

# VAZIOS URBANOS: ESTUDO DE CASO NO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA-PR

*Urban voids: case studie in the municipalitie of Guarapuava-PR*

Marina Roberta P. Freitas<sup>1</sup>

Glauco Nonose Negrão<sup>2</sup>

## Resumo

A aplicação do conceito de vazios urbanos e a caracterização de áreas que se vinculem a esta temática, além das possibilidades intervencionistas de utilização dessas áreas para desenvolvimento dos centros urbanos, bem como sua identificação, localização e zoneamento são fundamentais para o planejamento urbano. Neste trabalho foi realizado um levantamento espacial preliminar das áreas dentro do limite perimetral urbano do município de Guarapuava - PR que podem ser qualificadas como vazios urbanos. A construção deste trabalho pautou-se na revisão bibliográfica, desenvolvimento da malha urbana e leis vigentes em relação à aplicação legislativa local relativa ao conceito. A delimitação e avaliação das áreas de vazios urbanos deram-se através de foto interpretação com a utilização dos programas de geoprocessamento. O município de Guarapuava-PR apresenta em sua urbe áreas com potencial para utilização de diferentes usos, sendo o objetivo deste trabalho em desenvolvimento identificar, quantificar e atribuir uso as áreas enquadradas enquanto vazios urbanos. Torna-se necessário indicações de aplicabilidade para as áreas com funções sociais, sem caráter econômico, e que estejam de acordo com as necessidades populacionais.

**Palavra-chave:** Desenvolvimento regional; Planejamento urbano; Geoprocessamento

## Abstract

The application of the concept of urban voids and characterization of areas that become parties to this subject, beyond the possibilities of interventional use of these areas for development of urban centers, as well as their identification, location and zoning are key to urban planning. In this work, a preliminary survey of spatial areas was conducted within the urban perimeter boundary Guarapuava - PR can be classified as urban voids. The construction of this work was based on the literature review, development of the urban grid and existing laws in relation to the local legislative implementation on the concept. The definition and evaluation of the areas of urban voids are given through photo interpretation with the use of GIS programs. The Guarapuava-PR presents in its metropolis areas with potential for use of different uses, and the aim of this work in progress to identify, quantify and allocate the use framed as empty urban areas. Becomes necessary indications applicability to areas of social functions without economic, and that comply with population needs.

**Keywords:** Regional development; Urban planning; GIS

---

<sup>1</sup> Mestranda de Pós-graduação em Agronomia, UNICENTRO. marina\_beta\_freitas1@hotmail.com

<sup>2</sup> Orientador, Professor Dr. adjunto DEGEO UNICENTRO. glauco.n.negrao@hotmail.com

## INTRODUÇÃO

Vazios urbanos caracterizam-se enquanto áreas inutilizadas ou subutilizadas no pleno em suas possibilidades ou em desuso, em termos genéricos. Estes espaços presentes na malha urbana são consequências dos inúmeros processos históricos, políticos, econômicos e geográficos de determinado local, sendo passíveis de análise a partir destes âmbitos, uma vez que a utilização destes espaços pode vir a representar novas vias de acesso a comunidade carente a locais salubres de moradia, áreas de lazer, infraestruturas públicas, sejam parques, praças, escolas ou postos de saúde. O município de Guarapuava-PR, assim como diversos outros centros urbanos, possui um número de lotes vagos que se encaixam nesta análise.

Neste trabalho pretendemos realizar um levantamento espacial das áreas dentro do limite perimetral urbano do município de Guarapuava - PR que podem ser qualificadas como vazios urbanos. Para tanto, utilizaremos como marco espaço-temporal inicial a década de 1970 a fim de explanar o processo de ocupação espacial, considerando as condições econômicas inter-relacionadas, como o processo de êxodo rural, o consequente aumento da área construída na zona urbana, bem como a desfuncionalização de áreas do tecido urbano. Posteriormente, serão apresentadas indicações de aplicabilidade para as áreas, que eventualmente estimulem suas funções sociais, sem caráter econômico, e que estejam de acordo com as necessidades populacionais.

