Instrumentos e institucionalidades No PLANEJAMENTO URBANO

1- Tipos de instrumentos e seu conteúdo político.

"Os instrumentos típicos do urbanismo são, juntamente com o zoneamento de uso e ocupação do solo, os vários tipos de índices ou parâmetros que regulam a densidade e a forma da ocupação do espaço". PAG 217.

Esses instrumentos podem ser de várias naturezas, tais como: *Tributos, Zoneamento, Parâmetros urbanísticos,* e irão influenciar nas atividades dos agentes modeladores do espaço urbano.

Podem ser: *Informativos, estimuladores, inibidores, coercivos e outros.*

- **Informativos:** meios de divulgação de informações relevantes para os agentes modeladores.
- **Estimuladores:** incentivos fiscais, vantagens financeiras oferecidas a empreendedores privados visando atrair investimentos.
- **Inibidores:** limitam a margem de manobra dos agentes modeladores do espaço urbano, *edificação compulsória, desapropriação.*
- **Coercitivos:** estabelecem proibições e limites legais, como os índices urbanísticos, como proibições e determinações do uso do solo.

"...cada grupo abrange instrumentos de natureza muito distintas no que concerne efeitos sociais mais amplos, Há instrumentos cujo caráter é eminentemente a promoção de justiça, e outros que beneficiam grupos específicos, mais precisamente empresários..." PAG 219.

2- Parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

Os parâmetros urbanísticos consistem em grandezas e índices que medem aspectos relevantes relativos a densidade e à paisagem urbana. São ao lado do zoneamento, as ferramentas mais corriqueiras no planejamento urbano, e devem andar sempre juntos. PAG 220.

“Eis a seguir explicações sucintas sobre os principais parâmetros urbanísticos. Uma vez que o enfoque do presente livro não privilegia o olhar arquitetônico, mas sim o da ciência social não vê o autor razão para oferecer mais que uma concisa introdução ao tema”.

PAG 221.

- **Gabarito:** expressa a altura máxima permitida para as edificações em uma determinada área.
- **Afastamento:** o recuo obrigatório da edificação com relação as divisas do lote.
- **Área construída(total):** soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação.
- **Taxa de ocupação**: é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área total do terreno.
- **Coeficiente de aproveitamento:** relação entre a área construída total e a área do lote.
- **Taxa de permeabilidade:** a relação entre a parte do terreno que possui infiltração de água e a área total do terreno, *um índice muito importante sob o ângulo ambiental.*

- **Índice de áreas verdes:** é a relação entre a área do terreno coberta de vegetação e a área total do terreno. *Também muito importante sob o ângulo ambiental.*
- **Área bruta e área liquida:** Área bruta é a zona total do lote, incluindo ruas e praças. Área liquida é o espaço utilizado exclusivamente para fins residenciais.
- **Densidade bruta e densidade liquida:** densidade bruta refere-se ao numero total de moradores residem na área em questão, densidade liquida refere-se ao numero de pessoas que residem dividido pela área do lote.

Zoneamento e índices urbanísticos

Como funciona o zoneamento?

1. Através de **índices para a ocupação** (ou índices urbanísticos);

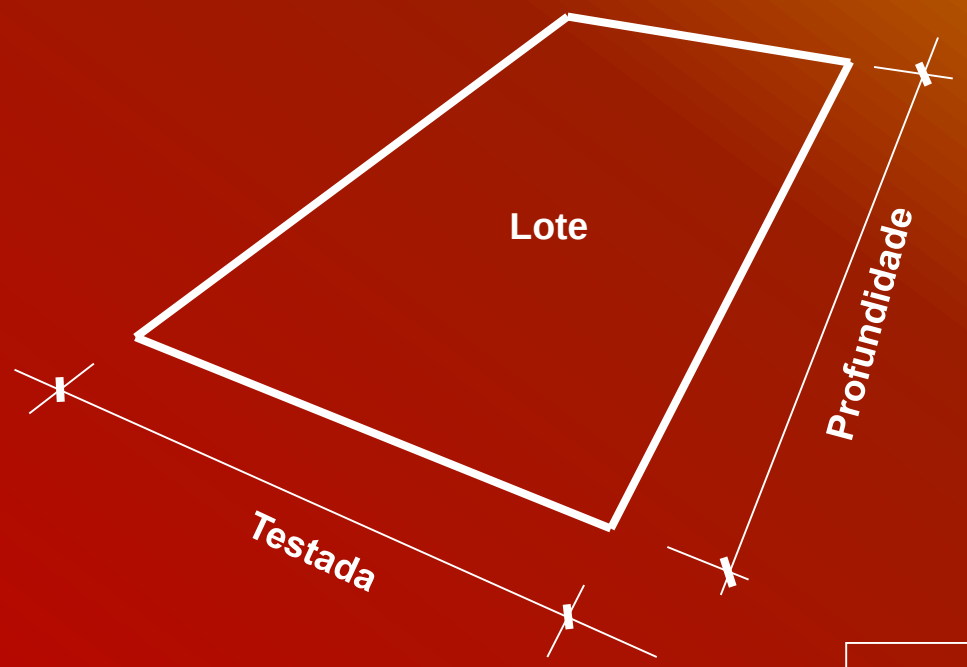
2. Através de **limitações aos tipos de usos e atividades.**

