

Seminário das Cidades 2019



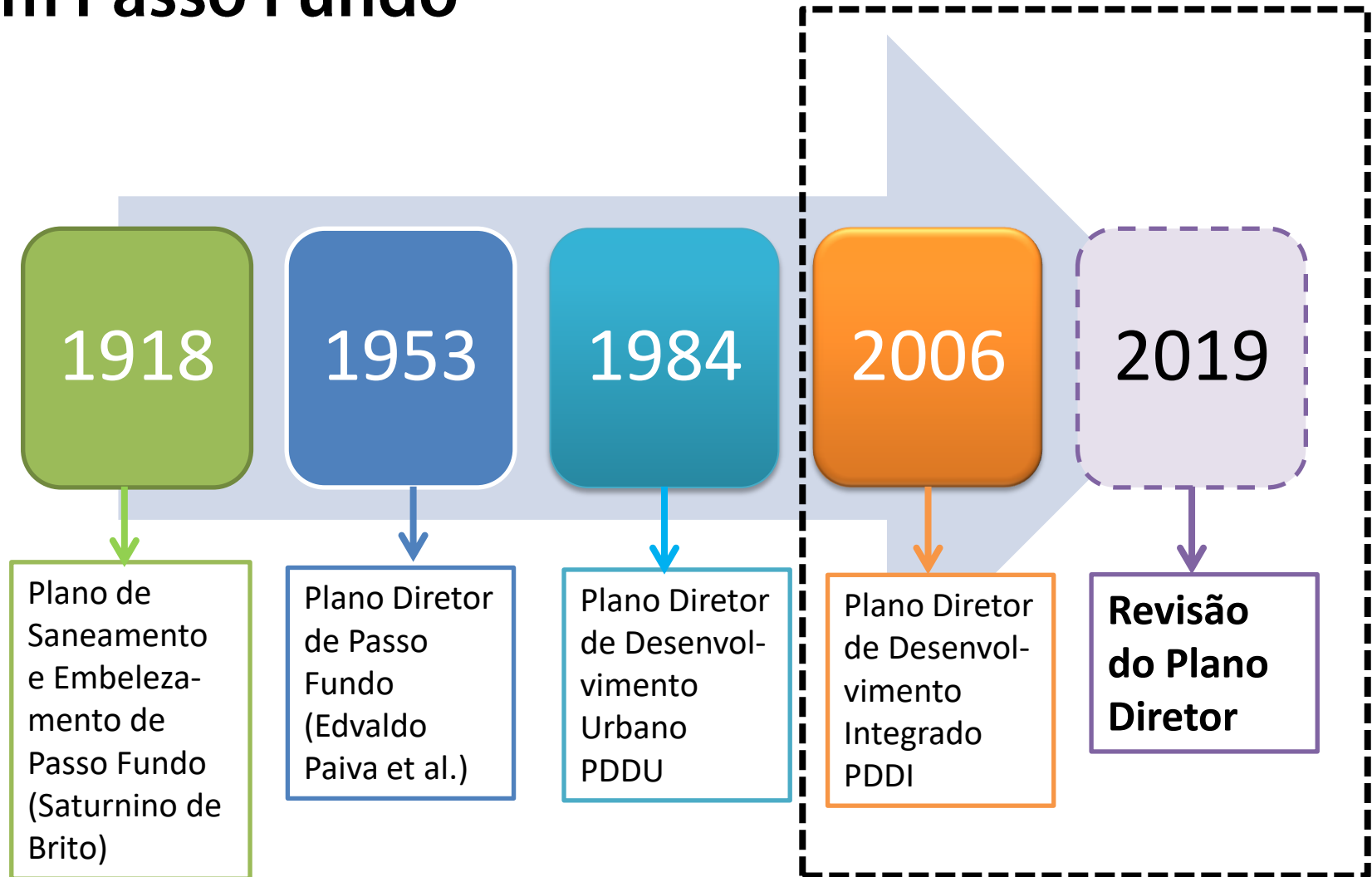
Zoneamento e Uso do solo na Cidade Contemporânea

Arq. Urb. Rosa Maria Locatelli Kalil



- **Saudação**
- **Agradecimento**
- **Motivação**
- **Participação**
- **Compromisso**
- **Cidadania**

Linha do tempo do planejamento urbano em Passo Fundo



Urbanismo participativo: final do século 20

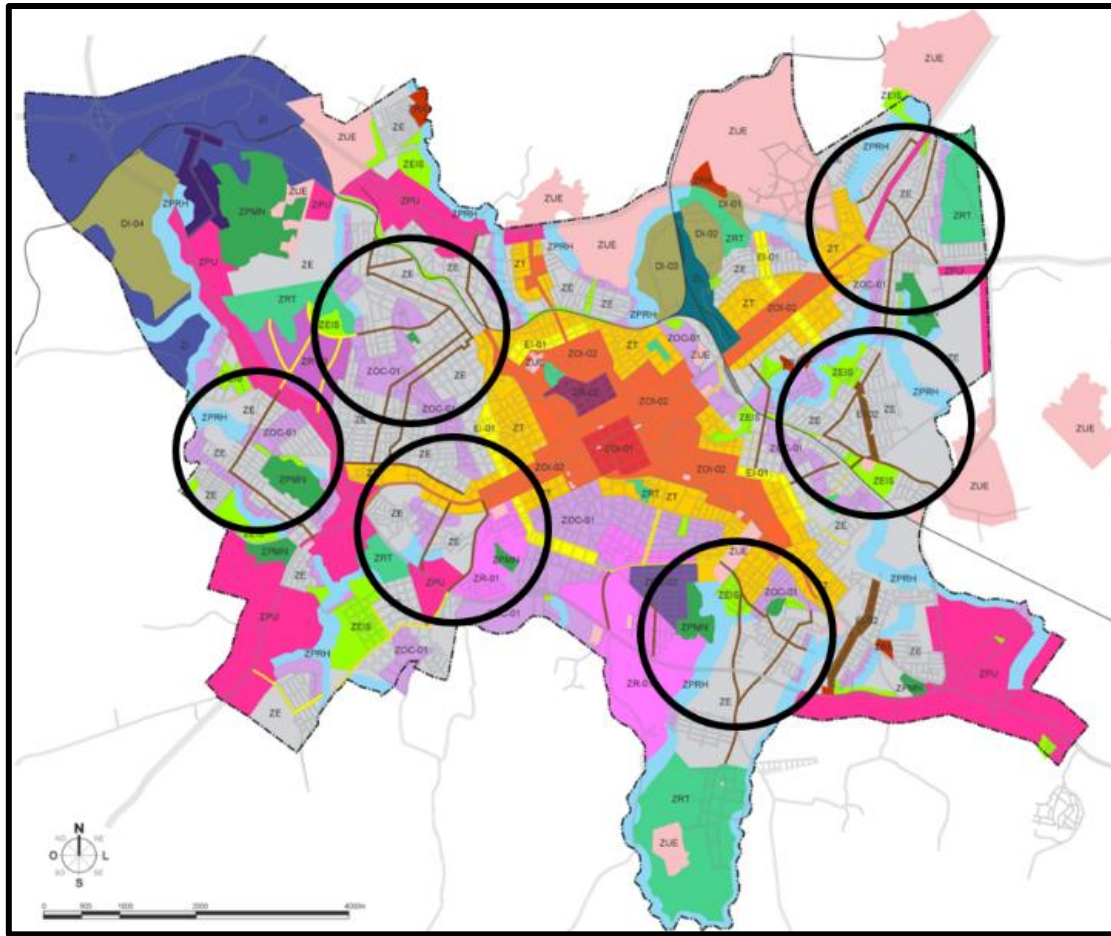


PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO
CIDADE DE TODOS



CONFERÊNCIA
NACIONAL
DAS CIDADES

PDDI - 2006: Desenvolvimento Integrado

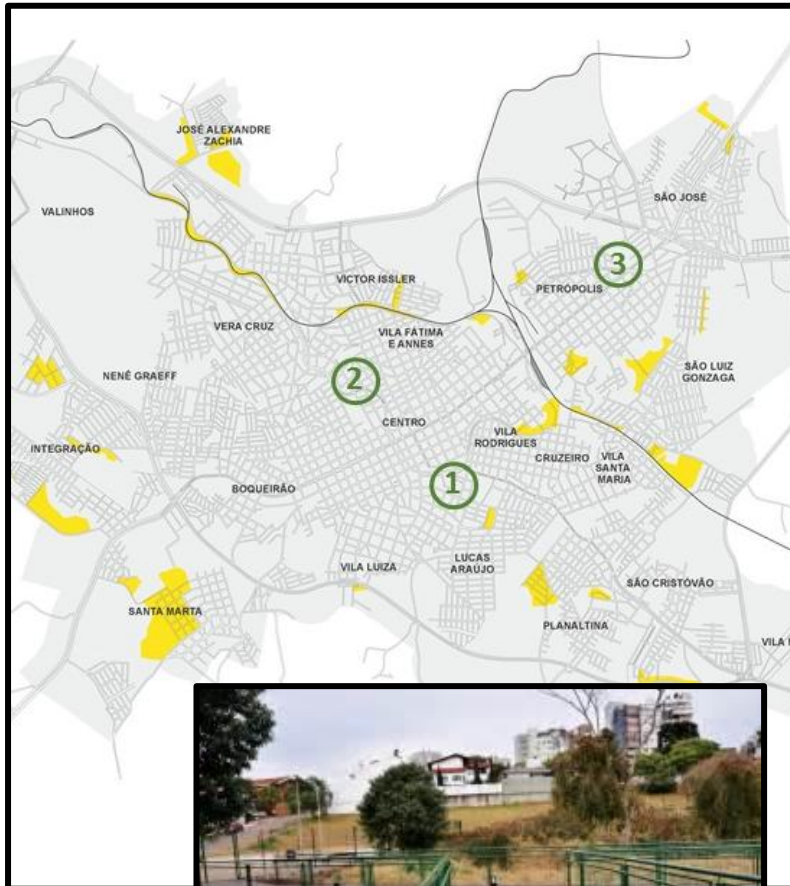


PDDI - 2006 diversificou o uso do solo: Zona Mista e Zonas de Transição. Ampliou e densificou controladamente, maior área urbana evitando usos exclusivos, incentivou subcentralidades.

A estrutura urbana proposta pelo PDDI reforça subcentros existentes, integrando-os aos eixos viários estruturadores. Os eixos conduzem a zona central às zonas de ocupação mista e de transição.

Eixos indutores são elementos de dinamização urbana. Parcelas que bordejam, atravessam ou dão seqüência às Zonas Mistas e de Transição, objetivando dinamizar áreas habitadas, mas afastadas da Zona Central e de usos mistos.

Áreas de lazer e de interesse social – PDDI 2006



- ① PARQUE DA GARE
- ② PARQUE BANHADO DA VERGUEIRO
- ③ PARQUE LINEAR DO SÉTIMO CÉU
- ZEIS



Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Definição e manutenção de áreas de preservação e lazer intraurbanas. A maioria das ZEIS localizada áreas periféricas.

