

Maringá, 25 de agosto de 2021.

## **ERRATA**

O Grupo Gestor, designado para desenvolver os trabalhos técnicos de revisão do Plano Diretor, responsável pela confecção do material técnico da 10ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor,

### **RETIFICA:**

No item “**3.1.5 Capacidade de Suporte do Território e Expansão Urbana**” que consta no documento publicado denominado Análise Temática Integrada, parte da descrição – compreendida entre as páginas 60 e 62 deste – referente ao Mapa de Capacidade de Suporte do Território (página 73), não se correlaciona totalmente ao mapa supracitado, além disso, há uma repetição de parte da análise deste item a partir da página 66, o que ocorreu no momento da junção das informações e arquivos digitais.

Abaixo, segue o item na íntegra “**3.1.5 Capacidade de Suporte do Território e Expansão Urbana**” contendo o texto que descreve fielmente o Mapa de Capacidade de Suporte do Território do documento original, com destaque (itálico) para o texto substituído e tarja (tachado) no texto repetido. Salienta-se que o restante do documento permanece inalterado.

### 3.1.5 Capacidade de Suporte do Território e Expansão Urbana

Este item realiza a análise da capacidade atual de suporte do território por meio de leituras sobrepostas das condições encontradas nas análises anteriores, bem como avalia a necessidade de sua expansão urbana. Como base, foram produzidos os seguintes indicadores:

- a) Indicador de Capacidade dos Equipamentos Comunitários: razão entre o Indicador de Capacidade de Equipamentos da Zona (IND\_EQUIPzona) e o Indicador de Capacidade de Equipamentos Total do Território (IND\_EQUIPtot) multiplicado por 100, sendo que os indicadores foram obtidos a partir da razão entre o número total de equipamentos comunitários e unidades residenciais (EQUIP/UR) da zona fiscal e do território, respectivamente;
- b) Indicador de Infraestrutura: proporcional ao nível de consolidação da urbanização da zona fiscal, aplicado um peso relativo a qualidade da infraestrutura encontrada na zona, sendo os níveis de urbanização:
1. Índices de consolidação da urbanização
    - 100% urbanizado – 1,00;
    - 90,01 a 99,99% urbanizado – 0,90;
    - 60,01 a 90,00% - 0,75;
    - 1 a 60,00% - 0,30.
  2. Peso qualitativo de infraestrutura
    - Classe 1: peso 4,00
    - Classe 2: peso 3,00
    - Classe 3: peso 1,00
    - Classe 4: peso 1,00
    - Classe 5: peso 1,50
    - Classe 6: peso 2,00
- c) Indicador de Atividades Produtivas: proporção de empresas concentradas na zona fiscal decorrente da razão entre o número de empresas de comércio e serviços da zona fiscal (nº EMPR\_zona) e o número de empresas de comércio e serviços totais (nº EMPR\_tot) do território, multiplicado por 100;

Seguidamente, foi elaborado um Mapa Síntese de Capacidade de Suporte do Território, que reúne tais indicadores por zona fiscal e define, portanto, os níveis de capacidade de atendimento desse território, relacionando com as principais avenidas do sistema viário básico, demonstrando a condição de acessibilidade intrazonas.

Os valores encontrados para esse indicador no território foram 6,15 de média e 7,01 de mediana. Portanto, não necessariamente, um valor alto representa alta capacidade de suporte do território, uma vez que os índices relacionam-se com a quantidade de unidades residenciais existentes na zona fiscal. Logo, uma zona fiscal com alta capacidade de adensamento habitacional – onde ainda existem muitos vazios a parcelar ou elementos que permitam a multifamiliaridade – apresentará níveis superiores à média e mediana, pois o aumento do número de unidades residenciais nessa zona impactará no valor do índice.

