



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



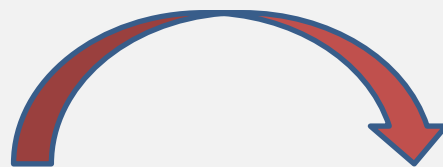
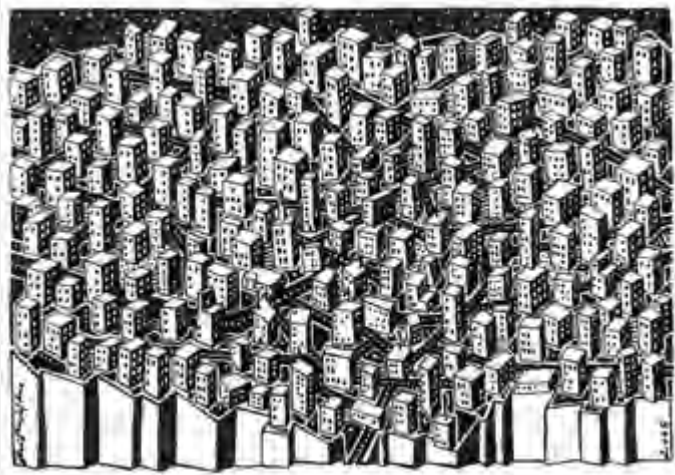
JUIZ DE FORA
PREFEITURA

Capacitação dos Delegados do Plano Diretor Participativo de Juiz de Fora

Uso e Ocupação do Solo

Juiz de Fora, 14 de março 2015

CAPACITAÇÃO DOS DELEGADOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUIZ DE FORA



Planejamento

Plano Diretor

Diretrizes bem fundamentadas e eficientes de Uso e Ocupação do Solo



As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo fortalecem o Plano Diretor e garantem sua função como instrumento e, mais além, Lei de Ordenamento Territorial

