

Plano Diretor e o Uso e Ocupação do Solo

Kazuo Nakano

Campinas - 2015

Sumário

- Ciclos e componentes relativos ao plano diretor
- Regulação do uso do solo em espaços com mistura de usos
- Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária
- Regulação da ocupação do solo, densidades urbanas e formas intraurbanas

1.

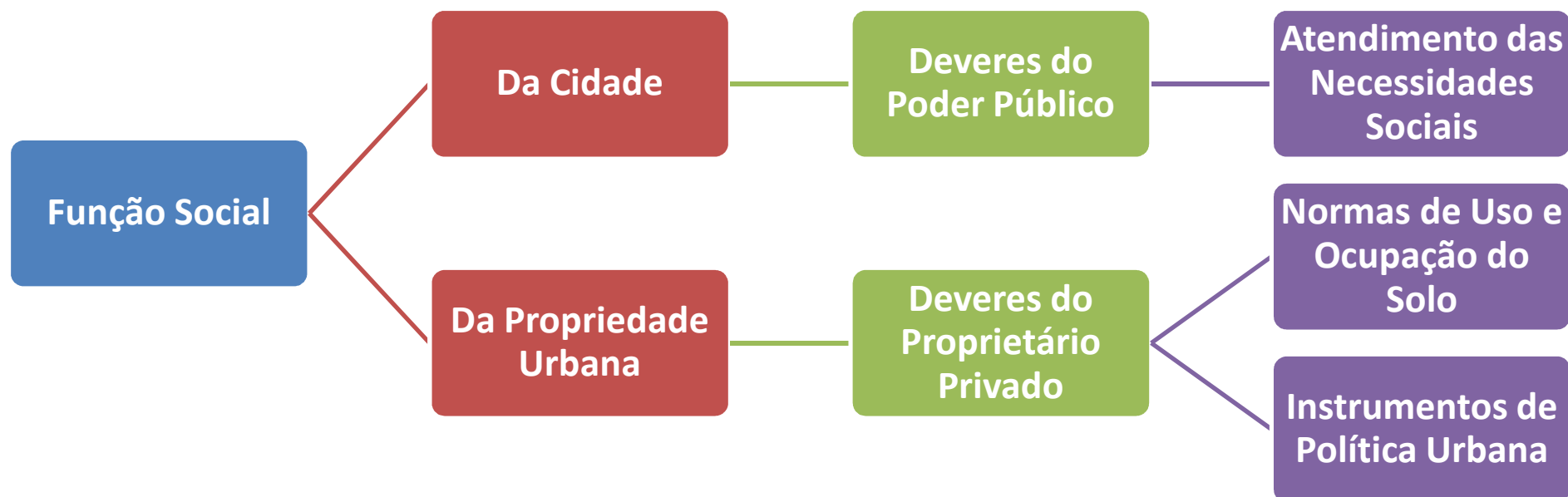
CICLOS E COMPONENTES RELATIVOS AO PLANO DIRETOR

Ciclos e componentes relativos ao plano diretor



Ciclos e componentes relativos ao plano diretor

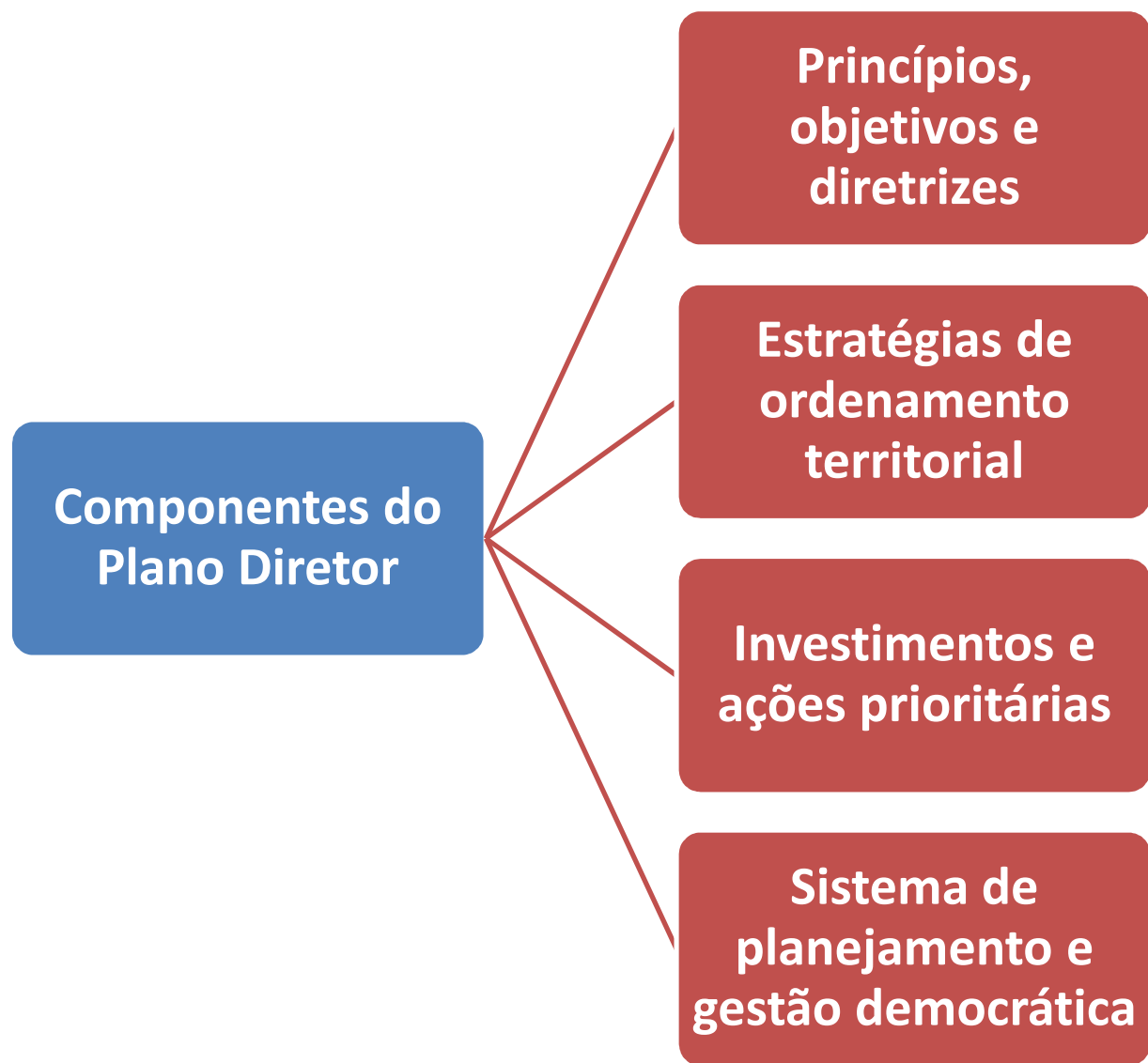
O plano diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento e da expansão urbana, deve ordenar as exigências para o cumprimento da:



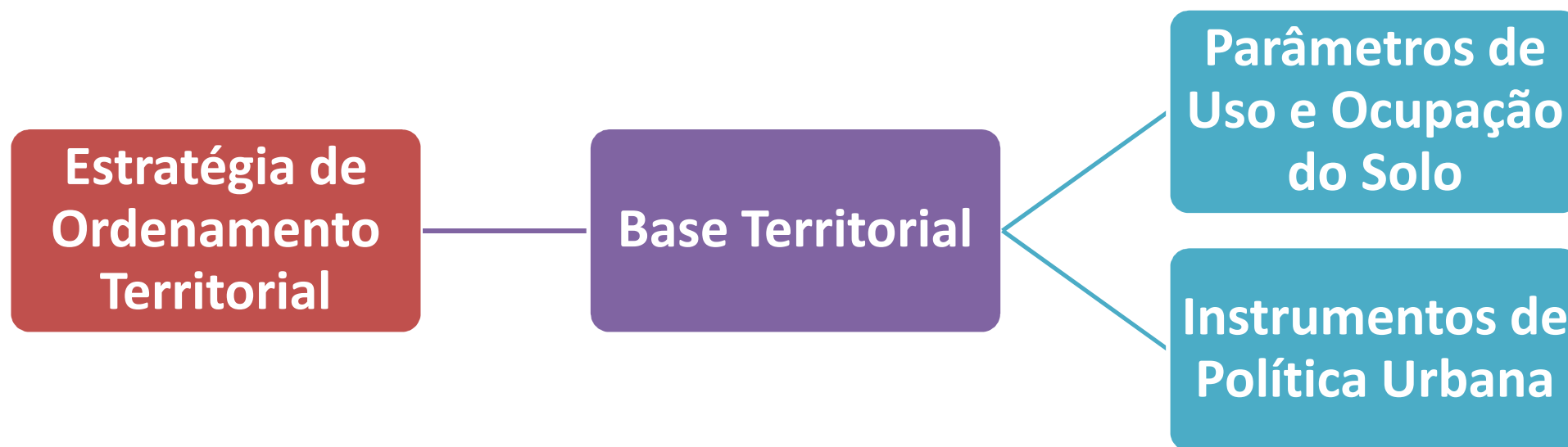
Ciclos e componentes relativos ao plano diretor

- O Estatuto da Cidade trouxe uma **nova concepção de plano diretor** que incorpora instrumentos para a **gestão do solo** e que deve incorporar a **regulação do uso e ocupação do solo**.
- Porém, trabalhamos com a **nova concepção de plano diretor** e, ao mesmo tempo, com uma **concepção convencional e desgastada de regulação do uso e ocupação do solo**.

Ciclos e componentes relativos ao plano diretor



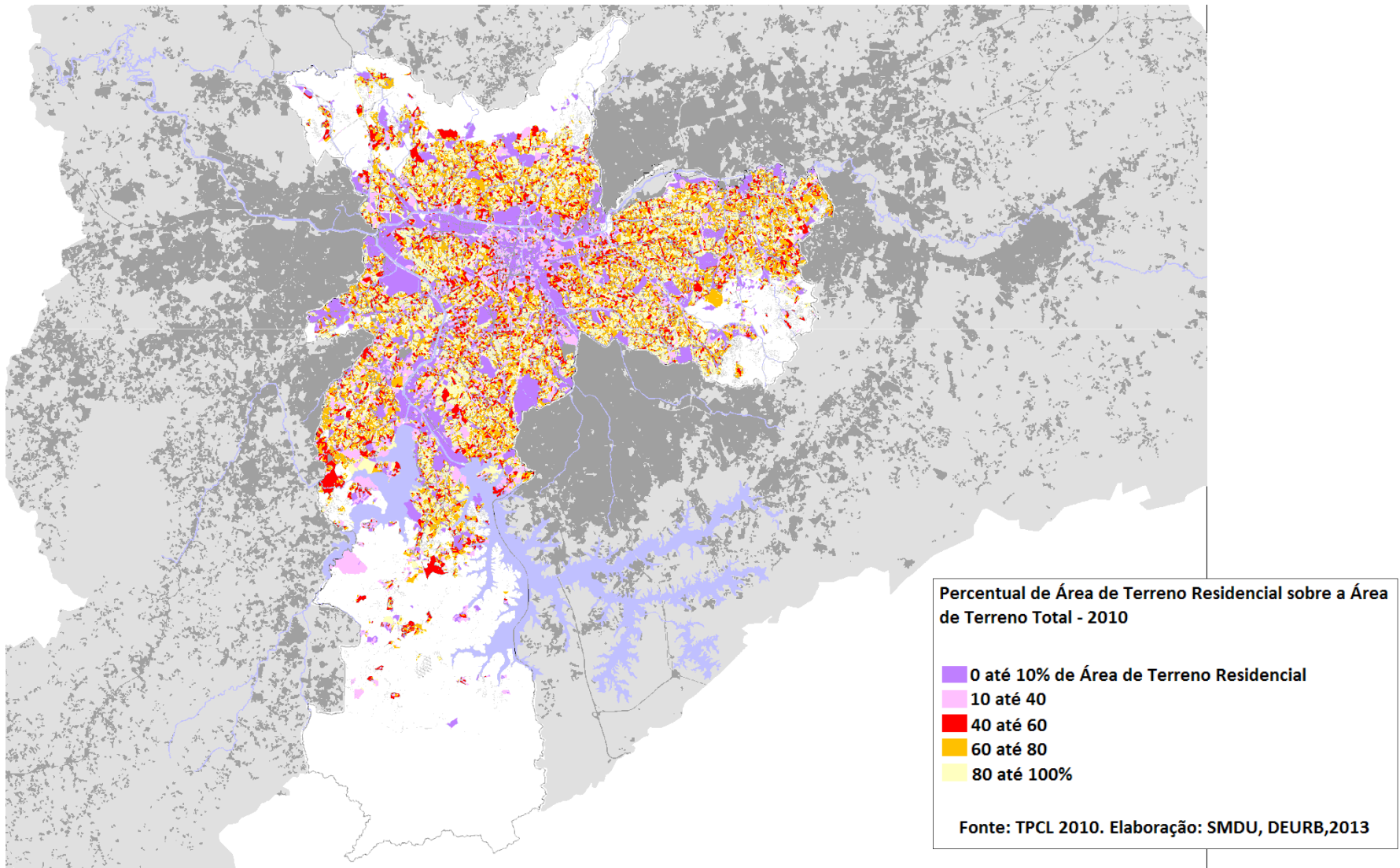
Ciclos e componentes relativos ao plano diretor



2.