*Os valores mais baixos desse indicador, estão ligados a zonas fiscais com presença de zoneamento e usos industriais ou mistos, onde existem poucas unidades residenciais, e portanto, poucos equipamentos comunitários implantados, além de ter uma particularidade em relação aos níveis de infraestrutura, tais como as zonas 42, 45 e 41 na porção oeste e as zonas 10, 15, 35 e 18 a leste, ou ainda em zonas em processo de ocupação residencial com grandes glebas a parcelar como as zonas 22 e 40. Essas zonas, demandarão mais ou menos qualificação, dependendo das proposições e diretrizes de ordenamento territorial.*

*A classe que reúne a maior quantidade de zonas fiscais – 20 das 55 zonas fiscais urbanas, e um percentual de 36,4% delas – é classe que possui índice de capacidade variando entre 2,3 e 4,1, compondo a maior parte da área urbana da sede e a totalidade de Iguatemi. Ao sul, as zonas fiscais 20, 17, 27, 28, 25, 39 e 38 tem como semelhança uma grande quantidade de vazios urbanos, em especial, nas zonas 20 e 38, esse índice é decorrente da trama urbana existente, composta por lotes com maiores dimensões que o lote padrão atual, configurando um tecido urbano diferenciado, o qual apresenta uma menor incidência de sistema viário e menor quantidade de equipamentos implantados, são áreas que apesar de uma ocupação antiga não houve uma consolidação dessa ocupação e demandam ações relacionadas a qualificação do território.*

*Por sua vez, as zonas 17 e 27 tem grande porção de seus territórios com permissão de multifamiliaridade e uma tendência de verticalização recente, o que aumentará de maneira mais acelerada a demanda por suporte desse território, que apresenta pouca quantidade de equipamentos comunitários e uma necessidade de qualificação de sua infraestrutura – nível de consolidação da urbanização na zona – com ênfase para a zona fiscal 17, com menor índice de consolidação da urbanização. No caso do distrito de Iguatemi, ainda apresenta muitos vazios a parcelar e uma baixa densidade habitacional. Essa densidade pode ser ampliada na proporção em que se qualificar a infraestrutura e implantar novos equipamentos comunitários para que se mantenha a qualidade do ambiente urbano.*

*Ainda na mesma classe, na porção norte, englobando as zonas fiscais 19, 21, 14, 06, 32, 16, 30, 31, 29, 46, 11 e 23, que estão nessa condição em decorrência principalmente da ocupação horizontal uni e bifamiliar permitida pelo zoneamento atual, com exceção de porções das zonas 06, 29, 11, 23 e 46 que tem permissão de multifamiliaridade ligada à verticalização. Apesar de estarem na mesma faixa e apresentarem padrão e intensidade de ocupação territorial semelhante, esse conjunto de zonas apresenta variação nas densidades habitacionais (U.H/ha). Cabe destacar que a zona 46, sofrerá impactos do adensamento causado pelo processo de verticalização em curso decorrente do ERB em lotes de grandes dimensões (antigas Chácaras Alvorada).*

*Na faixa próxima aos valores da média identificados no território, verifica-se um agrupamento de zonas fiscais localizado na região nordeste do perímetro – zonas fiscais 24, 37, 36 e 26 – além de algumas zonas fiscais que compõe o Plano Urbanístico Original – 05, 02, 03, 08 e 09, as zonas 12 e 13 adjacentes a ele e as zonas 47, 43 e 48 da porção oeste. Das zonas que fazem parte do Plano Urbanístico Original, aquelas que apresentam permissão multifamiliar como as zonas 03, 08 e 09 demandarão de mais suporte do território aos seus habitantes à medida que o adensamento for ocorrendo.*

*Ainda nessa classe, uma zona que merece destaque na análise é a zona fiscal 36, pois, apesar de apresentar um bom nível de infraestrutura e uma quantidade significativa de equipamentos comunitários, é uma área com presença maciça de vazios parcelados, que serão ocupados em curto prazo, além de uma porção de área que permite multifamiliaridade (ZR6) que*

*já apresenta um número significativo de unidades residenciais em construção, o que ocasionará a mudança em seu índice de capacidade de suporte.*

