as obras dos governos estadual e federal, pois não possui ritos específicos facilitadores desses trâmites, afastando o controle da municipalidade de tais obras, tão importante para a transparência da ação governamental.

VII. LINHA DE LICENCIAMENTO DA ATIVIDADE ECONÔMICA

1. O Estado de Rondônia editou a Lei Estadual nº 1.679/06, que criou a REDESIM-RO - Rede Estadual para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios, estabelecendo os procedimentos operacionais para a implantação da REDESIM NACIONAL e o município de Porto Velho, por conseguinte, passou a integrar o sistema, dedicando uma Divisão denominada DIVES - Divisão de Viabilidade Empresarial Simplificada, junto ao DGPF - Departamento de Gestão e Política Fundiária para responder à consulta preliminar promovida no sistema a partir do requerimento pela abertura da empresa junto à JUCER - Junta Comercial de Rondônia.
2. O processo prevê que, de imediato, o município responda a uma consulta preliminar sobre a possibilidade de autorização para o funcionamento da empresa que está sendo requerida

e, neste momento, a indagação refere-se, primordialmente, quanto à localização pretendida em face das disposições da LPUOS.

3. Duas são as dificuldades que se apresentam neste momento: uma referente às informações sobre o imóvel que irá abrigar a futura empresa e outra sobre a classificação de uso do solo da atividade pretendida.

4. As informações sobre os lotes esbarram na precariedade desses dados ou sua inexistência (caso principalmente dos Distritos) na base cadastral territorial do Município e, na análise da atividade quanto ao uso do solo, uma série de informações necessárias que a consulta não apresenta.

5. Dois casos emblemáticos ilustram a questão: o de atividades nos distritos que têm seu licenciamento negado pelo simples fato do imóvel não possuir uma inscrição imobiliária no cadastro municipal e o da atividade que, pela sua mera enunciação, conforme estabelecida pelo CNAE, sugere um uso do solo diverso do pretendido, como o caso do “*atacadista de botões*”, pois a palavra atacadista acaba interpretada como atividade de grande porte, proibindo o exercício da empresa cuja atividade é de pequeno porte, podendo ser classificada, quanto ao uso do solo, como um comércio vicinal qualquer, equivalente a qualquer uso compatível com o uso habitacional, por exemplo.

6. Equivocadamente, alimenta-se a ideia de que uma lei de uso e ocupação do solo poderia ser estabelecida de forma direta a partir da espacialização das atividades econômicas, subsumindo-as, simplesmente, à sua codificação pelo CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas.

7. O CNAE estabelece apenas a classificação das atividades, num rol codificado, para efeito de acompanhamento estatístico do desempenho da economia por diversas áreas de governo, não atribuindo às atividades nenhum aspecto que possa caracterizá-las quanto ao uso do solo, tais como, porte do estabelecimento, natureza dos impactos possíveis em relação aos usos da vizinhança, enfim, compatibilização com os demais usos previstos na zona pretendida.

8. Essas limitações, no entanto, não devem inibir o setor responsável pela análise da consulta, a DIVES, no desenvolvimento de estratégias e propostas de alterações no formulário da JUCER que possam superar os entraves reclamados.

9. Por fim, a desatualização da legislação sobre a ocupação do espaço público pela atividade econômica e da disposição de placas e letreiros sobre as fachadas, acarreta a

desvalorização da paisagem urbana, com comprometimento das condições de acessibilidade e a geração de poluição visual do espaço público.

PROPOSTA DE ABORDAGEM PRELIMINAR

A proposta de abordagem preliminar de assuntos e conteúdo do novo Código de Obras e Edificações apresentada a seguir, procura responder às condições encontradas no Município e, em seu raio de ação específico, isto é, em matéria edilícia e trâmites administrativos que a acompanha, adotando como estratégia geral firmar o exercício da competência municipal na gestão sobre a produção da cidade e espaços construídos, influenciando e contribuindo para a qualificação da expansão urbana, no tocante ao controle da produção arquitetônica e materialização urbanística que dela resulta.

De forma a engajar o Município e sua administração edilícia às premissas do desenvolvimento sustentável, naquilo que a este instrumento cabe regular, propõe-se a sua organização de forma a contemplar os seguintes aspectos gerais:

TRÂMITES DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Direitos e Responsabilidades ▪ Requerimentos para o Licenciamento ▪ Requerimentos de Fiscalização e Sanções
TIPIFICAÇÃO DAS OBRAS E EDIFICAÇÕES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definição das tipologias
CRITÉRIOS PARA EXECUÇÃO DE OBRAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Execução e Segurança ▪ Condições para Supressão e Reposição de Vegetação ▪ Intervenções no Meio Urbano ▪ Condições para Execução de Obras Públicas
CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS ÀS EDIFICAÇÕES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diretrizes de Projeto e Execução ▪ Exigências para Execução de Projetos e Obras ▪ Exigências em Acessibilidade ▪ Rotas Acessíveis e de Fuga ▪ Segurança Contra Incêndio e Pânico ▪ Passeios e Vedações ▪ Condições de Conforto Ambiental ▪ Parâmetros para Circulações e Acessos ▪ Parâmetros para Instalações Prediais ▪ Parâmetros para Estacionamento de Veículos
CONDIÇÕES ESPECÍFICAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exigências específicas por Tipologia

O conteúdo básico apresentado, e eventuais complementações, serão pautados pelas seguintes diretrizes:

- a) Ampliar as áreas livres de impermeabilização dentro do lote e nos passeios, estimulando a multiplicação de áreas arborizadas, em especial nos miolos de quadra;
- b) Intensificar as áreas sombreadas por meio da arborização urbana e de mecanismos de proteção de fachadas;
- c) Estimular a adoção de mecanismos para amenização térmica das edificações, tais como pérgulas vegetadas, tetos jardim, jardins verticais, vazamento de muros, peitoris e fechamentos, entre outros;
- d) Prever a adoção de elementos que ofereçam maior conforto e segurança para a circulação a pé, tais como obrigoação da construção de calçadas acessíveis, construção de marquises e instalação de toldos;
- e) Estimular a adoção de mecanismos para retardamento do lançamento das águas pluviais nas vias públicas, como a utilização de pisos drenantes e sistema de coleta e reservação das chuvas, tendo em vista contribuir com a capacidade de drenagem natural ou induzida no meio urbano;
- f) Utilizar as estratégias de conforto ambiental adequadas ao clima local para o dimensionamento de vãos e aberturas, coberturas e fechamentos, dimensionamento de prismas de ventilação e iluminação naturais, indicação de elementos vazados e de proteção de fachadas, entre outros;
- g) Estimular a adoção de mecanismos para a eficiência energética das edificações, tais como o aquecimento solar e a geração de energia fotovoltaica;
- h) Reconhecer as práticas locais benéficas e inibir aquelas prejudiciais;
- i) Estabelecer condições para assistência técnica pelo Município às populações de menor renda e facilitar a regularização edilícia;
- j) Instituir a relação da matéria edilícia com as demais políticas urbanas e propostas do Plano Diretor;
- k) Prever as diferenciações cabíveis quanto às exigências do COE aplicáveis às diversas realidades distritais;

- l) Atualizar o instrumento segundo a legislação federal aplicável;
- m) Buscar a simplificação e clareza da lei sem prejuízo de suas finalidades, no sentido de facilitar a sua implementação.

CONDIÇÕES INCIDENTES A CONSIDERAR

As observações da visita de campo, realizada no período de 19 a 21/11, permitiram a percepção física e sensorial das características climáticas predominantes na cidade de Porto Velho, situada em região de clima quente úmido, com presença de alto grau de umidade e alta nebulosidade.

Devido à proximidade com a Linha do Equador, a temperatura não apresenta variação significativa, com amplitude térmica menor que 2°C. Segundo dados da Prefeitura Municipal, a temperatura média anual é de 25,6°C, sendo setembro, o mês mais quente (26,2°C) e julho o mais fresco (24,6°C). A umidade do ar é relativamente elevada durante o ano todo, com médias acima dos 80%. O fato da temperatura do ar apresentar pequena variabilidade, a caracterização climática é feita basicamente em função da distribuição da precipitação pluvial.

Sendo assim, costuma-se dividir o ano em duas estações distintas: uma estação chuvosa, sendo o período de maior intensidade ocorrendo entre outubro e abril, e uma estação menos chuvosa, com trimestre entre junho e agosto sendo o de menor intensidade.

Para manter o conforto em edificações e espaços urbanos situados em climas quentes e úmidos e com elevada umidade do ar, torna-se fundamental a ventilação, por meio do incremento do movimento do ar e da prevenção contra ganhos excessivos de calor, com recursos de sombreamento para as aberturas.

Durante as visitas de campo e nas entrevistas ocorridas não foi percebido o uso de diretrizes construtivas adequadas ao clima local, nas edificações e nos edifícios públicos visitados, para o favorecimento do conforto ambiental, especialmente o térmico. A ausência das estratégias passivas induz o uso intenso de climatização artificial, com o uso de ventiladores mecânicos ou de aparelhos de ar-condicionado.

Segundo a Diretoria do Departamento de Gestão Urbana (DGU), tal fato pode ser explicado em parte, por uma questão cultural, pois os arquitetos pioneiros trouxeram as referências de suas cidades de origem, vindos em sua maioria, das Regiões Nordeste, Sudeste e Sul do país. Naquele momento havendo a ausência de um movimento pela arquitetura regional, como

contraponto. A primeira geração de arquitetos e urbanistas graduados nas universidades locais se consolidou na última década.

▪ **Aspectos edílios relacionados com o conforto ambiental**

Nas habitações construídas na área urbana (casas e prédios), predominam os fechamentos de vãos com vidro temperado e o uso de telhas de fibrocimento nas coberturas, provavelmente devido ao baixo custo e/ou por carência de oferta de outros tipos de materiais de construção no mercado local.

