

## O Reordenamento Urbano e Rural na Europa

**Dr. Eng. Andreas Dittmar Weise**<sup>1</sup>  
**Anna Elisa Dabrowski Pedrini**<sup>2</sup>  
**Prof. Dr.-Ing. Jürgen W. Philips**<sup>3</sup>  
**Prof. Dr. Carlos Loch**<sup>4</sup>

UFSC – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil

88040-900 Florianópolis SC

<sup>1</sup> mail@adweise.de

<sup>2</sup> annaelisa@agronoma.eng.br

<sup>3</sup> jphilips@gmx.net

<sup>4</sup> loch@ecv.ufsc.br

O desenvolvimento do Reordenamento Territorial ocorre de maneira bastante variada ao redor do mundo. Os países alemães normalmente são conhecidos como os fundadores do Reordenamento Territorial Urbano e Rural. O exemplo disto, a China copiou a lei do Reordenamento Urbano e Rural da Alemanha e a adaptou para o seu sistema jurídico. Na verdade poucos países possuem uma lei de reordenamento para suas áreas urbanas e rurais, porém muitos utilizam o troco voluntário ou a desapropriação. A criação de um sistema de Reordenamento Territorial legal é muito importante, visto que este atua contra a dispersão de terras, dá oportunidade para o melhoramento agrícola e florestal e para o melhoramento da qualidade de vida e também ajuda bastante os grandes projetos de infra-estrutura e de construções civis. Assim, este artigo apresenta o Reordenamento Urbano e Rural nas países da Europa. O presente estudo classifica-se como descritivo quanto aos seus fins e realizado por meio de um estudo bibliográfico e o estudo de um caso.

A Áustria é uma federação composta por nove estados autônomos, assim a construção civil (códigos e decretos) é tarefa dos estados e não do governo federal. Mas, em algumas partes dentro desta legislação existem competências do governo federal e governos estaduais. Os estados de Burgenland, Steiermark e Vorarlberg possuem um código de construção civil, e Niederösterreich, Tirol e o estado-cidade de Vienna apenas um decreto de construção civil. Os outros estados têm muitos códigos e decretos assim como o estado Salzburgo, que tem código de inspeção de obra pública, código de técnicas de construções civis, código de base de construção civil. Nos estados austríacos não existe um código apropriado de reordenamento, e, além disso, os parágrafos de outros códigos, tratando partes de reordenamento, não contêm diferenças entre a área urbana e rural. Já a distribuição dos custos de infra-estrutura e do reordenamento fazem parte do acordo do reordenamento, assim como seus objetivos, em cada um dos casos.

Na Suíça existe um código sobre Reordenamento Territorial, mas não existe a diferenciação entre “urbano” e “rural”. Desde 1970 o governo começou a conciliar os interesses dos agricultores com os interesses de proteção a natureza, sanitária ambiental e áreas de lazer. Antes disso a constituição da Suíça recebeu em 1969 um novo parágrafo de planejamento territorial urbano e rural (Art. 20, 22 (4) e 34 (6) da constituição). O Art. 20 do Código de Construções Civis explica a responsabilidade dos estados, na Suíça denominado *Kanton*, dos municípios e do governo federal para com o reordenamento. Os municípios são os responsáveis pelos planejamentos reais de acordo com o direito de propriedade e as leis do estado e do país. O Art. 20 explica ainda que os municípios podem fazer um reordenamento sem a autorização de proprietários, mas os custos deste trabalho serão pagos pelos proprietários e este valor será dependente do valor dos terrenos.

O pequeno país de Liechtenstein carrega muita influência da Suíça, menos nos códigos e decretos. Por isso, Liechtenstein possui um código próprio de reordenamento, apesar da história de seu reordenamento ter começado como na Suíça. Seu reordenamento está escrito no Código de Reordenamento, cujo

processo só é realizado se a área de reordenamento estiver dentro da área do plano diretor (Art. 2). A distribuição dos custos de Liechtenstein é diferente da Alemanha e da Suíça, o governo paga uma grande parte das despesas de planejamento e de realização e o município oferece uma contribuição para os custos totais, Art. 12 (distribuição de custos) art. 3.