Índices urbanísticos

Índices urbanísticos

Principais índices urbanísticos

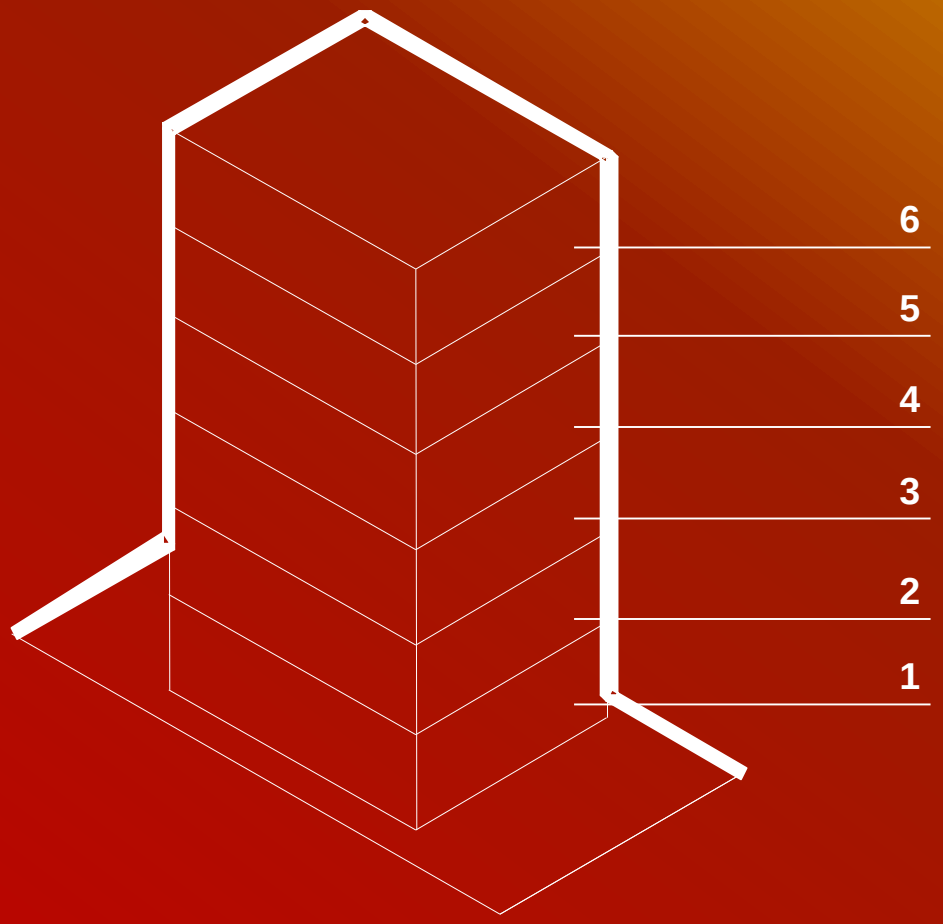
Área mínima do lote e testada mínima



A área mínima do lote é igual à dimensão da testada multiplicada pela dimensão da profundidade.

Área do Lote = Testada x Profundidade

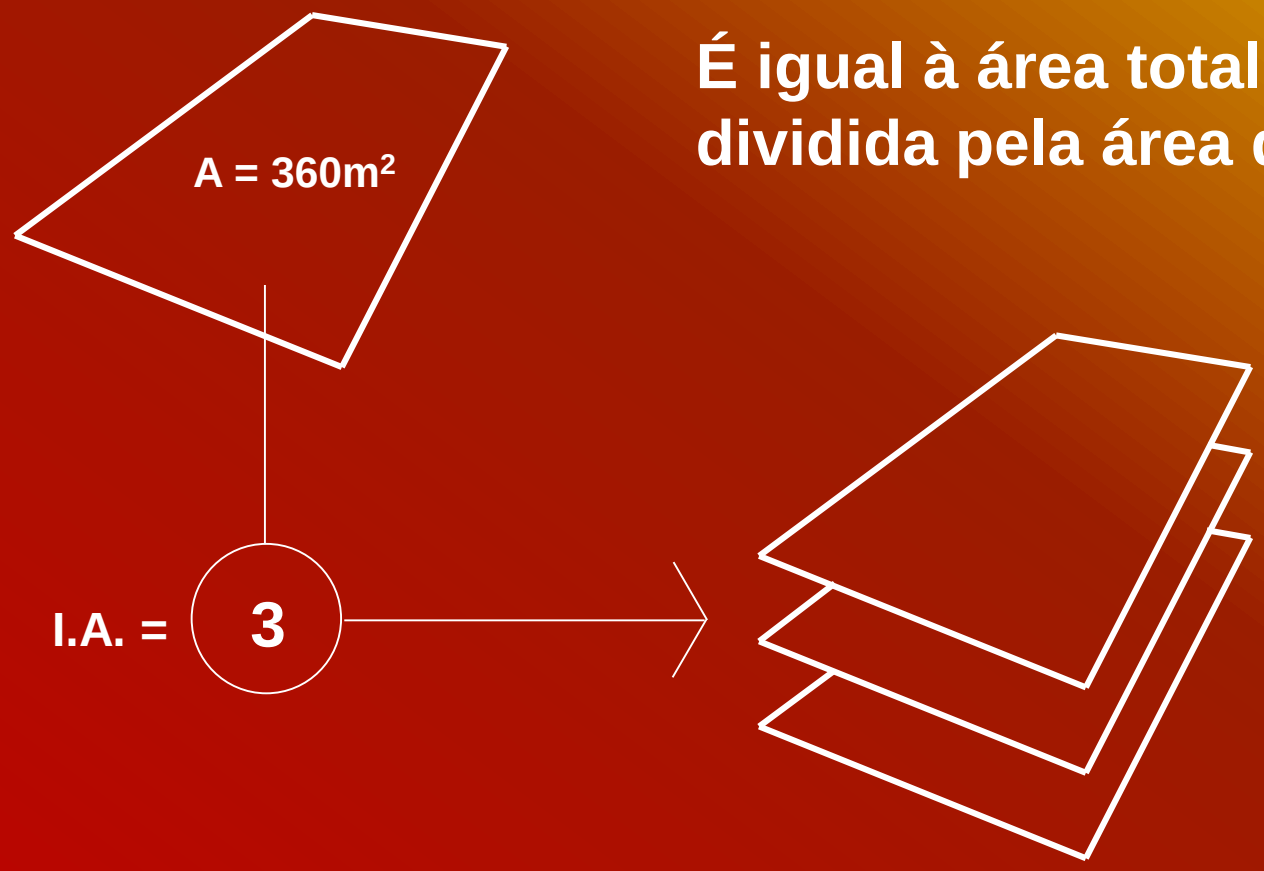
GABARITO



O número máximo de pavimentos deve ser compatível com a densidade desejada para cada zona.

Principais índices urbanísticos

Índice de Aproveitamento Máximo

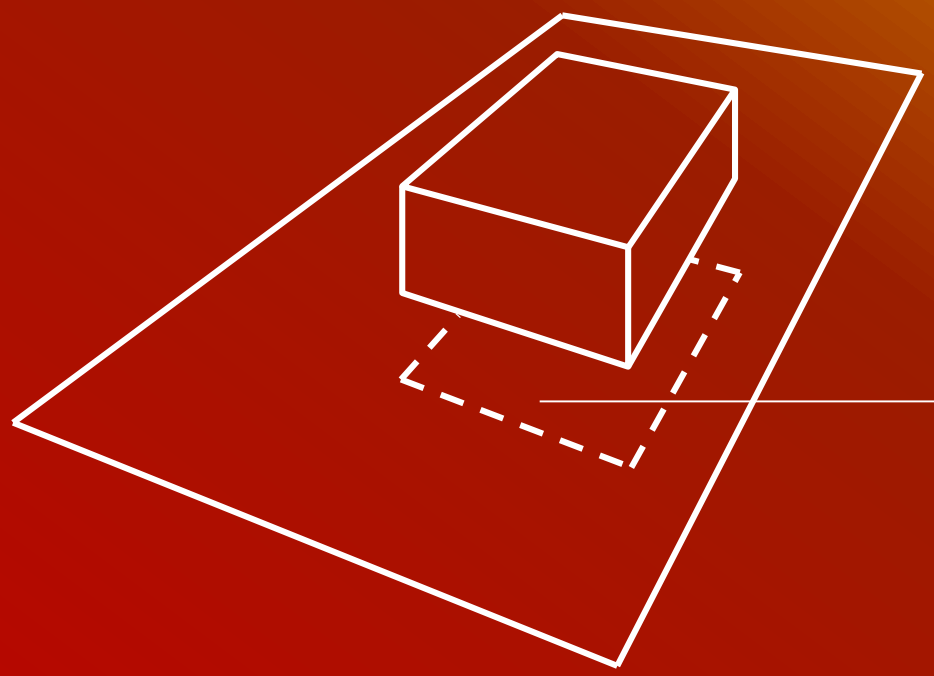


É igual à área total construída dividida pela área do terreno.