ORGANIZAÇÃO



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

REALIZAÇÃO

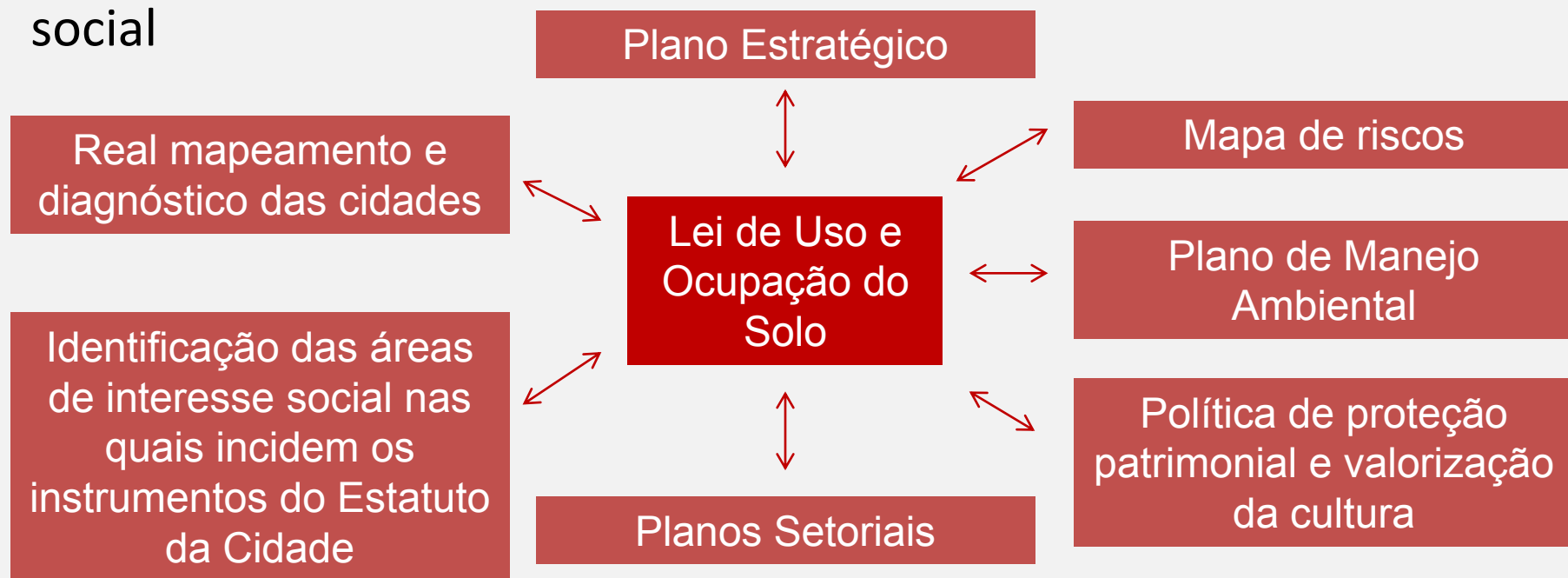


Para que servem as diretrizes de Uso e Ocupação do Solo?

- Para inibir a utilização inadequada dos imóveis urbanos
- Para evitar a proximidade de usos incompatíveis e inconvenientes
- Para garantir que o parcelamento do solo e o adensamento sejam compatíveis com a infraestrutura urbana
- Para que a instalação de empreendimentos que sejam pólos geradores de tráfego, seja feita com a previsão de infraestrutura
- Para inviabilizar a especulação de imóveis urbanos
- Para evitar a deterioração de áreas urbanizadas
- Para inibir a poluição e degradação ambiental
- Para não expor a população a riscos

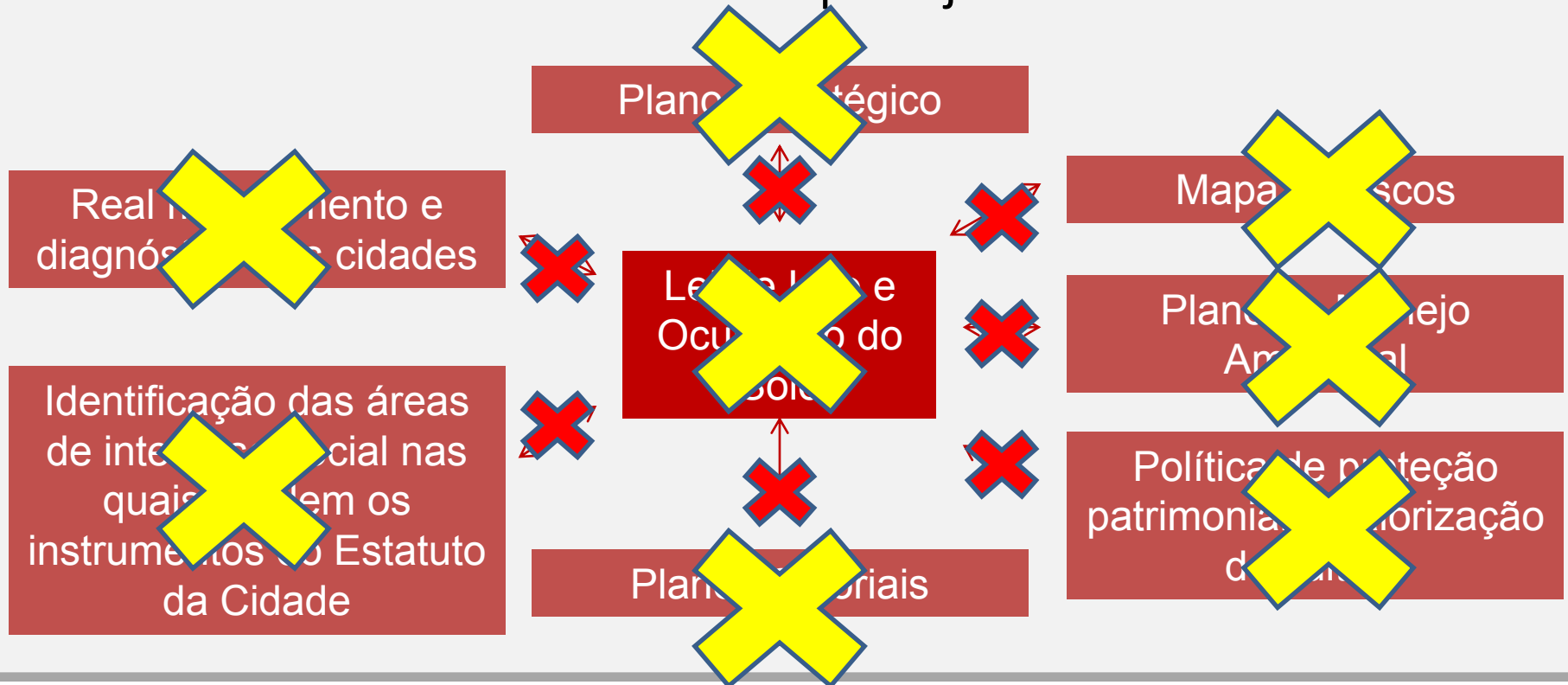
CAPACITAÇÃO DOS DELEGADOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUIZ DE FORA