O objetivo deste trabalho é propor, depois da realização do levantamento já citado, uma metodologia de reocupação do espaço urbano, observando em especial as áreas não utilizadas que representam um entrave ao desenvolvimento urbano do município, ou melhor, áreas que não possuem ou apresentam função social, independente do caráter econômico, e que restringem o fomento a estruturação da malha urbana. Entre as propostas, poderão ser indicadas possíveis novas funções aos espaços ociosos ou subutilizados, sempre tendo em vista as variáveis sociais, econômicas e históricas que constituem tais espaços.

Conforme previstas e pautadas pela Seção I da Lei nº 6.664, de 26 de junho de 1979, e no Decreto nº 85.138, de 15 de setembro de 1980, que disciplina a profissão de Geógrafo, ao qual o campo de atuação a que se relaciona este trabalho abordará os seguintes itens contidos no artigo 3º: O item “a” diz respeito à delimitação e caracterização de regiões para fins de planejamento e organização físico-espacial; o item “d” trata do zoneamento geográfico, com vista aos planejamentos geral e regional; por fim, o item “m” que abrange o levantamento e mapeamento destinados à solução dos problemas regionais.

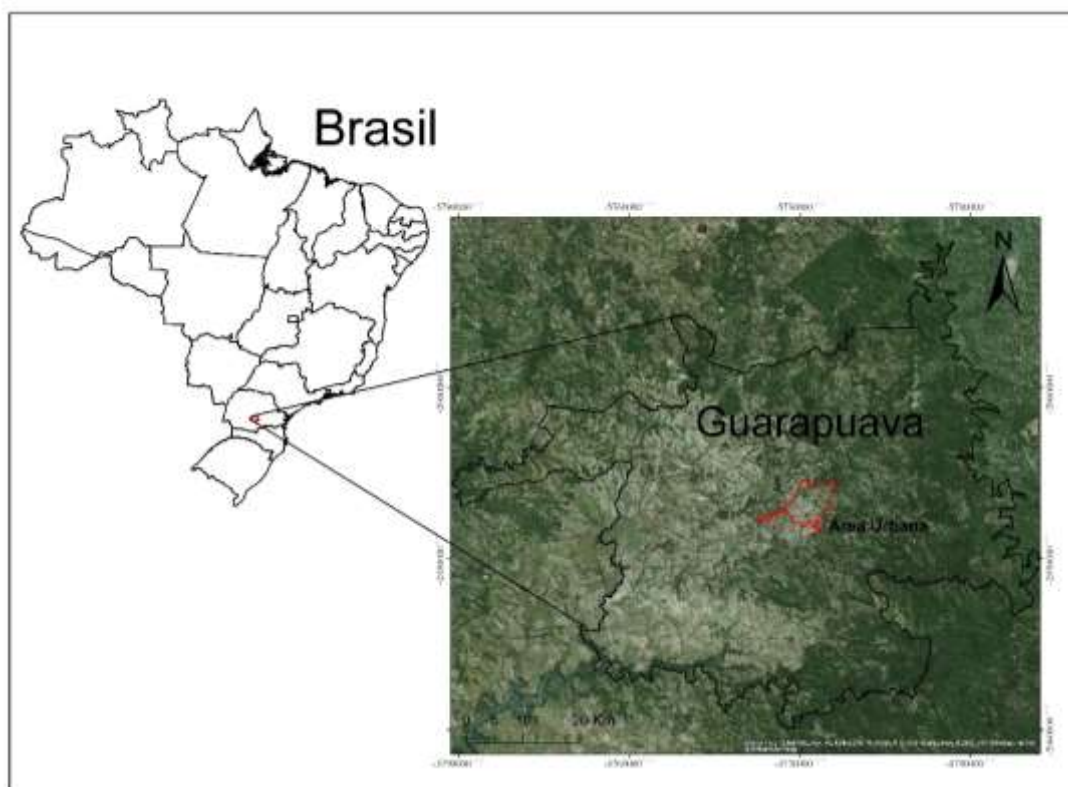
No entanto, é preciso ainda contextualizar o uso da expressão “vazio urbano”. Neste trabalho levou-se em considerações variáveis diversas como a configuração geográfica e histórica local, além das condições políticas, econômicas e sociais atuais para aplicação do conceito dentro da malha urbana proposta de estudo. Para o presente trabalho, entendemos *a priori* que vazio urbano abrange os terrenos vagos e subutilizados, áreas desocupadas, terras devolutas e os terrenos alvos de especulação imobiliária. Todos estes vazios urbanos são, em alguma medida, resultado dos processos de ocupação e apropriação do espaço por diferentes extratos sociais.