Área máxima a ser construída = 3 x 360 = 1080 m²

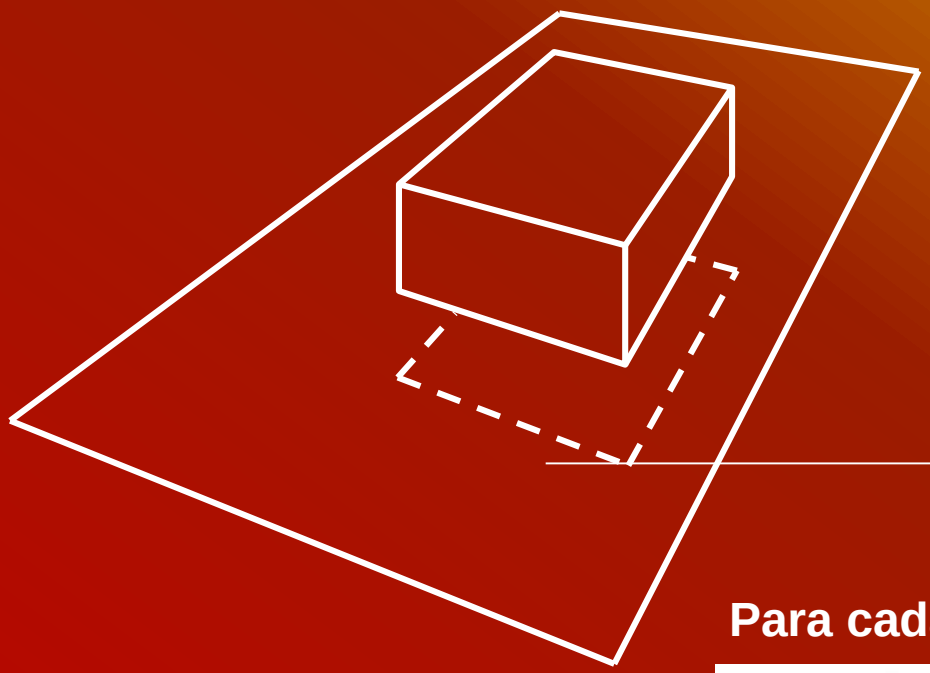
Principais índices urbanísticos

Taxa de Ocupação Máxima



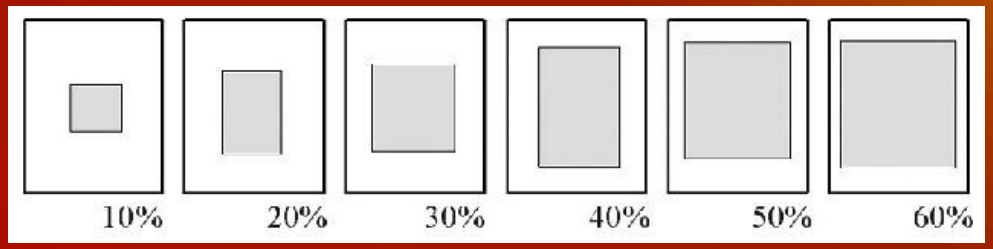
É a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

TAXA DE OCUPAÇÃO - TO

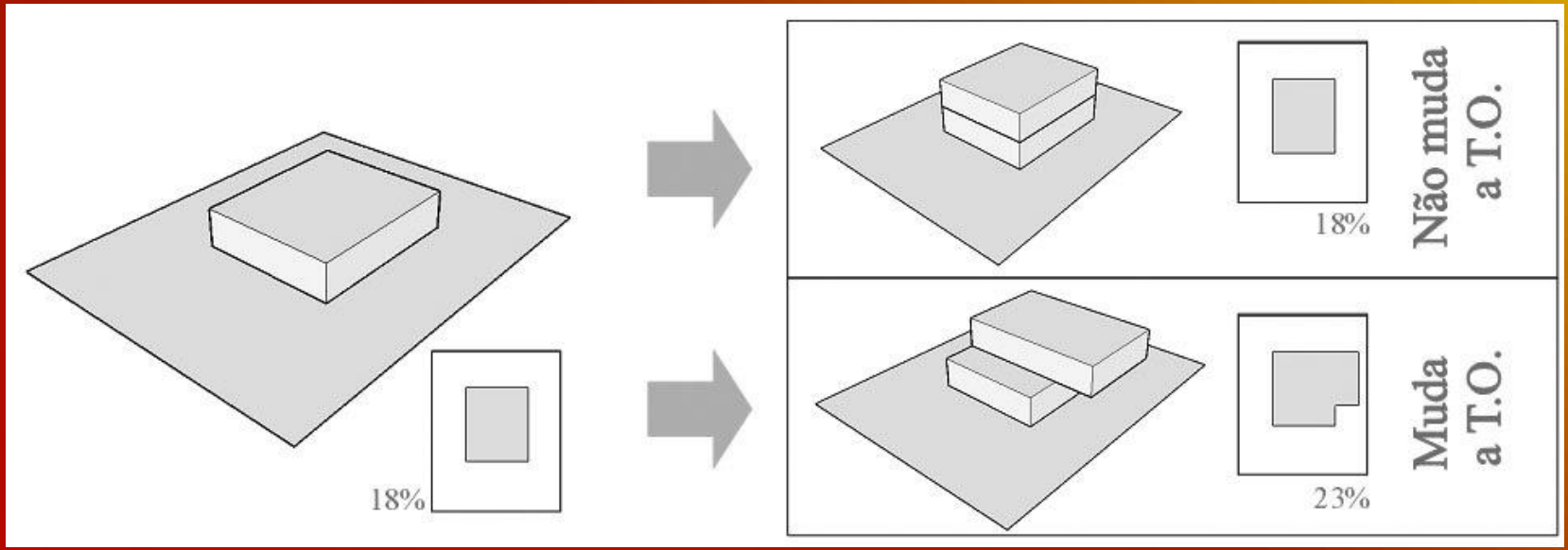


É a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Para cada zoneamento uma TO diferente

