



Densidade e modelo de controle do uso do solo

Reunião do Grupo de Trabalho



Participe!
Dia 12 de agosto, de 14h30
às 17h00 (horário de Brasília)

Parte 1 – Devolutiva dos questionários

Parte 2 – Alinhamento temático e conceitual/debate

- Alinhamento dos temas comuns
- Apresentação conceitual/Debate
- Tarefa/Próximos Passos
- Avaliação
- Encerramento

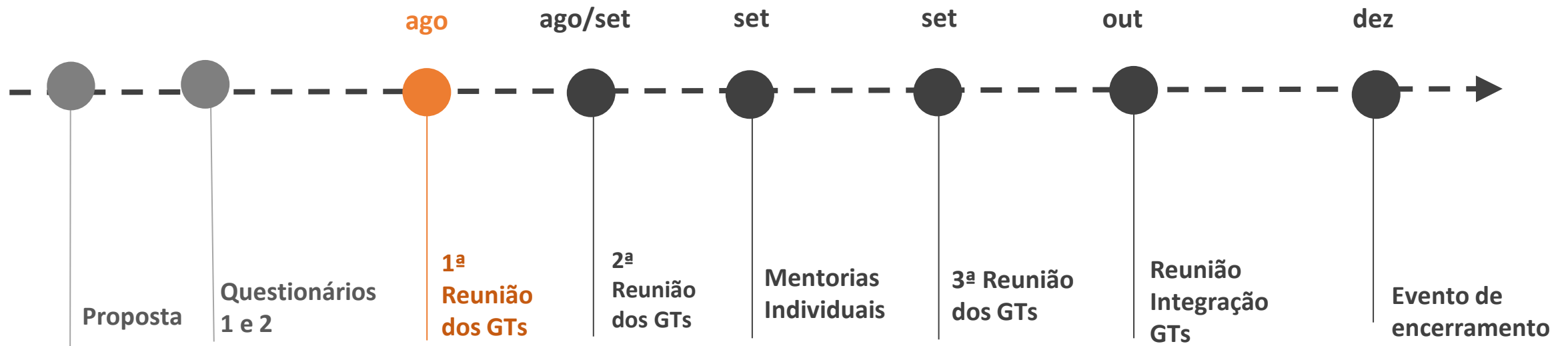


PARTE 1

Devolutiva

Formulários





Propostas

MUNICÍPIO	PROPOSTA
Campina Grande	O município apresenta uma quantidade significativa de vazios urbanos, enquanto que há uma pressão para a expansão urbana da cidade . Ao mesmo tempo, não há definição de coeficiente básico nem máximo, ao ponto que a altura de edifícios é definida pelo cone de voo do aeroporto. Sendo assim, queremos trabalhar com a proposta de IPTU progressivo no tempo, transferência do direito de construir e outorga onerosa, entre outros instrumentos .
Fortaleza	A estratégia de Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável pode ser uma aliada na busca de redução da desigualdade socioeconômica e territorial, buscando aproximar moradias e atividades humanas ao longo de corredores de transporte de alta capacidade. A proposta de Fortaleza é implementar esta dinâmica urbana no entorno de um trecho de infraestrutura de transporte existente, incentivando a diversidade de uso do solo, o adensamento e a mobilidade sustentável (transporte ativo e coletivo).
Hortolândia	Estamos na busca pelo equilíbrio entre o crescimento econômico e a garantia de qualidade de vida para o presente e para o futuro . Será necessário estabelecer um novo formato de análise para a implantação dos novos empreendimentos, e uma forma de quantificação e fixação de contrapartidas para mitigação dos impactos que ocorrerão devido ao adensamento rápido .
Manaus	Obter Plano mentor para Elaboração de Planos Urbanísticos Setoriais, especificamente para a área do Centro Histórico da Cidade de Manaus , envolvendo a recuperação de sua densidade populacional na promoção de habitação, negócios e resgate do patrimônio histórico e cultural.
Sobral	Enfoque na revisão das leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Posturas para implementar parâmetros e mecanismos que revertam vícios de urbanização muito presentes em cidades médias, como a centralização dos serviços, a expansão horizontal urbana através de loteamentos descontínuos, a especulação de terras centrais e estímulo aos modais de transportes motorizados individuais , visando o equilíbrio na ocupação da cidade, considerando a infraestrutura existente e sua capacidade de expansão, fomentando o uso misto e a preservação do Meio Ambiente.