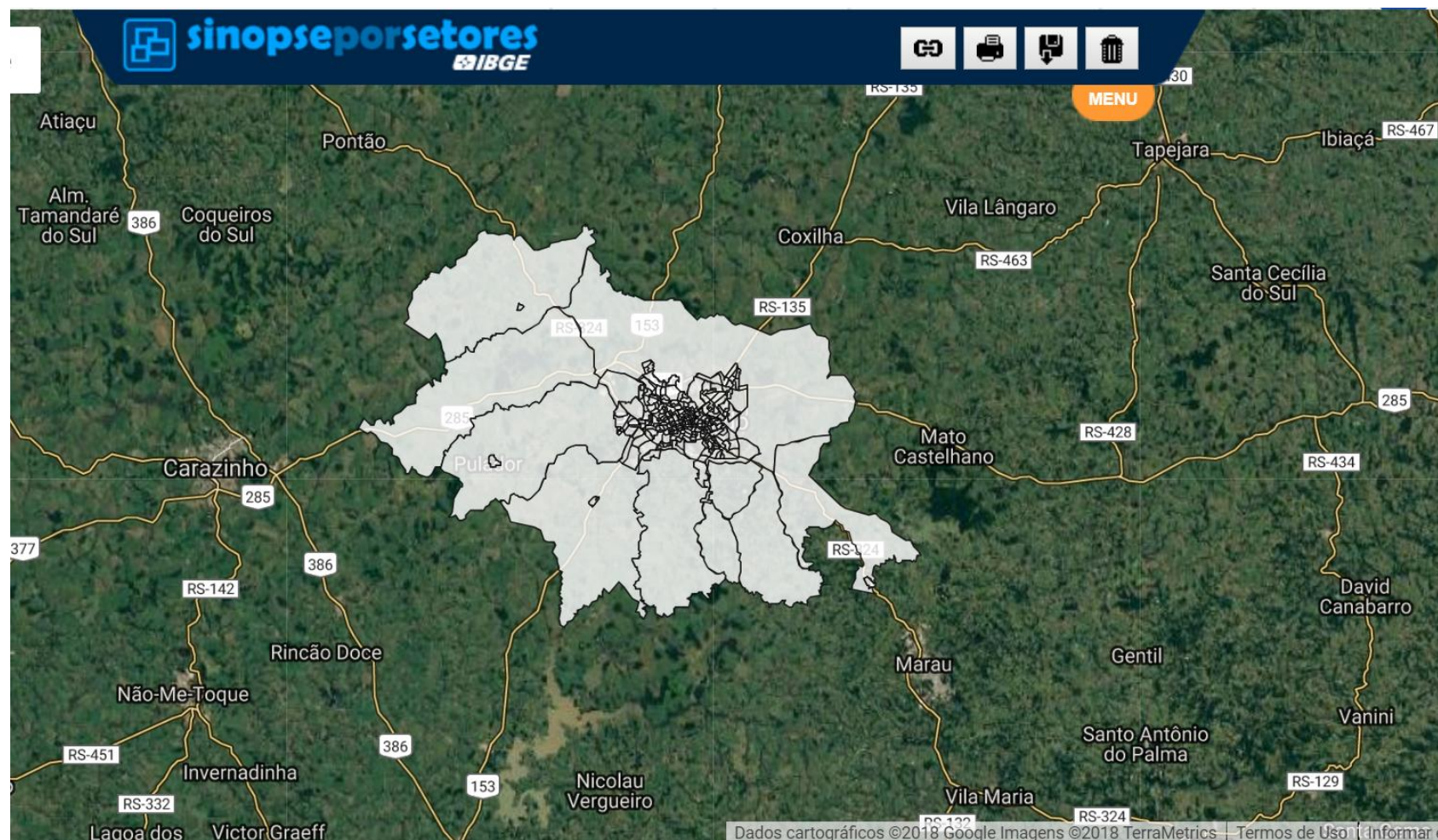
Tres áreas verdes destacam-se no PDDI, uma já existente e revitalizada, o Parque da Gare (1), outra de preservação, Parque Banhado do Vergueiro (2), e área verde urbanizada, o Parque Linear (3). No Banhado do Vergueiro locou-se a Secretaria Municipal do Meio Ambiente. No Parque Linear dispostos equipamentos e mobiliários urbanos. Todas áreas abertas ao público, atendendo demanda de lazer, educação, cultura e preservação.



Elaboração de políticas e planos setoriais

- Plano Ambiental Municipal
- Plano Local de Habitação de Interesse Social
- Plano Municipal de Saneamento Básico
- Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
- Plano Diretor de Mobilidade
- Plano de Estruturação de Equipamentos Urbanos e Espaços Livres de Uso Público
- Código de Edificações
- Código de Uso do Solo Urbano

habitantes



Urbanismo contemporâneo: meados do século 21

- Preocupação ambiental e **sustentabilidade urbana**
- **Cidade para todos e inclusiva**
- Diversidade de habitantes
- Valorização e integração de atividades da economia urbana
- Centralidades e **policentralismos**
- **Conexão e mobilidade**: integração de modais
- **Espaços públicos acessíveis e seguros**
- **Flexibilidade** em zoneamentos
- Integração urbano-rural
- **Compacidade e dispersão**
- Sinergia e dinamicidade
- **Proximidade moradia e trabalho**



ONU HABITAT

POR UM FUTURO URBANO MELHOR



Fórum Vida Urbana

Reflexões sobre o
Futuro das Cidades

H III

HABITAT III

QUITO 17-20 OCTOBER 2016



Encontro Nacional **Cidades Inclusivas**

Cidades que promovem o sucesso
educativo de todos e de cada um

**DIRETRIZES
INTERNACIONAIS PARA
PLANEJAMENTO
URBANO E
TERRITORIAL**

UN-HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

- **Liderança da ONU**
- Preocupação global com a urbanização
- Conferências internacionais sobre Habitat
- Diretrizes internacionais para planejamento urbano



NOVA AGENDA URBANA



Crescente urbanização:

as cidades podem ser a fonte de **soluções** dos desafios enfrentados pelo mundo.

Cidade bem planejada e administrada, a urbanização pode ser uma poderosa **ferramenta para o desenvolvimento sustentável**.

A Nova Agenda Urbana apresenta cinco pilares :

- **políticas nacionais urbanas;**
- **legislação e regulação urbanas;**
- **planejamento e desenho urbano;**
- **economia local e finança municipal;**
- **e implantação local.**

Objetivos de Desenvolvimento Sustentável: Agenda 2030



11

CIDADES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS



Plano Diretor e zoneamento

- Conjunto de normas de ordem pública e interesse social que regulam o **uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.**
 - Gestão democrática
 - Garantia do direito a cidades sustentáveis
 - **Ordenação e controle do uso do solo...**



**Função social
da cidade e
da
propriedade**

- Planejamento do **desenvolvimento das cidades**, da **distribuição espacial** da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do **crescimento urbano** e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente

Zoneamento: o que é?

- **Regulação urbanística dividindo a cidade em zonas ou distritos definindo os usos, a altura, gabarito, número de pavimentos, dimensões e estrutura dos edifícios, percentagem de ocupação dos lotes de terreno, espaços livres exigidos, densidade e distribuição da população, usos da terra, construções de estruturas.**



PASSO A PASSO PARA PARTICIPAR DA NOVA LEI DE ZONEAMENTO

1. Conheça o projeto e a agenda em
www.camara.sp.gov.br/zoneamento

2. Assista às audiências

- Presencialmente
- Pelo portal da Câmara, na seção Auditórios Online

6. Após a primeira votação,
haverá novas audiências públicas
(refaça os passos de 1 a 3)

7. Se o projeto for alterado,
a nova versão estará no portal

8. Acompanhe a segunda votação do projeto:

- Presencialmente (no Plenário do Palácio Anchieta)
- Pelo portal da Câmara, na seção Auditórios Online

3. Dê sua sugestão:

- Nas próprias audiências, por escrito ou oralmente
- No Palácio Anchieta:
Viaduto Jacareí, 100 – Bela Vista
Sala 213-A (2º andar) ou no Protocolo (1º subsolo, sala 34)
- Pelo portal www.camara.sp.gov.br/zoneamento

4. Se o projeto for alterado,
a nova versão estará no portal

5. Acompanhe a primeira votação do projeto:

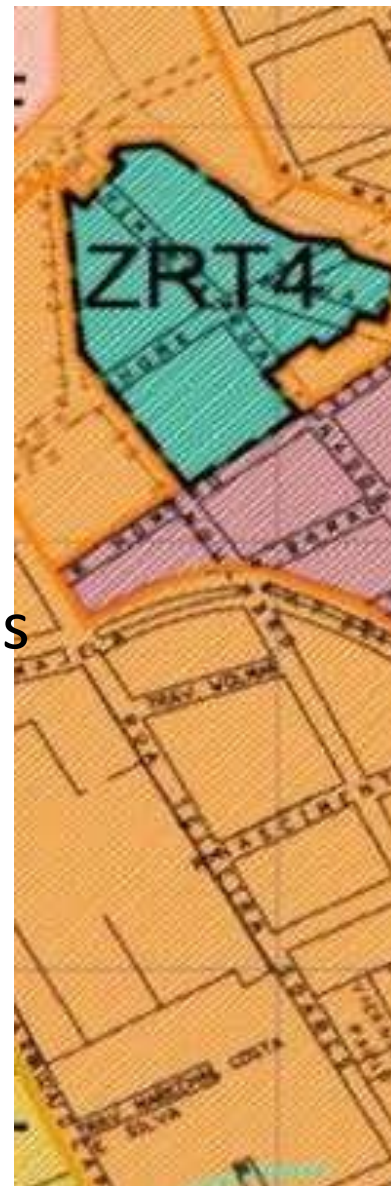
- Presencialmente (no Plenário do Palácio Anchieta)
- Pelo portal da Câmara, na seção Auditórios Online

9. Após aprovação dos vereadores,
o projeto segue para sanção do prefeito
para tornar-se lei



Objetivos do zoneamento

- Regular e disciplinar o uso da terra urbana, dividindo em zonas em que são **permitidos, incentivados ou proibidos** determinados usos e atividades e a ocupação do solo
- Incentivar a **densificação** em determinadas áreas ou manter a **baixa ocupação** em outras
- **Preservar** características **ambientais, históricas ou paisagísticas**
- Prover a **demanda de redes de infraestrutura** urbana e abastecimento
- Regular o **trânsito e a mobilidade urbana**
- Controlar a **expansão urbana**



Potencialidades do zoneamento

- Contribuir para o planejamento das **redes de infraestrutura urbana**
- Regular o crescimento e a expansão das áreas urbanas
- Incentivar usos emergentes: comércio, indústria ou outros
- Controlar usos conflitantes
- Desenvolver a economia local



Limitações do zoneamento

- Valorizar ou desvalorizar em excesso determinadas áreas urbanas
- Incentivar **zonas segregadas** e conflitos
- Limitar a conectividade entre bairros
- Criar **zoneamentos rígidos**
- Prejudicar a integração entre as funções e atividades urbanas
- Criar zonas de **tipologia monótona**
- Degradar o meio ambiente



Zoneamentos de uso: residencial

- Unifamiliar
- Multifamiliar: apartamentos
- Conjuntos habitacionais
- Interesse social
- Condomínios horizontais



