

# O Auxílio do Cadastro Técnico Multifinalitário na elaboração dos mapas temáticos que compõe o Plano Diretor

Mestrado Jonas Ribeiro Gonçalves <sup>1</sup>  
Dra. Lucina Márcia Gonçalves <sup>2</sup>

UFSC - Depto. de Engenharia Civil <sup>1</sup>  
88.040-900 - Florianópolis – SC

Avenida Feijó, n° 122 <sup>2</sup>  
14.800 – Araraquara

[jonasrg27@yahoo.com.br](mailto:jonasrg27@yahoo.com.br) <sup>1</sup>  
[lucianamgoncalves@yahoo.com.br](mailto:lucianamgoncalves@yahoo.com.br) <sup>2</sup>

**Resumo** : Esse artigo visa acrescentar a importância do Cadastro Técnico Multifinalitário na elaboração e execução do Plano Diretor, identificando as principais áreas de atividades que o mesmo deve atender, apontando as facilidades de obtenção dos produtos necessário (os mapas temáticos) com o uso dos Sistemas de Informações Territoriais

## 1) Introdução

Durante os mais de 500 anos de história brasileira, predominou a distribuição populacional nas áreas rurais e agrícolas. De acordo com **SANTOS (1993) apud RICARDO et. al (2004)**, é a partir de 1960 que as cidades brasileiras presenciam uma crescente urbanização, impulsionada pela industrialização do país.

Consideramos aqui o conceito demográfico de urbanização adotado por **DAVIS (1977)**, que é o aumento do percentual da população urbana em relação à total. Assim sendo, pode-se dizer que uma sociedade está se urbanizando na medida em que o crescimento da população urbana é maior do que o da população rural. Outra acepção do termo urbanização, adotada por arquitetos e urbanistas, é o da implantação de equipamentos e benfeitorias urbanas no espaço. Portanto, construir escolas, pavimentar ruas e implantar rede de esgoto é urbanizar o espaço; um bom exemplo são os programas de urbanização de favelas. Em geografia são utilizados os dois conceitos de urbanização.

Nos países do terceiro mundo, a industrialização e, conseqüentemente, a urbanização ocorreram tardiamente e com algumas peculiaridades. Se no primeiro mundo a urbanização ocorreu como decorrência do desenvolvimento, no terceiro mundo a urbanização não tem uma relação tão direta com o desenvolvimento. No Brasil, o urbano se implantou como ponta da rede do poder colonial para explorar o território, primeiro através da extração e depois da agricultura.

Das doze maiores aglomerações urbanas do mundo, oito encontram-se em países do terceiro mundo. Isso ocorre, porque segundo, como assinala **ROCHFORT (1998)**, nos espaços subdesenvolvidos as metrópoles não são apenas lugares de concentração da riqueza de um país (como Nova York, por

exemplo), mas cumprem também um outro papel fundamental: são o receptáculo das migrações de populações miseráveis. Crescem, portanto, em função da pobreza. (BRAGA e CARVALHO, 2004).

## 2 CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO

Segundo definido por LIMA (1999), o Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM - é um conjunto de informações gráficas e descritivas de uma porção da superfície terrestre, contendo as propriedades imobiliárias corretamente georreferenciadas, possibilitando o conhecimento detalhado sobre todos os aspectos levantados, tendo em vista a Gestão Ambiental de forma racional, legal e econômica.

Para LOCH (1998), o Cadastro Técnico Multifinalitário é uma área de pesquisa intradisciplinar que envolve conhecimentos desde as medidas cartográficas até ao nível dos imóveis, a legislação que rege a ocupação do solo, bem como uma avaliação rigorosa da melhor forma de ocupação deste espaço para se obter o desenvolvimento racional da área.

Para essa pesquisa será adotada a definição de Cadastro Técnico Multifinalitário, apresentada de acordo com PHILIPS (1996), onde "*deve ser entendido como um conjunto de bancos de dados espalhados, com um núcleo, que é o 'Cadastro básico de bens imobiliários'*". Nesse sentido, dentre os bancos de dados considerados, as bases de dados gráficos – bases cartográficas, devem responder pelas características geométricas de forma, dimensão e posição dos objetos do cadastro.

## 3 PLANO DIRETOR

O Plano Diretor é uma lei municipal, obrigatória para os municípios com cidade de população superior a 20 mil habitantes e que deve ser o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e expansão urbana, a qual tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (Constituição Federal, artigo 182). Como o próprio nome indica, é um plano de diretrizes, como tal, deve estabelecer diretrizes, metas e programas de atuação do poder público nas diversas áreas atinentes a sua atribuição.

Uma vez que o Plano Diretor é um instrumento que estabelece políticas públicas no território municipal e principalmente no território urbano, nada mais objetivo a este instrumento que ele defina a localização para suas propostas.

Princípios e conceitos que buscam a concretização da função social da propriedade através do uso e ocupação do solo, parcelamento e expansão e outros tópicos, só podem vir a ser realidades no território se devidamente demarcadas e identificadas pelo Plano Diretor. O objetivo desta preocupação com produção de mapas pelo CTM é de que as diretrizes estabelecidas pelo Estatuto e identificadas pelo Plano Diretor possam ser aplicadas sobre as áreas em questão.