O uso de telha cerâmica é utilizado em número reduzido e a telha de concreto adotada nas unidades construídas nos condomínios fechados de médio a alto padrão. Na área antiga da cidade ainda há edificações com cobertura de telhas de amianto, material hoje proibido no país. O material utilizado nas construções chega por meio rodoviário ou fluvial, o que pode encarecer os custos das obras.

O uso de coberturas leves, composta de telhas de fibrocimento, associadas ao pé-direito baixo, entre 2,50m e 2,60m, não oferece as condições necessárias para o favorecimento do conforto térmico no interior das edificações aos seus usuários. Entre os tipos de cobertura, a desfavorável para todos os climas é aquela constituída de laje de betume sem forro e a utilização de telha de fibrocimento, sem forro, pois sendo a cobertura exposta ao sol o dia todo, ela recebe e acumula calor no interior da edificação.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)

Legenda: Características das construções de baixa renda, cobertas com telhas de fibrocimento, sem ático ventilado: (1) a (5) Casas localizados nas Zonas Sul, Leste e Centro. (6) Desembarque de telhas de fibrocimento, próximo à Estação de Gás da PETROBRAS. (Fonte: IBAM, 2018).

Para edificações localizadas em climas quentes, é importante que as coberturas sejam ventiladas. A criação de aberturas ou câmaras de ar em telhados com o intuito de dissipar o calor, contribui de forma significativa para reduzir a carga térmica no interior da edificação.



(1)



(2)



(3)

Legenda: (1) Instituição pública e (2) e (3) tipologia de casas de médio a alto padrão com uso de telha cerâmica e forro na cobertura. (Fonte: IBAM, 2018).

Raramente encontrado, o sombreamento das aberturas das fachadas mais críticas (leste e oeste), por meio de vegetação ou elementos de proteção - beirais, varandas, pérgulas, *brise soleil* e cobogós - contribuem para minimizar os efeitos da radiação solar nos ambientes expostos.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)

Legenda: (1), (2) e (3) Conjuntos habitacionais sem proteção nas fachadas mais críticas. (4), (5) e (6) Tipologia arquitetônica com varandas, encontrada na Vila Militar, no Distrito de Calama/Baixo Madeira e na Vila DNIT. Fonte: IBAM, 2018.

As edificações antigas remanescentes localizadas na área central do Distrito Sede apresentam características arquitetônicas que favorecem o conforto ambiental no interior da edificação. Tais tipologias possuem algum cuidado no sombreamento das aberturas, na composição das coberturas, no favorecimento da ventilação natural e na qualidade dos acabamentos.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)

Legenda: (1) a (6) Edificações antigas remanescentes na área central do Distrito Sede, cuja composição de elementos arquitetônicos favorece o conforto térmico. Fonte: IBAM, 2018.

As tipologias adotadas para as edificações públicas municipais, estaduais e federais apresentam em alguns casos, elementos favoráveis ao conforto térmico. Outras tipologias reproduzem o “estilo internacional”, com sistemas sofisticados de ar-condicionado e megaestruturas de aço e concreto, sem sofrer readaptações às características do local.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)

Legenda: (1) e (4) Edificações públicas municipais. (2) e (5) Edificações do Governo Estadual. (3) e (6) Edificações do Governo Federal. Fonte: IBAM, 2018.

▪ Práticas construtivas diferenciadas

As casas de madeira, comuns na Região Norte, são encontradas nos bairros afastados do Centro, nos igarapés localizados no Distrito Sede e nas comunidades ribeirinhas dos Distritos do Baixo Madeira. Vale ressaltar que nas habitações ribeirinhas, as casas de madeira se adequam ao ritmo de variação do nível das águas (épocas de seca e cheia), com construções de palafitas e casas flutuantes.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



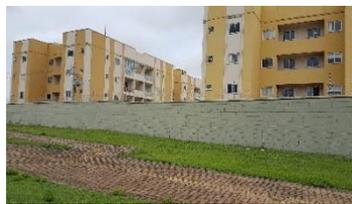
(6)

Legenda: (1) a (3) Casas de madeira existentes no Distrito Sede. (4) a (6) Casas de madeira localizadas no Distrito de Calama/Baixo Madeira. Fonte: IBAM, 2018.

Foram identificados inúmeros condomínios fechados (tanto de casas, quanto de prédios) de baixo, médio e alto padrão, localizados em todas as zonas do Distrito Sede. A qualidade dos acabamentos e do projeto arquitetônico reflete o poder aquisitivo de seus moradores. Os níveis, a inadequação dos projetos arquitetônicos e sua inserção no meio urbano.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)

Legenda: (1) a (8) Tipologias de condomínios fechados com diversos tipos de tratamento que refletem o poder aquisitivo dos moradores. (9) Condomínios fechados situados lado a lado, "sendo as ruas apenas vias de tráfego definidas por muros, sem calçadas, sem arborização, sem fachadas, sem pessoas" (Produto 3/IBAM).

Fonte: IBAM, 2018.

Os grandes conjuntos habitacionais presentes em sua maioria na Zona Leste do Distrito Sede, foram implementados, sem adaptação para as condições climáticas predominantes da região.



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)

Legenda: (1) Conjunto habitacional construído pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), na margem esquerda do Rio Madeira. (2) a (9) Diversos conjuntos habitacionais e as tipologias adotadas, conforme os modelos disponíveis no programa de financiamento da Caixa Econômica Federal. Fonte: IBAM, 2018.

Nas observações de campo notou-se que o mercado condiciona o padrão das práticas construtivas da região, não se percebendo interferência da Administração Municipal na disseminação de boas práticas em arquitetura regional.

▪ Condições de acessibilidade



Inexistência de fechamento e passeio na testada do lote vago



Estacionamento sobre o passeio



Calçadas fora dos padrões em acessibilidade da NBR 9050



Ocupação do passeio e da via pública pela atividade econômica



Equipamento sobre o passeio



Passeio tomado pelos acessos ao posto de combustível



Insegurança no trânsito pela falta dos elementos de acessibilidade para travessia de pedestres



Rampa construída sobre a caixa de rolamento

Fonte: IBAM, 2018.

▪ Irregularidades



Lançamento de águas pluviais sobre o passeio



Cobertura do afastamento frontal



Esoamento condensação split sobre o passeio



Construção de escada sobre o passeio

Fonte: IBAM, 2018.

8. QUESTÕES PRELIMINARES PARA REESTRUTURAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

O Plano Diretor de Porto Velho, Lei Complementar nº 311/2008, criou o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal e Urbana, visando implementar, acompanhar, monitorar e avaliar o Plano Diretor e programas, ações, projetos e atividades correlatos, confira-se:

Art. 61. Fica criado o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal e Urbana, que objetiva garantir um processo dinâmico, integrado e permanente de implementação, acompanhamento, monitoramento e avaliação do Plano Diretor do Município de Porto Velho, bem como dos programas de ações, projetos e atividades dele decorrentes.

Adiante, o Plano Diretor de 2008 – PD/2008 – estrutura o Sistema da seguinte forma:

Art. 63. Compõem o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal e Urbana:

I - a Conferência da Cidade;

II - o Conselho Municipal das Cidades;

III - o órgão central do Sistema de Planejamento e Gestão Municipal e Urbana;

IV - os órgãos executores, representados pelas Secretarias Municipais, os Conselhos Municipais a elas vinculados e as entidades da administração indireta e fundacional da Prefeitura Municipal.

A Conferência da Cidade, realizada a cada 2 anos, é um fórum político de debate para discutir os projetos estratégicos apresentados pelo Governo Municipal (PD/2008, art. 64), tendo atribuição de eleger os representantes da sociedade civil para o Conselho Municipal das Cidades (art. 64, §1º), bem como de tomar decisões políticas estratégicas, formular políticas e definir instrumentos para sua implementação (art. 64, §2º).

Já o Conselho Municipal das Cidades (PD/2008, art. 65) constitui o colegiado representativo do poder público e dos vários segmentos sociais, bem como o espaço de debate e definição as prioridades do Município. Logo, depreende-se que o Conselho está atrelado a definir prioridades a partir das políticas e instrumentos previamente estabelecidos pela Conferência da Cidade que, por sua vez, formulou as políticas a partir dos projetos estratégicos apresentados pelo Poder Executivo Municipal.

Como se observa, o texto do Plano Diretor de 2008 menciona “Conselho das Cidades”, no plural, tendo a Lei Complementar 570/2015 tratado o Conselho no singular, forma que se mostra mais adequada. O PD/2008 também limita a atuação do Conselho ao que foi definido na Conferência e também limita a atuação da Conferência aos projetos estratégicos apresentados pelo Executivo. Não há dúvida que a Conferência deve sim se debruçar sobre os projetos apresentados pelo Executivo, mas não se vislumbra coerente com os princípios de gestão democrática a limitação dos trabalhos à análise dos projetos do Executivo sem possibilidade de inovação de ideias e propostas obtidas por consenso da Conferência, que ficaria, assim, esvaziada de legitimidade.

No mesmo sentido, limitar a atuação do Conselho ao deliberado na Conferência é impedir a análise técnica, mas também comunitária dos projetos e assuntos que estejam pautados pelas necessidades da política urbana. Se é certo que o Conselho não se deve afastar das diretrizes elencadas na Conferência a ponto de opor-se a elas, sob pena, mais uma vez, de esvaziar o

sentido da mobilização social e política que ocorre neste importante evento, não se pode também engessar o Conselho a apenas “executar” o que determina a Conferência, uma vez que suas próprias deliberações costumam ser amplas, genéricas e propositivas e não normativas. É preciso, efetivamente, verificar como tem sido a prática de Conferências e de atuação do Conselho em Porto Velho para que se possa desenhar o modelo mais adequado, democrático e eficaz.