## MATERIAIS E MÉTODOS

A construção deste trabalho pautou-se inicialmente na revisão bibliográfica dos conteúdos referentes à temática como vazios urbanos, uso e ocupação do solo, desenvolvimento da malha urbana e leis vigentes em relação à aplicação legislativa aos vazios urbanos. A delimitação e avaliação das áreas de vazio urbano deu-se através de foto interpretação com a utilização dos programas de geoprocessamento Quantum GIS Lisboa versão 1.8 e ArcGIS versão 2.0 *trial*. Utilizou de imagens de alta resolução espacial disponibilizados pela empresa DigitalGlobe fornecidas pelo *software* Google *Earth*.

De forma, o perímetro urbano do município para base inicial do mapeamento foi adquirido através da Prefeitura Municipal de Guarapuava- PR em meio digital, formato Shapefile (shp), a sequência do mapeamento foi realizado através da ferramenta “*Add Google Satellite layer*” carregando dessa maneira o banco de imagens de alta resolução disponibilizadas pela empresa *DigitalGlobe*, permitindo a fotointerpretação e a vetorização dos polígonos referentes as áreas não edificadas. O Sistema de Coordenadas estabelecido para este projeto foi UTM (Universal Transversa Mercator), Datum WGS84 zona 22. O georreferenciamento neste caso não é necessário uma vez que a base de dados já é georreferenciada.

O município de Guarapuava está localizado no terceiro planalto paranaense, na mesorregião centro-sul do Estado do Paraná, Região Sul do Brasil. Segundo o IPARDES - Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social – (2013), o município conta com uma população de 167.328 habitantes em área urbana, possui área territorial de 3.177,598 km<sup>2</sup>, com altitude de 1.098 metros, sob as coordenadas Latitudes 25°30’43”S e Longitude 51°27’29” W, conforme Figura1.

**Figura 1** - Localização da área de estudo.

Fonte: Google Earth. Org; FREITAS, Marina R. P. 2014.

## FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Vazios urbanos são espaços vagos dentro do perímetro urbano. Tais espaços não representam necessariamente um problema público, a depender da sua destinação e uso. Passam a serem motivos de preocupação quando usados para deposição de resíduos, ou quando apresentam vegetação exacerbada que permitem a proliferação de animais indesejáveis à comunidade, desde que estes espaços não sejam legalmente áreas de preservação ambiental, dadas as características físicas da área e o tipo de vegetação.

Ao conceituar “vazio urbano” permite-se relacionar os diversos espaços e usos ou não usos destes, de forma que se pode atribuir significados sociais distintos dependendo do tipo de abordagem empreendida. Contudo, significações atribuídas ao conceito indicam que vazio urbano é resultado dos processos de apropriação e ocupação do espaço na dinâmica urbana. Segundo o Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008), os vazios urbanos:

[...] consistem em espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada em uma área caracterizada por grande diversidade de espaços edificados, que podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados “(BRASIL, 2008, p. 142).

Como podemos observar da definição do Manual, são muitas as possibilidades de classificação de uma área como vazio urbano. Mas o cerne do conceito ainda é o mesmo: as áreas são de fato vazias, destituídas de uso, inativas. Um vazio urbano, portanto, sob a perspectiva da ocupação urbana por pessoas é um espaço que não possui uso ou função social.

Além das áreas citadas pelo Manual, há outros tipos de vazios urbanos em potencial como terrenos com edificações que estão à espera de demolição, dadas sua degradação ou obsolescência. Neste caso os espaços podem ou não deixar de ser vazios, dependendo do uso posterior que recebe e a influência das expectativas econômicas. Cavaco (2007) utiliza a expressão “vazio expectante” para definir “espaços intersticiais” que constituem grandes áreas vagas. Tais áreas, mesmo em estado de obsolescência, caracterizam-se pela expectativa de oportunidade de transformação intrínseca.

Embora a definição de Cavaco seja sensivelmente diferente da do Manual, há uma convergência entre as definições. Para Souza (2010) em ambas as definições os vazios urbanos constituem espaços de transição temporal, com potencialidades para transformação, uma vez que esses espaços podem se tornar “oportunidades de mudança, que pode implicar novo uso, nova construção”. Em termos dimensionais os vazios urbanos podem variar de pequenos a grandes terrenos, ocupados ou não por edificações, mas que são vistos pela sociedade enquanto nódoa dentro do acinte da malha urbana, ou seja, desestimado.