REGULAÇÃO DO USO DO SOLO EM ESPAÇOS COM MISTURA DE USOS

Regulação do uso do solo em espaços com usos mistos



Regulação do uso do solo em espaços com usos mistos

- Impactos ambientais e urbanísticos
- Usos não incômodos
- Usos incômodos compatíveis
- Usos incômodos incompatíveis

Regulação do uso do solo em espaços com usos mistos

- Parâmetros para controle de incomodidades:
 - Níveis de ruídos
 - Geração de tráfego de veículos e pedestres
 - Emissão de efluentes líquidos
 - Emissão de gases poluentes e partículas sólidas
 - Periculosidade
 - Outros...

Regulação do uso do solo em espaços com usos mistos

- A regulação do uso do solo a partir de parâmetros de controle de incomodidades exige **mudanças nos processos de análise, licenciamento, fiscalização e controle urbano de atividades e empreendimentos.**
- O **EIV-RIV** é um instrumento importante para a **democratização da regulação do uso e ocupação do solo.**

3.

**REGULAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO E
AS REGRAS PARA A PRODUÇÃO
IMOBILIÁRIA**

Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária



Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária

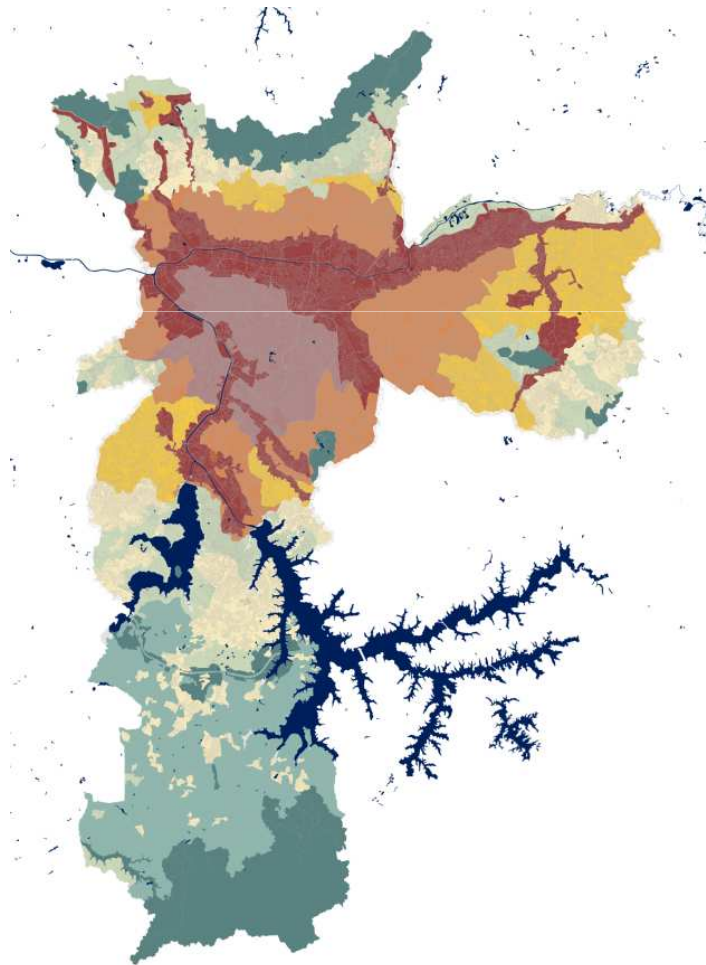


Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária

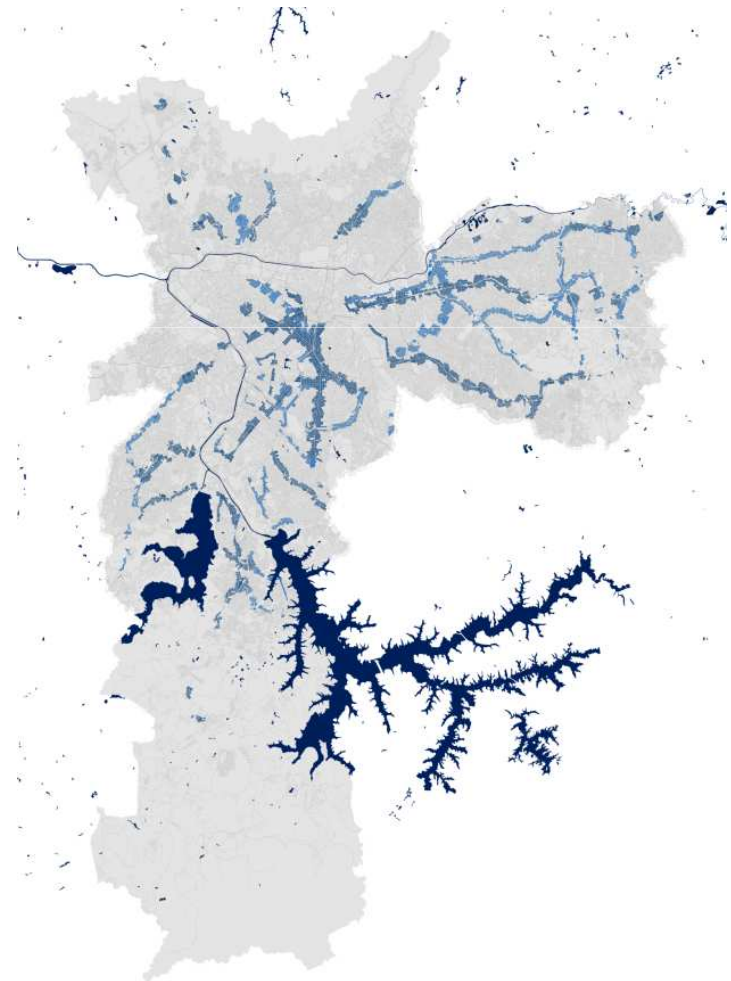


Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária

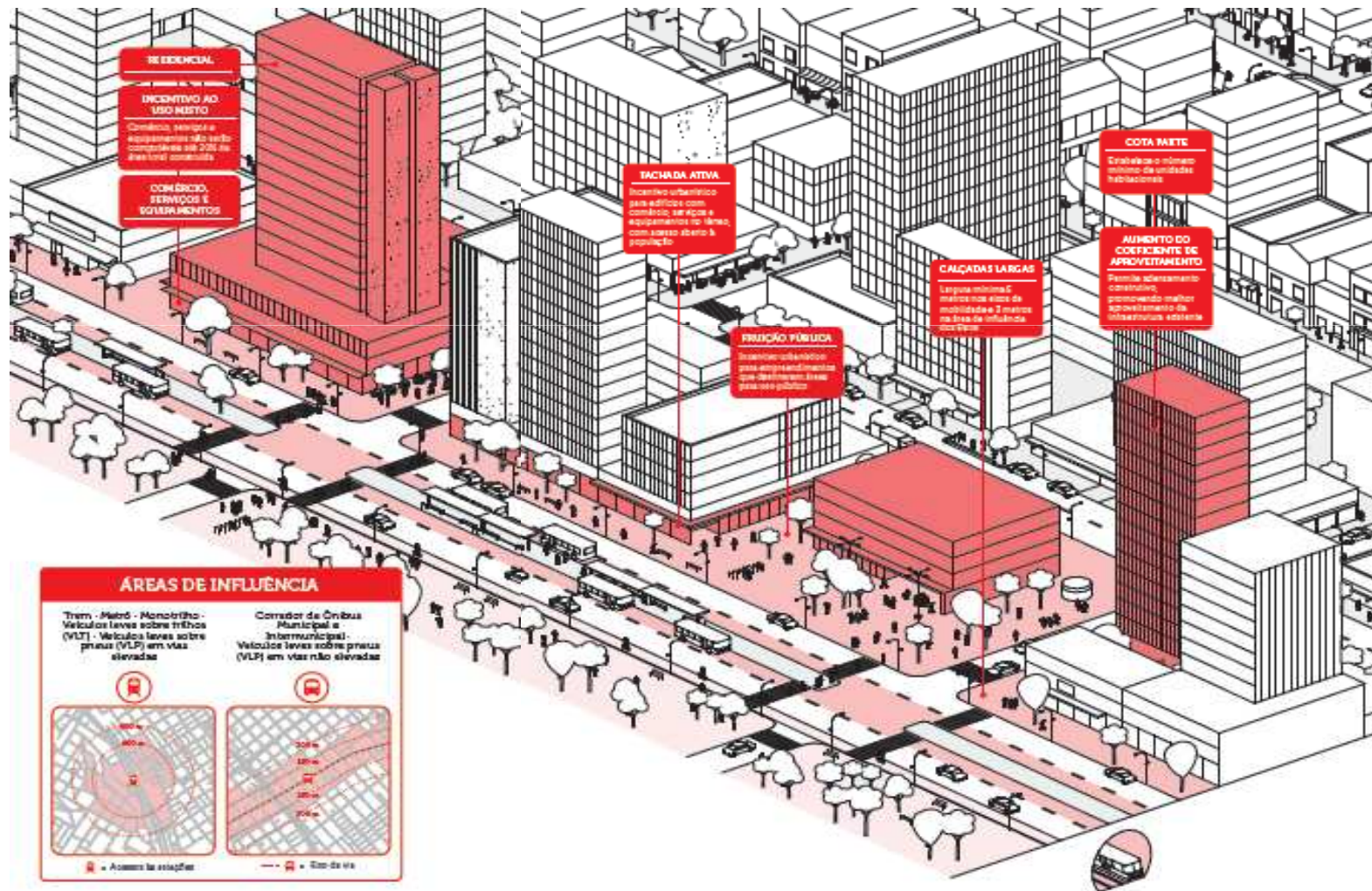
MACROÁREAS



EIXOS



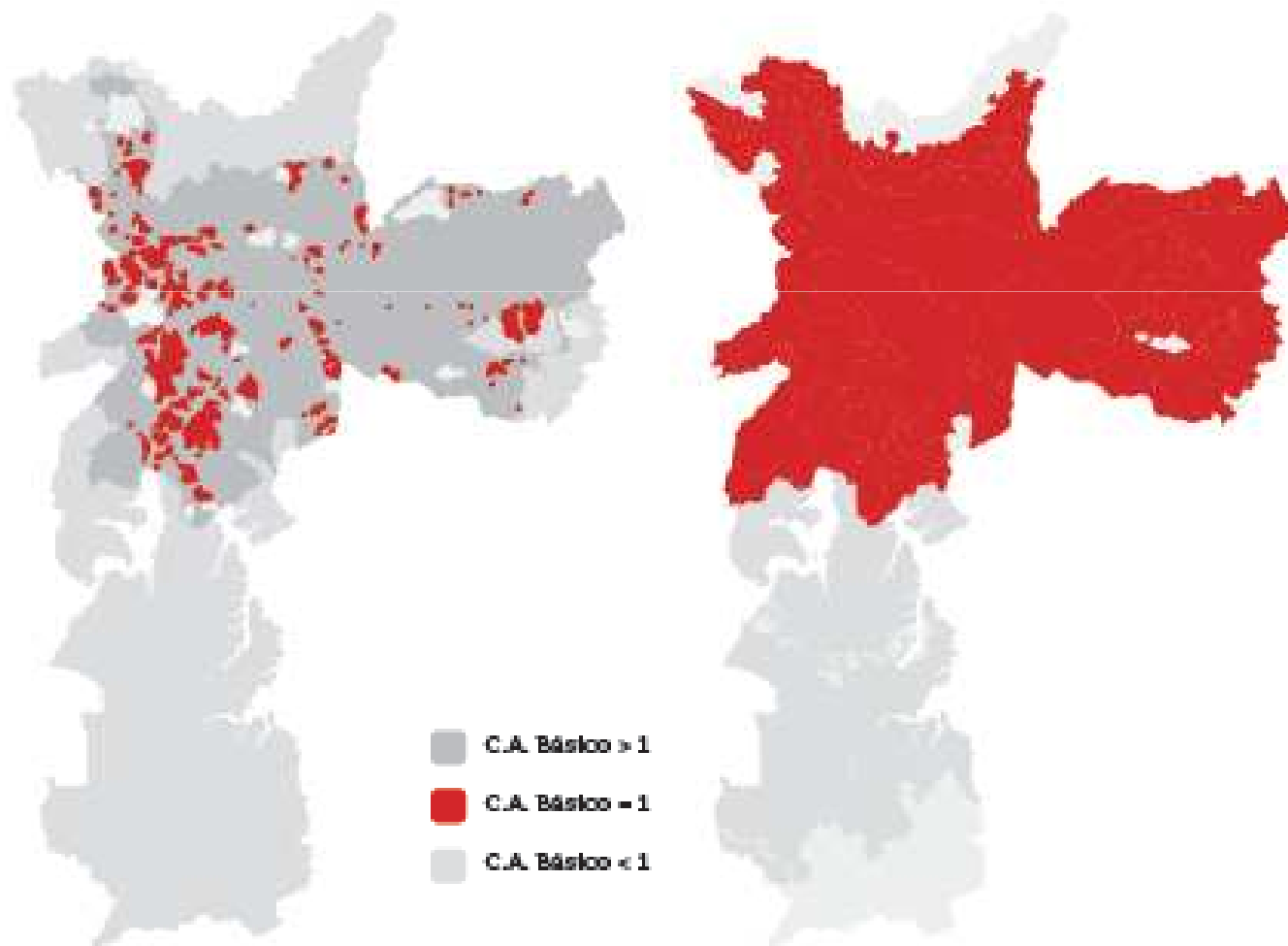
Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária



Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária

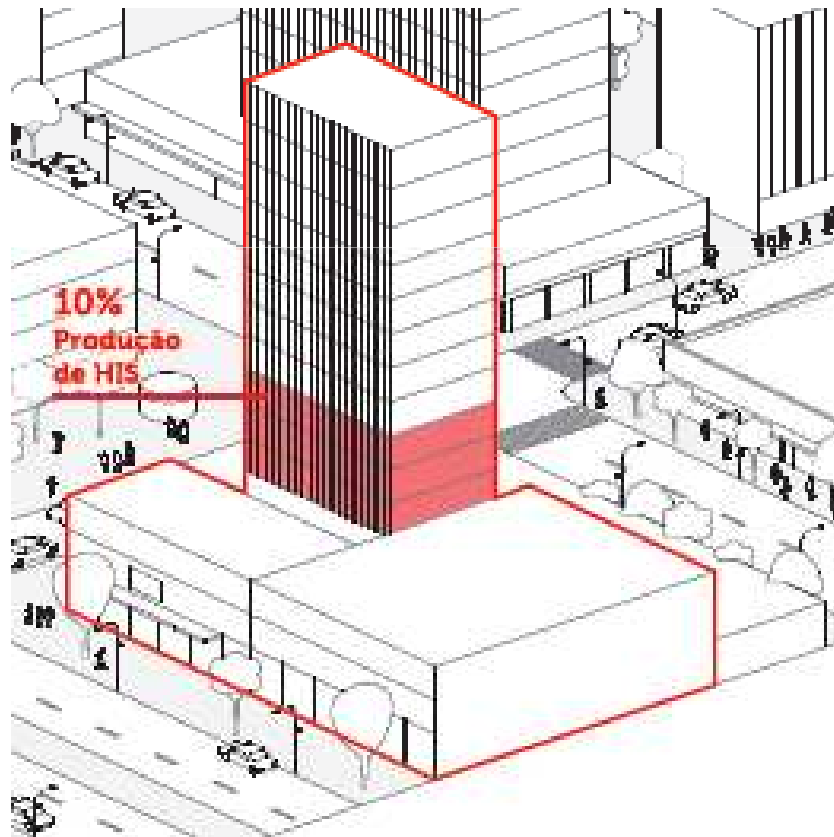
PDE 2002

PDE 2014

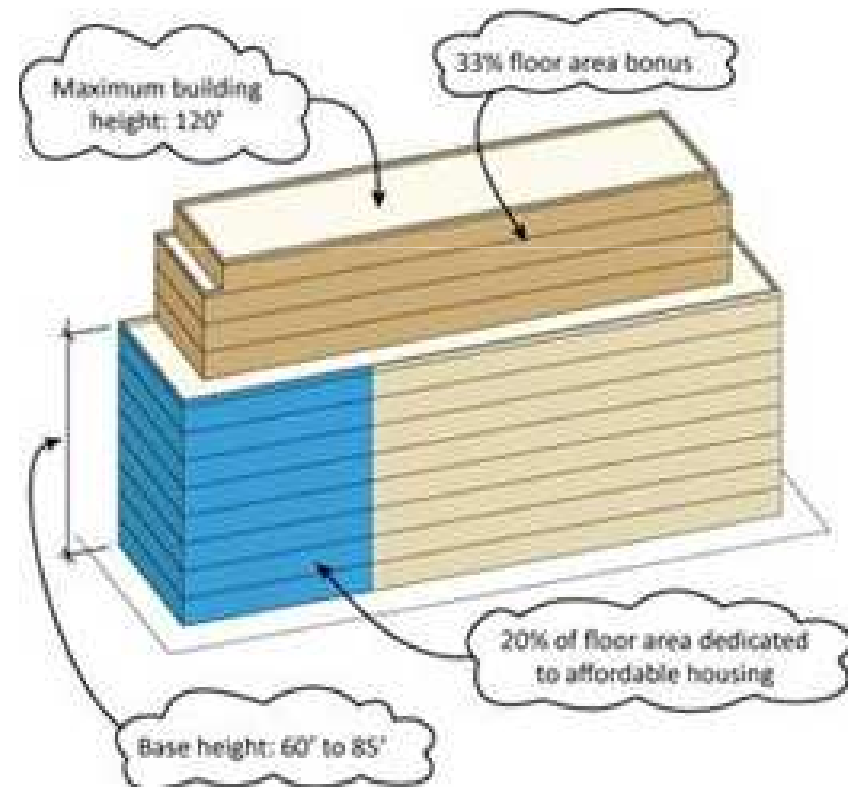


Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária

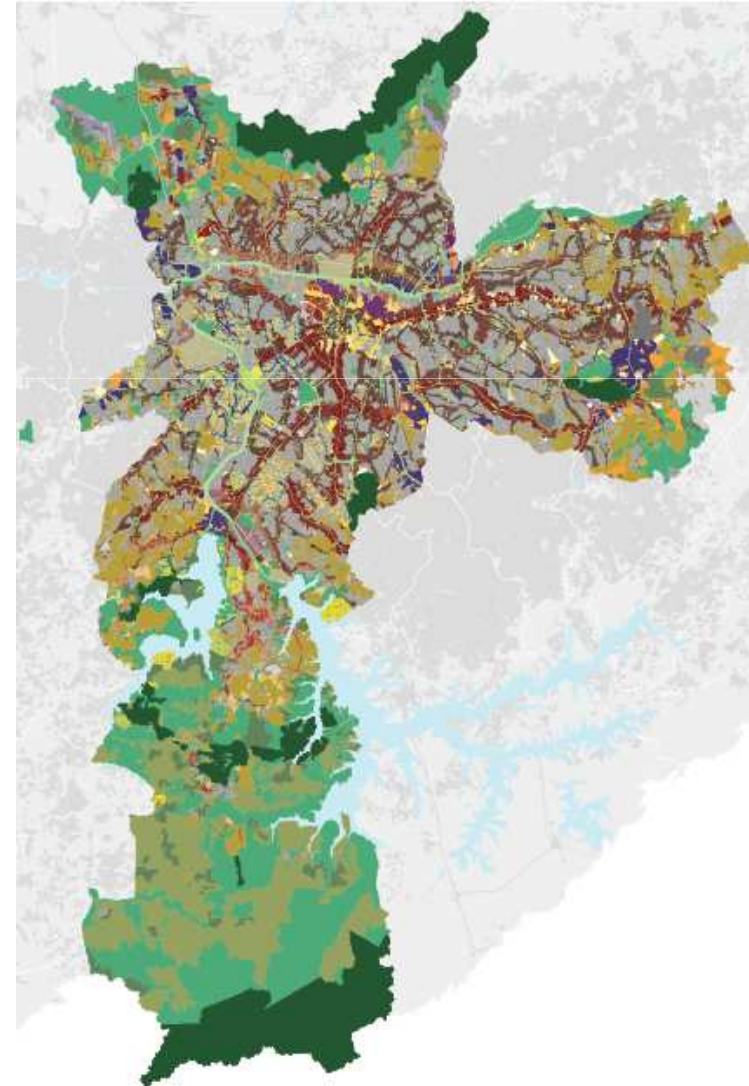
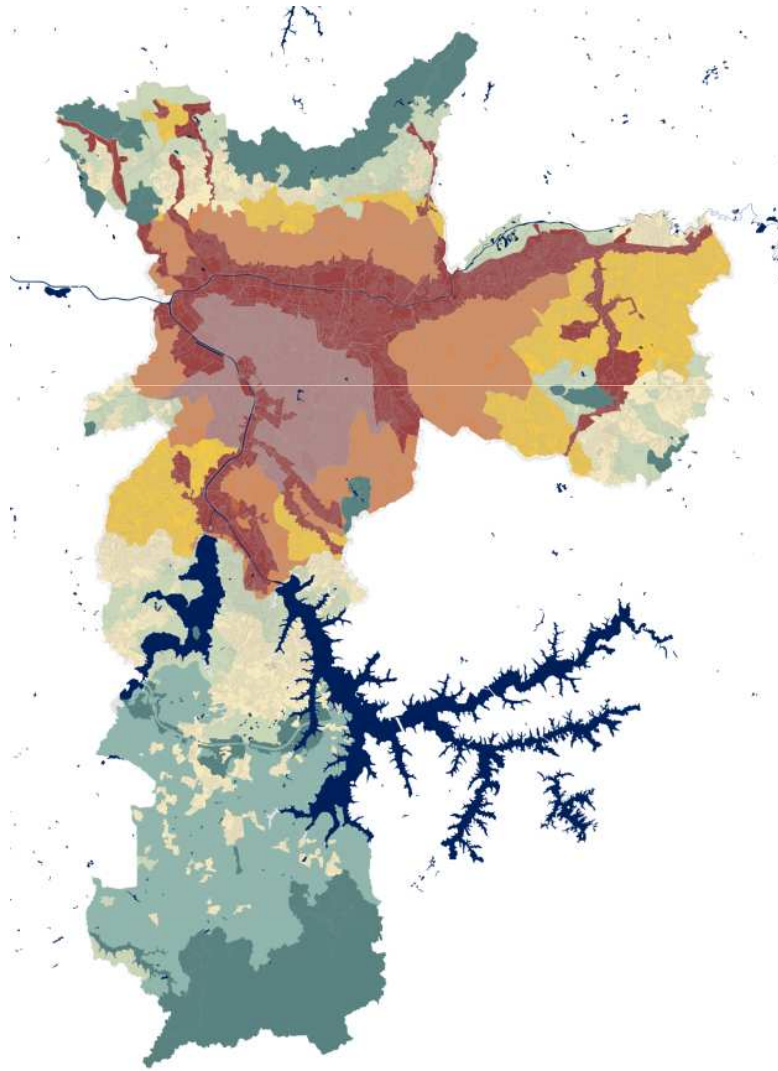
Cota de Solidariedade - MSP



Inclusionary Housing - NY



Regulação da ocupação do solo e as regras para a produção imobiliária

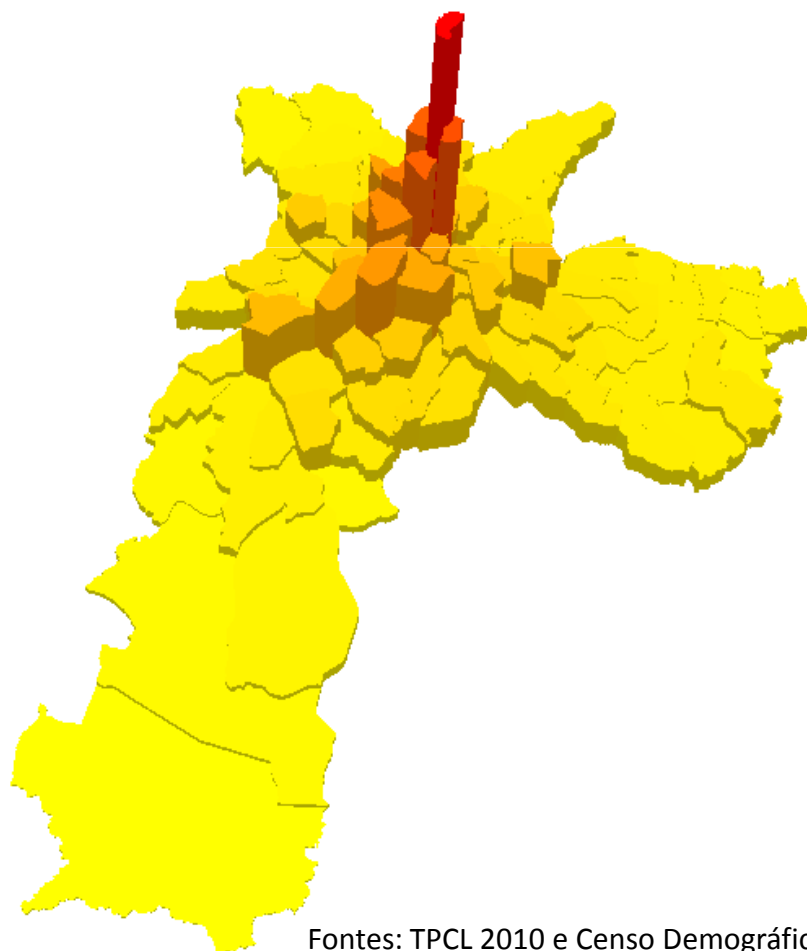


4.