*Também a zona fiscal 47, bastante heterogênea em sua composição territorial, o que está refletido no indicador de 5,56 já que parte dela possui ocupação industrial, ao longo da rodovia, e a outra parte, mais limítrofe à mancha urbana apresenta ocupação residencial, inclusive com área de verticalização recente em decorrência do ERB. Essa zona demandará maiores níveis de infraestruturação, tanto no que diz respeito à consolidação da urbanização, quanto no que se refere a implantação de equipamentos comunitários, uma vez que ela tem uma grande porção destinada ao uso residencial junto ao limite sul do perímetro urbano.*

*A classe que possui índice de capacidade variando entre 6,7 e 9,9 é composta pelas zonas fiscais 04, 07 e 44, além do distrito de Floriano (zona fiscal 34). A zona 04 mescla permissão unifamiliar, uso misto, verticalização por zoneamento ou por eixos, mas tem uma forte ocupação de comércio e serviços. A zona fiscal 07, apesar de poucos vazios urbanos já parcelados, ainda apresenta grande potencial de adensamento, haja vista que a verticalização tem sido um processo recorrente e contínuo, através de ciclos construtivos de diferentes décadas, comprovado pelo alto número de unidades residenciais aprovadas no período de 2015 a 2019. Além desses fatores, observou-se que o zoneamento multifamiliar (ZR4) na zona 07 apresenta um percentual baixo de consolidação – apenas 24% dos lotes da zona com esse tipo ocupação. Tanto a zona fiscal 44 quanto o distrito de Floriano estão nessa faixa por apresentar um número ainda reduzido de unidades residenciais face à estrutura existente no território, com uma baixa concentração de atividades produtivas.*

*Por fim, a zona fiscal 01 apresenta o maior índice de capacidade de suporte do território, seguido da Vila Jardim São Domingos, no caso da primeira, apesar de conter poucos vazios urbanos já parcelados, ainda apresenta grande potencial de adensamento em decorrência da constante valorização dada a sua localização estratégica e o processo de verticalização contínuo. Já a Vila Jardim São Domingos – zona fiscal 49 – materializa o extremo da distorção do indicador de capacidade de suporte do território. Esta zona, mesmo com um alto índice de capacidade tem poucos equipamentos comunitários e atividades produtivas em seu território, porém apresenta*

*baixíssima quantidade de unidades residenciais, o que torna inviável a implantação de novas infraestruturas e equipamentos.*

*As zonas que apresentam índices elevados de capacidade de suporte devido à alta disponibilidade de infraestrutura instalada frente a uma proporção reduzida de usuários (poucas unidades residenciais) apontam para uma necessidade de otimização desse território, visto o alto custo despendido para sua manutenção. Algumas dessas zonas devem ser avaliadas junto ao seu entorno, verificando a interligação com zonas vizinhas com menor capacidade de suporte.*

Os índices reforçam uma importante especificidade do território urbano: que é indissociável a qualificação do espaço com a ocupação do mesmo, ou seja, o nível de aperfeiçoamento das infraestruturas e equipamentos deve acompanhar em proporção o adensamento habitacional, e vice-versa. Quando esses processos ocorrem em tempos e intensidades diferentes é gerado um ônus que recai, ou sobre o município – excesso de infraestrutura e equipamentos, ou sobre a população – sem acesso a níveis adequados de infraestrutura e serviços públicos prestados pelos equipamentos comunitários.

Destaca-se que zonas menos qualificadas nos níveis de capacidade de suporte do território podem se valer do suporte ofertado nas zonas adjacentes, desde que existam boas condições de acessibilidade intrazonas. As zonas críticas devem ser analisadas sob esta ótica portanto, e ser alvo de um controle maior de adensamento.

A heterogeneidade identificada em algumas zonas fiscais reforçam a necessidade da definição de uma unidade territorial de planejamento (UTP) a fim de garantir níveis de vida adequados e mais equitativos possíveis à população, em direção a um desenvolvimento municipal sustentável.

Quanto ao tema expansão urbana, nota-se que o território urbano atual, definido pelos seus perímetros urbanos, apresenta possibilidades de ampliação de sua capacidade, seja em termos dos níveis de infraestrutura, de oferta de equipamentos comunitários e seus serviços, de atividades produtivas ou de absorção populacional, que será abordado com mais detalhes no próximo item.