Conforme afirma Porta (2009) os vazios urbanos dispõem-se como oportunidades estratégicas, seja para o planejamento adaptativo, gerenciamento negocial ou projetos urbanos, nos quais a transformação em oportunidades é positiva quando realizada de acordo com orientações de autoridades governamentais na sua reestruturação. Porém, o planejamento vigente ou de previsão em longo prazo calculado nos Planos Diretores municipais ou nos projetos de Alinhamento / Loteamento na viabilização de renovação com vistas a ocupação apresentam-se enfraquecidos não facilitando o gerenciamento.

Jorge (2007) observa que áreas vazias e áreas cheias desempenham na cidade um papel “útil” ou “inútil”, onde a cidade se constitui em “regras” e “exceções” como dois valores opostos, partindo da noção morfológica de que a massa construída é a regra e que a exceção ocorre quando a massa construída, ou a área cheia, é interrompida pela área vazia.

Segundo o autor, as áreas vazias do ponto de vista da ocupação física constituem espaços que não apresentam nenhuma função simbólica ou prática. Algumas áreas cheias também podem ser exceção, na medida em que é arbitrária a definição do espaço enquanto área útil. Por outro lado, uma área vazia pode ser definida como útil se eventualmente servir a uma comunidade como espaço público livre.

Para Dittmar (2006) os vazios urbanos são áreas ociosas, como espaços não parcelados, como grandes glebas e loteamentos, frutos da especulação imobiliária, à espera de ocupação. Neste caso, um lote em uma gleba é considerado vazio urbano quando permanece sem edificação. Esta definição é falha, se entendermos, que todas as áreas de um núcleo urbano podem ser consideradas vazios caso haja lotes vagos entre os lotes ocupados. Dittmar denomina esses espaços de “remanescentes urbanos”, ou seja, áreas vazias de uso, abandonadas, frutos de rupturas e mutações da estrutura urbana, como antigas áreas portuárias, ferroviárias, rodoviárias ou plantas industriais, além dos edifícios abandonados.

#### ESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE GUARAPUAVA DESDE A DÉCADA DE 1970

O município de Guarapuava apresenta uma conjuntura histórica que remete ao coronelismo e ainda hoje é perpassada pelo modelo de oligarquias de poder. As oligarquias que detêm o poder controlam vários setores da sociedade local, como a economia e a política. Boa parte dos membros das famílias oligárquicas são detentores de terras, sejam estas em área urbana ou não. As áreas mais centrais da cidade, por exemplo, são o reduto principal das famílias que têm influência histórica nos destinos do município.

Em resumo, processos como a expansão da fronteira agrícola seguida da modernização da agricultura interna e externa, criação de ligação rodoviária entre o município e demais regiões entre outros processos intermitentes entre a década de 1960 e 1970, incrementaram o contingente populacional em 16,2% de acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia estatística), propiciando uma modificação no uso da terra, e sua posse por uma população diferenciada, ou seja, não mais a sociedade campeira tradicional.

Conforme aponta Silva (1997) as dificuldades em se manter no campo, em conseguir ou utilizar o crédito agrícola e altos riscos ao se conseguir o crédito e ao conseguir quitar suas dívidas, inibiam a possibilidade de produção por pequenos agricultores, e em decorrência concentrando cada vez mais a renda. Desta forma, nota-se que as transformações regionais ocorreram rapidamente, fato este que aliado a negligência governamental levou ao

abandono do campo por muitas famílias, e em consequência o crescimento da população nas áreas urbanas.

A forma urbana então passou a ser moldada através do crescimento desordenado, ou seja, o intenso crescimento sem continuidade espacial, os investimentos no setor de transportes e a desarticulação da produção agrícola e perda gradual da função produtiva da periferia urbana e a formação de um novo mercado consumidor levou alguns proprietários de terras das margens urbanas a dar novos usos a terra, como parcelamento para fins urbanos.