- Muitas vezes, as leis de Uso e Ocupação do Solo são formadas por um conjunto de termos técnicos, inacessíveis a grande parte da população.
- Contudo, precisamos saber que, boas diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, partem de uma visão coletiva e multidisciplinar de ação social



CAPACITAÇÃO DOS DELEGADOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUIZ DE FORA

- Quando essas relações são quebradas, pouco exploradas, ou até mesmo, não apresentadas à população de maneira clara e objetiva, é sinal que estamos diante de diretrizes de Uso e Ocupação do Solo ineficientes, que ainda por cima, inviabilizam o pleno funcionamento de todos os outros mecanismos de planejamento da cidade



Princípios elementares de Uso e Ocupação do Solo

- A ocupação do território e o desenvolvimento urbano devem atender ao interesse geral da sociedade.
- O princípio elementar dessas diretrizes é promover a qualidade de vida, a integração social e o bem-estar dos cidadãos.
- Todo cidadão tem o direito de edificar sobre o seu respectivo lote particular, respeitados os parâmetros definidos por lei. Contudo, subsolo, espaço aéreo e as paisagens correspondentes ao lote privado são bens de todos, atribuídos a particulares por outorga.

O que são os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo?

- Parâmetros urbanísticos garantem o crescimento da cidade, através das novas construções, de forma compatível com sua paisagem natural e cultural, com os direitos de vizinhança, meio ambiente, mobilidade, oferta de infraestrutura urbana e com padrões de desenvolvimento que estimulem o convívio social.
- Os parâmetros urbanísticos preveem: a permeabilidade do solo, a insolação e ventilação aos lotes contíguos, a conformação da paisagem urbana e a correlação com a natureza e a cultura.

CAPACITAÇÃO DOS DELEGADOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUIZ DE FORA

Versa sobre as diretrizes de arruamento, divisão de glebas em lotes urbanos. Seus objetivos são evitar o adensamento excessivo, evitar serviços em áreas não prioritárias, assegurar o acesso à moradia digna e equipamentos comunitários.

Parcelamento

Zoneamento

Elege usos e caracterizações urbanas para determinadas áreas da cidade, evitando atividades de natureza conflitante. Em alguns casos também são definidas categorias, que se diferenciam pelos índices de adensamento.

Diretrizes de
Uso e
Ocupação do
Solo

Normas Técnicas
de Edificações

Tratam dos aspectos construtivos:

Relação da edificação com seu entorno (recuos, número de pavimentos, altura máxima, etc.)