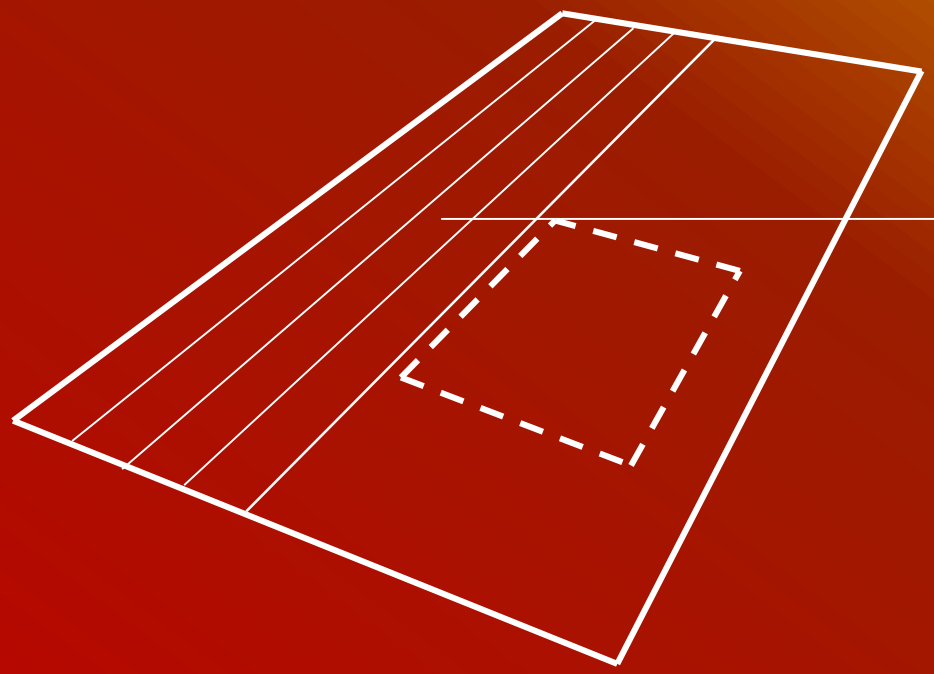


TAXA DE OCUPAÇÃO - TO



Principais índices urbanísticos

Taxa de Permeabilidade

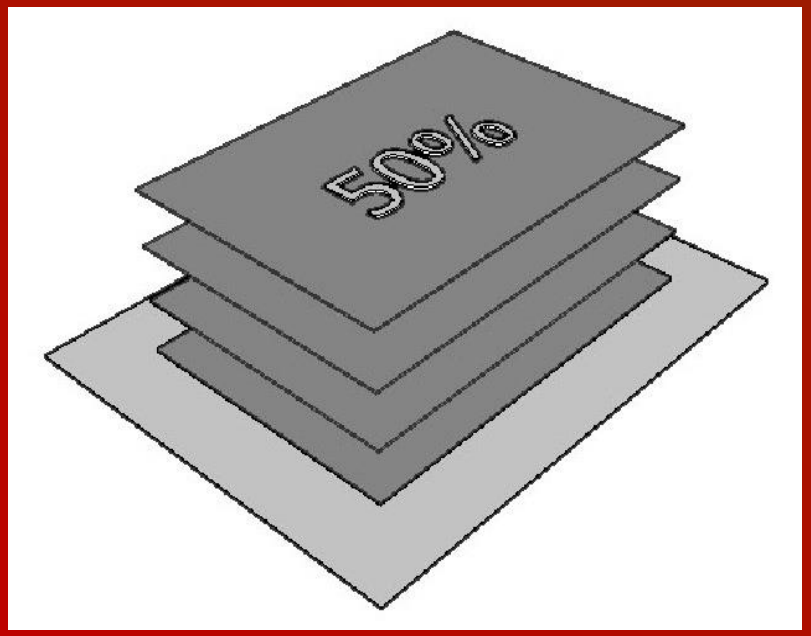


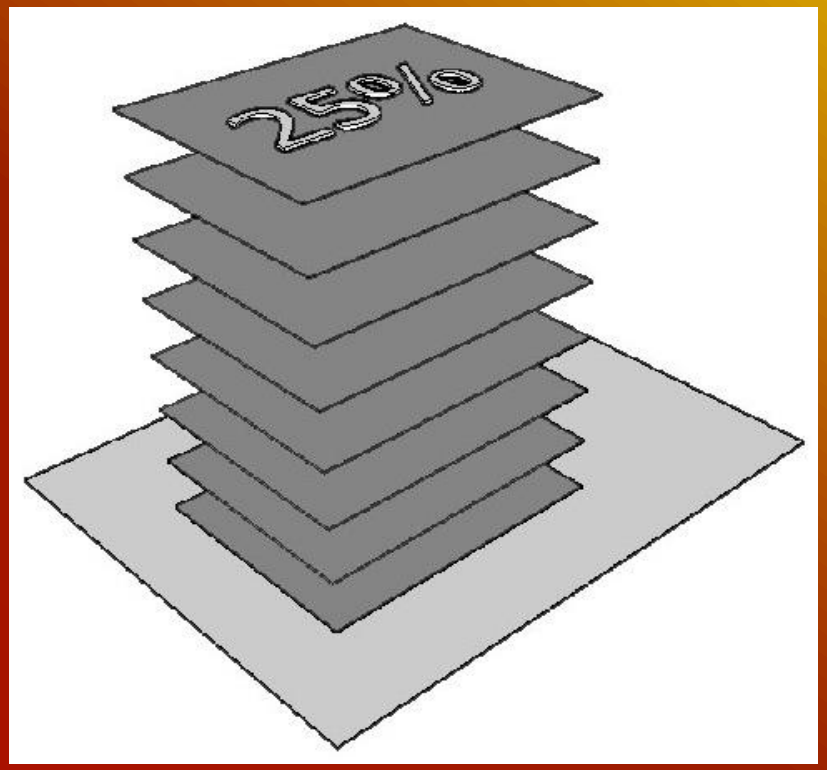
É a porcentagem da área do terreno que deve permanecer permeável.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

O CA é um número que, multiplicado pela área do lote indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos.

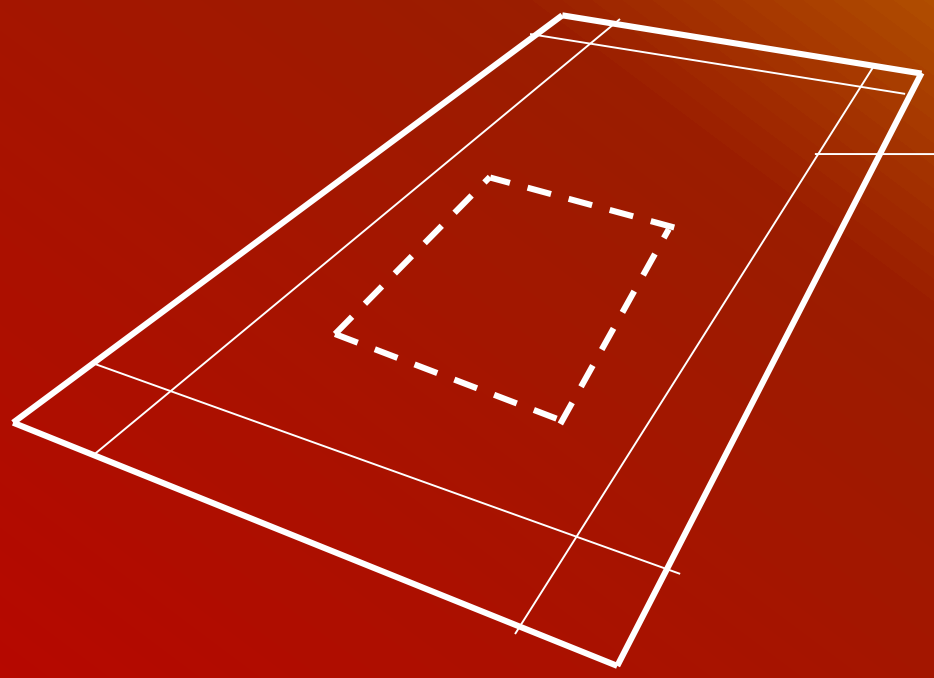
Exemplo utilizando CA = 2





Principais índices urbanísticos

Afastamento



É a distância que a edificação deve observar a partir das divisas do lote.