Na Polônia o reordenamento possui os seguintes fins: melhoramento da produtividade da terra para suprir as demandas dos mercados nacional e internacional; melhoramento da qualidade dos produtos agrícolas e desenvolvimento da estrutura da renda das pessoas nesta área; reforma da infra-estrutura técnica e social dos municípios; e desenvolvimento e conservação do potencial agrícola, proteção da natureza e do patrimônio histórico. Não é possível um Reordenamento Territorial apenas com o objetivo de proteção da natureza ou das paisagens, porém, durante um processo de reordenamento, as leis de proteção da natureza são utilizadas. Os fundamentos do Reordenamento Territorial (código de proteção da terra, código sobre planejamento de áreas, código sanitário ambiental e de proteção de natureza) foram criados nos anos de 1968 e 1982. O responsável pelo processo do Reordenamento polonês é a administração regional, normalmente, os municípios.

A lei *Crofters Holding Act* do ano de 1886 formou a base da legislação territorial da terra da Escócia para a área rural e deu ao governo a possibilidade do Reordenamento Territorial, contudo, o governo não se utiliza dessa possibilidade. Com a reforma desta lei nos anos de 1955 e 1976, chamada de *Crofting Reform Act* instituiu-se que, no caso de reordenamento, existirá a proteção contra migração. Com o planejamento territorial o governo deu incentivos financeiros para o desenvolvimento territorial e para o crescimento da produtividade agrícola. A proteção da natureza e a utilização econômica não fazem parte do reordenamento.

O Reordenamento Territorial melhora a infra-estrutura local e racionaliza a propriedade da terra e ao mesmo tempo, objetiva a proteção ambiental na Inglaterra. Por isso existem na Inglaterra planos de desenvolvimento da terra e planos de estrutura a longo prazo. Assim, são considerados os interesses econômicos e sociais, melhoramento do turismo e conservação e proteção de belezas naturais. Os fundamentos do reordenamento constituem a lei sobre o planejamento de áreas urbanas e rurais de 1947 e adicionalmente existem as leis de propriedade da terra e a Lei Agrícola. Infelizmente na Inglaterra não existe um órgão de reordenamento para a área urbana e rural. Nos poucos casos (normalmente grande projetos de novas construções civis) onde é necessário, utilizam-se os departamentos de planejamento.

A constituição da Grécia define, em seus Art. 17 e 18, os direitos de propriedade e também as possibilidades de reordenamento/ordenamento territorial nas áreas urbanas e rurais, sendo que os proprietários, ao final do processo, receberão a mesma qualidade das suas terras antigas (Art.2, parágrafo 17). Mas no caso de interesse público existe a possibilidade do reordenamento com compensações monetárias, se necessário. Posteriormente, o Art. 4 descreve todos os direitos que o governo tem para reagir contra o desmembramento das terras. A lei 360/1976, trata sobre a ordem de zonas de preservação e meio ambiente define uma parte do reordenamento, e também dá ao governo a possibilidade de distribuição da terra, realização de projetos de infra-estrutura e de proteção da natureza.

O reordenamento territorial rural é comum na Finlândia, já que esta possui grandes áreas florestais. Um decreto/código para o reordenamento não existe, mas pelas outras leis existe a possibilidade fazer tudo isso, p. ex, o código de proteção da natureza e o código de patrimônios. Também não existe um conceito geral do desenvolvimento da terra. Os objetivos regionais são o melhoramento da utilização da terra e da qualidade da vida dos cidadãos. Uma parte que muitos outros países não têm é um código de reordenamento de áreas que possuem corpos de água, como lagoas e praias, que regula a unificação de terrenos nestas áreas.

O objetivo mais importante do reordenamento francês é a proteção sustentável das áreas agrícolas e das florestas, já que, por exemplo, nas áreas rurais propriedades necessitam de uma área mínima para conseguirem se manter. Com o novo regulamento de reordenamento do ano de 1989, o governo francês procura proteger a vida nos pequenos municípios com uma subvenção para os proprietários fazerem o reordenamento. Na França existem cinco diferentes tipos de reordenamento, regrados pelo Código de ordem de espaço (1985), sendo que o regulamento desta lei foi em 1986. São eles: Reordenamento Territorial rural (Le remembrement rural); Reordenamento Territorial rural acelerado (Le réorganisation foncière); Troco voluntário (les échanges d'immeubles ruraux); Combinação de reordenamento de áreas florestais e agrícolas (l'aménagement foncier agricole et forestier); Reordenamento Territorial florestal (l'aménagement foncier forestier); e Reordenamento Territorial urbano (le remembrement urbain). Os custos do reordenamento são pago pelos proprietários das terras em alguns anos depois do final do reordenamento, sendo que antes do projeto estes devem fazer o planejamento dos custos e das receitas,

com as respectivas datas de pagamentos e etc. Ao final do reordenamento os antigos proprietários devem ter terrenos com a mesma qualidade de terra como antes do reordenamento, sendo que as diferenças de área podem ser de até 10%, a diferença da produtividade até 1% e a diferença do valor da terra até 20%. É a Comissão de Departamento que regula os valores de desapropriação.