Padis (1981) aponta que o período da década de 1970 a 1990 marcou-se pela continuidade do crescimento e espacialização do mercado de terras. Para o município, considera-se que houve uma consolidação de um sistema produtivo que viria a estagnar apesar do fornecimento de infraestrutura básica e da especulação fundiária. Na década de 1990 deu-se início a uma política de investimentos em programas sociais de habitação para evitar um grande fluxo migratório que gerasse muita pressão demográfica nos polos regionais do Estado.

Silva (1997) nos permite ainda adicionar aos processos de desenvolvimento instituições de influência direta, responsáveis por pontos de mutação, ou seja, essenciais ao desenvolvimento e crescimento urbano do município, como a COPEL (Companhia de Eletricidade do Paraná), SANEPAR (Companhia de Saneamento do Paraná), COHAPAR (Companhia de Habitação do Paraná) e FAMEPAR (Fundação de Assistência aos Municípios do Paraná), responsáveis pelo avanço da infraestrutura básica e habitacional, sendo o último, um programa implementado em aproximadamente 40 municípios, enquanto financiador de obras através do PPDU (Programa de desenvolvimento urbano), fatos estes que repercutiram na economia e estrutura urbana do município.

Essa interferência deu início a valorização dos lotes parcelados e ainda não parcelados, sendo as não parceladas detentoras de uma condição de valor potencial, relacionado ao aspecto de perspectiva em beneficiamento, à reprodução do capital, ao qual o aumento do preço e retenção da mesma com fins especulativos deram maior alento aos programas habitacionais. Lembrando que a valorização de propriedades é relativamente dependente tanto das ações individuais de cada proprietário como das ações das áreas vizinhas, e estas mantêm um ciclo conflitante, pois o processo não está sob controle de valorização de cada proprietário em particular.

#### DAS LEGALIDADES E LEGISLAÇÕES VIGENTES

O trato de vazios urbanos nos fornece uma base conceitual variada, porém permite adequação apropriada as cidades de pequeno e médio porte, onde a construção da malha urbana ainda prematura permite maiores intervenções, evidentemente o investimento em estrutura institucional, ampliação da base de dados e intervenção efetiva deve ser realizada com base em leis gerais.

Neste contexto destaca-se a implementação e aprovação do Estatuto das Cidades - Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 onde se entende por vazio urbano os “terrenos vazios ou subutilizados que se localizam em área urbanizada, que não promova seu adequado aproveitamento” (BRASIL, 2001).

Destacam-se ainda o Ministério das Cidades (2003) e o Sistema Nacional de Habitação (SNH), que articulam em relação aos recursos humanos para sanar problemas habitacionais, e prevê programas estruturados no âmbito de moradia e políticas habitacionais à população de baixa renda - Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005 (BRASIL, 2005), estes refletem o direito a propriedade urbana e a cidade sustentável, direito a transporte e serviços públicos.

Inserindo-se nesse contexto ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que busca centralizar os interesses gerenciando os recursos orçamentários para programas de políticas habitacionais, bem como das destinações fundiárias.

No plano municipal têm-se o PHLIS (Plano Local de Interesse Social) que no município de Guarapuava- PR, foi elaborado em junho de 2010, seguindo o Plano de Trabalho aprovado pelo Ministério das Cidades sob Contrato de Repasse nº 0270847-21/2008 (MCIDADES e FNHIS), em consonância com o Manual de Contratação e Execução do Ministério das Cidades e com o Manual de Apresentação de Propostas da Ação Apoio à Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social e demais legislações aplicáveis, de acordo com o documento, estão dispostos e delineadas as fases do processo de formulação do PHLIS e os procedimentos de cada etapa, bem como os agentes envolvidos.

O plano prevê então a identificação e delimitação das áreas consideradas como vazios urbanos, identificação de titularidade dos lotes entre outros como dados sobre a oferta habitacional de interesse social e definição de áreas passível de formação de ZEIS (Zonas de interesse social) com enfoque ao setor habitacional.