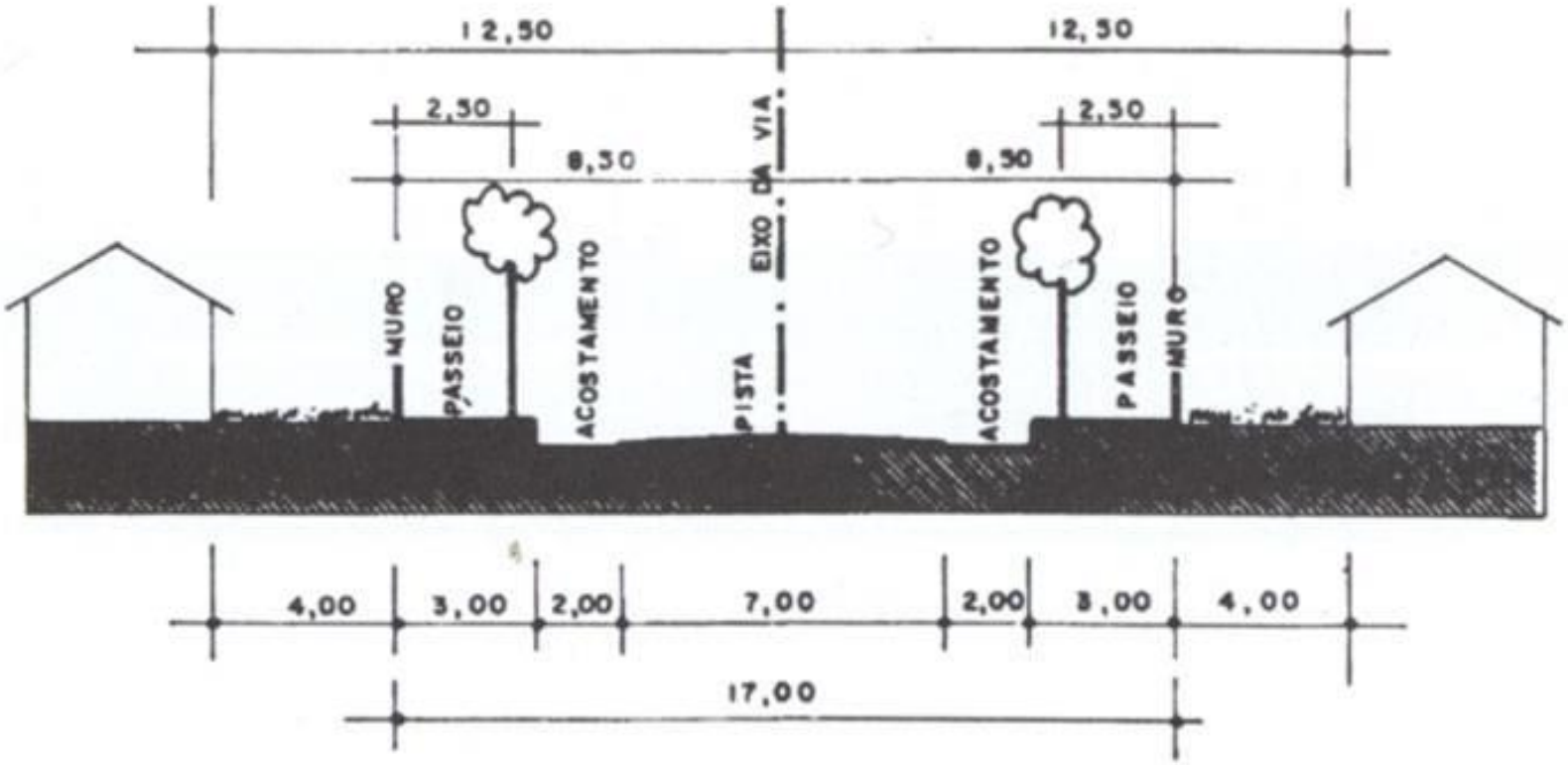
Frontal

Lateral

Fundos

Principais índices urbanísticos

Dimensões das vias



Fonte: IPUF – Plano Diretor de Florianópolis

Principais índices urbanísticos

- Os perfis orientam tanto as vias criadas pelo Poder Público quanto aquelas criadas paulatinamente pela instalação de novos loteamentos.

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Supondo um terreno com os seguintes parâmetros:

Dimensões:

15m x 30m

I.A. = 4

T.O. = 50%

Gab. Máx. = 10

Qual a área máxima permitida para construção?

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Supondo um terreno com os seguintes parâmetros:

Dimensões:

15m x 30m

I.A. = 4

T.O. = 50%

Gab. Máx. = 10

Qual a área máxima permitida para construção?

1800 m^2

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Supondo um terreno com os seguintes parâmetros:

Dimensões:

15m x 30m

I.A. = 4

T.O. = 50%

Gab. Máx. = 10

Quantos m² podem ser ocupados do terreno?

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Supondo um terreno com os seguintes parâmetros:

Dimensões:

15m x 30m

I.A. = 4

T.O. = 50%

Gab. Máx. = 10

Quantos m^2 podem ser ocupados do terreno?

0,5 x 450m^2

= 225 m^2

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Supondo um terreno com os seguintes parâmetros:

Dimensões:

15m x 30m

I.A. = 4

T.O. = 50%

Gab. Máx. = 10

Com taxa de ocupação máxima, qual o número máximo de pavimentos?

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Supondo um terreno com os seguintes parâmetros:

Dimensões:

15m x 30m

I.A. = 4

T.O. = 50%

Gab. Máx. = 10

Com taxa de ocupação máxima, qual o número máximo de pavimentos?