Edificação em si (insolação, ventilação, dimensão dos cômodos)

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

REALIZAÇÃO



**Arquitetura
e Urbanismo**
UFJF. 20 anos

Alterações nas diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

- Leis de Uso e Ocupação do Solo lidam com o conceito de densidade demográfica, que é a relação da população com sua respectiva superfície territorial. Juiz de Fora, por exemplo, possui uma densidade de 383,28 hab/km².
- O zoneamento e suas categorias instituem potenciais construtivos e possibilidades de uso para cada unidade territorial, ou bairro. Consequentemente, também trazem uma densidade, menor ou maior, que na lei atual é regulada através dos modelos de ocupação.

CAPACITAÇÃO DOS DELEGADOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUIZ DE FORA

Bairro Residencial Unifamiliar



Área de Especial Interesse Social



Distrito industrial



Bairro misto



Centro Financeiro



ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
PREFEITURA

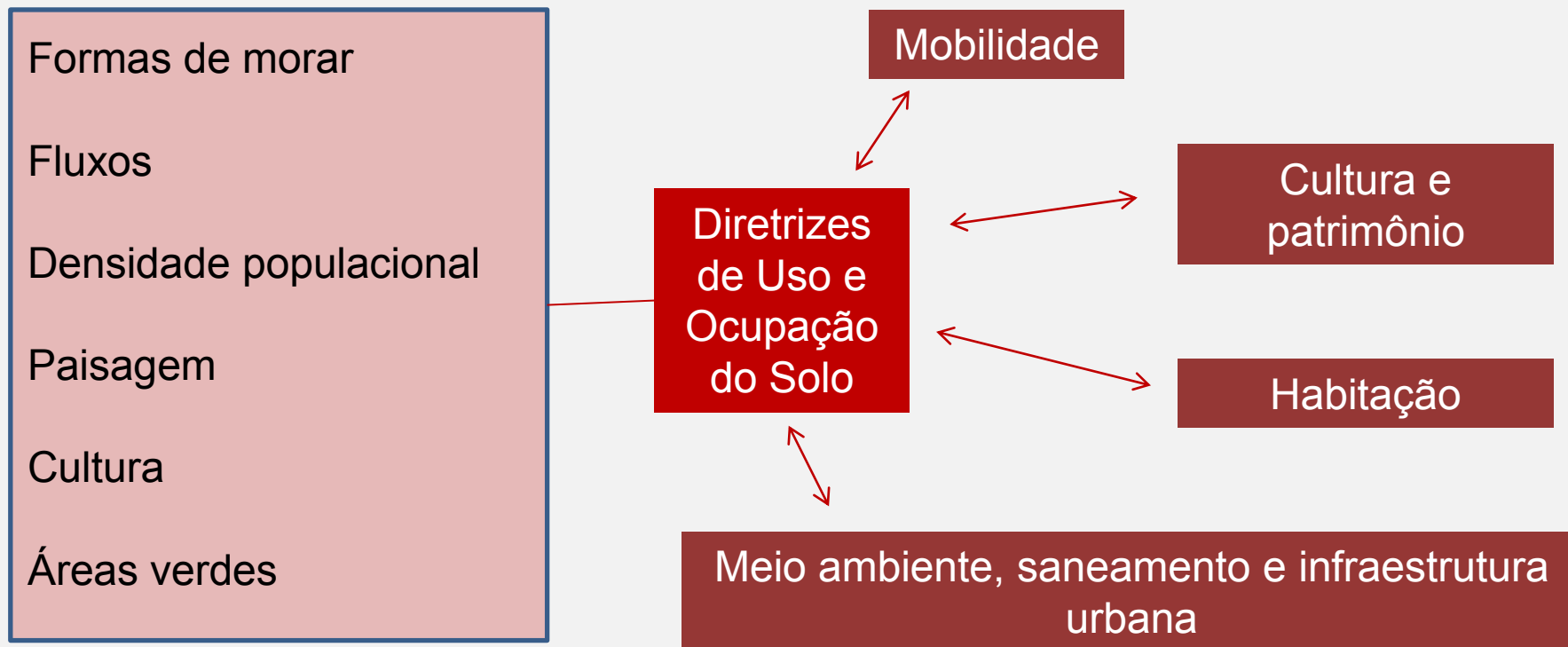


UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

REALIZAÇÃO



CAPACITAÇÃO DOS DELEGADOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JUIZ DE FORA