Zoneamento comercial e serviços

- Varejista
- Atacadista e distribuidora
- Prestação de serviços
- Comércio e serviços especializados
- Hipermercados
- Shoppings centers
- Distrito comercial e financeiro



Zoneamento Industrial

- Grande, médio ou pequeno porte
- Leves ou pesadas
- Áreas de logística
- Distrito industrial



Institucional

- Centro cívico e administrativo
- Campus educacional
- Área hospitalar
- Parque tecnológico



Tipos de zoneamentos: ocupação

- Alta densidade (taxa de ocupação)
- Ocupação compacta
- Ocupação dispersa (subúrbios)
- Cidade jardim
- Ocupação mista



Tipos de zoneamento: preservação

- Áreas de **preservação ambiental**: APPs, faixas ao longo de cursos de água, matas nativas e outros
- Parques, praças e arborização existentes
- Recuos e faixas de **permeabilidade do solo**
- **Preservação de áreas históricas**, edifícios e monumentos



Zoneamento especial

- Terminais de transporte
 - Aeroportos
 - Rodoviárias
 - Ferroviárias
 - Terminais urbanos
- Áreas de lazer e entretenimento
 - Parques recreativos
 - Casas de espetáculos



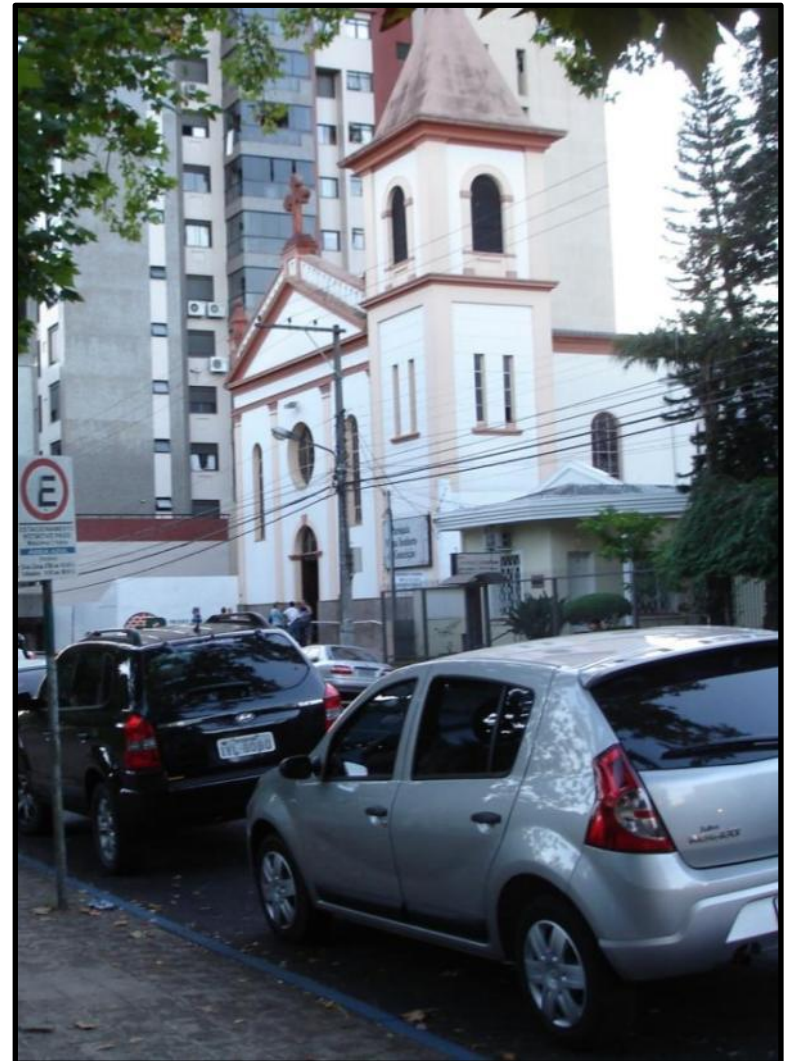
Princípios de zoneamento para a cidade contemporânea

- Respeito e atenção às **dinâmicas urbanas, regionais e municipais**: economia, sociedade e meio ambiente
- Incentivo ao **uso misto e à diversidade**
- **Respeito ao meio ambiente** e ao patrimônio cultural
- Incentivo à **sustentabilidade urbana**
- **Facilidade de acesso** às atividades urbanas: comércio, serviços, educação, saúde e recreação
- **Proximidade de locais de trabalho**: proximidade de zonas e edificações de uso misto
- **Compacidade e ocupação de vazios urbanos**
- Reforço de **eixos indutores e subcentralidades**
- **Limitação na expansão urbana**
- **Locais de habitação e facilidades urbanas para todos**

Boas práticas de zoneamento:

Uso misto

- Zonas mistas e de transição
- Mescla de usos: residencial, comercial, cultural e outros
- Controle de alturas e conforto urbano



Boas práticas de zoneamento: Controle de densidades

Exemplo de modelagem para densidade média
Ocupações diferentes para a mesma densidade
75 unidades/ha; 240 habitantes/ha



Boas práticas de zoneamento: mobilidade



- Sistema viário hierarquizado e fluido
- **Ruas completas com fachadas ativas**
- Incentivo ao **transporte público**: veículos, terminais e pontos de embarque
- Deslocamento ativo: **bicicleta e pedestres**
- **Ruas e espaços públicos seguros e acessíveis**
- Conectividade entre áreas urbanas e rurais



Boas práticas de zoneamento:

Meio ambiente

- Espaços públicos e áreas verdes
- Espaços abertos: praças, parques, ruas arborizadas
- Incentivo aos **jardins e hortas privados**
- **Agricultura urbana** e cultivo de alimentos
- Prevenção de riscos e desastres naturais
- **Resiliência e adaptação às mudanças climáticas**