50% = 225 m^2

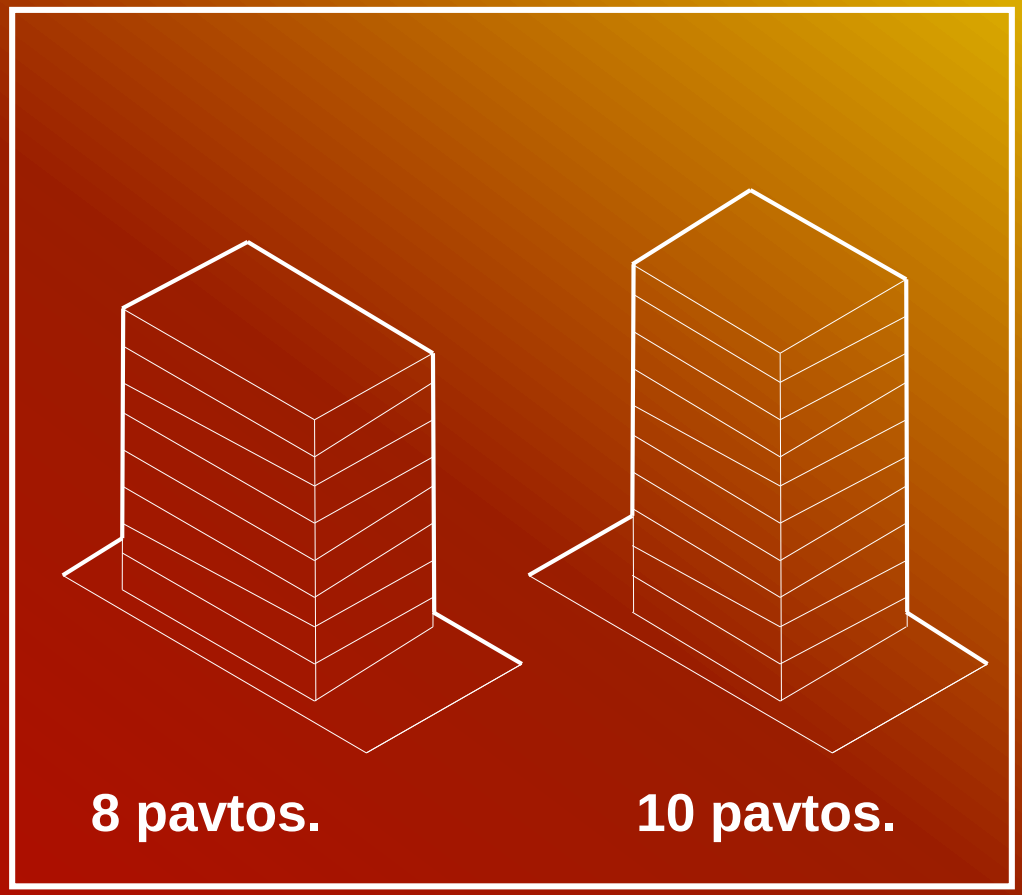
No. Máx. Pavtos :

1800 / 225 = 8

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Sem taxa de ocupação máxima, é possível variar a forma final, mesmo com aproveitamento máximo do terreno (1800m²).



Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Para um terreno em que se pretende permitir 4 pavimentos, com taxa de ocupação máxima de 30%, qual é o índice de aproveitamento de referência?

Principais índices urbanísticos

Combinando os parâmetros urbanísticos

Para um terreno em que se pretende permitir 4 pavimentos, com taxa de ocupação máxima de 30%, qual é o índice de aproveitamento de referência?

0,3 +

0,3 +

0,3 +

0,3

= 1,2

Tributos

- Para o Planejamento Urbano os tributos não têm valor meramente fiscal e de arrecadação.

Tão importante quanto, é a sua :

- Promoção na redistribuição indireta de renda
- Disciplinamento da expansão urbana
- Incentivo a determinadas atividades em prol de um interesse coletivo

IPTU

- IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)
- O IPTU é capaz de colaborar de forma decisiva para imprimir maior justiça social em cidades com grandes disparidades sociais.
- Tem potencialidade de inibição da atividade especulativa e recursos direcionáveis para infra-estrutura e regularização fundiária de áreas residenciais segregadas.

IPTU Progressivo no tempo

- Capaz de colaborar

Tanto para evitar formação de vazios urbanos

Quanto para dinamizar a especulação urbana

- PROGRESSIVIDADE DO IPTU
- Tal progressividade limita-se com a aplicação diferenciadas por zonas

POR EXEMPLO: edificações já existentes e terrenos não aproveitados

- Sob o ângulo temporal a progressividade do IPTU acontece para reprimir a especulação imobiliária com terrenos desocupados
- Assim fica reforçada a função de *extrafiscalidade* do IPTU

- EXEMPLO: IPTU em Belém do Pará, em 1993
  explicitação no Plano Diretor
- 1º Ano à notificação do parcelamento

- IPTU 1º ano aumenta 25%
  2º ano aumenta 50%
  3º ano aumenta 75%
  4º ano aumenta 100%
  5º ano em diante se o proprietário continuar na inerte o imóvel fica sujeito à desapropriação

- IPTU Progressivo para o autor dificulta o *lobby* entre proprietário privilegiados junto a Justiça.

- Também ajuda na repressão da especulação imobiliária.

- Para o autor, cuidados deverão ser tomados para não haver equívocos na justiça social e na “função social da propriedade”.

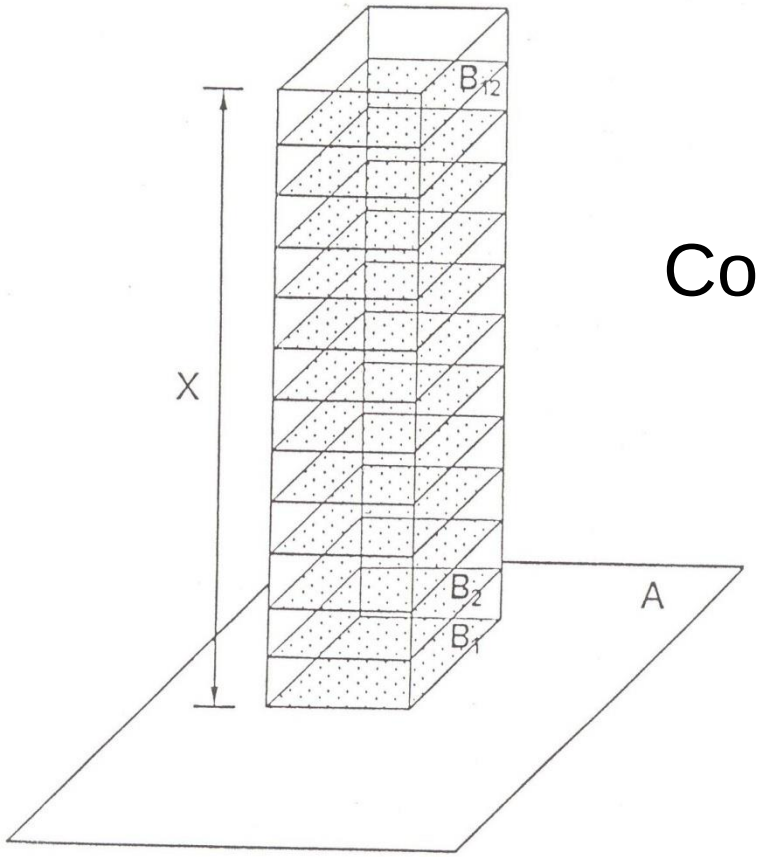
- É dever do Estado, do Poder Público fazer com que proprietários cumpram seu papel para tirar terrenos da ociosidade.

- A coletividade deve agir fortemente, pois, são os contribuintes que custeiam a infra-estrutura e passam diariamente por problemas de escassez de moradias, simultaneamente com o problema de grandes vazios urbanos.