O órgão central do Sistema de Planejamento e Gestão Municipal e Urbana é a SEMPLA, Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, com atribuições para (PD/2008, art. 70): coordenar o Sistema e articular seus órgãos componentes, coordenar a elaboração de projetos inter e multisetoriais, orientar a elaboração do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei de Orçamento Anual, monitorar e avaliar a implementação das linhas estratégicas e programas de ações, e estruturar, manter e operar o Sistema de Informações Municipais.

Como se sabe, atualmente a SEMPOG – Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão é quem coordena as ações do Plano Diretor. Trata-se de uma questão a ser pensada, porque a SEMPLA não tem mais a atribuição de licenciamento urbanístico, que passou para a SEMUR (o que faz mais sentido). Tanto que hoje, a Presidente do Conselho é a Secretária da SEMUR. A parte de orçamento, no entanto, permanece com a SEMPOG. E a coordenação do PD está na SEMPOG, o que é interessante. Logo, é preciso organizar esta articulação entre Secretarias de modo a tornar sempre efetiva e ágil (não burocrática) a atuação da Administração. Sobretudo, é importante que a Revisão do Plano Diretor, através da redação da lei, não engesse a estrutura administrativa e suas eventuais alterações e adaptações que tanto as práticas locais quanto as necessidades dos Governos impõem.

O Conselho da Cidade foi inicialmente instituído e regulamentado pela Lei Complementar nº 365/2009, posteriormente revogada pela Lei Complementar nº 570/2015, atualmente em vigor, que aumentou o número de conselheiros, detalhou a competência do Conselho e criou 4 Comitês Técnicos que estavam facultativamente previstos no PD/2008.

Em relação ao aumento do número de conselheiros, a LC nº 570/2015 estabeleceu o número de 27 membros, sendo 42,3% representantes do setor público; 26,7% dos movimentos populares; 9,9% dos trabalhadores; 9,9% dos empresários; 7% de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e 4,2% de ONGS que atuam no desenvolvimento urbano.

Para a revisão do Plano Diretor ora em curso, é preciso avaliar como tem sido a experiência de atuação do Conselho, sobretudo no aspecto da efetividade de suas reuniões e

encaminhamento de suas decisões. O alto número de conselheiros pode ser um dos fatores de dificuldade na formação do Conselho que precisa de pessoas qualificadas nos assuntos temáticos de que o Conselho trata, bem como a maior participação de atores privados do que públicos pode dificultar a formação de consenso e tomada de decisões por pessoas que desconhecem as práticas da Administração Pública.

Além disso, não é adequada a participação de membros do Poder Legislativo nem de outros entes da Federação no Conselho, que é órgão de assessoramento do Poder Executivo Municipal. Assim, o Poder Legislativo, como fiscal das ações do Executivo, pode acompanhar os trabalhos do Conselho, até mesmo tendo assento nas reuniões, mas sem voto, o que lhe permite uma ampla fiscalização e mesmo conhecimento de matérias que eventualmente poderão estar em deliberação na Câmara, mas sem impor-lhe ingerência nas decisões do Executivo, o que lhe retiraria a legitimidade da fiscalização. Situação semelhante se dá com a participação de agentes do Estado e da União, que defenderão, por óbvio, o interesse do Governo Estadual e Federal, respectivamente, na formulação de políticas públicas municipais. É democraticamente aconselhável a colaboração do Estado e da União nas políticas públicas municipais, o que contribui para o princípio da eficiência da Administração, podendo esta colaboração se dar por meio de participação no Conselho, mas sem direito a voto, o que afrontaria a autonomia dos entes federativos prevista na Constituição.

Por isso, a revisão do PD e a conseqüente revisão do Conselho deve ser pautada na busca de uma fórmula que contemple a paridade de participação dos setores público e privado, da garantia de assento sem voto para membros do Legislativo e de representantes dos Governos Estadual e Federal, sempre almejando a concretização da gestão democrática e participativa e a eficiência da Administração Pública na formulação, implementação e avaliação de políticas públicas de desenvolvimento urbano sustentável.

Em relação ao detalhamento da competência do Conselho, há de se ter o cuidado de verificar que a legislação regulamentadora do Plano Diretor não pode ir além dos limites nele estabelecidos, nem restringir ou ampliar suas diretrizes e regras. Além disso, a alteração do Plano Diretor que não vise apenas adequar erro material, deve ser precedida de amplo processo participativo, semelhante ao de sua instituição. Deve-se verificar, também, se a discriminação da competência (num número de 18 incisos) não colide com a competência de alguma Secretaria do Governo ou com a de outro conselho municipal.

É interessante destacar as competências deliberativas, das de avaliação, acompanhamento, proposição, capacitação e de assessoramento, visando facilitar a organização e planejamento das atividades do Conselho.

Já em relação aos Comitês Temáticos, I - Planejamento e Gestão do Solo Urbano; II - Habitação e Regularização Fundiária; III - Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana; e IV – Saneamento Ambiental, eles cobrem as principais áreas da política urbana e áreas afins, sendo necessário verificar o quanto de seu funcionamento deve estar disciplinado em Lei e o quanto deve ser tema de regimento interno, visando maior flexibilidade de atuação e modificação.

Pelo que se depreendeu das informações coletadas, os conselheiros eleitos em 2016 somente tomarão posse em janeiro de 2019 com mandato de três anos (LCP nº 570/2015, art. 6º), vigendo, portanto, até 2021. Em assim sendo, duas hipóteses se apresentam para tratamento da questão após a aprovação da revisão do Plano Diretor: manter a composição do conselho até 2021, entrando em vigor a nova composição quando da realização de nova eleição / indicação de conselheiros ou realizar as alterações tão logo entre em vigor a revisão do Plano Diretor, assegurando a permanência dos conselheiros cujas categorias mantenham representação no Conselho, até o fim do mandato em 2021. A segunda opção é a mais recomendável porque permite ao Conselho o funcionamento adequado já com a nova estrutura, sem a participação do Poder Legislativo que, como se disse, é imprópria. Ao mesmo tempo, seria criado um mandato de transição da entrada em vigor da lei até 2021, quando haveria indicação de novos membros para todas as representações no Conselho.

Quanto à participação dos Distritos no Conselho, há que se fazer duas ponderações, uma que diz respeito ao excessivo número de conselheiros que, como já mencionado, dificulta seu funcionamento e tomada de decisão. A segunda colocação diz respeito à logística de participação de membros que estão muito afastados geograficamente e mesmo em termos de interesse dos assuntos a serem discutidos. Ainda que o Conselho trate de todo o Município, poderá ser organizado uma divisão regional para os distritos, além da presença do Conselho na própria Sede.

Embora possa parecer demasiada a existência de mais de um Conselho, a maioria dos assuntos de política urbana tem interesse local particular a cada região do Município. Em sendo órgão de assessoramento do Executivo, seria mais apropriado que os conselheiros conhecessem a realidade e a vida das localidades. Tal estrutura não deve ser repetida para outros temas, como meio ambiente, educação, saúde, por exemplo, cujas questões, embora também localizadas no território, são mais comuns e uniformes do que as questões urbanísticas. Os Conselhos também atendem à diretriz de assegurar maior presença do Poder Público nos Distritos tornando os conselheiros agentes de disseminação dos interesses públicos.

ANEXOS

PRODUTO 4 – PROPOSTAS PRELIMINARES

ANEXO I

A FLORESTA EM PÉ E A ECONOMIA DE BASE LOCAL SUSTENTÁVEL

Em geral, as cidades brasileiras apresentam como fundamental na sua problemática urbana a pressão sobre os recursos naturais e, no caso das cidades amazônicas a pressão sobre a floresta, o solo e os recursos hídricos. No território municipal não comprometido com a ocupação urbana, tais pressões são expressas pelos índices de desmatamento que assolam as Unidades de Conservação, Terras Indígenas, e as áreas no entorno florestal. O Município de Porto Velho não está imune a essa questão e tenta construir na revisão do seu Plano Diretor, diretrizes para combater o desmatamento em curso.

A Floresta Amazônica detém cinquenta por cento da biodiversidade global, sendo fundamental para a qualidade ambiental das populações do Cerrado, do Brasil, e, para o equilíbrio climático global. Quando a floresta é derrubada e queimada, o carbono é liberado para a atmosfera, contribuindo para o efeito estufa e o consequente aumento da temperatura da Terra. O desmatamento da região amazônica é responsável pela liberação de mais de 200 milhões de toneladas de carbono por ano, 2,2% do total do planeta (CARTILHA IPAM, <https://goo.gl/gswW7v>). A floresta abriga recursos naturais, que constituem parte da cultura de povos locais, oferecendo possibilidades tecnológicas e econômicas. Por isso precisam ser preservadas, o que coloca o desafio do seu manejo sustentável.

Diversas atividades socioeconômicas estão vinculadas aos recursos naturais da floresta: (i) Extrativismo de produtos florestais não madeireiros - os frutos, óleos, resinas e ervas - que corresponde às atividades realizadas tradicionalmente pelas comunidades locais cuja demanda e mercados por parte de um público cada vez mais diversificado vem crescendo com os anos; (ii) Desenvolvimento de novos mercados, por exemplo de fármacos, associados à biodiversidade; (iii) Ecoturismo e visitação às Unidades de Conservação, associada a pesca, a navegação fluvial, ao conhecimento do artesanato e culinária das populações tradicionais locais.