Questionário 01

1. Qual é **entendimento da administração municipal** sobre densidade e sua relação com a política de uso e ocupação do solo?



Questionário 01

2. A **densidade** é um **parâmetro** para o controle do uso do solo? Explique se há relação entre zoneamento, densidade e a infraestrutura instalada.

Perímetro
Zoneamento
Sim
Lei
Macrozoneamento
Urbano
Revisão



Questionário 01

5. Quais **questões** o município pretende abordar na **mentoria**?



Questionário 02

Perfil dos municípios

- Todos possuem cadastro fundiário
- Todos possuem sistema de informações geoespaciais
- Todos possuem Plano Diretor e 2 estão em processo de revisão.
- 3 municípios possuem no seu Plano Diretor diretrizes para o incremento da densidade construtiva, populacional ou a diversidade de usos nos eixos de transporte coletivo.
- Planos Setoriais:
 - Plano de Habitação
 - Plano de Mobilidade
 - Plano de Saneamento Básico
 - Plano de Regularização Fundiária
- Todos possuem indicação de áreas urbanas destinadas a ocupação prioritária, secundária ou de expansão
- 3 municípios possuem estratégias para ocupação de áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura
- Apenas 1 não possui estratégias que incentivem os deslocamentos não motorizados e o uso transporte coletivo



PARTE 2: Alinhamento conceitual



Estratégias de adoção da densidade como parte do planejamento urbano do município (legislações, parâmetros e planos urbanísticos), instrumentos de recuperação/capitação da mais valia urbana e DOTS.



DENSIDADE



O Município está desenvolvendo estudos para alteração da **legislação de Verticalização tendo a densidade como um dos parâmetros**. A relação existente entre zoneamento, densidade e infraestrutura instalada é o nosso Macrozoneamento, onde se foca principalmente na ordenação da ocupação, no desenvolvimento econômico, no fornecimento de unidades habitacionais de interesse social e nos locais de interesse ambiental.

PD trazia parâmetros para controle **do adensamento construtivo (Índice de Aproveitamento) e populacional (fração do lote - revogada)**.

O zoneamento da cidade diferencia as áreas existentes considerando características relativas ao **adensamento consolidado**, à disponibilidade de infraestrutura, ao contexto ambiental e urbano. Para cada zona são estabelecidas **diretrizes de indução ou inibição de ocupação e adensamento**, de modo a otimizar a utilização de infraestrutura instalada e respeitar as condicionantes ambientais.

Embora as diretrizes do PDP 2009 sejam enfáticas quanto às áreas de ocupação preferencial, moderada e restrita, os parâmetros construtivos aprovados são relativamente altos, contrariando algumas de suas diretrizes. Os generosos parâmetros construtivos reduzem a capacidade de orientação do desenvolvimento urbano da cidade, gerando maior **adensamento em áreas indesejáveis e vice-versa**.

Melhoria da **Densidade Urbana** através de incentivos e atrativos, sejam pela regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, em especial Operações Urbanas Consorciadas, primordialmente no Centro Histórico de Manaus e que possa ser aplicado nos demais Setores da área urbana da Cidade.



*uma **DENSIDADE** para chamar de sua*



DENSIDADE

Qual o propósito com a sua densidade?





Paraisópolis. Foto: Joel Silva/Folhapress .