Solo Criado

"Solo criado" é, na verdade, o nome popular do instrumento conhecido como ***concessão* ou *outorga onerosa do direito de construir***.

> "Em sentido genérico, pode-se definir solo criado como sendo a criação de áreas adicionais de piso utilizável não apoiadas diretamente sobre o solo.
>
> É a criação de piso artificial. [...]"
>
> (SOUZA , 2002 *apud* Lira)



A Lote (área total do lote, *at*) B_1 Projeção horizontal da edificação

$B_1 + B_2 + \ldots B_{12}$ Área construída (total) (*ac*)

X Altura máxima permitida (gabarito)

Coeficiente de aproveitamento = 1

Fonte: SOUZA, 2002, p:224.

Histórico...

Em 1971 em Roma - defendiam a separação entre o direito de propriedade e o direito de construção.

A aplicação do instrumento propriamente dito só viria alguns anos mais tarde, em 1975 na França e 1977 na Itália.

No **Brasil**, em 1974 a Prefeitura de São Bernardo do Campo organizou um seminário, três anos depois o Plano de Desenvolvimento Integrado do município previa já o instrumento.

Em 1976 seminários em São Sebastião, São Paulo e Embu, resultando a Carta do Embu, onde o “solo criado” foi explicitamente defendido.

Quem ganha e quem perde com a implementação desse tributo?

Quem ganha, é fácil identificar:

- o Estado e,
- os beneficiários dos investimentos estatais em áreas segregadas (favelas e loteamentos irregulares.

Agora quem perde e em que proporção é muito mais complicado.

Quanto à incidência do ônus, SOUZA diz que, está na dependência do *grau de elasticidade da oferta de solo assim como no grau de elasticidade da demanda por solo*.

> *Se a oferta de solo for inelástica, então o ônus tenderá a recair inteiramente sobre o proprietário do terreno. Caso haja elasticidade de oferta e de demanda, o ônus se reparte entre o proprietário do terreno e o comprador. Por fim, se a demanda por solo for inelástica, então o ônus seria exclusivamente do comprador.*

Quais as funções do solo criado?
(Quais os objetivos do instrumento)

3 utilidades principais podem ser relacionadas:

- *A **função de arrecadação*** – áreas onde residam, predominantemente, pessoas de baixo poder aquisitivo, não faz sentido pretender aplicar o solo criado.

- *A **função desconcentradora*** – existirá apenas com algum sacrifício da função de arrecadação.

- ***Função de rebaixamento do preço da terra*** – a mais importante de todas, pois somente na hipótese em que o ônus recair inteiramente sobre os proprietários fundiários é que essa função será plenamente cumprida. **Se houver repasse para o consumidor, o efeito será o contrário do pretendido, geração de espaços ainda mais elitizados**.

Riscos e limitações...

Só encontra seu fato gerador, em certas porções dos espaços urbanos ou naqueles onde já se verifica que há boas chances de se verificar uma dinâmica de verticalização.

A necessidade de se dispor de cadastros e plantas de valores atualizados.

Como definir a área de influência e o quanto a ser pago por cada proprietário?

Outros países...

- Reino Unido, *Betterment tax;*

- EUA, *impact fees;*

- Alemanha, *Erschliessuungsbeitrag* (“contribuição de urbanização”)

Zoneamento

- O zoneamento é considerado, normalmente, como o instrumento de planejamento urbano por excelência(SOUZA,2002);

- Termo original em inglês (EUA): *workhorse;*

- Raiz funcionalista e de natureza excludente;

- existem vários tipos de zoneamento de acordo com suas finalidades e interesses dos atores sociais.

Zoneamentos de uso do solo, “funcionalismo” e segregação residencial

- Nas primeiras décadas do século XX ocorre os primeiros zoneamentos tanto nos EUA quanto na Europa.

- Desde os primeiros zoneamentos esteve muito ligado à exclusão de grupos sociais, “zoneamento étnico” (EUA);

Exemplo: lavanderias de imigrantes chineses

- Todavia nem todos os zoneamentos caracterizam-se como “excludentes”:

- qualidade de vida;

- Após 1933, preceito de *separação funcional* por parte do urbanismo modernista: Le Corbusier;

- Instrumento ligado à questões de higiene: “ a organização da cidade como uma grande casa”;

Dessa forma, segue muito mais para mascarar a realidade carregando em si uma idéia de “progresso e desenvolvimento” por trás do ordenamento espacial.

A técnica convencional de zoneamento, gira em torno da separação de usos e densidades;

(SOUZA, 2002:257)

- Além da divisão espacial com base em usos da terra, várias técnicas foram sendo introduzidas, com a finalidade de flexibilizar o zoneamento como instrumento de planejamento;

- Nos Estados Unidos têm sido postos em prática, diversos tipos destes zoneamentos. Sendo eles:

- Contract zoning;
- Floating zones;
- Linkage programs;
- Spot zoning;

- A maioria dessas modalidades carrega consigo riscos de abusos, de corrupção, desmoralização da lei aos olhos da população, podendo reforçar o caráter excludente e elitista do zoneamento convencional;
- Mas, deve-se pensar que nem todo zoneamento tem caráter excludente ou rígido;
- Funcionalismo pode ser evitado;

- O zoneamento de uso do solo não precisa ser demonizado de maneira genérica;

- Importante é que não caia no tecnocratismo e que evitem um detalhismo e uma rigidez excessivos, capazes de esterilizar o espaço urbano – perdendo a mistura de usos e atividades nele existentes;

Questionando a tradição: a ideia de um “zoneamento includente” ou zoneamento de prioridades

“ Será, no entanto, que todo zoneamento realmente precisa ser, acima de tudo, excludente, mesmo considerando-se os casos em que a exclusão de certos usos da terra não acarreta e não tem por trás de si intenção de restringir o acesso de determinados grupos a certos espaços?”

- Crítica a Cullingworth (1993:63)- todo zoneamento é excludente, menos ou mais.

- Críticas ao zoneamento funcionalista – a partir da chamada linha humanista (JACOBS, 2004), que enfatizou o caráter cultural e socialmente esterilizante da rígida separação de usos e; de autores de esquerda que apontam aspectos comumente elitista e segregatório;
- A partir desta análise o autor concorda com as duas críticas e enfatiza que a separação entre diferentes usos da terra não é a única forma de se praticar o zoneamento.