Teixeira (2010) aplicou quadros metodológicos para classificação de instrumentos urbanísticos capazes de promover a estruturação física do solo urbano das cidades médias brasileiras que resume critérios para reversão da condição de vacância, onde:

Para os lotes vagos ou subutilizados, de propriedade privada e considerados de médio e grande porte, ou seja, passíveis de serem reinseridos no mercado de terras através da legislação vigente, institui-se o Parcelamento e Edificação Compulsórios seguidos do IPTU Progressivo e da Desapropriação-Sanção. [...] Nos casos em que os vazios urbanos se apresentam com dimensões diminutas, impedindo que sejam facilmente reinseridos no mercado de terras (sejam eles lotes vagos ou subutilizados de propriedade privada), a instituição de coeficiente básico e da Transferência do Direito de Construir (TDC) podem configurar a melhor alternativa instrumental para a recuperação e requalificação de vazios, também pontuais, pelo poder público local. [...] A TDC poderia então ser utilizada para compensar proprietários que não tenham em seu imóvel utilizado integralmente o coeficiente de aproveitamento básico, revertendo a propriedade dos imóveis para o domínio público. (2010, p.12)

As colocações de Teixeira apontam instrumentos políticos específicos capazes de dar alavanque a reinserção de vazios urbanos e requalificação de áreas.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

O fornecido em relação a formação conceitual e aplicação do termo “vazio urbano”, desde a sua associação com a desfuncionalização de uma área, até a aspectos de degradação e imprecisão do futuro uso, permite que se esquematize, e/ou defina uma classificação para as áreas de vacância malha urbana da área de estudo. Sendo assim, definiu-se para o município de Guarapuava – PR um esquema funcional às condições encontradas na distribuição da ocupação ou não dos espaços no município (tabela 1).

**Tabela 1.** Definição da organização de funcionalidade de áreas.

ÁREAS URBANAS COM FUNÇÃO SOCIAL ATIVA	Todas aquelas áreas ocupadas e funcionais, ou seja, que possui estrutura e é utilizada independente da utilização.
ÁREAS URBANAS COM FUNÇÃO SOCIAL EM POTENCIAL	As áreas não ocupadas mas que possuem estrutura para ocupação, isto é, existe área construída porém sem uso.

ÁREAS URBANAS COM FUNÇÃO SOCIAL INATIVA	São as áreas não ocupadas que possuem função social definida, ou seja, não possui estrutura mas tem outros usos (parques e praças).
ÁREAS URBANAS SEM FUNÇÃO SOCIAL	Áreas não ocupadas que não podem ser ocupadas, como Apps que não devem ser ocupadas e/ou possuir estrutura.