Sítio + Estado + Mercado + População

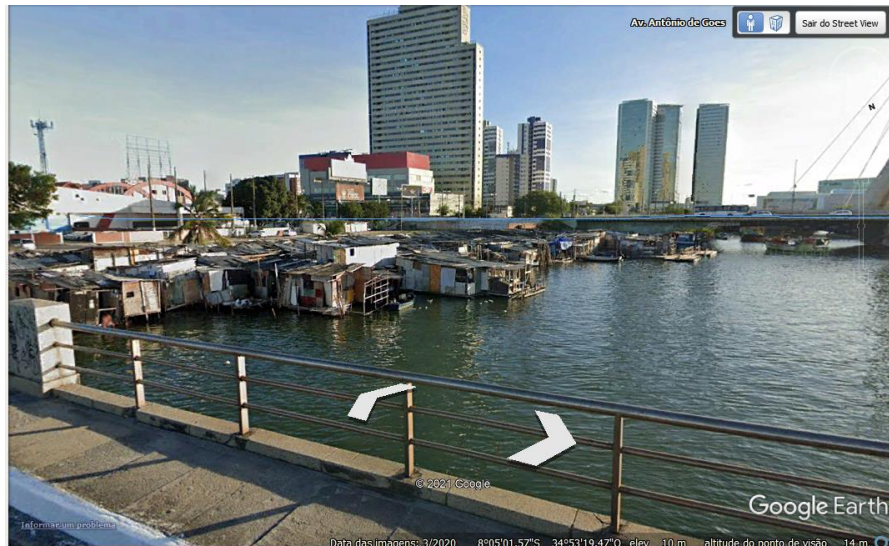


**Valor de uso
Valor de mercado**



**Acesso à redes de infraestrutura
Moradia a moradia adequada
Ambiência
Territórios com oferta de trabalho
Tempo de deslocamento**





Acesso à redes de infraestrutura
Moradia a moradia adequada
Ambiência
Territórios com oferta de trabalho
Tempo de deslocamento

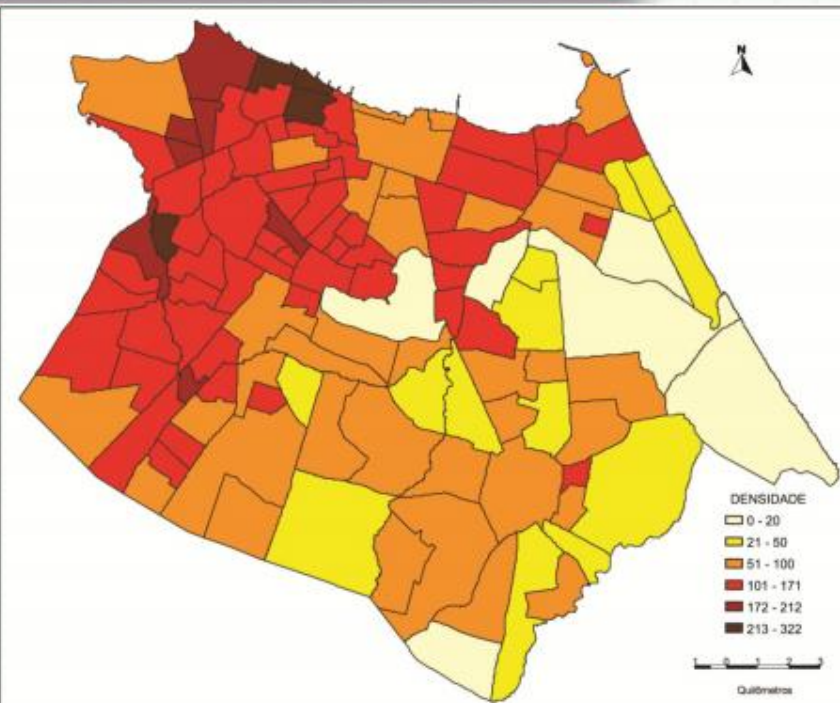


DENSIDADE

Leitura



SISTEMA DE INFORMAÇÕES PARA PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL



REG POP SIOZ LUNS

TÍTULO DO MAPA:
DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA - 2010
FUNTE:
IBGE - CENSO 2010