Instrumentos Econômicos para a preservação que geram ganhos econômicos

Rondônia vem discutindo, desde 2011, as bases para criação de um sistema jurisdicional de valorização e valoração ambiental, através de fomento e incentivo às ações de Redução de Emissão de Gases de Efeitos Estufa e Preservação dos Serviços Ecosistêmicos, utilizando instrumentos como REDD+ e PSA. O Projeto de Lei 1.125 da Política Estadual de Governança

Climática e Serviços Ambientais – PGSA foi recém aprovado no Legislativo Estadual. Trata-se de um passo importante para a redução do desmatamento e degradação da floresta nativa e emissões de gases do efeito estufa (Portal do Governo do Estado de Rondônia. Projeto que cria em Rondônia governança climática e serviços ambientais é aprovado no Legislativo. Disponível em <https://goo.gl/V1HNEf>).

Hoje se dispõe de instrumentos econômicos para a preservação ambiental, que geram ganhos para os municípios. O Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) consiste em transferências financeiras de beneficiários de serviços ambientais para os que adotam práticas que resultam na conservação da natureza e ao consequente fornecimento desses serviços. Esse sistema é implantado quando aqueles que se beneficiam de algum serviço ambiental gerado por certa área realizam pagamentos para o proprietário ou gestor da área em questão. Ou seja, o beneficiário faz uma contrapartida visando ao fluxo contínuo e, no longo prazo, uma melhoria no serviço demandado (Nota Técnica PQGA/IBAM – Construindo Mecanismos de Pagamentos por Serviços Ambientais na Amazônia).

O desenvolvimento desse tipo de programa na esfera municipal pode render benefícios, pois além do impacto dos pagamentos na renda familiar dos proprietários que se tornam provedores, pode haver significativos benefícios associados ao próprio serviço ambiental. Em muitos casos, problemas ambientais podem se tornar barreiras ao desenvolvimento local. Por exemplo, solos degradados resultam em redução na produtividade agrícola, prejudicam a qualidade da água causando doenças e problemas de saúde, além de reduzir a disponibilidade de água para o ecossistema.

Dessa forma, o PSA aparece como uma forma de agregar valor aos serviços gerados, tornando a oferta de serviços ambientais parte da decisão estratégica dos agentes, pois os usuários terão um incentivo direto a tornar suas práticas mais sustentáveis.

Estima-se que um hectare da floresta em pé na Amazônia presta serviços precificados (PSA) de R\$ 3.500,00 por hectare ao ano, enquanto o mesmo hectare desmatado para a pecuária rende até R\$ 100,00 ao ano e até R\$ 1 mil para soja. Além disso, há um impacto sobre o turismo, a saúde e a biodiversidade em si, que podem ser precificados, pois 40% dos produtos farmacêuticos dependem da diversidade biológica dos biomas brasileiros (O GLOBO, 28/10/2018, Floresta em pé vale mais que terra desmatada).

O REDD+ é um instrumento desenvolvido no âmbito da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima (UNFCCC) para recompensar financeiramente países em desenvolvimento por seus resultados relacionados a atividades de redução das emissões de

carbono provenientes de desmatamento, degradação florestal, conservação e aumento de estoques de carbono florestal e manejo sustentável de florestas.

Identificam-se iniciativas de REDD+ no Estado de Rondônia. Um exemplo é o Projeto Carbono Suruí, desenvolvido no município de Cacoal pelo povo da etnia Suruí, com objetivo de sequestrar um total de 7 milhões de toneladas de carbono no prazo de 20 anos. A segunda iniciativa é a execução do Projeto de REDD+ na Resex Rio Preto Jacundá, que comercializou seus primeiros créditos de carbono em 2016. Trata-se de uma parceria entre o Centro de Estudos Rioterra, Empresa Biofílica e Associação dos Moradores da Reserva Extrativista Rio Preto Jacundá e Ribeirinho do Rio Machado – Asmorex. Destaca-se, ainda, o Projeto RECA no Distrito de Nova Califórnia.

O ICMS – Ecológico é outro instrumento econômico que incentiva a preservação ambiental e gera receita para os municípios. Na Amazônia, ele tem sido utilizado como medida compensatória para municípios afetados pela criação de áreas protegidas. O imposto é definido em Lei Estadual, ao incluir critérios de preservação ambiental para o repasse de parcela dos Municípios do total do ICMS estadual. Dessa forma, os municípios que cumprem tais critérios recebem maior repasse do imposto.

Em Rondônia a Lei foi criada em 1996 e regulamentada por Decreto em 2005 prevendo 5% proporcionais à ocupação territorial dos municípios com unidades de conservação, considerando a relação entre a área total, em km², das unidades de conservação do município e a área total das unidades de conservação do estado no ano imediatamente anterior ao da apuração dos índices.

Um levantamento feito por pesquisadores da Universidade Federal de Rondônia estimou um repasse para Porto Velho em 2016 de cerca de R\$ 6 milhões, o que correspondeu a 2,7% aproximados do total do ICMS repassado do Estado ao Município. No somatório dos anos de 2013 a 2016 foram R\$ 23 milhões (ICMS Ecológico nas Finanças dos Municípios de Rondônia).

A economia de Base Local sustentável

A floresta constitui, portanto, um grande ativo que deve ser central para a formação de uma economia de base local sustentável.

Esta se insere na diretriz de desenvolvimento local proposta para o Plano Diretor. Assim, o PD constitui uma política de fortalecimento institucional do governo local, que busca construir as articulações produtivas para a dinamização e geração de novas oportunidades na economia.

A estratégia de desenvolvimento local deve buscar identificar potenciais articulações produtivas no território e eleger setores prioritários que seriam objeto de políticas de desenvolvimento. A produção deve ser conhecida na totalidade das etapas de sua cadeia de produtiva, assim como os atores envolvidos nessas etapas e seu ambiente de cooperação e competição (LAGUENS, 2016).

A chave é compreender aquelas atividades que tem a capacidade de promover articulações produtivas ou impulsionar novos negócios na escala do Município.

As atividades relacionadas aos recursos naturais presentes na Amazônia se apresentam como potenciais bases para o desenvolvimento local sustentável. No Município de Porto Velho as regiões do Alto, Médio e Baixo Madeira abrigam uma série de comunidades rurais ou extrativistas que vivem dos recursos fornecidos pela floresta.

Hoje as comunidades deixam de obter ganhos econômicos porque não tem as cadeias produtivas vinculadas à biodiversidade, estruturadas. Os recursos são coletados de forma tradicional pelas famílias rurais e devido aos gargalos de transporte e armazenamento acabam sendo vendidos a preços definidos pelos atravessadores.

No Município de Porto Velho, alguns exemplos de potenciais cadeias produtivas identificadas com os recursos naturais que podem ser objeto de avaliação são a extração, beneficiamento e comercialização de castanha, mandioca, açaí e frutas. O café vem adquirindo relevância, conforme demonstrado no Diagnóstico Consolidado.

É bom lembrar que a logística amazônica apresenta dificuldades particulares pelas grandes distâncias, condições naturais da floresta e dos rios e pela carência de infraestrutura. Em geral, os municípios amazônicos, seja intencionalmente ou não, costumam abrir mão da gestão do

transporte fluvial intramunicipal, e administram com pouca efetividade os projetos e a manutenção da rede de estradas vicinais, sob sua competência exclusiva.

O mesmo raciocínio se aplica a produção rural de alimentos: A produção de alimentos em pequena escala é fundamental para a manutenção de boa parte da venda de produtos e serviços urbanos. Essa produção, ao mesmo tempo, se alicerça numa intrincada rede de relações estabelecidas pelos produtores rurais, envolvendo contratação de serviços, cooperação, trocas de trabalho, gestão do acesso a recursos naturais como a água, trocas de informações, etc. Ao se afirmar que a principal chave para a construção de políticas de desenvolvimento local é o conhecimento do território produtivo, defende-se que é preciso compreender e buscar o desenvolvimento de relações como essas. (IBAM, Plano Diretor Municipal e Gestão do Território, pg. 193).

Como parte fundamental das cadeias produtivas, a etapa da comercialização hoje é pouco conhecida pelos produtores rurais. Nesse sentido, as feiras e os mercados municipais são uma solução tradicional para a articulação e circulação da produção local e devem ser fortalecidos. Além disso, existem novas soluções tecnológicas para a comercialização e devem receber atenção. O exemplo é o selo Origens Brasil® criado pelo Imaflora com o ISA, que constitui uma plataforma colaborativa para a comercialização.

Estimular iniciativas inovadoras com base nos valores e cultura locais é o caminho, não mais esperado para o futuro, mas que já se realiza ao redor do mundo contemporâneo.

Dessa forma, a proposta Economia Verde em Porto Velho foi elaborada para atender a necessidade de aprimorar iniciativas e instrumentos que possam fazer da preservação ambiental um grande ativo econômico. Os Planos Diretores dos Municípios Amazônicos devem adotar essa como uma das suas principais estratégias para a redução do desmatamento e geração de alternativas econômicas.

ANEXO II

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA PREVISTOS NO ESTATUTO DA CIDADE

A seguir são apresentadas os conceitos, objetivos e comentários dos instrumentos da política urbana extraídos do Guia Técnico PROCEL Edifica – Planejamento e Controle Ambiental Urbano e a Eficiência Energética, elaborado pelo IBAM em 2013:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Coefficiente de Aproveitamento (ou Índice de Aproveitamento de Terreno) - O coeficiente de aproveitamento é o índice que estabelece a relação entre área edificável e área do terreno. Numa área em que o coeficiente de aproveitamento for igual a um, por exemplo, as novas edificações poderão ter área construída igual à área do terreno. Quando o índice for dois, a área construída poderá ter o dobro da do terreno, quando for meio, a área construída poderá ter a metade da área do terreno e assim sucessivamente.

O coeficiente de aproveitamento, porém, estabelece apenas o quanto poderá ser construído em determinado terreno. E essa definição dos coeficientes de aproveitamento deve estar no centro de toda a concepção do zoneamento urbano e aplicação dos instrumentos da política urbana após o Estatuto da Cidade.