- As diretrizes de uso e ocupação do solo se relacionam intimamente com os planos setoriais.
- Elas impactam diretamente na paisagem, ambiência urbana e qualidade de vida, sendo de interesse da população.

A importância da população

- Qualquer mudança nas diretrizes de uso e ocupação do solo sem a devida apresentação, exposição dos cenários possibilitados pela lei à comunidade dos bairros e sua respectiva aprovação, já caracterizam uma prática equivocada no âmbito do planejamento participativo.
- Ao cidadão é resguardado o direito de avaliar, contribuir e mesmo propor diretrizes de uso e ocupação do solo dentro da sua vivência no bairro, na cidade e de suas relações de vizinhança.
- As alterações da lei devem ser precedidas e subsidiadas por estudos aprofundados não só da realidade atual dos contextos urbanos como também de seu horizonte até a próxima revisão da lei.

Questionamentos que a população deve fazer nas revisões

- Qual o crescimento urbano e populacional previsto para a cidade na próxima década?
- Onde estão os vetores de crescimento? Por que?
- As redes de abastecimento e a infraestrutura viária comportam eventuais aumentos na densidade populacional? O que apontam os estudos?
- Quais são os impactos econômicos, sociais, ambientais e paisagísticos das mudanças? Esses cenários estão sendo mostrados?
- Qual o grau de comprometimento das revisões com os demais planos setoriais? Como se aplica, de forma objetiva?

O QUE FAZER?

A revisão da legislação urbanística deve ser entendida como um processo complexo, exigindo planejamento e gerenciamento específicos. A experiência tem mostrado que é importante envolver todos os setores sociais interessados: um plano diretor ou outras peças da legislação urbanística que não são debatidas com a sociedade dificilmente encontram apoio político para sua aprovação e implementação. Assim, é aconselhável envolver a sociedade desde a etapa de diagnóstico e avaliação da legislação existente. Nessa etapa, é interessante fazer um levantamento do que "incomoda" na cidade: prédios, enchentes, desmoronamentos, contaminação, poluição sonora, etc.

Uma vez realizada essa etapa, define-se a abrangência da revisão da legislação. Quase sempre ela começa com a elaboração do Plano Diretor (ou sua revisão), definindo as diretrizes urbanísticas para o desenvolvimento

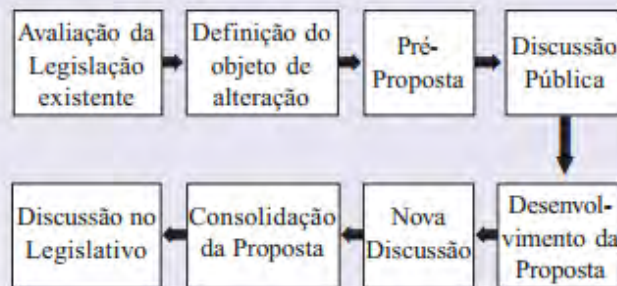
do município. Trata-se, portanto, de um instrumento de política urbana geral. A revisão do Plano Diretor deve, no campo da política imobiliária, incentivar a oferta de residências de padrão médio e padrão popular.

Deve incorporar uma política fundiária, que combata a retenção de terrenos em áreas de adensamento desejável e desestimule a ocupação em outras áreas (seja por restrições ambientais, seja para evitar demanda por expansão da infra-estrutura). Para muitas cidades, é necessário promover a regularização legal de áreas de ocupação de baixa renda.