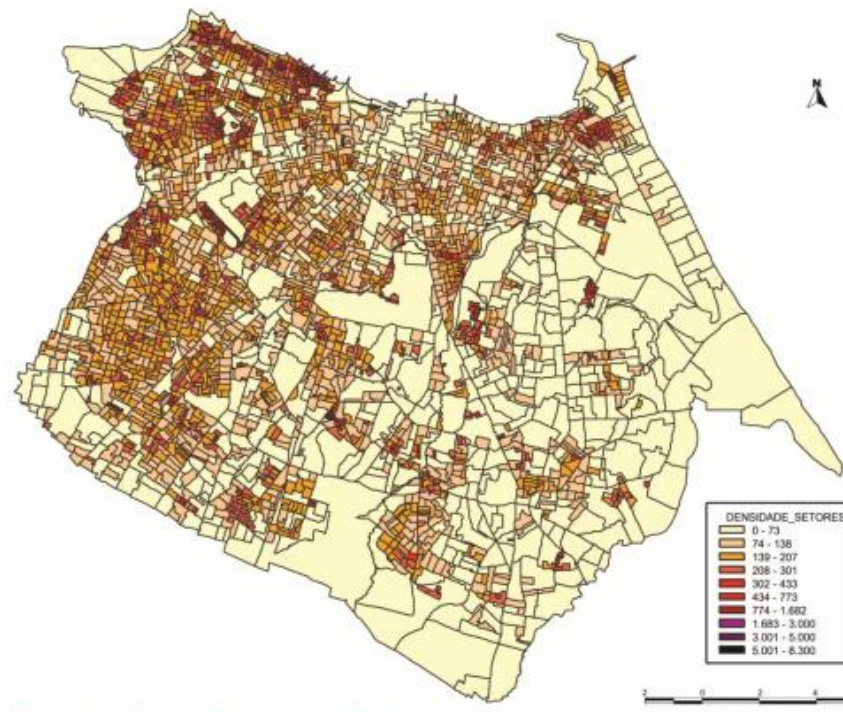
OBSERVAÇÕES



SEUMA
MAPA Nº 05

Densidade Populacional Média - 2010

SISTEMA DE INFORMAÇÕES PARA PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL



REG POP SIOZ LUNS

TÍTULO DO MAPA:
DENSIDADE POR SETOR CENSITÁRIO
FUNTE:
IBGE - CENSO DEMOGRÁFICO 2010

OBSERVAÇÕES



SEUMA
MAPA Nº 14

Densidade Populacional por Setor Censitário



Density Atlas

Um estudo liderado pelo professor Tunney Lee do Massachusetts Institute of Technology's - Department of Urban Studies and Planning (DUSP).



densidade populacional (POP)



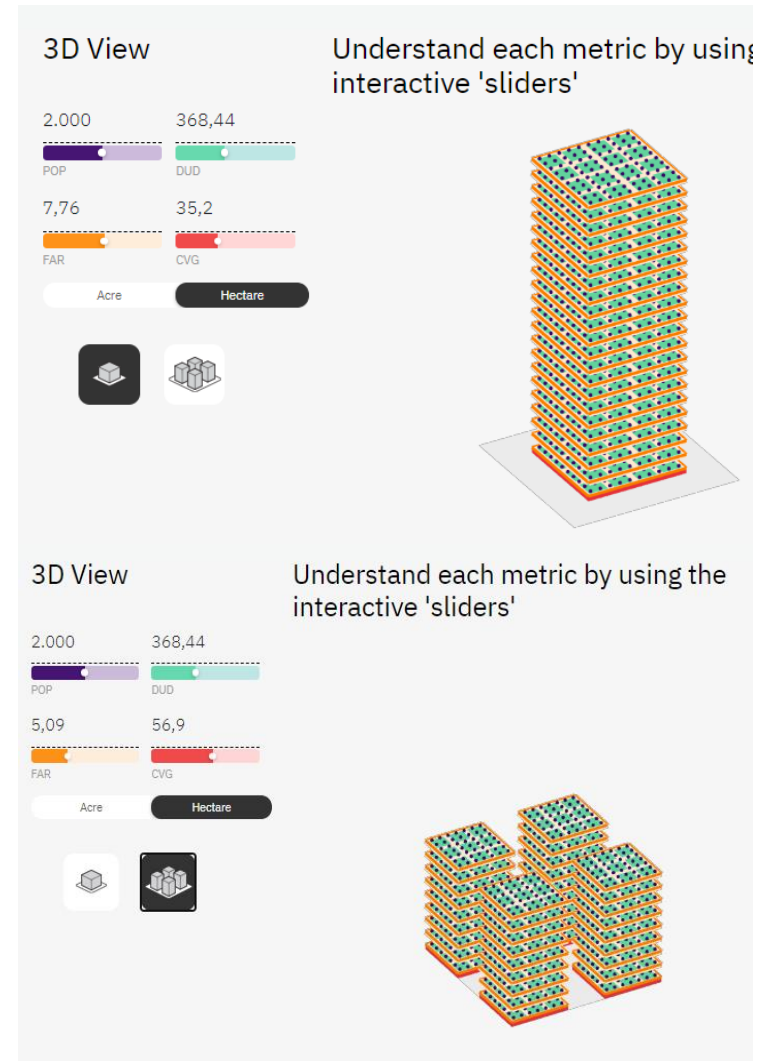
densidade unidades habitacional (DUP)