No entanto, apesar de não ser necessária a expansão imediata desse território para ampliação de sua capacidade, cabe considerar a viabilidade de determinadas áreas para tal, a fim de que estas não se tornem indisponíveis em decorrência da implantação de determinadas atividades ou usos, por falta de diretrizes e proposições.

A capacidade da consolidação e expansão urbana está relacionado com as condicionantes de infraestrutura instalada, suas fragilidades técnicas e operacionais somado as questões territoriais, na qual tem-se as áreas não aptas a ocupação, que representam restrições legais que orientação a ocupação do território.

Para a análise da infraestrutura municipal, tratando da sede e seus distritos, foram levantados informações quanto aos deficit, problemas locais e de carácter estratégico, referente a pontos de alagamento, vias não pavimentadas, implantação de rede de água e problemas correlatos a rede de esgoto. Todas estas variáveis foram geolocalizadas e classificadas. Em relação a questão de ordem territorial, compatibilizou-se as informações de infraestrutura com a camada referente a não apto a ocupação, de ordem legal.

Quando da análise integrada destes dois grupos de informações, tem-se o direcionamento das áreas mais favoráveis e menos favoráveis a consolidação e expansão urbana. Assim, apresenta-se uma descrições integradas destas variáveis em relação ao uso do solo quanto ocupação.

Verificando a porção nordeste da sede, observa-se que há pontos favoráveis à consolidação territorial, apenas uma área que necessita maiores cuidados que localiza-se ao extremo leste, divisa com Sarandi. A porção do extremo nordeste apresenta grandes vazios a parcelar ainda dentro do perímetro, mas partindo para uma expansão do perímetro nesta porção, é necessário observar a presença do raio de 500m de distância da ETE.

A porção noroeste, tem-se vários a parcelar em direção a porção oeste e lotes ainda na malha urbana consolidada. Em direção ao extremo norte, há regiões sem rede de esgoto, na qual tratam de ocupações antigas, em modelo de parcelamento rural. A porção ao norte há infraestrutura instalada

até o limite do perímetro, e além do perímetro não há restrição legal, apenas ao extremo norte na confluência do ribeirão Maringá e Mandacarú, onde encontra-se uma ETE e seu raio de restrição.

A região sudeste apresenta alguns pontos locais de alagamento bem distribuído no território e apresenta uma grande porção ao extremo leste na divisa com Sarandi, com área classificada como elevado custo de implantação de rede e distribuição de água. Esta porção municipal apresenta áreas providas de infraestrutura completa e pequenas regiões com problemas pontuais, principalmente as localizações adjacentes ao perímetro urbano. A região não apresenta grandes restrições de natureza territorial, apenas alguns maciços florestais e uma linha de alta tensão na porção sul da região. A consolidação urbana fica restrita ao perímetro urbano, no qual apresenta grandes porções de lotes a parcelar, principalmente no extremo sul. Esta região não apresenta restrições como rede de esgoto em área já urbanizada.

A grande porção sudeste apresenta registros pontuais e concentrados na região sul de pontos de alagamento. Observa-se duas linhas de alta tensão, uma sentido leste-oeste e outro sentido norte-sul. Quanto a restrições territoriais e legais, tem-se que nessa região encontra-se alguns maciços florestais, e em direção a região sul, há em operação duas pedreiras e um aterro sanitário, no qual apresentam restrições legais de distanciamento quanto à urbanização, podendo ser classificada como não apta e apta com restrição a ocupação antrópica. A porção central desta área, apresenta regiões sem rede coletora de esgoto residencial, sendo estas áreas com urbanização consolidada. A porção sul desta região possui grandes áreas classificadas como vazios a parcelar, na qual a consolidação e expansão territorial desta área está relacionado a implantação de infraestrutura ao longo do desenvolvimento do território e se ater aos raios de restrição das atividades como pedreira e aterro. Em direção a região sudeste desta porção do território, encontra-se um uso e ocupação relacionado a industrial e rural, sendo ela, uma área que carece de infraestrutura como esgoto, e acessos viários que suportam uma elevada demanda populacional. Essa região encontra-se elevado porção de vazios classificados como a parcelar, mas vale refletir sobre a necessidade e disponibilidade da implantação de infraestrutura nesta zona.