Ainda que sem necessariamente utilizar a figura do coeficiente de aproveitamento ou equivalente, a legislação urbanística sempre definiu o aproveitamento possível de um terreno. Tradicionalmente, os Municípios estabelecem gabaritos de altura, afastamentos, taxas de ocupação e outros parâmetros urbanísticos que incidem sobre uma determinada área da cidade e que combinados resultam em quanto se poderá construir num determinado terreno.

Taxa de Ocupação - Relação entre a projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área do lote.

Gabarito - Número máximo de pavimentos e altura máxima admitidos para as construções.

Afastamento - Distância mínima e obrigatória a manter entre a edificação e as divisas do lote com as seguintes denominações:

- a) a partir da testada do lote – afastamento frontal;
- b) a partir das divisas laterais do lote - afastamento lateral; e
- c) a partir da divisa de fundos do lote - afastamento de fundos.

Taxa de Permeabilidade - Percentual da área total do terreno que não pode ser impermeabilizada.

Os parâmetros urbanísticos devem ser estabelecidos para cada zona urbana, considerando as especificidades das mesmas. Os Municípios podem adotar índices diferenciados por tipo de uso e, ainda, utilizar outros parâmetros urbanísticos que considerem necessários para regular a dinâmica urbana.

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS/ IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO/ DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTOS EM TÍTULOS (arts. 5º a 8º do Estatuto da Cidade)

O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios é o instrumento que estabelece a obrigatoriedade de aproveitamento de imóveis urbanos vazios ou subutilizados, podendo incidir sobre terrenos ou edificações. Trata-se de instrumento privilegiado para determinar que vazios urbanos dotados de infraestrutura, mas estocados com finalidade especulativa, sejam incorporados à dinâmica urbana. O seu principal objetivo é fazer com que os imóveis urbanos localizados em áreas bem servidas por infraestrutura e equipamentos cumpram sua função social, contribuindo para o desenvolvimento urbano mais equilibrado.

O instrumento estava já previsto na Constituição Federal de 1988, no art. 182, tendo sido detalhada sua forma de aplicação no Estatuto da Cidade. Em linhas gerais, os imóveis enquadrados na obrigação de parcelar, construir ou utilizar que não tiverem o aproveitamento determinado pela legislação urbanística terão como sanção a majoração da alíquota do IPTU durante cinco anos consecutivos e, não sendo atendida a exigência, poderão ser desapropriados com pagamento em títulos da dívida pública.

Cabe observar que para a adequada aplicação é importante ter um bom cadastro de IPTU, assim como a efetiva cobrança desse imposto municipal, ainda que o aumento de arrecadação não seja a finalidade desse instrumento.

DIREITO DE PREEMPÇÃO (arts. 25 a 27 do Estatuto da Cidade)

É o direito de preferência do Município para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Quando o imóvel estiver localizado em área indicada em lei municipal para aplicação do direito de preempção, o proprietário deverá notificar ao Município sua intenção de aliená-lo, de acordo com os procedimentos estabelecidos no Estatuto da Cidade.

O Município poderá exercer o direito de preempção para as seguintes finalidades:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

A previsão do direito de preempção deve estar associada claramente à implementação de projetos de interesse público, quando a viabilidade dos mesmos depender da aquisição de terrenos. Paralelamente, o direito de preempção pode ser instrumento útil para monitoramento de preços de mercado dos imóveis urbanos.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (arts. 28 a 31 do Estatuto da Cidade)

Baseado na concepção original do “solo criado”, expresso na Carta de Embu de 1976, o instrumento consolidado no Estatuto da Cidade estabelece novas referências para os Municípios definirem as condições para a concessão pública do direito de construir.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir fundamenta-se na separação entre o direito de propriedade e o direito de construir e tem como objetivo principal promover maior equidade entre os imóveis urbanos, uma vez que os processos de valorização do solo são desiguais na cidade e, em grande parte, decorrentes e proporcionais aos índices urbanísticos definidos na legislação municipal.

Assim, parte-se do pressuposto de que é legítima, e coerente com as diretrizes do Estatuto da Cidade, a cobrança de contrapartidas daqueles que pretendem realizar maior aproveitamento do solo urbano por meio do adensamento construtivo, uma vez que a permissão da intensificação do uso do solo pela legislação urbanística tende a promover a valorização dos terrenos urbanos.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir pretende intervir, justamente, sobre essa potencial valorização do solo, ou no que especialistas denominam como acréscimo da “renda da terra”, para tornar os proprietários de terrenos parcialmente responsáveis pelos custos do adensamento e pela redistribuição espacial dos benefícios da urbanização

Para aplicação do instrumento, o Estatuto da Cidade prevê que o Município deverá estabelecer o Coeficiente de Aproveitamento Básico dos terrenos e que o direito de construir exercido acima desse coeficiente se dará “mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

O Coeficiente de Aproveitamento Básico, ao estabelecer o potencial construtivo não oneroso aplicável aos terrenos urbanos, configura-se como uma referência essencial da política fundiária urbana, pois, na verdade, ele estabelecerá o patamar de isenção da cobrança pela concessão

do direito de construir. E cabe lembrar que tal índice, ainda que mencionado no Estatuto da Cidade na seção IX, que trata da Outorga Onerosa do Direito de Construir, está associado também à aplicação dos demais instrumentos.

A previsão do Coeficiente de Aproveitamento Básico e da Outorga Onerosa do Direito de Construir não tem interferência direta na definição dos limites máximos de construção. Tais limites são traduzidos pela legislação por meio de parâmetros urbanísticos que indicam o aproveitamento máximo admissível em cada terreno, de acordo com os critérios previstos para cada zona urbana, em geral definidos a partir de aspectos tais como: infraestrutura urbana instalada; padrão urbanístico predominante; fragilidades ambientais etc.

O Coeficiente de Aproveitamento Básico apenas definirá quanto do potencial construtivo total de cada terreno poderá ser exercido de forma não onerosa e, por consequência, quanto estará condicionado ao pagamento de contrapartidas pelo beneficiário. Até o limite definido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, o direito de construir será necessariamente gratuito. Acima desse limite, até os limites máximos definidos pela legislação urbanística municipal, o direito de construir estará sujeito à cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir configura-se, portanto, como um mecanismo que permite a captura, pelo Poder Público, em nome da coletividade, de parte da valorização fundiária das áreas mais dinâmicas da cidade, o que pode viabilizar o próprio financiamento do desenvolvimento urbano e, se bem aplicada, assumir caráter redistributivo.

A compreensão desses aspectos de ordem mais conceitual é importante para a adequada aplicação do instrumento. Do contrário, é possível haver confusões que levem alguns Municípios a preverem a Outorga Onerosa do Direito de Construir, por exemplo, como instrumento para viabilizar a "venda" de direito de construir acima do potencial construtivo estabelecido pela legislação urbanística. Ou, pode ainda, resultar na previsão do instrumento para permitir a regularização de imóveis construídos em desacordo com a legislação vigente. Eventualmente até com a finalidade de arrecadar recursos para implantação de infraestrutura em sua própria área de aplicação, o que pode se dar no âmbito de uma Operação Urbana Consorciada. Essas abordagens são equivocadas e precisam ser evitadas, pois distorcem inteiramente a lógica de aplicação do instrumento.

Destaca-se que a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir se dará a partir da análise do projeto de construção no processo de licenciamento urbanístico. A cobrança de contrapartida se referirá à área construída licenciada acima do limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno. É importante ficar claro que a cobrança será aplicada somente quando o interessado desejar construir acima do limite básico, o que, salvo exceções que podem estar previstas na legislação específica, estará associado ao aproveitamento econômico do imóvel.

Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser utilizados para financiar desenvolvimento urbano, especialmente a produção de habitação de interesse social, de acordo com as finalidades estabelecidas no art. 26 do Estatuto da Cidade. Obviamente, a aplicação dos recursos deve estar ancorada no planejamento geral da cidade, nas diretrizes e prioridades definidas no Plano Diretor.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir pode ser compreendida como um instrumento de caráter geral, a princípio aplicável à cidade toda. O que determinará onde ela incidirá efetivamente será a diferença entre limites máximos de construção e o Coeficiente de Aproveitamento Básico. Nas áreas em que a legislação urbanística admitir potencial construtivo superior àquele indicado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico, a Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser aplicada.

O Estatuto da Cidade prevê, ainda, que a outorga onerosa pode se aplicar também nos casos de alteração de uso. Essa variação da aplicação do instrumento não avançou, nos Planos Diretores aprovados pós Estatuto da Cidade, da mesma maneira que a outorga onerosa do direito de construir. No processo de desenvolvimento urbano, pelo menos dois momentos produzem valorizações fundiárias extraordinárias que poderiam (ou deveriam) ser capturadas pela coletividade, mas que atualmente são apropriadas pelos proprietários de terras. O primeiro, é na transformação do uso em urbano. O segundo, é a transformação do uso residencial em não residencial, ou do residencial unifamiliar em multifamiliar. São possibilidades conferidas pela legislação urbanística e viáveis em razão da dinâmica urbana o que justifica a cobrança pela valorização fundiária pelo Poder Público.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (arts. 5º a 8º do Estatuto da Cidade)

A Transferência do Direito de Construir (TDC) permite que o Poder Público municipal autorize o proprietário de imóvel urbano a exercer em outro local o direito de construir previsto na legislação urbanística. Essa possibilidade é admitida, de acordo com o disposto no plano diretor, quando o referido imóvel for considerado para fins de:

- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

O instrumento, portanto, deve ser utilizado para viabilizar a implementação de políticas, programas ou ações relacionadas às finalidades acima indicadas. Porém tem sido, muitas vezes, confundido com instrumento que tem por objetivo compensar ou ressarcir supostas perdas

econômicas de proprietários de imóveis, especialmente aqueles sob influência de normas de proteção do patrimônio histórico ou ambiental. É importante demarcar bem essa diferença para que a aplicação do instrumento não distorça seus objetivos.