Baseado nos objetivos e macro-diretrizes urbanísticas propostas no Plano Diretor, deve-se fazer o detalhamento da legislação de uso e ocupação do solo.

Do ponto de vista formal, o Plano Diretor pode conter a própria legislação de uso e ocupação do solo. Dessa forma, o plano já fica auto-aplicável.

FLUXOGRAMA DE REVISÃO DA LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Autor: José Carlos Vaz - Consultora: Raquel Rolnik - Assistente de Pesquisa: Renato Cymbalista.
Revisão: Veronika Paulics
DISC DICAS: (011) 822-9076, Rua Joaquim Floriano, 462
CEP 04534-002 - São Paulo - SP - e-mail: polis@ax.apc.org

Breves reflexões sobre nossa lei atual

- A partir de 1986, nossa lei de uso e ocupação do solo assumiu uma linguagem mais direta e simplificada com relação aos parâmetros urbanísticos, sendo este um momento propício para ir além.
- É possível extrapolar a visão do zoneamento tradicional, buscando estratégias de ordenamento territorial mais flexíveis e que colaborem para o crescente processo de descentralização na cidade
- As definições e instrumentos do Estatuto da Cidade também devem ser assumidas e contempladas no escopo da lei, uma deficiência evidente.



- É possível promover um maior entendimento das relações de vizinhança, legitimando a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para os equipamentos a que se aplica.
- Também não podemos deixar de pensar em iniciativas pioneiras, como a do Plano Diretor de Florianópolis, que institui o Memorial de Objetivo de Inserção de Vizinhança, para edificações de mais de 250m².
- Para além das tradicionais zonas, hoje temos novos desafios: a legitimação de diretrizes para Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) e Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADIs). Trata-se do desafio de construção de uma cidade mais igualitária e dinâmica, importantes características que não devem se anular.

Para o delegado bem in(formado)

- Nosso assunto não se esgota hoje. Pensar e participar do processo de planejamento de nossa Juiz de Fora na elaboração do Plano Diretor é uma responsabilidade e um compromisso de cidadania para com toda a cidade.
- Toda informação é bem vinda para a tomada de decisão consciente e pautada na coletividade. Vale a pena ler as diretrizes do Estatuto da Cidade
(http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)
- O Banco de Experiências também é uma boa forma de se ter contato com o processo participativo de outras cidades
(<http://www.cidades.gov.br/>)

Para o delegado bem in(formado)

- Confira também nossa Lei de Uso e Ocupação do Solo, na base JF Legis
(http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000019210),
assim como a alteração com a Lei complementar 006
(http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000037014)
- Também vale a pena conferir as publicações do instituto Pólis – ideias para ação municipal! O quadro sobre a participação no processo de revisão das leis de uso e ocupação do solo foi retirado do site
(<http://www.polis.org.br/uploads/386/386.PDF>).

Boa capacitação!

Obrigada pela atenção!

Carina Folena Cardoso
Professora substituta na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade Federal de Juiz de Fora

Mestre em Ambiente Construído (PROAC/UFJF)
Doutoranda em urbanismo (PROURB/UFRJ)

ORGANIZAÇÃO



JUIZ DE FORA
P R E F E I T U R A



UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

REALIZAÇÃO



Equipe de Trabalho

Direção da FAU/UFJF:

José Gustavo Francis Abdalla

Professores Palestrantes:

Ana Aparecida Barbosa Pereira - FAU/UFJF

Carina Folena Cardoso - FAU/UFJF

Fábio José Martins de Lima – FAU/UFJF

Janaína Sara Lawall – CAED/UFJF

Letícia Maria de Araújo Zambrano - FAU/UFJF

Luciane Tasca - FAU/UFJF

Maria Helena Rodrigues Gomes - FAU/UFJF

Mônica Olender - FAU/UFJF

Raquel Von Randow Portes - FAU/UFJF

Renata Goretti – CES/JF

Colaboração:

Bianca Veiga - FAU/UFJF