A porção central da sede apresenta elevada consolidação da área urbana e alto índice de infraestrutura instalada, tendo como ressalve apenas a necessidade de substituição da rede de esgoto

existente. Ainda nesta área, tem-se a zona 10, que possui em sua adjacência uma elevada ocupação, e infraestrutura implantada, mas a área é referente a um uso industrial. Assim da possibilidade de ocupação desta região não há restrição quanto a integração da infraestrutura urbana. A porção central também registra alguns pontos isolados de alagamento, devido o dimensionamento da rede e o elevado percentual de permeabilização.

Os distritos, tanto Iguatemi (São Domingos) como Floriano apresentam baixo índice de infraestrutura instalada. Uma das grandes temáticas são as vias e pavimentação, na qual orienta outra infraestrutura como sistema de drenagem pluvial. O distrito de Iguatemi possui restrição legal a norte e déficit de infraestrutura ao longo de todo o perímetro, tendo a porção sul, apresentada como sem restrição legal. O distrito de Floriano apresenta restrições legal em direção norte e oeste limite ao perímetro, em direção sul e sudeste, encontra-se algumas restrições distanciadas do perímetro atual, tendo assim apenas a questão de infraestrutura para viabilizar a consolidação urbana.

~~Seguidamente, foi elaborado um Mapa Síntese de Capacidade de Suporte do Território, que reúne tais indicadores por zona fiscal e define, portanto, os níveis de capacidade de atendimento desse território, relacionando com as principais avenidas do sistema viário básico, demonstrando a condição de acessibilidade intrazonas.~~

~~Os valores encontrados para esse indicador no território foram 6,15 de média e 7,01 de mediana. Portanto, não necessariamente, um valor alto representa alta capacidade de suporte do território, uma vez que os índices relacionam-se com a quantidade de unidades residenciais existentes na zona fiscal. Logo, uma zona fiscal com alta capacidade de adensamento habitacional onde ainda existem muitos vazios a parcelar ou elementos que permitam a multifamiliaridade apresentará níveis superiores à média e mediana, pois o aumento do número de unidades residenciais nessa zona impactará no valor do índice.~~

~~Os valores mais baixos desse indicador, por sua vez, estão ligados a zonas fiscais com presença de zoneamento e usos industriais, onde existem poucas unidades residenciais, e portanto, poucos equipamentos comunitários implantados, além de ter uma particularidade em relação aos~~

níveis de infraestrutura. Essa característica, pode ser encontrada nas zonas fiscais no extremo oeste do perímetro urbano — 41, 42, 45 e 47 — esta última é bastante heterogênea, o que está refletido no indicador de 4,06 já que parte dela possui ocupação industrial, mais ao longo da rodovia, e a outra parte, mais limítrofe à mancha urbana apresenta ocupação residencial, inclusive com área de verticalização recente em decorrência do ERB. Das quatro zonas listadas nessa classe, a zona fiscal 47 é a que demandará maiores níveis de infraestruturação, tanto no que diz respeito à consolidação da urbanização, quanto no que se refere a implantação de equipamentos comunitários, uma vez que ela tem uma grande porção destinada ao uso residencial. As demais zonas, demandarão mais ou menos qualificação, dependendo das proposições e diretrizes de ordenamento territorial.