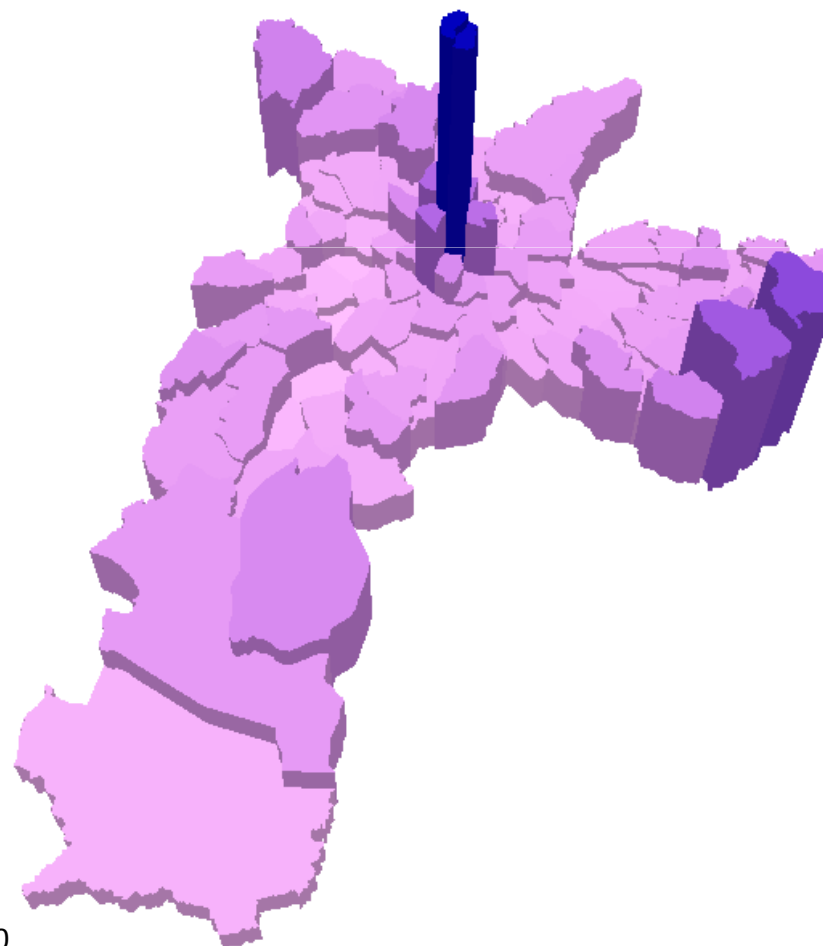
**REGULAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO SOLO,
DENSIDADES URBANAS E FORMAS
INTRAURBANAS**

Regulação da ocupação do solo, densidades urbanas e formas intraurbanas

**Coeficiente de Aproveitamento
Residencial Utilizado - 2010**



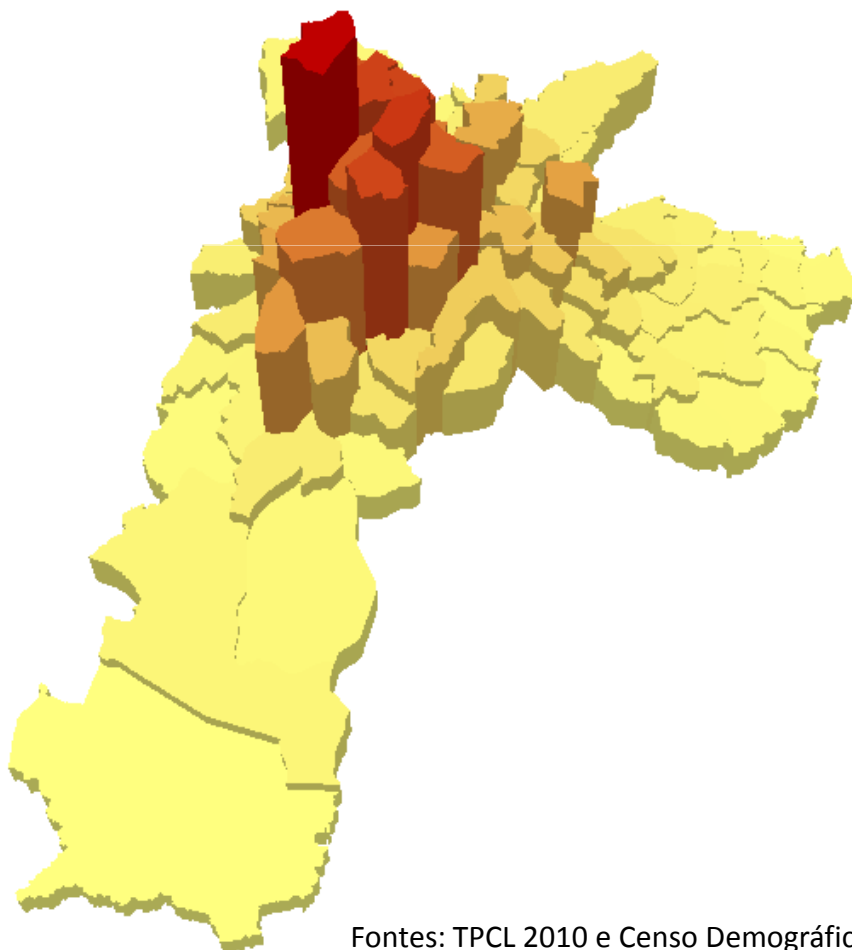
**Densidade Demográfica no Terreno
Residencial – hab/ha - 2010**