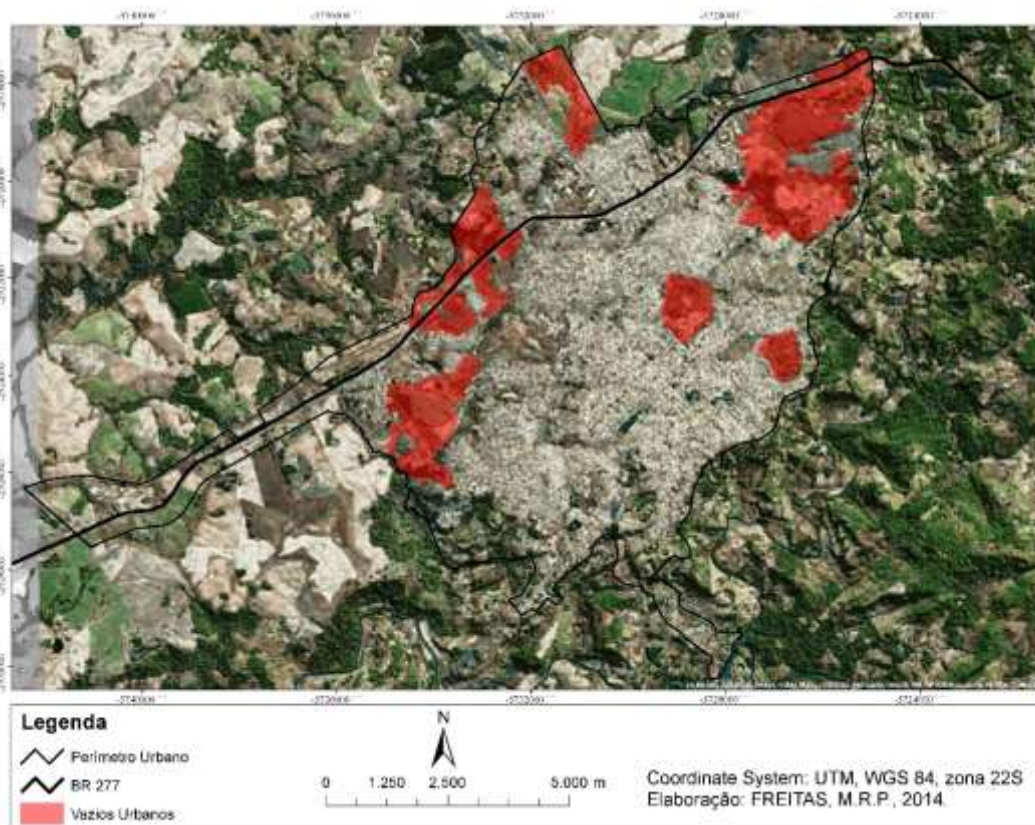
Org: FREITAS. Marina R. P. 2014

Em análise mais palpável estipula-se *a priori* um número de lotes vagos bem distribuídos sobre todo perímetro urbano do município, sendo estes classificáveis de acordo com a dimensão e localização, os quais se encaixam em situações distintas que se encaixam na tabela 1. A aplicação através da segunda e terceira variáveis não foi até este momento inserido, tendo em vista a continuação do trabalho. Contudo as áreas já registradas podem encaixar-se na variável “Áreas urbanas sem função social” ou inativas.

Em uma primeira análise a aplicação de metodologia identificou-se locais considerados enquanto vazios urbanos, com áreas acima de 3.000m<sup>2</sup>, estando estes dentro do perímetro urbano, as áreas apresentam-se enquanto blocos de tamanhos variados e pouco uniformes, contudo, sua localização em primeira instância permite afirmar potencial uso para fins urbanísticos, tendo em vista que as áreas atualmente encontram-se desocupadas.

As áreas primeiramente identificadas localizam-se nos bairros Santana, Bom Sucesso e Alto da XV, Cascavel e Vila Bela, Jardim das Américas e Vila Carli, e Bairro Industrial, conforme Mapa 1. Tratando-se de um trabalho ainda em desenvolvimento, convém estabelecer que as áreas identificadas através da foto interpretação podem ou não vir ser estabelecida como áreas para possíveis loteamentos habitacionais, contudo, as demais áreas ainda em trabalho de delimitação, pode-se dizer que encontram-se melhor distribuídas sobre o perímetro urbano, e estas por já existir infraestrutura e acesso podem apresentar-se enquanto utilizáveis para finalidade habitacional.

**Mapa 1.** Áreas de Vazio Urbano com mais de 3.000m<sup>2</sup> no perímetro urbano de Guarapuava-PR



Org: FREITAS, Marina R. P. 2014.

Algumas das áreas já mapeadas possuem aspectos físicos que permitem a sua inserção enquanto áreas de APP seja pela vegetação, hidrografia, presença de áreas úmidas, ou solos inapropriados para assentamento de planos habitacionais. A área superior à direita no Mapa1 possui a maior área disponível para projetos de habitação estando boa parte desta já inseridas nos plano municipais tendo como finalidade a diminuição de déficit habitacional.

As áreas podem ser destinadas a inúmeros fins que sirvam a sociedade e desempenhem seu papel e função social, onde algumas das áreas poderiam ser consideradas aptas a empreendimentos habitacionais de interesse social, na medida em que houver carência e critérios que possam ser supridos, incluindo a ampliação de infraestrutura e serviços para áreas que podemos considerar enquanto ZEIS (Zonas de interesse econômico e social), que tem por finalidade abrigar projetos de interesse social, usualmente para moradias populares nos planos diretores municipais, assegurando que sejam utilizadas áreas bem localizadas e com infraestrutura.

Para as áreas indicadas acima se propõe a elaboração de ZEI, contendo análise física, ambiental e urbanística, além de fundiária, bem como a caracterização da população

que irá residir, ou usufruir. Podendo ser inseridas conforme tamanho e localização para uso comum, como praças e parques quando não adequadas a habitação.

A área mais central conforme Mapa 1, trata-se de patrimônio do Exército Brasileiro, área que anteriormente era utilizada para estrebaria, contudo disfuncionalizada, de acordo com a localização poderia ser reutilizada para programas habitacionais, contudo apresenta na porção norte uma grande área de várzea, o que habilita apenas uma parte para este fim, devendo a outra ser incluída enquanto área de preservação uma vez que é responsável pelo contínuo abastecimento do rio que incide nesta porção.