Na faixa próxima aos valores da média e mediana identificados no território, verifica-se um agrupamento de zonas fiscais localizadas nas bordas leste e sul do perímetro — zonas fiscais 36, 18, 38, 39, 25, 22, 20 e 40 — além das zonas fiscais 06 e 10 que compõe o Plano Urbanístico Original e, no limite noroeste e norte do perímetro as zonas fiscais 19 e 31, respectivamente. Nas zonas 20, 40 e 38, esse índice é decorrente da trama urbana existente, composta por lotes com maiores dimensões que o lote padrão atual, configurando um tecido urbano diferenciado, o qual apresenta uma menor incidência de sistema viário e menor quantidade de equipamentos implantados, são áreas que apesar de uma ocupação antiga não houve uma consolidação dessa ocupação e demandam ações relacionadas a qualificação do território. Uma zona que merece destaque nessa análise é a zona fiscal 36, pois, apesar de apresentar um bom nível de infraestrutura e uma quantidade significativa de equipamentos comunitários, é uma área com presença maciça de vazios parcelados, que serão ocupados em curto prazo, além de uma porção de área que permite multifamiliaridade (ZR6) que já apresenta um número significativo de unidades residenciais em construção, o que ocasionará a mudança em seu índice de capacidade de suporte.

A classe que reúne o maior número de zonas fiscais — 22 das 50 zonas fiscais urbanas existentes, e um percentual de 44% delas — é a classe que possui índice de capacidade de suporte variando de 7 a 9, espacializando-se territorialmente à centro-norte e sudeste, margeando as zonas fiscais centrais e ligada a presença de avenidas (eixos indutores de ocupação e desenvolvimento). As zonas fiscais 01 e 07 apresentam padrão de ocupação semelhante, poucos vazios urbanos já parcelados, mesmo assim apresentam grande potencial de adensamento em decorrência da contínua

valorização dessas zonas dada a sua localização estratégica, a primeira em relação ao centro e a segunda em relação à avenida Colombo e Universidade. São zonas onde a verticalização tem sido um processo recorrente e contínuo, através de ciclos construtivos de diferentes décadas, comprovado pelo alto número de unidades residenciais aprovadas no período de 2105 a 2019. Além desses fatores, observou-se que o zoneamento multifamiliar (ZR4) na zona 07 apresenta um percentual baixo de consolidação — apenas 24% dos lotes da zona com esse tipo de ocupação.

Ao norte dessas zonas, um conjunto composto pelas zonas fiscais 43, 21, 29, 30, 16, 11, 23, 24, 46, 37, 15, e 35, que permanecem na mesma faixa descrita acima, mas com características diferentes, em decorrência principalmente da ocupação horizontal uni e bifamiliar permitida pelo zoneamento atual, com exceção de porções das zonas 29, 11, 23 e 46 que tem permissão de multifamiliaridade ligada à verticalização. Apesar de estarem na mesma faixa e apresentarem padrão e intensidade de ocupação territorial semelhante, esse conjunto de zonas apresenta variação nas densidades habitacionais (U.H/ha). Cabe destacar que a zona 46, sofrerá impactos do adensamento causado pelo processo de verticalização em curso decorrente do ERB em lotes de grandes dimensões (antigas Chácaras Alvorada).

A sudeste, as zonas 17, 27, 08 e 28, tem grande porção de seus territórios com permissão de multifamiliaridade e uma tendência de verticalização recente, o que aumentará de maneira mais acelerada a demanda por suporte desse território, que apresenta pouca quantidade de equipamentos comunitários e uma necessidade de qualificação de sua infraestrutura — nível de consolidação da urbanização na zona — com ênfase para a zona fiscal 17, com menor índice de consolidação da urbanização.

Também compõem essa classe o distrito de Iguatemi (índice 7,01) que coincide com a mediana identificada, apresenta muitos vazios a pareclar e uma baixa densidade habitacional. Essa densidade pode ser ampliada na proporção em que se qualificar a infraestrutura e implantar novos equipamentos comunitários para que se mantenha a qualidade do ambiente urbano.

A classe com índice de capacidade de suporte de 9 — 11, é composta por, grupo na porção central, composto pelas zonas fiscais 05, 04, 02, 03 e 09 das quais as zonas 03 e 09 se diferenciam

por conta de um maior adensamento no caso da primeira, e do padrão de parcelamento e ocupação no caso da segunda. À norte tem-se as zonas 14, 48 e 32 todas conectadas ao eixo da Avenida Mandacaru.