A operação em torno da TDC envolve, necessariamente, a existência do imóvel cedente (aquele que irá ceder potencial construtivo) e o imóvel receptor (aquele que irá receber potencial construtivo). E as áreas receptoras devem ser definidas pela legislação urbanística, preferencialmente pelo plano diretor. Para regulação desse tipo de operação, é preciso compreender alguns aspectos essenciais:

o potencial construtivo a ser transferido é aquele não exercido no imóvel cedente, nos limites da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, pois acima disso dependeria do pagamento de contrapartidas, por meio da OODC, para ser exercido;

o imóvel receptor tem, necessariamente, que estar localizado em área que se possa construir acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, pois até aí a concessão do direito de construir já é gratuita.

Sendo assim, é importante observar que tanto a OODC quanto a TDC operam na mesma faixa, ou seja, entre o coeficiente de aproveitamento básico e os limites máximos de construção definidos pela legislação urbanística. E é exatamente por isso que a utilização da TDC deve estar muito claramente vinculada a ações de interesse público, de acordo com as finalidades definidas pelo Estatuto da Cidade. Pois quando um imóvel utilizar potencial construtivo transferido de outro imóvel, ele estará desobrigado do pagamento da contrapartida correspondente por meio da OODC. De certo modo, os dois instrumentos, OODC e TDC, exercem um tipo de competição. Devem, portanto, ser pensados de forma integrada para serem coerentes com as diretrizes e estratégias para o desenvolvimento urbano estabelecidas no plano diretor.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (arts. 32 a 34 do Estatuto da Cidade)

A Operação Urbana Consorciada (OUC) é um instrumento concebido para orientar parcerias entre setores público e privado em ações sobre o espaço urbano. De acordo com as definições do Estatuto da Cidade, tem o objetivo de viabilizar intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal com o objetivo de alcançar em uma área delimitada transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Nas áreas delimitadas como OUC, os índices urbanísticos poderão ser alterados e passarão a ser regidos pelo plano da operação, a ser instituída por lei municipal específica. Dos proprietários e beneficiários das regras urbanísticas estabelecidas pela OUC serão exigidas contrapartidas e os recursos auferidos serão utilizados para viabilizar as intervenções previstas na própria operação.

Numa abordagem mais geral, pode se dizer que a OUC é um instrumento que pressupõe a adoção de um modelo de gestão específico para uma determinada área da cidade, de modo a garantir a execução das ações previstas no plano da operação.

A implementação de uma OUC está associada também à previsão de mecanismos que possibilitem o aporte de recursos privados para o financiamento das intervenções urbanas. Nesses casos, os recursos auferidos com aplicação da OODC devem ser concentrados no fundo específico da própria operação, para aplicação exclusivamente na sua área de abrangência.

Mas o Estatuto da Cidade prevê ainda outro mecanismo que permite a captura antecipada da valorização fundiária futura decorrente da implementação de uma OUC. Trata-se dos CEPAC (Certificados de Potencial Construtivo Adicional), título emitido e vendido pelo poder público que na vigência da OUC pode ser trocado por potencial construtivo na área da operação, segundo as regras estabelecidas. Quando instituídos os CEPAC, a apresentação dos títulos passa a ser condição para construção acima do coeficiente de aproveitamento básico nas áreas de OUC.

Com a utilização dos CEPAC é possível viabilizar a arrecadação de quantias elevadas de recursos financeiros em curtos espaços de tempo, pois a compra dos títulos em leilões não depende de apresentação de projetos nem mesmo do comprador ser proprietário na área da operação. Para o empreendedor privado, trata-se de um investimento na expectativa de que a execução das intervenções previstas na operação promoverá a transformação e valorização da área. Nessa perspectiva, os CEPAC podem ser entendidos como um tipo de cobrança antecipada da outorga onerosa do direito de construir.

As experiências de OUC no Brasil são ainda restritas, mas o debate em torno do instrumento é grande, principalmente por conta das operações desenvolvidas em São Paulo. Segundo alguns críticos, a OUC seria um instrumento que privilegiaria o mercado imobiliário, já que a cobrança pela valorização do solo financiaria as intervenções e melhorias na sua própria área de atuação. Desta forma, o instrumento poderia contribuir para acirrar as diferenças internas na cidade, viabilizando investimentos de grande porte concentrados em pequenas parcelas do território, que, conseqüentemente, seriam apropriadas seletivamente pelas classes mais ricas. Esse efeito certamente seria contraditório às diretrizes do Estatuto da Cidade, dentre as quais a da "justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização".

A grande questão no desenho de uma OUC, portanto, talvez seja estabelecer qual o interesse público com o projeto a ser implementado e como efetivá-lo. Considerando o quadro urbano brasileiro e as próprias diretrizes do Estatuto da Cidade, o projeto deve estar associado a uma política de inclusão. E tem que estar inserido na lógica mais geral do planejamento da cidade como um todo, ainda que as intervenções sejam localizadas numa parcela definida do território. Evidentemente, temas como o acesso à moradia e à terra urbanizada pelas populações mais

pobres e a recuperação de áreas centrais e de interesse histórico podem e devem estar na agenda das OUCs e nos respectivos programas de intervenções. O grande desafio é conciliar a atuação e os interesses do mercado imobiliário com essa agenda.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (arts. 36 a 38 do Estatuto da Cidade)

O Município pode definir empreendimentos e atividades que dependerão de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para serem licenciados. Nesses casos, o Município deverá exigir o cumprimento de medidas mitigadoras de impactos ou compensatórias para aprovar um determinado empreendimento.

Trata-se de mecanismo interessante para tornar a legislação menos rígida, mas ao mesmo tempo garantir o controle urbano pelo Município. Não deve ser entendido como instrumento de flexibilização da legislação ou de desregulamentação. Pelo contrário, o que o instrumento pretende é configurar uma nova instância de monitoramento para os empreendimentos potencialmente geradores de grandes impactos. Para tanto, é necessário que o processo de planejamento seja contínuo, pois é o monitoramento urbano e a aplicação das normas que permitirão avaliação mais consistente de possíveis impactos de uma nova intervenção.

Com o EIV, assim como em relação aos demais instrumentos, o Município deverá assumir uma postura menos passiva na aplicação da legislação urbanística, limitada à verificação se os parâmetros urbanísticos foram ou não atendidos pelos projetos apresentados para licenciamento. O EIV exige que o Município se manifeste em cima do caso concreto, avaliando medidas propostas para garantir a boa inserção urbana de empreendimentos potencialmente impactantes.

Cabe destacar que a exigência de EIV pela legislação urbanística municipal não exclui o empreendimento do licenciamento ambiental e da eventual necessidade de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA).

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO (art. 46 do Estatuto da Cidade)

O Consórcio Imobiliário tem por objetivo viabilizar a urbanização ou ocupação de um determinado imóvel numa parceria entre Poder Público e proprietário. Pode ser muito útil quando o proprietário não tiver recursos para investir e o Poder Público necessitar de terreno para implementação de projetos, em especial unidades de habitação de interesse social.

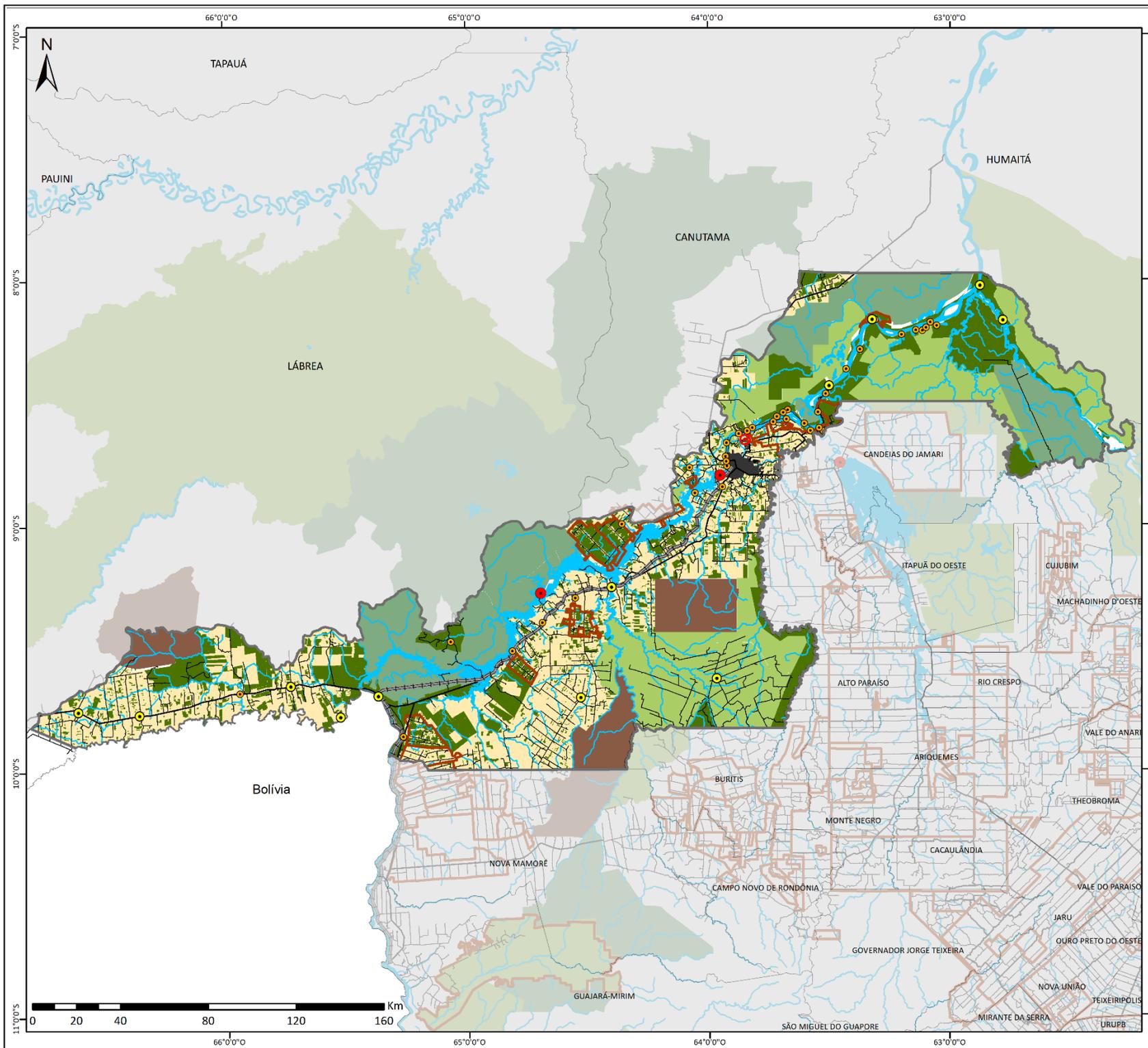
O instrumento prevê a transferência do imóvel para o poder público e que, ao final das obras, o proprietário receberá o pagamento em unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, em valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