proporção de área de piso (FAR)

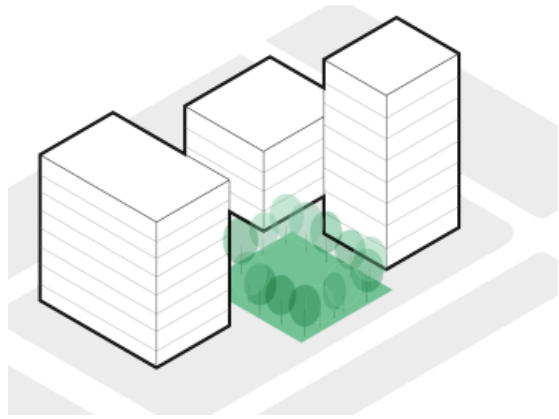


cobertura predial (CGV)

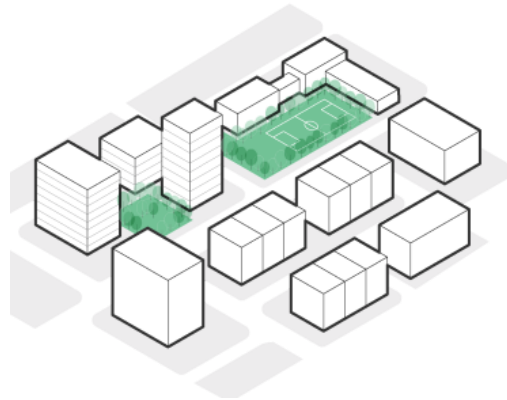


<https://www.dropbox.com/s/ju6rtm05i2g4ih0/Captura%20de%20tela%202021-08-11%2016.28.38.png?dl=0>





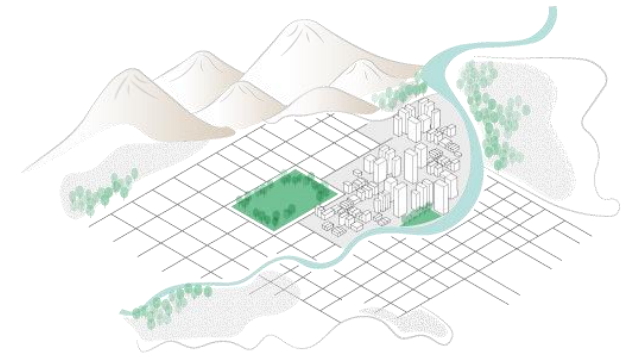
Block



Neighborhood



District



City



Então qual a **DENSIDADE** ou as densidades
que estamos falando nas nossas propostas?

Qual o propósito?

Como ler?



O Município está desenvolvendo estudos para alteração da **legislação de Verticalização tendo a densidade como um dos parâmetros**. A relação existente entre zoneamento, densidade e infraestrutura instalada é o nosso Macrozoneamento, onde se foca principalmente na ordenação da ocupação, no desenvolvimento econômico, no fornecimento de unidades habitacionais de interesse social e nos locais de interesse ambiental.

PD trazia parâmetros para controle **do adensamento construtivo (Índice de Aproveitamento) e populacional (fração do lote - revogada)**.