Plano Diretor Estratégico de São Paulo



Novo Zoneamento - Lei nº 16.402/16

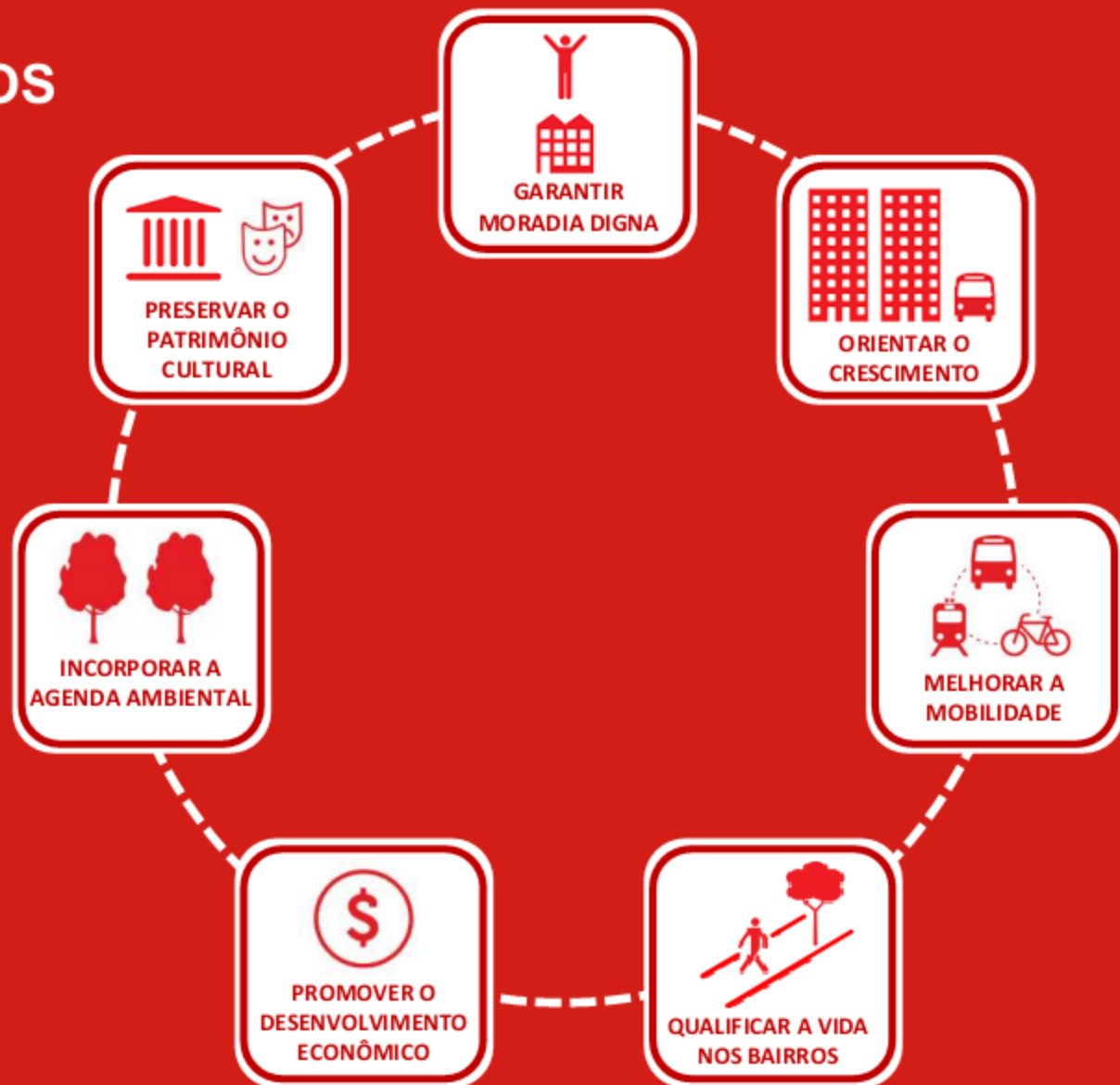
CONCEITOS NORTEADORES

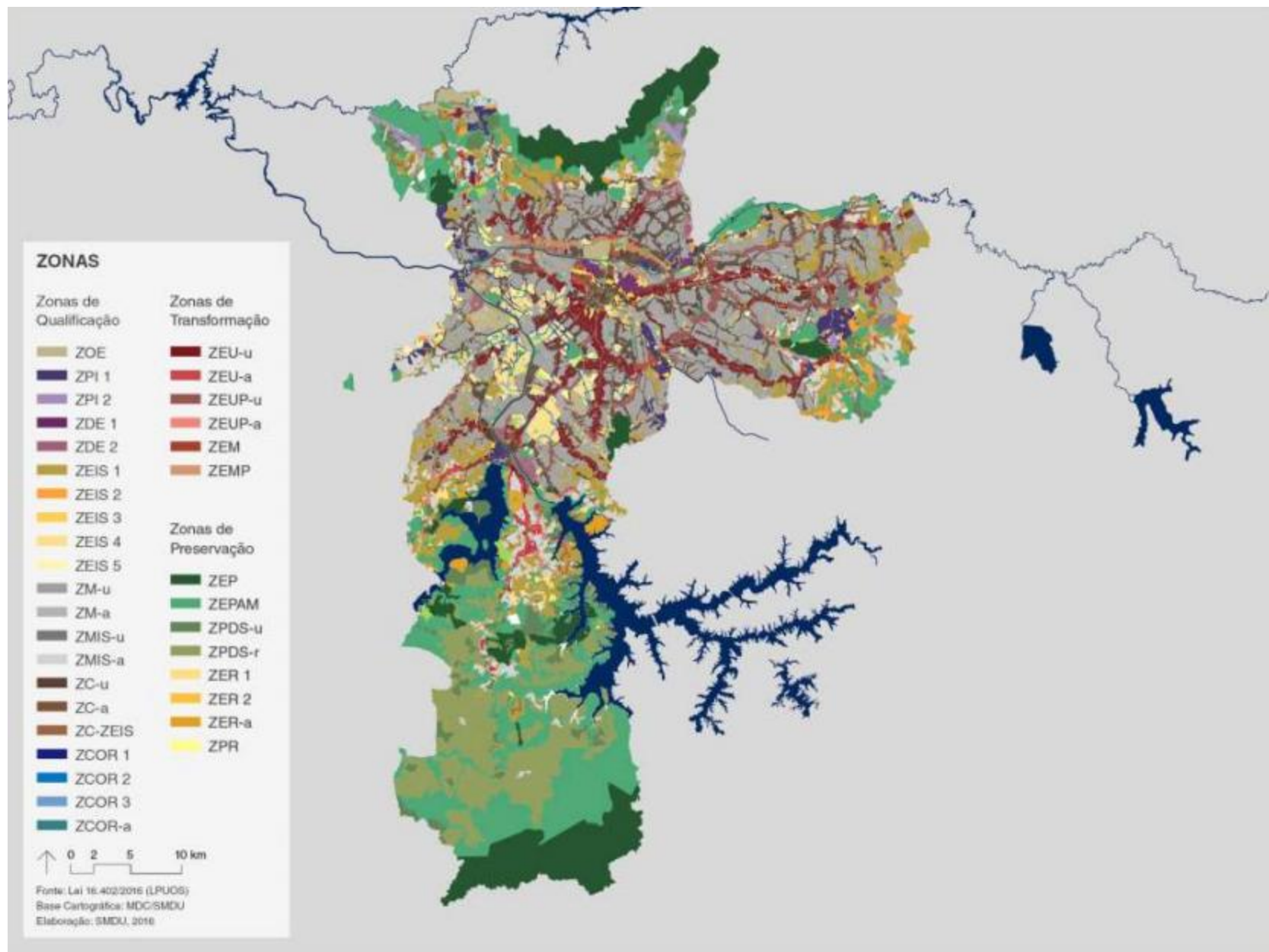
SIMPLIFICAÇÃO DA LEI

PARTICIPAÇÃO POPULAR NA ELABORAÇÃO

COMPREENSÃO ESTRATÉGICA DO TERRITÓRIO URBANO

OBJETIVOS

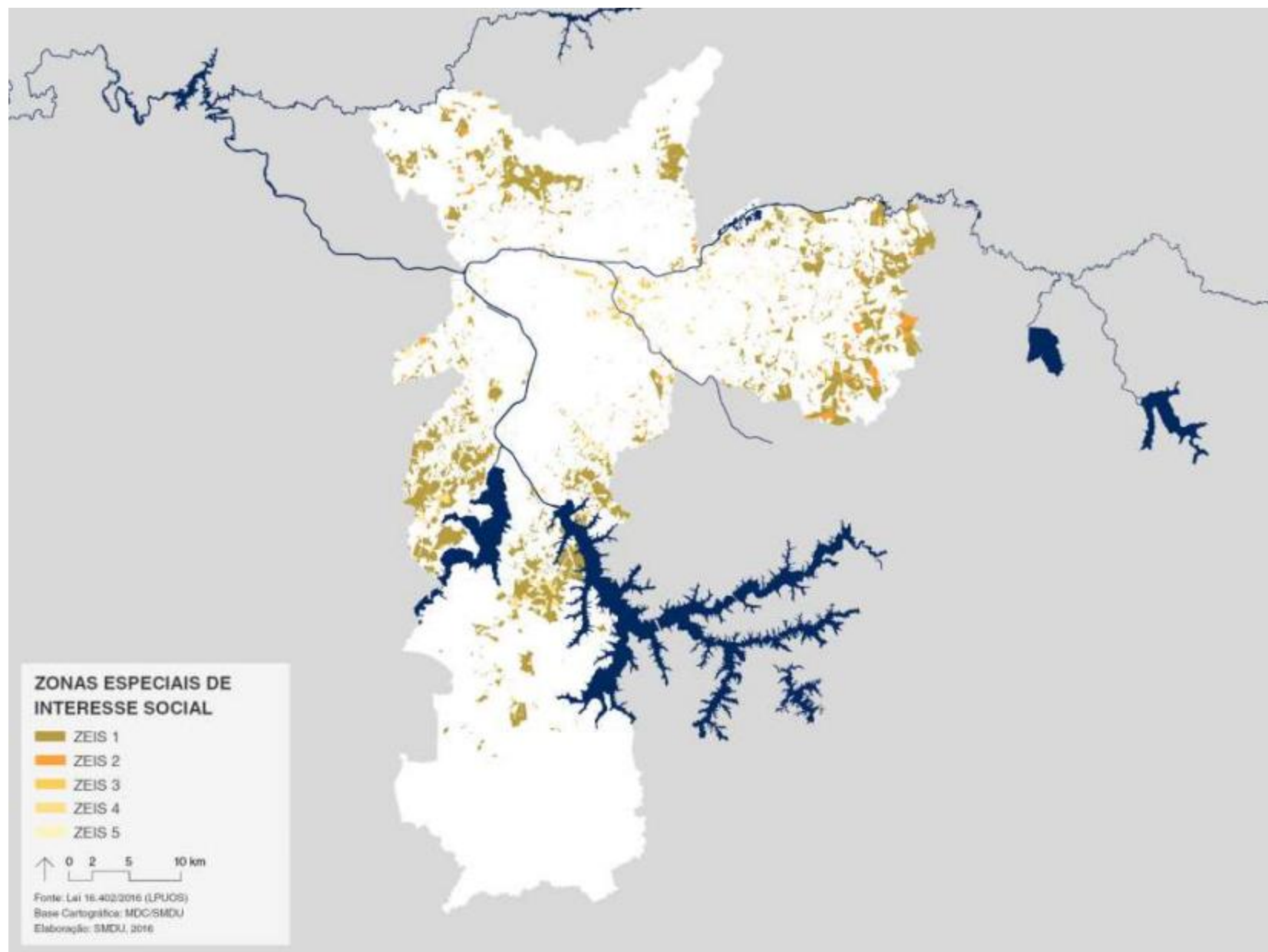


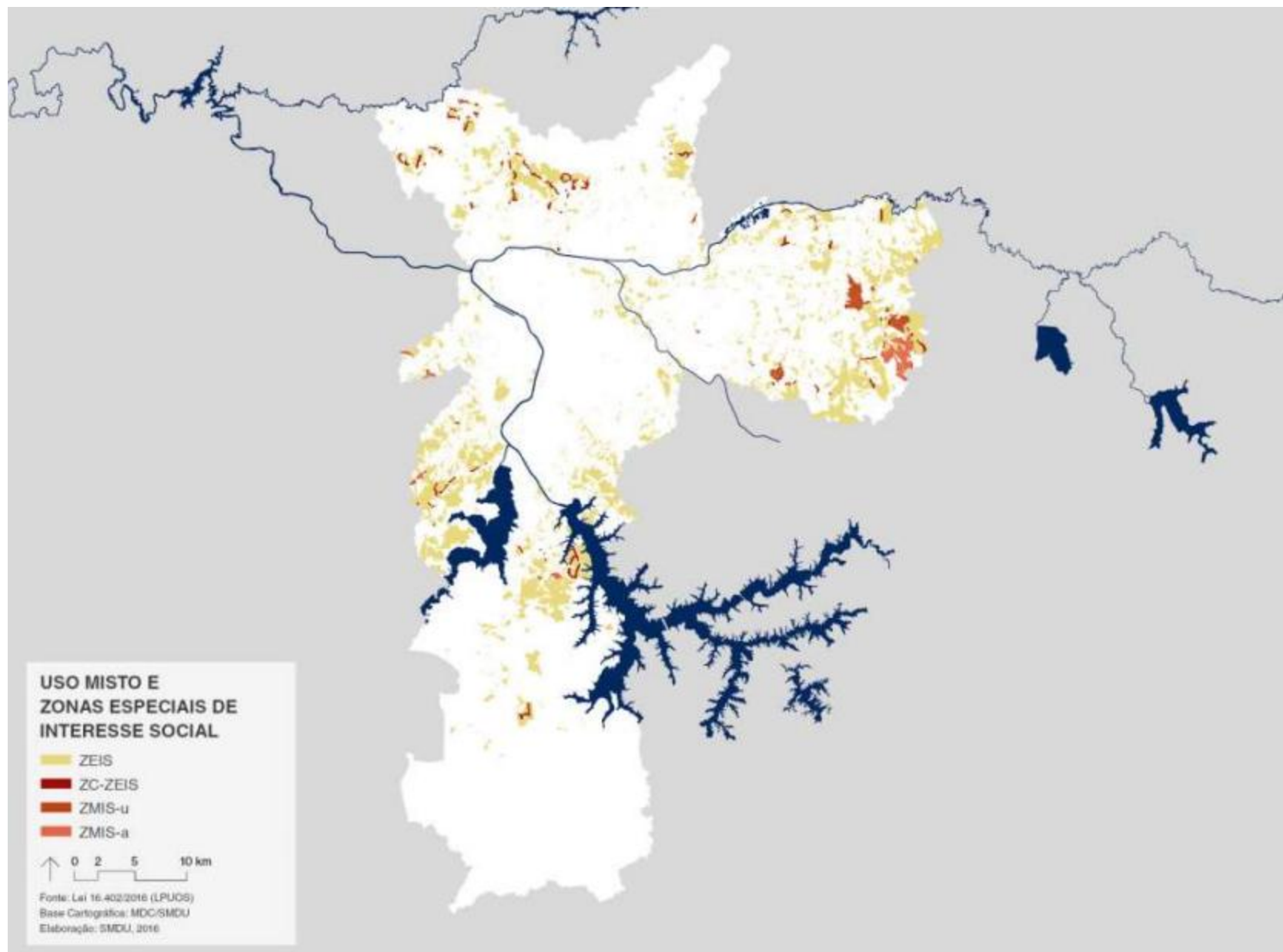


GARANTIR MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA



*MANUTENÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL PROPOSTA PELO PLANO DIRETOR
ESTRATÉGICO E APROFUNDAMENTO DE SUAS DIRETRIZES, COMO O AUMENTO
DA RESERVA DE ÁREA PARA PRODUÇÃO DE MORADIA DE INTERESSE SOCIAL
EM ÁREAS CENTRAIS*