As demais áreas serão ainda analisadas e visitadas conforme o prosseguimento deste projeto, todavia, como supracitado, para esta avaliação será analisada também a distância dos acessos a serviços públicos e comerciais, distância em relação a área central e infraestrutura.

As demais definições quanto aos parcelamentos mapeados necessitam da proposição de índices e parâmetros urbanísticos, seja para parcelamento, uso e ocupação do solo apresentando-se enquanto dentro dos parâmetros de ZEI ou não de acordo com cada localidade. Necessitam-se também projetos de intervenção urbanística, sejam de utilização pública de adequação aos sistemas de circulação ou lazer público, ou promoção de aquisição de áreas urbanizadas por parte do poder público municipal em relação a glebas de porte médio.

Desta forma as diretrizes para orientações aqui abordadas não necessariamente se fazem cabíveis a todos os locais, contudo a orientação para formulação de ações através das políticas habitacionais requer atualização constante de banco de dados referentes à utilização de áreas ociosas, e orientações gerais se fazem necessárias.

Das situações distintas as quais os lotes podem ser categorizados, sejam grandes, médios ou pequenos lotes de poder público ou privado identificados no perímetro urbano, em grande número e independente da concentração em bairros específicos ou na área central, nem todos se configuram enquanto propícios a inserção de unidades habitacionais, cabendo esclarecer ainda a que medida estes lotes irão se encaixar de acordo com as necessidades de cada bairro ou local onde se encontra o lote.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Considera-se conforme o apresentado que a reinserção e revalorização de lotes em situação de vacância podem ser realizadas de maneira sistemática permitindo diversas

alternativas de utilização, com fins de uso pública ou para loteamentos que promovam a diminuição de déficit habitacional.

O contínuo desenvolvimento deste trabalho permitirá uma análise mais apropriada e geral sobre todo o perímetro urbano do município, onde serão avaliadas as áreas de menor valor métrico, que permitam a inserção destas na malha urbana com funcionalidade social.

Para tanto, lembra-se que a contribuição do profissional geógrafo é de extrema importância dados os aspectos físico-sociais, políticos e econômicos, e o exercício profissional nas diversas áreas a qual estes são habilitados, como planejamento urbano e regional.

As áreas posteriormente a avaliação poderão ser inseridas no planejamento urbano, e desenvolvimento da malha urbana permitindo uma remodelação, e inserção tanto de áreas habitacionais, quanto a parques, escolas e serviços públicos, por fim, este projeto pretende ainda contribuir na identificação e apontamentos em relação a utilização adequadas destas áreas.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, Ministério das Cidades. **Manual de Reabilitação de áreas urbanas centrais**. Brasília, DF, 2008.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 11 de julho de 2001. Disponível: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: jun. 2014.

BRASIL. **Lei Federal nº 11.124**, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF. Data da publicação 17 de junho de 2005. Disponível: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm). Acesso em: jun. 2014.

CARMONA, Matthew et al. **Public Places - Urban Spaces, The dimension of Urban Design**. Oxford: Architectural Press, 2003.

CAVACO, Cristina Soares. **Os espaçamentos ilegítimos ou a condição suburbana do vazio**. In: Actas do Seminário de Estudos Urbanos. Lisboa: ISCTE, 2007.

DITTMAR, Adriana C. C. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: Análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba – PR**. 2006. Dissertação (Mestrado)—Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica. Curitiba, 2006.

JORGE, Pedro. **Vazios úteis - cerzir a cidade. In: Actas do Seminário de Estudos Urbanos.** Lisboa: ISCTE, 2007.

PADIS, Pedro C. **Formação de uma economia periférica: o caso do Paraná.** São Paulo Hucitec, 1981.

PORTAS, Nuno. Do vazio ao cheio. **Caderno de urbanismo.** Vazios e o planejamento da cidades. SMU. 2000. 2009 <Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/smu>>. Acesso em 30 jun 2014.

SILVA, J. M. Processos econômico-sociais regionais e seus impactos sobre a estrutura urbana de Guarapuava-PR. **Revista de História Regional**, v. 2, n. 1, p. 9-42, 1997.

TEIXEIRA, Tatiana. Reinserção de Vazios Urbanos: diretrizes para a política urbana municipal, a partir do caso de Juiz de Fora /MG. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO. **Anais....** 2010.