Essas zonas apresentam índices elevados de capacidade de suporte devido à alta disponibilidade de infraestrutura instalada frente a uma proporção reduzida de usuários. Isso aponta para uma necessidade de otimização desse território, visto o alto custo despendido para sua manutenção. Algumas dessas zonas devem ser avaliadas junto ao seu entorno, verificando a interligação com zonas vizinhas com menor capacidade de suporte.

A classe imediatamente superior, com índice de capacidade aproximando-se do dobro da média encontrada no território (11 — 13,5) composta pelas zonas 26, 13 e 44, acentua a distorção relacionada à dimensão da unidade territorial no caso das primeiras, e no baixo número de unidades residenciais para a última.

A última classe, materializa a extrema distorção do indicador de capacidade de suporte do território, que é a zona fiscal 49 — Vila Jardim São Domingos. Este território, apresenta baixíssima quantidade de unidades residenciais, o que torna inviável a implantação de novas infraestruturas e equipamentos.

Os índices reforçam uma importante especificidade do território urbano: que é indissociável a qualificação do espaço com a ocupação do mesmo, ou seja, o nível de aperfeiçoamento das infraestruturas e equipamentos deve acompanhar em proporção o adensamento habitacional, e vice-versa. Quando esses processos ocorrem em tempos e intensidades diferentes é gerado um ônus que recai, ou sobre o município — excesso de infraestrutura e equipamentos, ou sobre a população — sem acesso a níveis adequados de infraestrutura e serviços públicos prestados pelos equipamentos comunitários.

Destaca-se que zonas menos qualificadas nos níveis de capacidade de suporte do território podem se valer do suporte ofertado nas zonas adjacentes, desde que existam boas condições de

acessibilidade intrazonas. As zonas críticas devem ser analisadas sob esta ótica portanto, e ser alvo de um controle maior de adensamento.

A heterogeneidade identificada em algumas zonas fiscais reforçam a necessidade da definição de uma unidade territorial de planejamento (UTP) a fim de garantir níveis de vida adequados e mais equitativos possíveis à população, em direção a um desenvolvimento municipal sustentável.

Quanto ao tema expansão urbana, nota-se que o território urbano atual, definido pelos seus perímetros urbanos, apresenta possibilidades de ampliação de sua capacidade, seja em termos dos níveis de infraestrutura, de oferta de equipamentos comunitários e seus serviços, de atividades produtivas ou de absorção populacional, que será abordado com mais detalhes no próximo item.

No entanto, apesar de não ser necessária a expansão imediata desse território para ampliação de sua capacidade, cabe considerar a viabilidade de determinadas áreas para tal, a fim de que estas não se tornem indisponíveis em decorrência da implantação de determinadas atividades ou usos, por falta de diretrizes e proposições.

A capacidade da consolidação e expansão urbana está relacionado com as condicionantes de infraestrutura instalada, suas fragilidades técnicas e operacionais somado as questões territoriais, na qual tem-se as áreas não aptas a ocupação, que representam restrições legais que orientam a ocupação do território.

Para a análise da infraestrutura municipal, tratando da sede e seus distritos, foram levantados informações quanto aos deficit, problemas locais e de carácter estratégico, referente a pontos de alagamento, vias não pavimentadas, implantação de rede de água e problemas correlatos a rede de esgoto. Todas estas variáveis foram geolocalizadas e classificadas. Em relação a questão de ordem territorial, compatibilizou-se as informações de infraestrutura com a camada referente a não apto a ocupação, de ordem legal.

Quando da análise integrada destes dois grupos de informações, tem-se o direcionamento das áreas mais favoráveis e menos favoráveis a consolidação e expansão urbana. Assim, apresenta-se uma descrição integradas destas variáveis em relação ao uso do solo quanto ocupação.

Verificando a porção nordeste da sede, observa-se que há pontos favoráveis à consolidação territorial, apenas uma área que necessita maiores cuidados que localiza-se ao extremo leste, divisa com Sarandi. A porção do extremo nordeste apresenta grandes vazios a pareclar ainda dentro do perímetro, mas partindo para uma expansão do perímetro nesta porção, é necessário observar a presença do raio de 500m de distância da ETE.