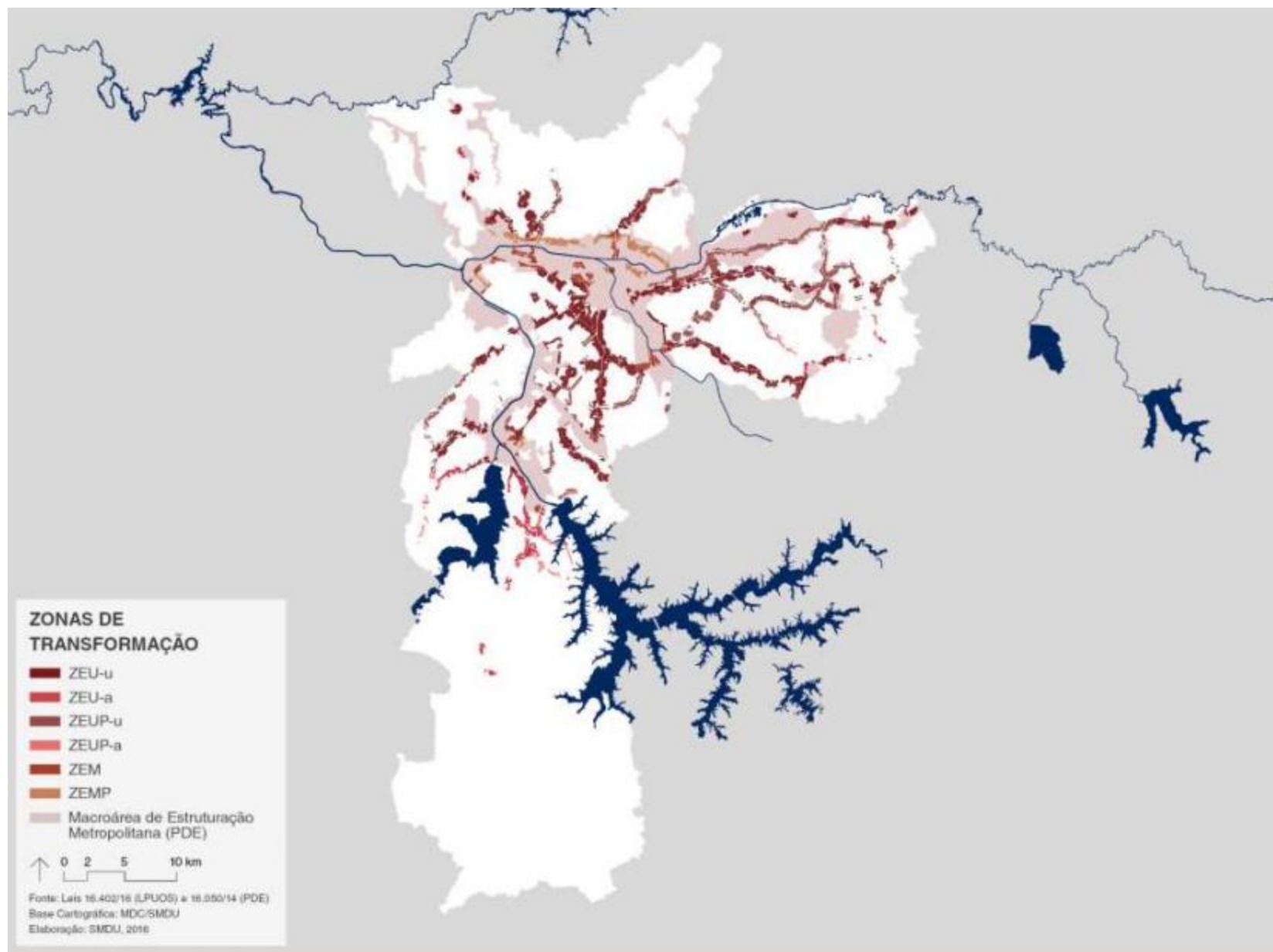
ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

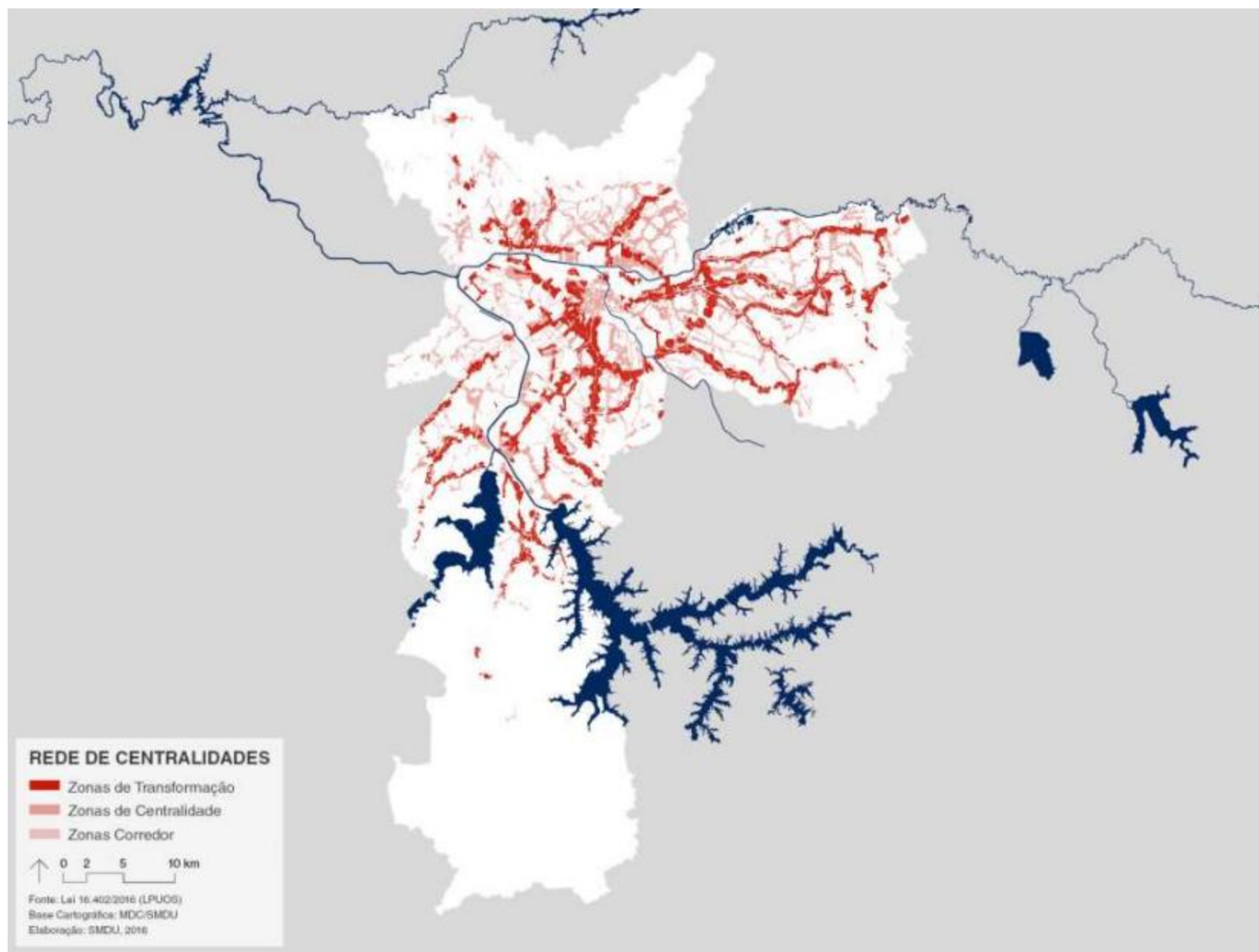


DEMARCAÇÃO DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA DO PLANO DIRETOR COMO ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA (ZEU) E ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO URBANA PREVISTO (ZEUP) .

CRIAÇÃO DE ZONAS ESPECÍFICAS NA MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA, PARA ENFRENTAR OS DESAFIOS EXPOSTOS NESTE TERRITÓRIO ESTRATÉGICO:

ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA (ZEM) E ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA (ZEMP).





MELHORAR A MOBILIDADE URBANA



QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM FOCO NO TRANSPORTE PÚBLICO E NOS MODAIS NÃO MOTORIZADOS, COMO PEDESTRES E CICLISTAS, ALÉM DO INCENTIVO A EDIFÍCIOS GARAGEM.



ALARGAMENTO DE CALÇADA

- obrigatório para lotes localizados no agrupamento de zonas orientadas para transformação
- obrigatório para lotes maiores que 2.500m² na Zona de Centralidade
- incentivos para outros casos



EXIGÊNCIA DE NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE BICICLETA

- determinação não vinculada à percentagem de vagas de automóveis
- determinação vinculada às unidades habitacionais ou à metragem construída



EXIGÊNCIA DE VESTIÁRIO PARA USUÁRIOS DE BICICLETA

- destinada principalmente aos usos não residenciais , nR2 e nR3



REDUÇÃO NA EXIGÊNCIA DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS

- não serão exigidas vagas de automóvel para usos residenciais
- não serão exigidas vagas de automóveis para usos não residenciais em lotes pequenos



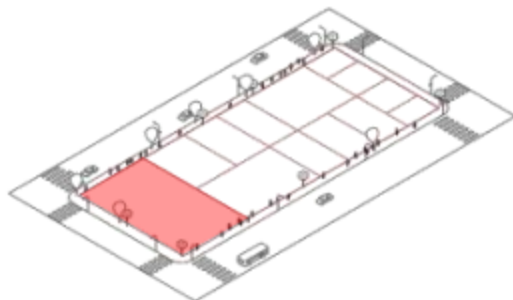
EDIFÍCIO GARAGEM INCENTIVADO

- definição de áreas no entorno de estações de integração e/ou nas extremidades das linhas

QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

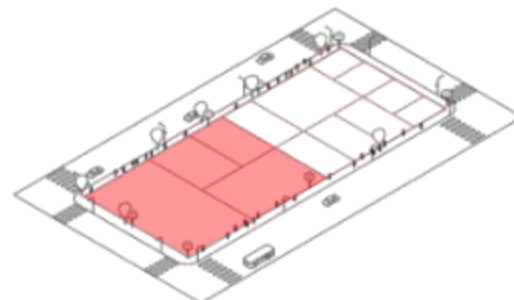


*PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE BAIRROS PERIFÉRICOS
PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS, COM INCENTIVO AO USO MISTO, E
QUALIFICAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA DOS GRANDES LOTES, COM FACHADA
ATIVA, FRUIÇÃO PÚBLICA E ALARGAMENTO DE CALÇADA*



Até 10.000m²

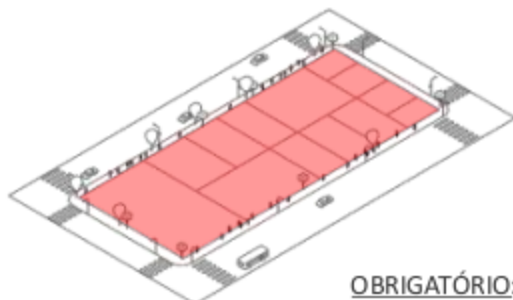
OBRIGATÓRIO: ALARGAMENTO DE CALÇADA
INCENTIVADO: FRUIÇÃO PÚBLICA



**De 10.000m²
a 20.000m²**

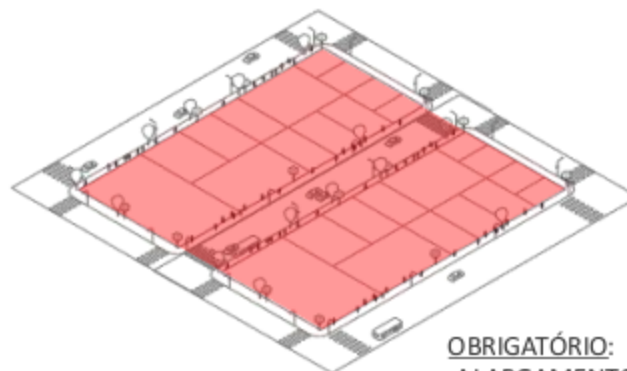
**LOTE MÁXIMO
20.000 m²**

OBRIGATÓRIO:
 - FRUIÇÃO PÚBLICA;
 - FACHADA ATIVA;
 - ALARGAMENTO DE CALÇADA.