A utilização do Consórcio Imobiliário pode contribuir para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis atingidos pelo parcelamento, edificação ou utilização compulsórios,

garantindo, ao mesmo tempo, por exemplo, a construção de unidades de habitação de interesse social e a boa localização das mesmas.

ANEXO III

MAPAS



Legenda

- Núcleos Urbanos dos Distritos Sedes
- Localidades
- Usinas Hidrelétricas
- Portochuelo
- Rodovias (Federal, Estadual e Municipal)
- ▬ Ferrovias Desativadas
- Hidrografia e Massa de Água
- Área Urbana do Distrito Sede de Porto Velho
- Assentamentos Rurais
- Terras Indígenas
- UC - Proteção Integral
- UC - Uso Sustentável
- Áreas de Conservação e Proteção
- Áreas com Potencial Social e Aptidão Agrícola

Escala Numérica em impressão A3
 Sistema de Coordenada Geográfica
 Datum Horizontal SIRGAS 2000

Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho/RO

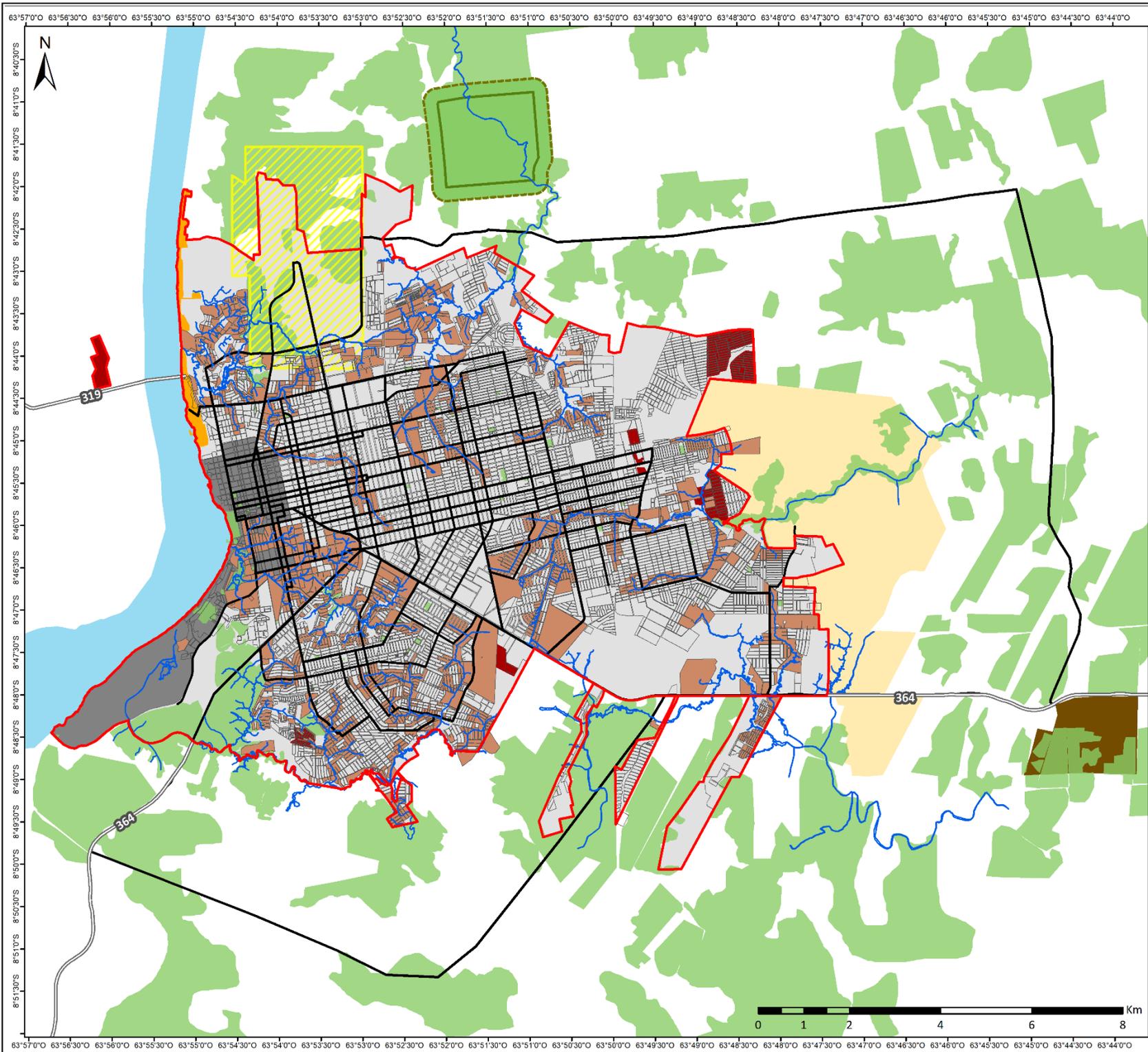
Nº	Título
01	Condicionantes do Macrozoneamento

Fonte
 IBGE - Hidrografia, Usinas, Localidades; SEMPOG - Área Urbana;
 FUNAI - Terra Indígena; MMA - Unidade de Conservação; INCRA -
 Assentamentos; ZSEE - Zona 2.1, 2.2, 1.2, 1.3 e água; DNIT -
 Rodovias; CAR - Reserva Legal

Data	Escala
19/12/2018	1:1.626.641

Etapa do Projeto
 Diretrizes e Propostas Preliminares





Legenda

- Rodovias
- Igarapés
- Hierarquia Viária
- Quadras
- Parque natural municipal
- Sistema de áreas verdes
- Setor Chacareiro
- Perímetro proposto
- Zona portuária
- Zona do aeroporto
- Zona Industrial
- Zona de interesse histórico
- Zonas de proteção dos igarapés - ZPI
- Zonas de especial interesse social - ZEIS

Escala Numérica em impressão A3
 Sistema de Coordenada Geográfica
 Datum Horizontal SIRGAS 2000

Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho/RO

Nº	Título
02	Condicionantes do Zoneamento

Fonte
 IBGE - Hidrografia; SEMPOG e SEMUR - Quadra, Igarapé, ZEIS, Zona Industrial e Aeroporto; SEMA - Parque Natural; IBAM - Perímetro Proposto, ZPI, Setor chacareiro e Fragmentos Florestais; Anexo 1 do Volume 3 do Plano de ação do Plano de Mobilidade de Porto Velho, EGL Engenharia - Hierarquia Viária

Data	Escala
20/12/2018	1:79.000

Etapa do Projeto
 Diretrizes e Posturas Preliminares



ROTEIRO PARA A 2ª RODADA DE OFICINAS DE LEITURA COMUNITÁRIA NOS DISTRITOS DE PORTO VELHO

Tabela 1. Agenda das oficinas de leitura comunitária de prognóstico nos distritos

Alto Madeira	Nova Califórnia	16/10/2018
	Extrema	17/10/2018
	Vista Alegre do Abunã	18/10/2018
	Fortaleza do Abunã	19/10/2018
Médio Madeira	Abunã	18/10/2018
	União Bandeirantes	Não ocorreu oficina
	Nova Mutum	Não ocorreu oficina
	Jaci-Paraná	16/10/2018
	Rio Pardo	Não ocorreu oficina
Baixo Madeira	São Carlos	19/10/2018
	Nazaré	18/10/2018
	Calama	17/10/2018
	Demarcação	16/10/2018

Fonte: ETM - SEMPOG, 2018.

Tabela 2. Agenda das oficinas de leitura comunitária de prognóstico no distrito sede

Abrangência (Zonas, Bairros, setores)	ZT5 Expansão da Zona Sul e Ocupações	20/10/2018
	Lagoinha, JK, Cascalheira, Tancredo Neves, Três Marias	25/10/2018
	Cohab	25/10/2018
	Novo Horizonte, Cidade do Lobo, Cidade Nova, Aero clube, Conceição, Castanheira e Caladinho.	19/10/2018
	Z1B Nacional, São Sebastião, Costa e Silva	23/10/2018*
	ZT2 Socialista, Jardim Santana, Empreendimentos Cristal da Calama e Orgulho do Madeira	24/10/2018
	Bairros Areal, Tucumanzal, Mato Grosso, Triângulo, Militar, Baixa da União, Mocambo e Santa Bárbara	22/10/2018*
	Z1C Olaria, Liberdade, Km1, Roque, S. Cristóvão, Caiari, S. João Bosco, N. Sra. Das graças, Tupi, Pedrinhas, Arigolândia, Panair, Centro.	26/10/2018
	Setor Chacareiro	21/10/2018*
	Vila princesa	19/10/2018

	Comunidade Indígena	26/10/2018
--	---------------------	------------

Fonte: ETM - SEMPOG, 2018.