— A porção noroeste, tem-se vários a pareclar em direção a porção oeste e lotes ainda na malha urbana consolidada. Em direção ao extremo norte, há regiões sem rede de esgoto, na qual tratam de ocupações antigas, em modelo de parcelamento rural. A porção ao norte há infraestrutura instalada até o limite do perímetro, e além do perímetro não há restrição legal, apenas ao extremo norte na confluência do ribeirão Maringá e Mandacarú, onde encontra-se uma ETE e seu raio de restrição.

— A região sudeste apresenta alguns pontos locais de alagamento bem distribuído no território e apresenta uma grande porção ao extremo leste na divisa com Sarandi, com área classificada como elevado custo de implantação de rede e distribuição de água. Esta porção municipal apresenta áreas providas de infraestrutura completa e pequenas regiões com problemas pontuais, principalmente as localizações adjacentes ao perímetro urbano. A região não apresenta grandes restrições de natureza territorial, apenas alguns maceios florestais e uma linha de alta tensão na porção sul da região. A consolidação urbana fica restrita ao perímetro urbano, no qual apresenta grandes porções de lotes a pareclar, principalmente no extremo sul. Esta região não apresenta restrições como rede de esgoto em área já urbanizada.

— A grande porção sudeste apresenta registros pontuais e concentrados na região sul de pontos de alagamento. Observa-se duas linhas de alta tensão, uma sentido leste-oeste e outro sentido norte-sul. Quanto a restrições territoriais e legais, tem-se que nessa região encontra-se alguns maceios florestais, e em direção a região sul, há em operação duas pedreiras e um aterro sanitário, no qual apresentam restrições legais de distanciamento quanto à urbanização, podendo ser classificada como não apta e apta com restrição a ocupação antrópica. A porção central desta área, apresenta regiões sem rede coletora de esgoto residencial, sendo estas áreas com urbanização consolidada. A

porção sul desta região possui grandes áreas classificadas como vazios a parcelar, na qual a consolidação e expansão territorial desta área está relacionado a implantação de infraestrutura ao longo do desenvolvimento do território e se ater aos raios de restrição das atividades como pedreira e aterro. Em direção a região sudeste desta porção do território, encontra-se um uso e ocupação relacionado a industrial e rural, sendo ela, uma área que carece de infraestrutura como esgoto, e acessos viários que suportam uma elevada demanda populacional. Essa região encontra-se elevado porção de vazios classificados como a parcelar, mas vale refletir sobre a necessidade e disponibilidade da implantação de infraestrutura nesta zona.

— A porção central da sede apresenta elevada consolidação da área urbana e alto índice de infraestrutura instalada, tendo como ressalve apenas a necessidade de substituição da rede de esgoto existente. Ainda nesta área, tem-se a zona 10, que possui em sua adjacência uma elevada ocupação, e infraestrutura implantada, mas a área é referente a um uso industrial. Assim da possibilidade de ocupação desta região não há restrição quanto a integração da infraestrutura urbana. A porção central também registra alguns pontos isolados de alagamento, devido o dimensionamento da rede e o elevado percentual de permeabilização.

— Os distritos, tanto Iguatemi (São Domingos) como Floriano apresentam baixo índice de infraestrutura instalada. Uma das grandes temáticas são as vias são pavimentação, na qual orienta outra infraestrutura como sistema de drenagem pluvial. O distrito de Iguatemi possui restrição legal a norte e deficit de infraestrutura ao longo de todo o perímetro, tendo a porção sul, apresentada como sem restrição legal. O distrito de Floriano apresenta restrições legal em direção norte e oeste limite ao perímetro, em direção sul e sudeste, encontra-se algumas restrições distanciado do perímetro atual, tendo assim apenas a questão de infraestrutura para viabilizar a consolidação urbana.

Assim, observa-se que a consolidação e a expansão urbana é definida e orientada por questão territoriais, legais e capacidade de implantação de infraestrutura. Desta forma, tem-se uma análise mais integrada do território dentro do princípio da sustentabilidade territorial.