**De 20.000m² a
40.000m²**

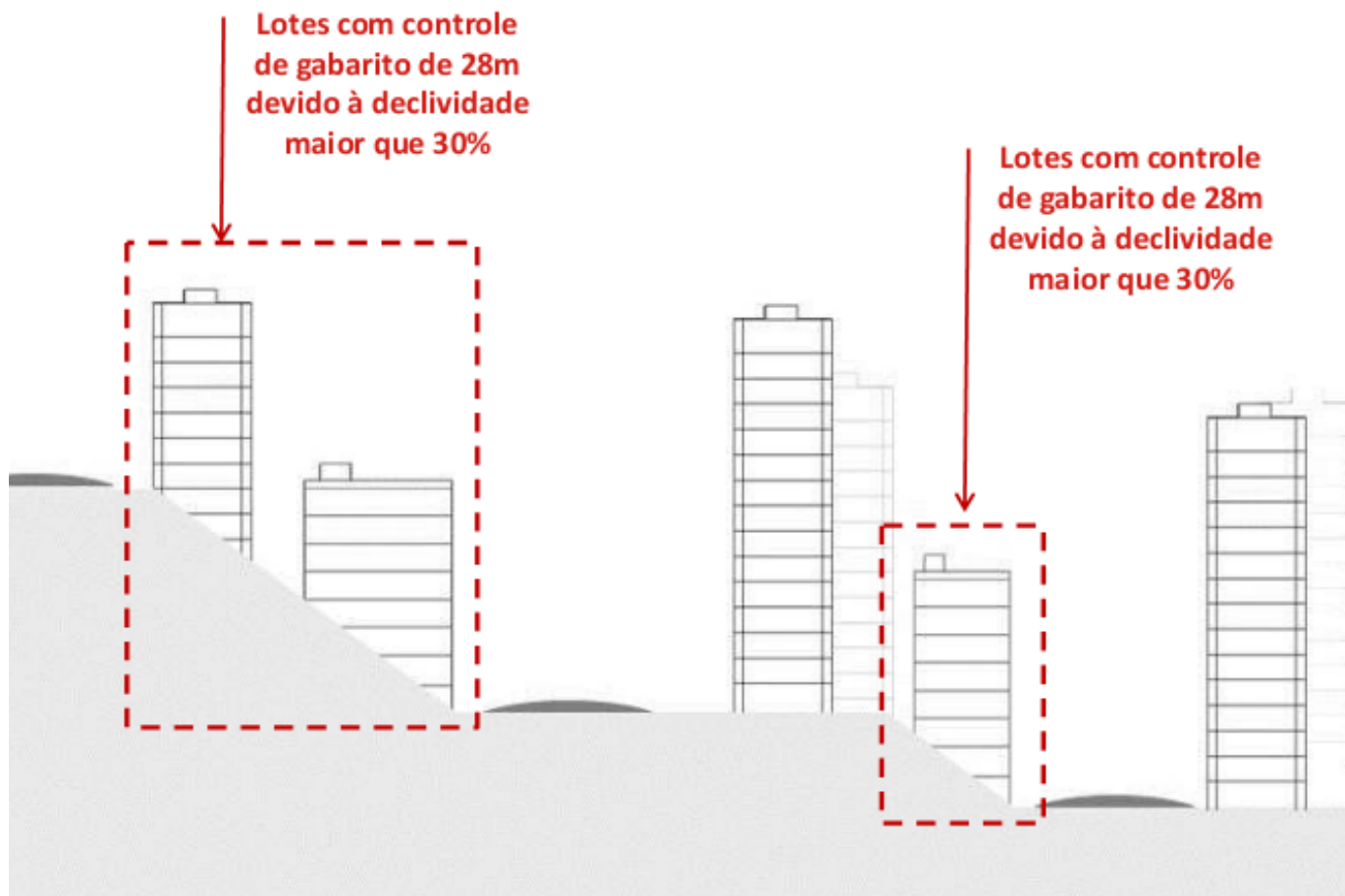
OBRIGATÓRIO:
 -ALARGAMENTO DE CALÇADA;
 -DESMEMBRAMENTO;
 - DESTINAÇÃO DE **30%** DE ÁREA PÚBLICA (SEM NECESSIDADE DE ABERTURA DE VIÁRIO) SENDO, NO MÍNIMO, 5% DE ÁREA VERDE E 5% DE ÁREA INSTITUCIONAL.



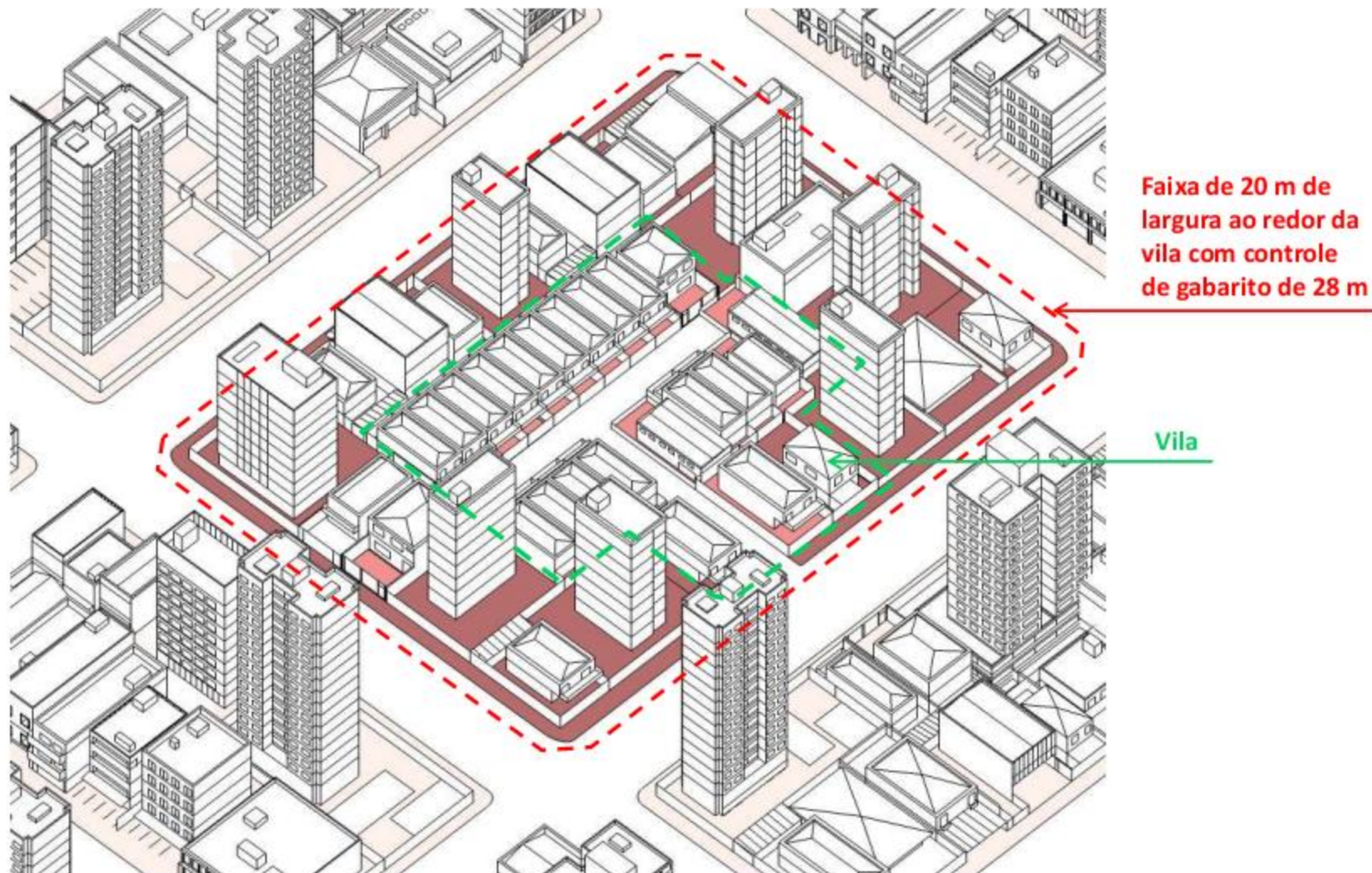
**Acima de
40.000m²**

OBRIGATÓRIO:
 -ALARGAMENTO DE CALÇADA;
 -LOTEAMENTO;
 -DESTINAÇÃO DE **40%** DE ÁREA PÚBLICA SENDO, NO MÍNIMO, 10% DE ÁREA VERDE, 5% DE ÁREA INSTITUCIONAL E 15% PARA SISTEMA VIÁRIO.