ROTEIRO PARA OS DEMAIS DISTRITOS

Atividade 1: O que falamos na primeira oficina?

Objetivo: Retomar a discussão do ponto em que se parou na atividade anterior (com atenção para evitar falas similares) e hierarquizar as questões/demandas já levantadas.

Desenvolvimento:

- Apresentar aos presentes cartelas com as reivindicações feitas na primeira Oficina Comunitária, agrupadas por temas (economia, meio ambiente, mobilidade e acessibilidade, saneamento básico e habitação).
- Sugerimos a consulta aos quadros-síntese de cada tema, como consta no Diagnóstico Consolidado, bem como as fichas de cada distrito, onde estão sistematizadas as informações de cada um deles.
- Perguntar aos participantes se há reivindicações a serem acrescentadas, e incluir no mural;
- Pedir para os participantes marcarem com bolinhas vermelhas as reivindicações que eles consideram mais urgentes. Dar UMA bolinha vermelha para cada participante.
- A forma de execução dependerá do número de participantes.

Atividade 2: Imagem da cidade

Objetivo: Representar elementos relevantes na estruturação da cidade, na visão dos participantes da oficina.

Desenvolvimento:

- Colar na parede um mapa com a área urbana e outro com o território total do distrito.
- (Verificar com os participantes qual a melhor orientação para visualização do mapa antes de colar na parede.)
- Pedir para os participantes se reunirem e observarem os mapas, procurando se identificar na visão do alto do seu distrito. Se necessário, o moderador da oficina pode ajudar os participantes na compreensão dos mapas.
- Pedir para que o grupo faça uma leitura do território, marcando com os adesivos disponíveis as seguintes categorias:

ADESIVO	CATEGORIA	QUESTÃO
---------	-----------	---------

VERDE	PONTOS MARCANTES	QUAIS SÃO OS LUGARES OU ÁREAS MAIS IMPORTANTES (que devem ser preservados, valorizados, melhorados etc.) DO DISTRITO (cidade ou área rural)? (ex: praças, igrejas, espaços públicos, espaços naturais, construções etc.)
AMARELO	INCÔMODOS	QUAIS SÃO OS LOCAIS DESAGRADÁVEIS (que devem receber ações/ intervenções de melhoria) DO DISTRITO? (ex: ponto de consumo/ venda de drogas, acúmulo de lixo, esgoto, desbarrancamento, desmatamento etc)
AZUL	VIAS	QUAIS SÃO AS RUAS PRINCIPAIS DA CIDADE? (ex: ruas de comércio, ruas com mais movimento de pessoas, ruas consideradas principais)
VERMELHO	LIMITES	QUAIS OS ELEMENTOS OU ÁREAS DEVEM SER CONSIDERADOS LIMITES PARA A EXPANSÃO DA CIDADE (ex: rio, estrada, floresta, área alagada etc.)

- O moderador deve explicar o que se pretende com cada questão. Considerar também a possibilidade de marcar atividades econômicas, caso seja relevante.
- Se houver poucos participantes, o exercício pode ser feito coletivamente, sob a condução do moderador. Se houver muitos, pode dividi-los em grupos dando uma questão para cada grupo (podendo ter mais de um grupo por questão, se for necessário).
- Após a montagem do mapa, pedir a quatro participantes (um para cada tema) que apresentem os resultados, explicando os porquês das escolhas das vias, pontos marcantes, pontos de conflito e limites.
- Sugerimos numerar os pontos, dentro de cada bolinha, e fazer uma legenda. Ex: P1 vermelho: rio; P2 vermelho, estrada e preencher a tabela de registro da atividade.

Observação: Como todas as atividades são interligadas e buscam um objetivo final comum, lembrar aos participantes observarem se é possível localizar espacialmente alguma das demandas levantadas na atividade anterior.

Atividade 3: Novo morador

Objetivo: Identificar regras de convivências adotadas nas comunidades para atividade de construção e identificar eventuais conflitos de vizinhança existentes.

Desenvolvimento:

- Apresentar a seguinte situação para os participantes:
 - I. Me mudei para o distrito.
 - II. Como consigo um terreno? Tenho que comprar de alguém ou posso ocupar qualquer área vazia? Tem alguma área que não pode ocupar de jeito nenhum, por que?
 - III. Para construir a minha casa, preciso seguir alguma regra? Quais? Se não tem, deveria ter alguma regra? Tem algo que não se deveria poder fazer de jeito nenhum? O que incomoda os vizinhos?
 - IV. Posso ocupar a área total do terreno? Posso construir uma casa de 4 andares, para toda minha família? Quem/ qual documento diz que sim ou que não?
 - V. Se na minha casa eu quiser abrir um negócio, posso? Todos? Há restrições? Quem estabelece essas restrições, caso existam?
 - VI. As questões são indicações para estimular a discussão. Não precisam ser todas necessariamente expostas.
- Registrar as falas dos participantes sobre o processo de aquisição de um novo terreno e construção na área urbana. Caso o moderador veja necessidade, gravar a discussão.
- O moderador deverá, para concluir a atividade, listar em tarjetas e colar no papel kraft boas práticas que devem ser validadas pela comunidade e aquelas que não devem ser validadas. Uma lista do que PODE e do que NÃO PODE.

Atividade 4: Prefeito por um dia

Objetivo: Definir prioridades de ação no distrito.

Desenvolvimento:

- Apresentar a seguinte situação para os participantes:
 - I. Hoje você é prefeito e tem orçamento aprovado e base de apoio na Câmara Municipal para aprovar 3 ações prioritárias para seu distrito. Quais são elas? Lembrar aos participantes quais os tipos de ações possíveis que o prefeito pode fazer.

- Os participantes devem ser divididos em grupos para aprofundar as discussões. Caso o grupo seja pequeno, cada participante poderá propor as três ações, que deverão ser bastante objetivas.
- O moderador receberá as cartelas e agrupará por temas, colando as cartelas numa folha grande.
- Em seguida, conduzirá a discussão com o grupo para que todos definam a prioridade para execução dentro do que foi proposto.

ROTEIRO PARA O DISTRITO SEDE

Atividade 1: O que falamos na primeira oficina?

Objetivo: Retomar a discussão do ponto em que se parou na atividade anterior (com atenção para evitar falas similares) e hierarquizar as questões/demandas já levantadas na oficina anterior daquele bairro.

- Apresentar aos presentes cartelas com as reivindicações feitas na primeira Oficina Comunitária daquele bairro, agrupadas por temas (economia, meio ambiente, mobilidade e acessibilidade, saneamento básico e habitação).
- Perguntar aos participantes se há reivindicações a serem acrescentadas e incluir no mural;

Atividade 2: Desafios

Objetivo: Mostrar os desafios enfrentados pela cidade de Porto Velho, e mediante a discussão, apontar novos. Sendo assim, os moradores devem elencar os principais desafios.

Desenvolvimento:

- Apresentar aos participantes os principais desafios do município: desmatamento, inclusive em áreas protegidas e impactos da implantação das UHEs, vazios urbanos, complexidade fundiária, falta de saneamento básico, grandes condomínios fechados, falta de estrutura de transporte público, baixa dotação orçamentária para execução de investimentos.
- Mencionar esses pontos em tarjetas e explicá-los aos participantes que eles vieram de uma leitura que a equipe fez após a realização de todas as reuniões e audiências e que culminaram na produção do diagnóstico consolidado.
- Perguntar aos participantes se há outros grandes desafios a serem acrescentados e incluir no mural;

- Pedir para os participantes marcarem com bolinhas vermelhas os desafios que eles consideram mais relevantes. Avaliar se é pertinente, de acordo com o número de participantes da oficina.
- Sugerimos também os moderadores tenham consigo os quadros-síntese de cada tema (P3), que poderão auxiliá-los para aumentar os repertórios de ação/ proposta/ intervenção dos participantes.

Atividade 3: Prefeito por um dia

Objetivo: Definir prioridades de ação no distrito-sede.

Desenvolvimento:

- Apresentar a seguinte situação para os participantes:
 - I. Hoje você é prefeito e tem orçamento aprovado e base de apoio na Câmara Municipal para aprovar 3 ações prioritárias para seu distrito. Quais são elas? Lembrar aos participantes quais os tipos de ações possíveis que o prefeito pode fazer
- Os participantes devem ser divididos em grupos para aprofundar as discussões. Caso o grupo seja pequeno, cada participante poderá propor as três ações, que deverão ser bastante objetivas.
- O moderador receberá as cartelas e agrupará por temas, colando as cartelas numa folha grande.
- Em seguida, conduzirá a discussão com o grupo para que todos definam a prioridade para execução dentro do que foi proposto.

***A missão do IBAM é promover – com base na ética,
transparência e independência partidária – o desenvolvimento
institucional do Município como esfera autônoma de Governo,
fortalecer sua capacidade de formular políticas, prestar serviços
e fomentar o desenvolvimento local, objetivando uma sociedade
democrática e a valorização da cidadania.***



**Rua Buenos Aires, nº 19 – 20070-021 – Centro – RJ
Tel. (21) 2142-9797 – Fax: (21) 2142-1262
E-mail: ibam@ibam.org.br – Web: www.ibam.org.br**