Fontes: TPCL 2010 e Censo Demográfico 2010

Regulação da ocupação do solo, densidades urbanas e formas intraurbanas

Renda Domiciliar – R\$ - 2010



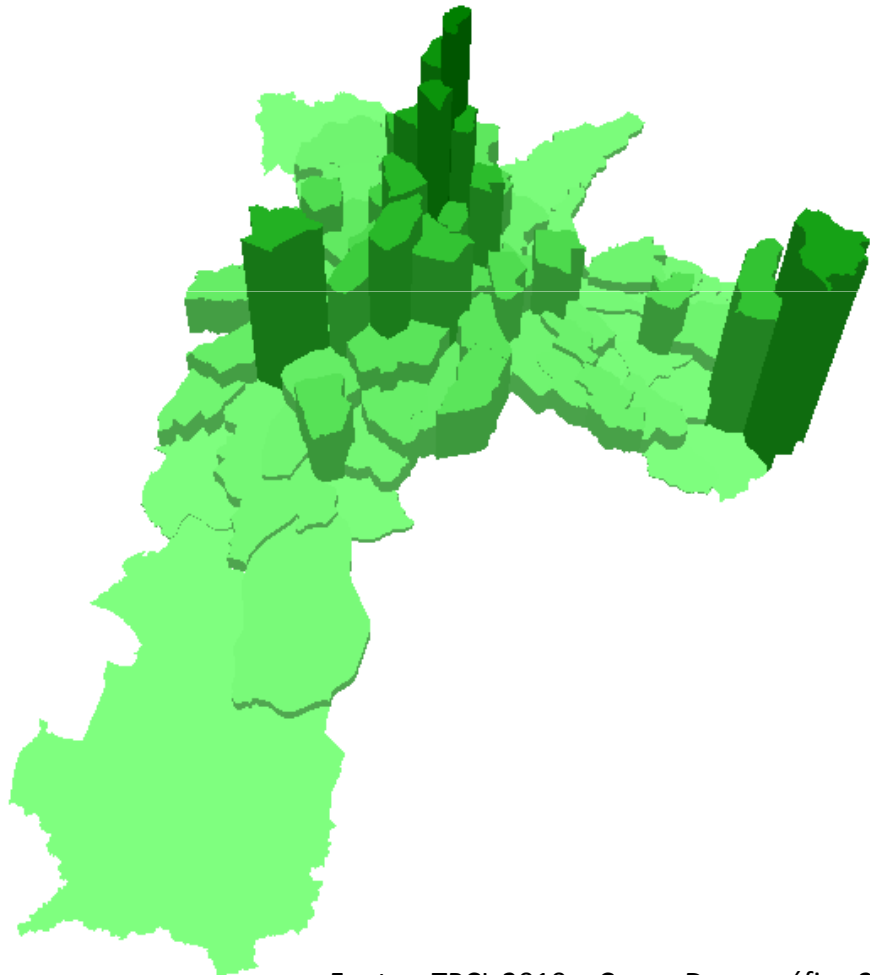
**Cota de Terreno Residencial Por
Domicílio m²/dom - 2010**



Fontes: TPCL 2010 e Censo Demográfico 2010

Regulação da ocupação do solo, densidades urbanas e formas intraurbanas

**Taxa de Verticalização de
Terrenos Residenciais - % - 2010**

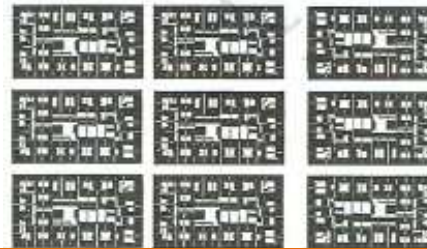


**Densidade Demográfica no Terreno
Residencial – hab/ha - 2010**

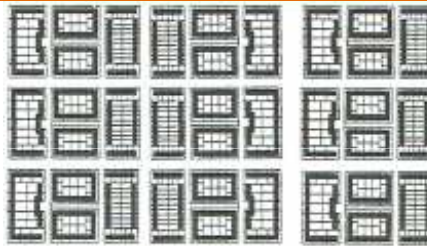


Fontes: TPCL 2010 e Censo Demográfico 2010

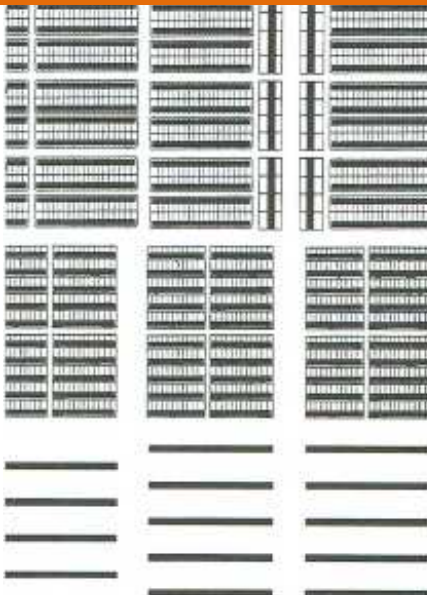
Regulação da ocupação do solo, densidades urbanas e formas intraurbanas



1ª Fase – Quadra Tradicional

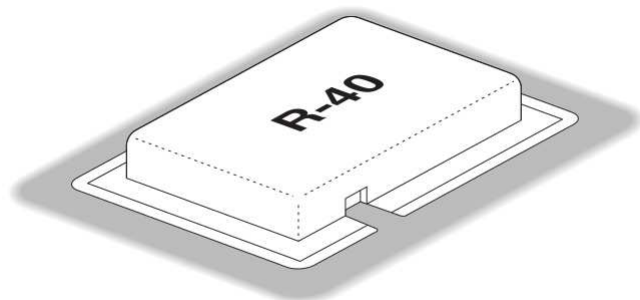


2ª Fase – Quadra Semi Aberta



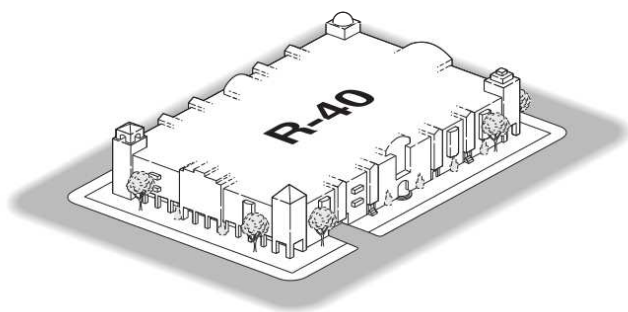
3ª Fase – Quadra Dissolvida

Regulação da ocupação do solo, densidades urbanas e formas intraurbanas



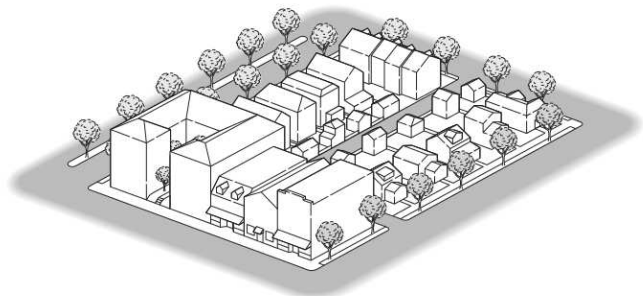
Zoneamento convencional

densidade de usos
coeficiente de aproveitamento
Recuos
vagas de estacionamento
altura máxima de edificação...



Zoneamento convencional mais diretrizes para projetos de edificações

frequência de aberturas nas fachadas frontais...



Códigos baseados na forma

tipos de ruas e edificações
número de pavimentos
percentual do alinhamento ocupado com fachadas frontais...