CONTROLE DE GABARITO DE 28m EM LOTES COM ELEVADA DECLIVIDADE



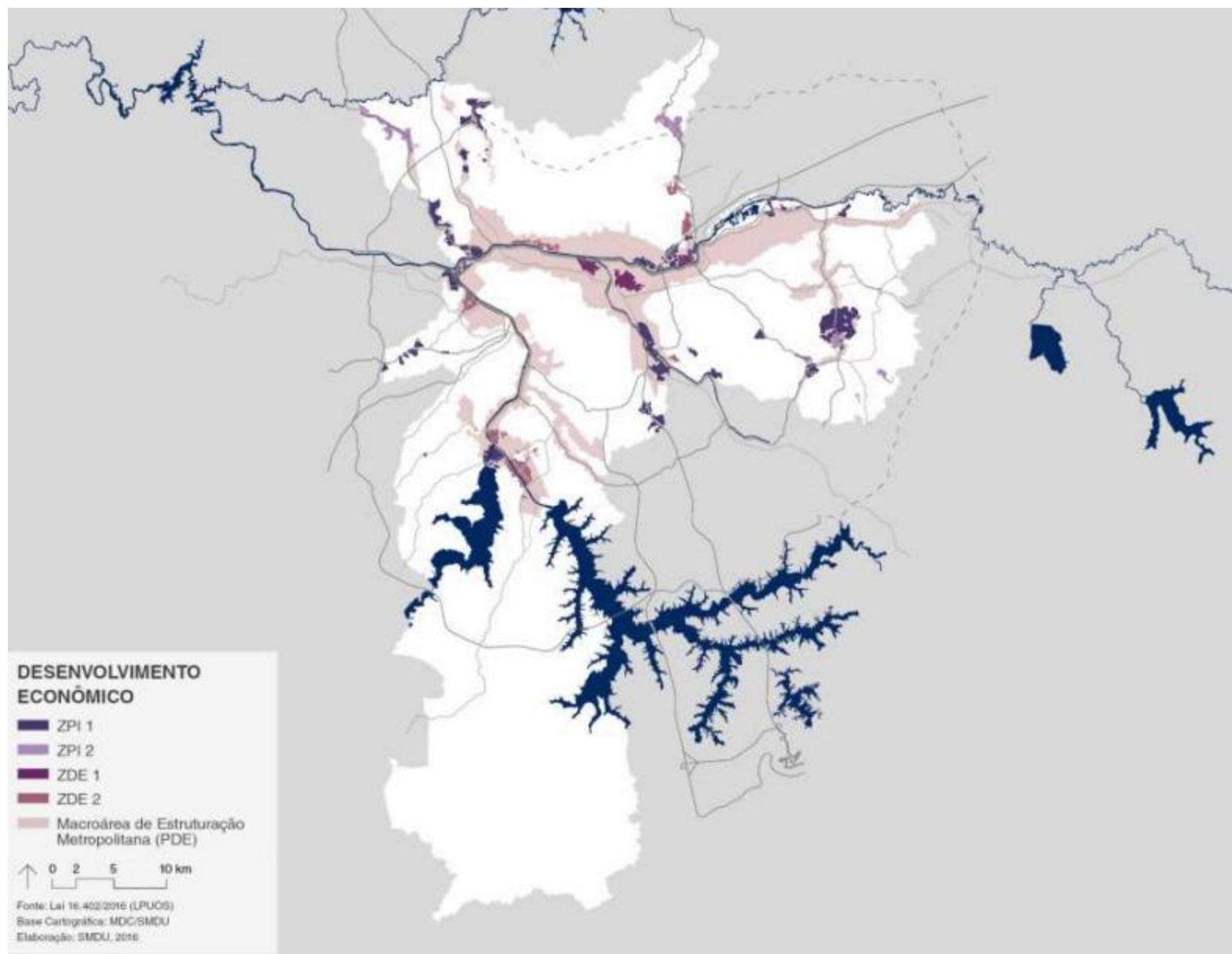
CONTROLE DE GABARITO DE 28m AO REDOR DE VILAS (EXEMPLO EM ZEÚ)



PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE



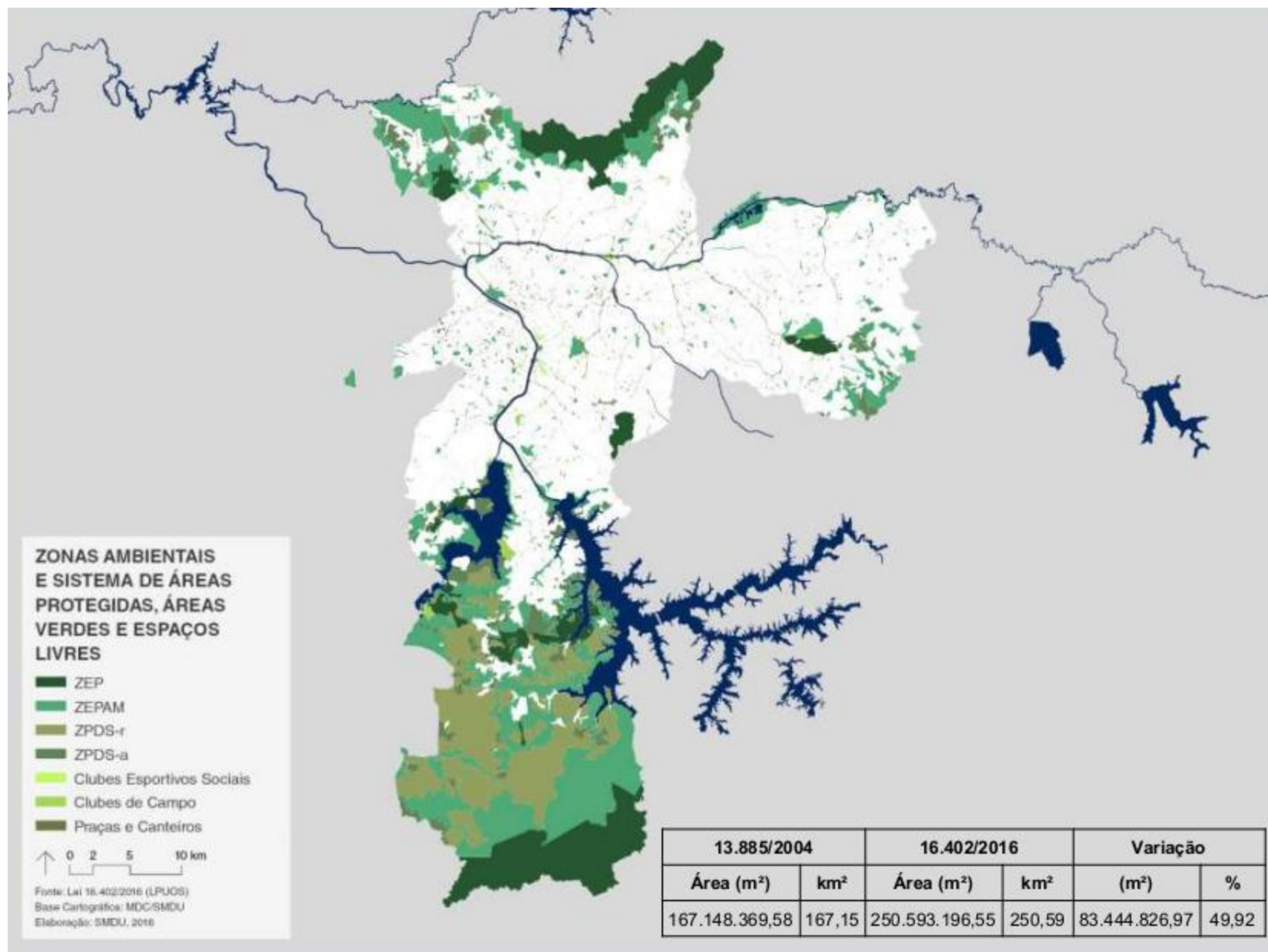
FORTALECIMENTO DO SETOR PRODUTIVO NA CIDADE E DE ESTRATÉGIAS PARA MELHOR DISTRIBUIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS NO TERRITÓRIO, E MELHORIA DO AMBIENTE DE NEGÓCIOS E DOS PROCEDIMENTOS DE LICENCIAMENTO



INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

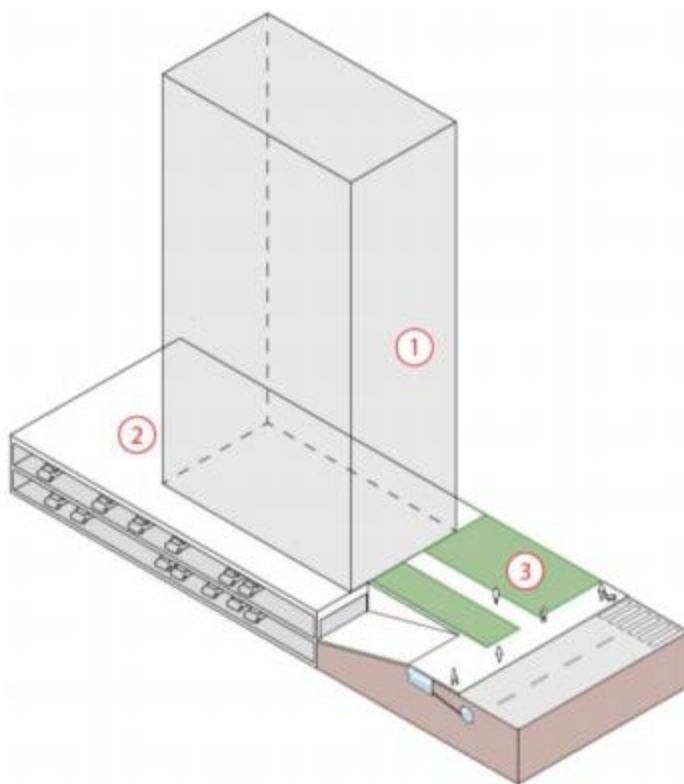


INTRODUÇÃO DE INSTRUMENTOS QUE GARANTAM QUE O PROCESSO DE PRODUÇÃO E TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE SEJA ACOMPANHADO DE MEDIDAS DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL

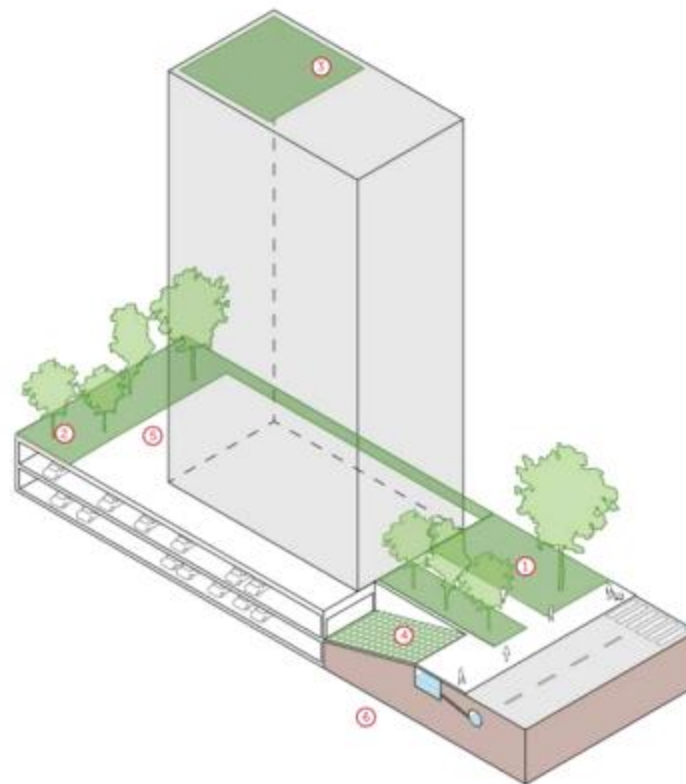


QUOTA AMBIENTAL

Lei 13.885/04



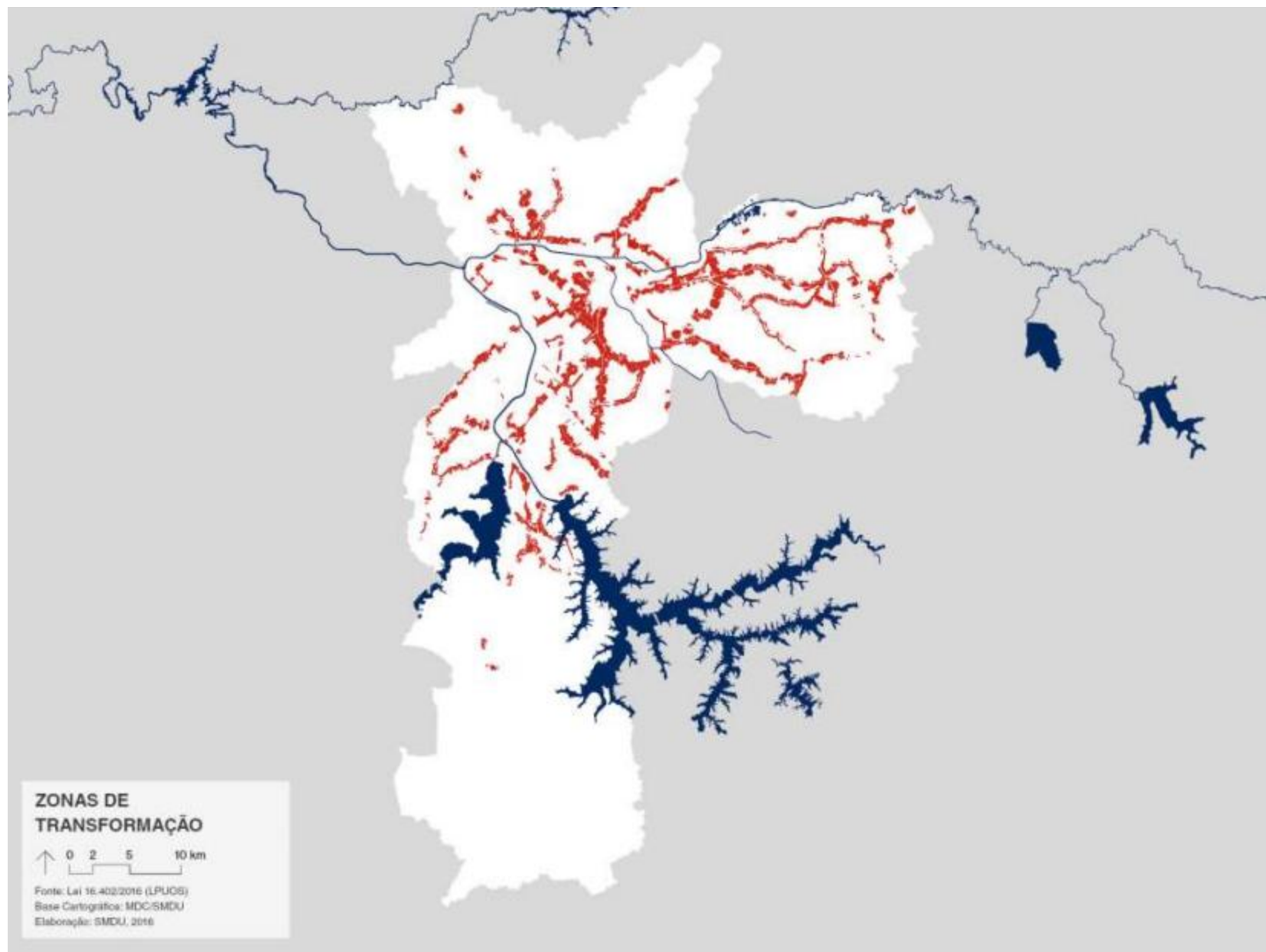
Lei 16.402/16

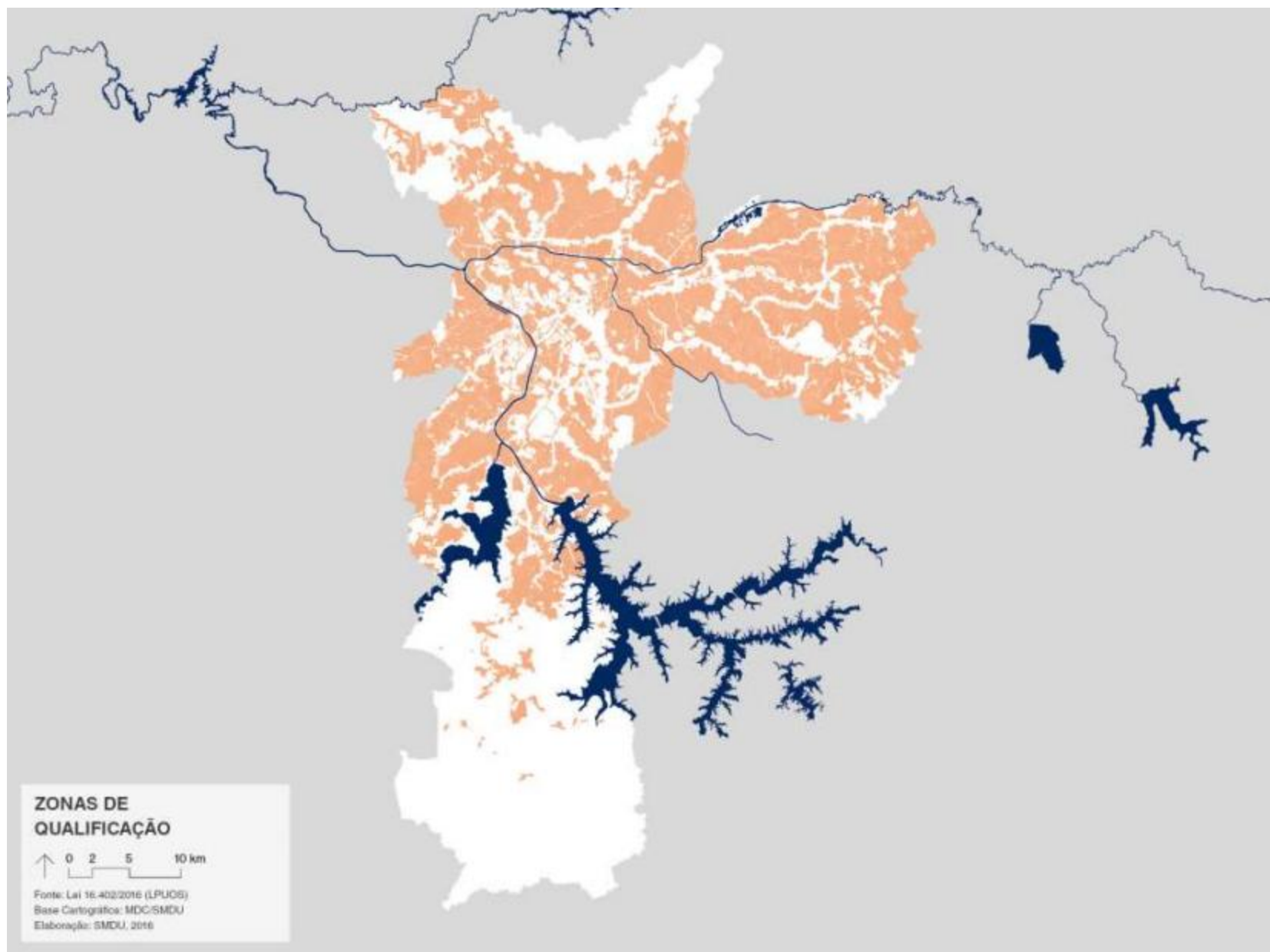


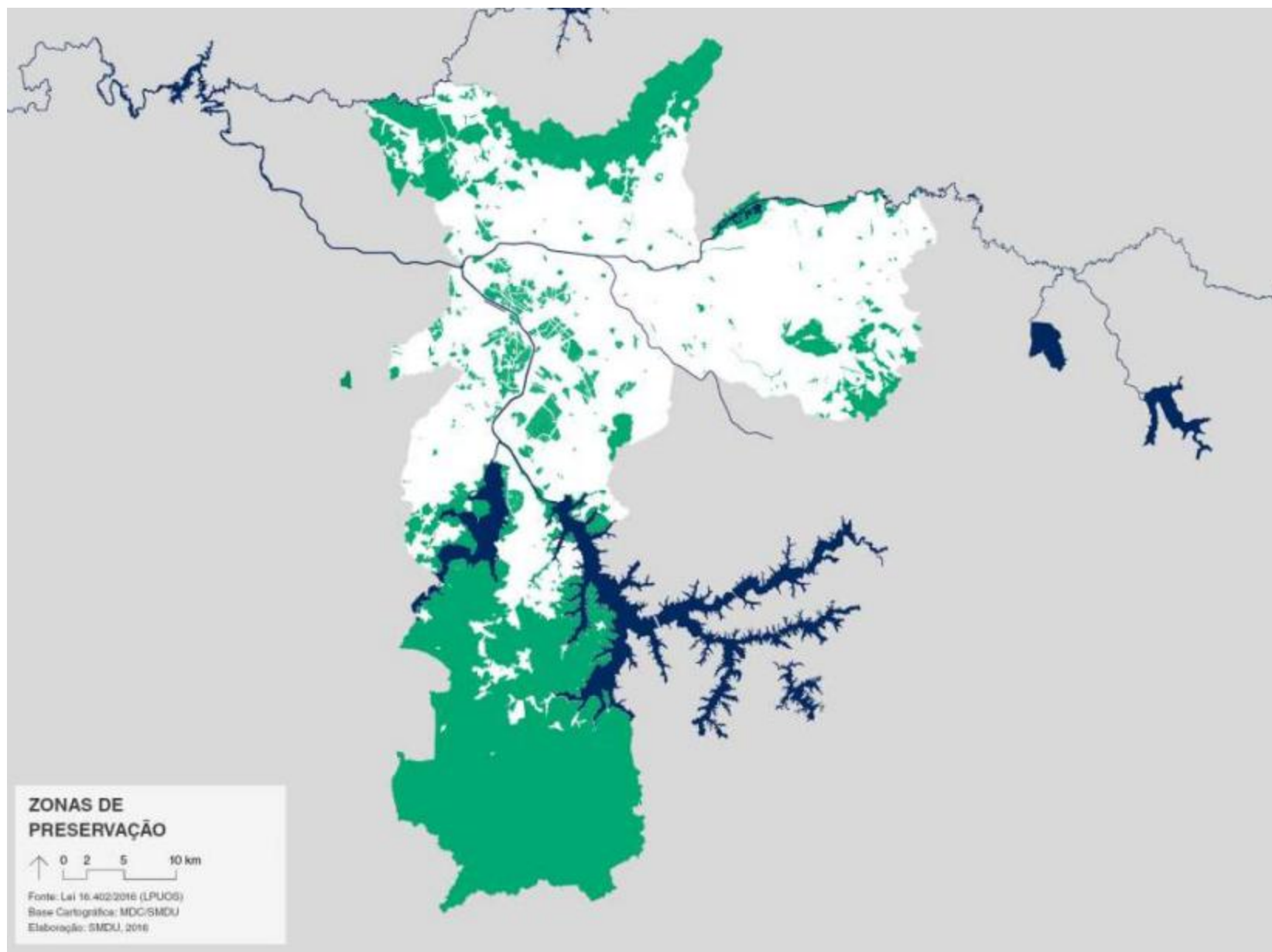
PRESERVAR O PATRIMÔNIO CULTURAL



*MANUTENÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZEPEC)
NAS ÁREAS TOMBADAS E INDICAÇÃO DE NOVAS ÁREAS PARA TOMBAMENTO.*







**Como o zoneamento pode contribuir
para a cidade de Passo Fundo ser
mais inclusiva, sustentável e
desenvolvida?**

Equilíbrio social, ambiental e econômico

Vida urbana ativa

Cidade para todos

Oportunidades de crescimento

Resiliência e adaptação



Revisão do Plano Diretor

Passo Fundo - RS

2019