Na Turquia existe o código o Reordenamento Territorial, mas os proprietários não podem fazer a troca voluntária sem a autorização da prefeitura e apenas esta pode iniciar um processo de reordenamento. O Serviço de Reforma da Terra emprega hoje somente a reorganização parcelar, já que a repartição de terras pelo direito hereditário (todos os filhos recebem uma parte igual da terra, sendo que filhos recebem o dobro das filhas) aumenta os volumes das parcelas e diminuiu o tamanho destas.

Os interesses da Suécia com o reordenamento é um crescimento no número de empresas agrícolas familiares, criação de uma independência da importação agrícola, a baixa dos preços dos produtos agrícolas juntamente com a melhora na produção, assim como com a produção florestal. Desta forma o reordenamento territorial florestal é importante e também implica na proteção da natureza. Um reordenamento deve respeitar o código sobre os bens naturais, que leva aos interesses nacionais de proteção da natureza, mas esta proteção não é descrita no código. O reordenamento procura melhorar a estrutura das propriedades no município, juntamente com a melhora da qualidade de vida. No código sobre o cadastro há regras sobre o planejamento, a realização e procedimento de um reordenamento, inclusive uma separação dos terrenos. No código diz ainda que a cada mudança nos terrenos deve existir um procedimento oficial, com um presidente que é um geodesta oficial, para sua realização. O direito federal cria apenas leis básicas e algumas normas federais. O restante está sob responsabilidades dos municípios. Apenas durante um reordenamento, o país, estado e município possuem o primeiro direito de prioridade de compra, ditado pelo código de compra da terra. Na Suécia o titular do reordenamento é o proprietário da terra, ou em caso especial os diretores da sociedade de reordenamento. Eles recebem ajudas em forma de dinheiro e tecnicamente pelo conselho regional de agricultura, floresta e arruamento. A fiscalização é realizada por geodestas do serviço de geodésica da província. Este geodesta é o presidente e juntamente com dois peritos, formam uma comissão, que apóia os proprietários. A avaliação acontece através de imagens das aéreas e depois disto ocorre a transferência da propriedade das áreas. Os desejos do proprietário quanto à localização da nova área também devem ser considerados no planejamento. Ao final do planejamento, a produtividade da terra rural deve a mesma de antes do processo, e na área urbana deve propiciar as mesmas possibilidades de construções como antes, sendo que as diferenças nestes valores não podem ultrapassar os 5%. Os custos do reordenamento são pagos pelos proprietários, onde o governo dá apenas uma garantia de crédito para a realização do reordenamento.

A Rússia é um dos poucos países da Europa que não apresenta um Reordenamento Territorial baseado em lei ou código. Depois do ano de 1989, 100% da terra coletiva foi transformada em 60% de área privada, porém apenas os antigos diretores das empresas da velha Rússia receberam esta terra. Os códigos russos explicitam apenas a troca voluntária e a privatização.

O desenvolvimento do Reordenamento Territorial Urbano e Rural é bem diferente entre os países da Europa. Pode-se dizer que o desenvolvimento na Europa está bem avançado em alguns países em termos de proteção ambiental. Em alguns países existe a possibilidade de uma desapropriação com uma compensação para o antigo proprietário. Mas na Europa temos também países onde existem apenas a desapropriação e a troca voluntária. Nota-se que o sistema econômico é também bastante importante num processo de reordenamento, a exemplo dos países da Europa oriental (parte comunista). Já a Polônia mostrou como é possível a troca dos sistemas jurídicos, de comunistas para democráticos. Os objetivos do reordenamento ao longo da Europa mudam de acordo com os governos e países. Alguns possuem apenas o interesse na economia agrícola e esquecem que existe um Reordenamento Urbano. O Reordenamento torna-se uma ferramenta que dá novas oportunidades de crescimento para os países e é uma grande tarefa para os geodestas.