Vale sempre lembrar que somente o município possui território e os instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da cidade só podem se concretizar no espaço de um município e na cidade que irá lhe dar características físicas. Daí esses instrumentos serem considerados jurídico-urbanístico.

## 4 ÁREAS A SEREM ATENDIDAS POR UM PLANO DIRETOR

Segundo a Constituição Federal, a política de desenvolvimento e de expansão urbana, da qual o plano diretor é instrumento básico, deve expressar as *exigências fundamentais de ordenação da cidade* (art. 182). Na política de desenvolvimento urbano o texto constitucional, inclui a "**habitação, o saneamento básico e os transportes urbanos**" (art. 21, XX), e a mencionada ordenação da cidade é definida no artigo 30, inciso VIII como o "**planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano**".

Portanto o plano diretor deve no mínimo dispor os seguintes tópicos:

- I. Uso e ocupação do solo
- II. Parcelamento do solo
- III. Expansão urbana
- IV. Habitação
- V. Saneamento básico
- VI. Transporte urbano.

Além destes, a carta magna define ainda, mais um objeto a ser tratado pelo plano diretor, a delimitação das áreas urbanas onde o poder público municipal poderá exigir dos proprietários de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, a promoção do adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de:

- I. Parcelamento ou edificação compulsório
- II. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbano progressivo no tempo
- III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública

Com relação a área rural do município, alguns autores comentam que a abrangência do mesmo no Plano Diretor vai depender da economia predominante no município.

O bom senso indica, portanto, que na medida em que a realidade local assim determine, o plano diretor deve considerar a zona rural, e não há lei que proíba isso, conforme **LEITE (1991:273) apud BRAGA (2000)**:

... não se pode assegurar que o plano diretor só deve considerar a zona urbana, a cidade, já que o desenvolvimento desta depende daquela, ou seja, a zona rural. Assim, o município pode e deve considerar todo seu território para promover o seu desenvolvimento urbano ... O que o município não pode é promover uma política agrária e instituir um zoneamento rural.

No mesmo sentido, nos afirma **GODOY(1990:218)**:

*No caso específico do plano diretor, por exemplo, é inquestionável o direito da administração municipal dispor da área rural para decidir sobre reservas de mananciais, a fim de garantir o abastecimento de água, sobre bota fora de lixo domiciliar coletado, sobre áreas de lazer e sobre chácaras de recreio, para ficarmos nos casos mais evidentes.*

*Desta forma, a competência municipal do uso e ocupação do solo rural, fora da específica destinação agropecuária, permite condições de incluir, no plano diretor, a área conveniente à atividade decorrente da vida da cidade.*

## 5 CONCLUSÕES

Com o propósito de auxiliar no estabelecimento das diretrizes para cada tópico que cita a constituição em seus artigos (21, XX) e (30, VIII), o CTM forneceria os dados necessários para elaboração dos mapas temáticos a fim de atender cada tópico apresentado.

Como afirmou acima **PHILIPS (1996)**, ser o CTM um cadastro básico de bens imobiliários, ou seja, se realizando a coleta de todas as parcelas que compõe o município, sendo este a referencia geométrica, física do município, bastaria então a coleta das informações a respeito das áreas específicas, citadas pela constituição federal, e elaboradas na forma de Banco de Dados, usando o Cadastro Básico para representar tais informações.

Essa representação se daria através de mapas temáticos e seriam elaborados pelos Sistemas de Informações Territoriais, capazes de obter, armazenar, atualizar, manipular, analisar e exibir todas as informações antes coletada para cada áreas em específico exigida pelo estatuto da cidade na elaboração do Plano Diretor, como a de uso e ocupação do solo, parcelamento do solo, expansão urbana, habitação, saneamento básico e transportes urbano.

## 6 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

**LIMA, O. P.** *Proposta metodológica para o uso do Cadastro Técnico Multifinalitário na avaliação de impactos ambientais*. Florianópolis, 1999. 147p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade de Santa Catarina, UFSC, Florianópolis, 1999.

**LOCH, C.** *Modernização do Poder Público Municipal*. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 1998, Florianópolis. Anais ... Florianópolis: UFSC, 1998

**BRAGA, R.** *Plano Diretor Municipal: Três questões para Discussão*. 2000.

Disponível em:

[www.rc.unesp.br/igce/planejamento/publicacoes/TextosPDF/RBraga02.pdf](http://www.rc.unesp.br/igce/planejamento/publicacoes/TextosPDF/RBraga02.pdf)

Acessado em 10/05/2006

**BRAGA, R. ; CARVALHO, P. F.** *Cidade: Espaço da Cidadania*. 2004.

Disponível em:

<http://www.rc.unesp.br/igce/planejamento/publicacoes/TextosPDF/rbraga11.pdf>

Acessado em 10/05/2006

**RICARDO R. MONTEIRO, R.; GUSATTI, F. C.** *Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial: a experiência de Chapecó à luz do Estatuto da Cidade*. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFUNDIÁRIO, 2004, Florianópolis. Anais... Florianópolis, 2004.