Melhoria da **Densidade Urbana** através de incentivos e atrativos, sejam pela regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, em especial Operações Urbanas Consorciadas, primordialmente no Centro Histórico de xxxx e que possa ser aplicado nos demais Setores da área urbana da Cidade.

Para **interferir na dinâmica da cidade desigual**, o Plano xxxx propõe o Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável, que apresenta ações relativas ao uso do solo e à mobilidade. Nesta estratégia, **há o estímulo ao adensamento do solo** ao longo de corredores dotados de infraestrutura, especialmente transporte público de alta capacidade, mas também promovendo a redução do número de viagens, com uma estrutura de cidade compacta e conectada, com incentivo à mistura de usos e classes sociais, e ao transporte ativo e sustentável. Importante reconhecer que há **espaço para diferentes formas de densidades** ao longo dos eixos.



A cidade vem crescendo nos últimos anos de forma acelerada, sem levar em conta a **densidade dos bairros**.

Plano Diretor traz parâmetros urbanísticos específicos para os Setores Urbanos, no entanto, a **densidade não tem relacionamento direto nas potencialidades construtivas definidas em lei** para cada Setor, em especial a aproveitar a infraestrutura existente.

A **densidade projetada** para zonas não foi um aspecto específico implementado na última revisão da lei de uso e ocupação do solo. A prioridade desta revisão de 2018, conforme comentado anteriormente, foi ampliar as possibilidades de comércio e serviços fora da zona central e estimular a ocupação das áreas centrais (aquelas que possuem uma infraestrutura mais consolidada e que ainda tem capacidade de ampliação de sua densidade



2. A **densidade** é um **parâmetro** para o controle do uso do solo? Explique se há relação entre zoneamento, densidade e a infraestrutura instalada.

Perímetro Zoneamento Sim Lei Macrozoneamento Urbano Revisão



- Lei do perímetro urbano
- LUOS - incentivou a ampliação das possibilidades de comércios e serviços fora da zona central e estimular a ocupação das áreas centrais (aquelas que possuem uma infraestrutura mais consolidada e que ainda tem capacidade de ampliação de sua densidade).
- Macrozoneamento - densidade e infraestrutura
- PD - parâmetros para controle do adensamento construtivo (Índice de Aproveitamento)
- Mapeamento da infraestrutura instalada
- Plano de Mobilidade - densidade projetada
- Base de dados: Mapeamento das áreas de risco e Mapeamento dos vazios urbanos



1. Das questões apresentadas hoje, que aspectos você alteraria na sua proposta inicial? Detalhe

Tema:

Objeto:

Objetivo:

Estratégias de Enfrentamento:

***Obs:** qual a densidade que você chamou de sua e qual o propósito*

2. Considerando o quadro atual de sua instituição, que recursos (técnicos, equipamentos, etc.) existem que facilitam a execução da proposta? Quais precisam ser disponibilizados (considerar os essenciais)?



MUNICÍPIO	PROBLEMÁTICA	PROPOSTA	QUESTÕES NA MENTORIA INDIVIDUAL
Campina Grande	O Plano Diretor do município data de 2006 e está em processo de revisão.	O município apresenta uma quantidade significativa de vazios urbanos, enquanto que há uma pressão para a expansão urbana da cidade . Ao mesmo tempo, não há definição de coeficiente básico nem máximo, ao ponto que a altura de edifícios é definida pelo cone de voo do aeroporto. Sendo assim, queremos trabalhar com a proposta de IPTU progressivo no tempo, transferência do direito de construir e outorga onerosa, entre outros instrumentos .	As relações entre as áreas de expansão o uso do centro urbano como habitação e a ocupação dos vazios.
Fortaleza	Plano Diretor em revisão (2009)/ Problemática: Extrema desigualdade socioeconômica territorial de Fortaleza associada ao crescimento desordenado da cidade e a pressão indesejável sobre o meio físico.	A estratégia de Desenvolvimento Orientado pelo Transporte Sustentável pode ser uma aliada na busca de redução da desigualdade socioeconômica e territorial, buscando aproximar moradias e atividades humanas ao longo de corredores de transporte de alta capacidade. A proposta de Fortaleza é implementar esta dinâmica urbana no entorno de um trecho de infraestrutura de transporte existente, capacidade. Incentivando a diversidade de uso do solo, o adensamento e a mobilidade sustentável (transporte ativo e coletivo).	Fortaleza quer o apoio da mentoria para implementar um trecho de um corredor de urbanização com base na estratégia de DOTS. Partimos da proposta de dois corredores de urbanização, Aguanambi e Linha Sul do Metrofor, com infraestrutura de transporte coletivo instalada, BRT e Metrô respectivamente. A partir da análise de viabilidade política, social, econômica e técnica, será selecionado o trecho prioritário para a intervenção. O apoio da mentoria será fundamental para definir as estratégias e etapas específicas de implantação do trecho do corredor selecionado, de modo a incentivar a diversidade de uso do solo, o adensamento e a mobilidade sustentável (transporte ativo e coletivo). Apesar de reconhecermos as limitações de uma intervenção pontual, esta implementação de um projeto piloto será uma referência relevante para orientar políticas urbanas sistêmicas na totalidade do território.



MUNICÍPIO	PROBLEMÁTICA	PROPOSTA	QUESTÕES NA MENTORIA INDIVIDUAL
Hortolândia	A aprovação e construção de empreendimentos verticais habitacionais resulta em um aumento da densidade demográfica da região e portanto uma maior demanda de infraestrutura e de serviços públicos.	Estamos na busca pelo equilíbrio entre o crescimento econômico e a garantia de qualidade de vida para o presente e para o futuro. Será necessário estabelecer um novo formato de análise para a implantação dos novos empreendimentos, e uma forma de quantificação e fixação de contrapartidas para mitigação dos impactos que ocorrerão devido ao adensamento rápido.	Lei de Contrapartidas; Lei de Polo gerador de tráfego. Instrumentos Urbanísticos.
Manaus	Plano Diretor e Leis Complementares revisados em 2014, com 7 anos de vigência. Há necessidade de se elaborar Planos Urbanísticos Setoriais específicos	Obter Plano mentoria para Elaboração de Planos Urbanísticos Setoriais, especificamente para a área do Centro Histórico da Cidade de Manaus, envolvendo a recuperação de sua densidade populacional na promoção de habitação, negócios e resgate do patrimônio histórico e cultural.	Melhoria da Densidade Urbana através de incentivos e atrativos, sejam pela regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, em especial Operações Urbanas Consorciadas, primordialmente no Centro Histórico de Manaus e que possa ser aplicado nos demais Setores da área urbana da Cidade.
Sobral	Plano Diretor em revisão / Compatibilização entre a expansão horizontal, o adensamento vertical e a preservação do Meio Ambiente	Enfoque na revisão das leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Posturas para implementar parâmetros e mecanismos que revertam vícios de urbanização muito presentes em cidades médias, como a centralização dos serviços, a expansão horizontal urbana através de loteamentos descontínuos, a especulação de terras centrais e estímulo aos modais de transportes motorizados individuais, visando o equilíbrio na ocupação da cidade, considerando a infraestrutura existente e sua capacidade de expansão, fomentando o uso misto e a preservação do Meio Ambiente.	Considerando a revisão do Plano Diretor em curso, o Município pretende aprofundar-se nas questões pertinentes às leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Posturas, buscando consolidar parâmetros urbanísticos mais pertinentes com as diretrizes indicadas para cada zona (adotando, por exemplo Índices de Aproveitamento básico e máximo), regulamentar instrumentos urbanísticos como Outorga Onerosa, Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no tempo e estipular contrapartidas do setor privado para o aproveitamento comercial do espaço urbano. Nesse sentido pretende-se trabalhar boas práticas e inovações relacionadas às políticas de uso e ocupação do solo de forma a absorver estas para a revisão da legislação em curso, adaptadas às realidades locais.



PRAZO PARA ENTREGA DA TAREFA: 27 DE AGOSTO

2ª REUNIÃO DO GT DENSIDADE: 02 DE SETEMBRO