- Inversão de Prioridades (criação pela esquerda brasileira): foi nos anos 90 que um zoneamento de tipo diferente, explícito e prioritariamente voltado para a promoção social em áreas pobres;

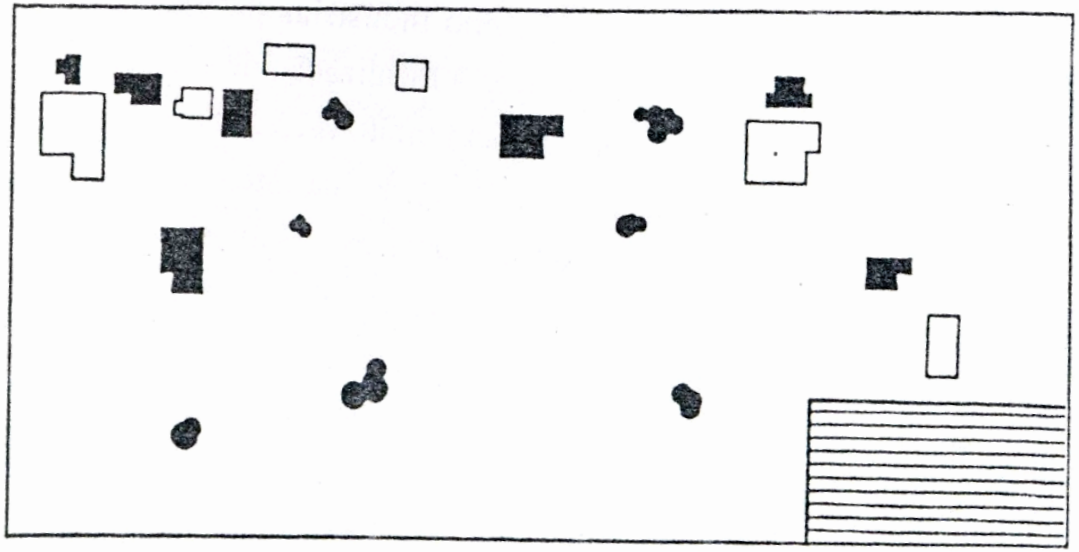
- Fez a sua aparição, inspirado no ideário de reforma urbana;

- **Zoneamento de Prioridades:** identificação dos espaços residenciais dos pobres urbanos e a sua classificação de acordo com a natureza do assentamento e conforme o grau de carência de infra-estrutura apresentado. Convencionou-se chamar esses espaços de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), compreendendo favelas, loteamentos irregulares, vazios urbanos;

- E as **Zonas de Preservação Ambiental** (ZPAs).

Fig. 7

MODELO HIPOTÉTICO DE
ZONEAMENTO DE PRIORIDADES



Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo I

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo II
(loteamentos irregulares)

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo III
(grandes terrenos ociosos ou subutilizados)

Área de Proteção Ambiental

(SOUZA, 2002:269)

Integração e complementariedade entre diferentes tipos de zoneamento

Controlar a localização de algumas atividades interesse coletivo

Ex.: Indústrias poluentes localizados em lugares regulados.

- **Controle através de relatórios de impacto ambiental.**

- **Localização restringida para empreendimentos que causam incômodo ou exijam cuidados especiais.**

Atualmente, o planejamento busca relativizar a "sustentabilidade ambiental" e as necessidades de pessoas dotadas de pouca mobilidade.

O zoneamento do uso do solo, tem a preocupação de identificar e regular a localização de usos, bem como sua restrição quanto à localização, que possam causar inconvenientes na vizinhança. Exemplo: tráfego (dependendo da intensidade), casas noturnas, postos de gasolina.

As próprias condições ambientais (direção dos ventos, topografia, drenagem) densidade do espaço construído já existentes darão margem a restrições.

“[...] em vez de adotar a restrição detalhista e a monotonia funcional os princípios a serem observados serão, em um zoneamento do uso do solo alternativo ao espírito funcionalista, a liberdade como regra (e a restrição sendo prevista apenas onde for necessária) e a mistura de usos primários.” (p. 266-267)

Densidades de ocupação merecem um certo grau de controle: Plano diretor progressista de São Paulo (elaborado nos anos de 1990).

- **Zona adensável;**
- **Zona não-adensável.**

Uma zona adensável poderá ser declarada não-adensável.

“Cartograficamente, o zoneamento de densidade deverá requerer representação em um mapa à parte, para não tornar pesado o mapa que contiver as recomendações e restrições quanto aos usos e suas intensidades.” (p. 268)

“Zoneamento includente” ou zoneamento de prioridades é uma modalidade de zoneamento: que terá de ser complementado por outros tipos de zoneamento, a saber, pelo de uso do solo e pelo de densidade.

Zoneamentos terão de incluir também a área rural, para identificar e delimitar prioridades, como estímulo à agricultura periurbana.

Tanto o zoneamento de prioridades quanto o zoneamento de uso do solo poderão e deverão, de maneira distinta, identificar áreas que demandem proteção ambiental ou atenção específica devido a riscos ambientais.

Um quarto tipo de zoneamento (proteção e manejo ambiental) poderá se mostrar útil, como complemento e detalhamento de um aspecto específico do zoneamento de uso do solo.

“É conveniente que os três tipos de zoneamento – zoneamento de prioridades, zoneamento de uso do solo e zoneamento de densidade - sejam tratados em dois níveis diferentes:

Um, aproximativo, atinente a um esforço de dar conta da escala geográfica mesolocal (ou, ainda, macrolocal), recordando-se, para a representação espacial do conjunto, a mapas em escala variando, normalmente, entre 1:20.000 e 1:200.000, conforme o tamanho da cidade ou do município;

E outro, mais pormenorizado, onde o foco é a escala microlocal e as escalas cartográficas de representação geral oscilam entre 1:5.000 e 1:50.000.” (p. 270-271)

No Brasil, a tradição carioca, com os chamados Projetos (PLANO) de Estruturação Urbana ou PEUs, apresenta uma solução que poderia ser aperfeiçoada e generalizada.

O mesoplano (plano diretor) conteria assim, zoneamentos mais genéricos e aproximativos, os quais seriam detalhados e desdobrados em cada micro-plano (em cada PEU).

Situações análogas com respeito ao zoneamento de densidade e ao zoneamento de prioridades podem ser muito facilmente imaginadas para justificar duas escalas distintas e integradas de planejamento local.

Estudos preparatórios ⟹ análise criteriosa e rigorosa a anteceder qualquer proposta de intervenção.
Se tem a origem a diversos mapas específicos, que serão incorporados aos zoneamentos.

O planejamento mesolocal (ou macrolocal) será subdividido, em recortes menores,correspondendo a um espaço de nível microlocal, aos quais o mesoplanejamento será detalhado e aprofundado.

Pode-se incorporar sugestões de pormenor referentes a estímulos a empreendimentos dinamizadores/regeneradores em áreas degradadas, recomendação para a instalação de equipamentos de consumo coletivo específico (hospitais, escolas ...)

Principais índices urbanísticos

Fonte: IPUF – Plano Diretor de Florianópolis

Área	Parc. do Solo		Nº Máximo de Pavimentos		Índice de Aproveitamento máximo	Taxa Máxima de Ocup.(%)	Densidade Média Hab/Ha (C)
	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)		(F)			
ARP-1/ ATR-1	1500	22	2	-	0,3	20	40
ARP-2/ATR-2	720	17	2	-	0,7	35	85
ARP-3/ATR-3	450	15	2	-	0,8	40	145
ARP-4/ATR- 4	360	12	2	-	1,0	50	175
ARP-5/ATR- 5	360	12	4	6	1,3	(G)	420
ARP-6/ATR- 6	570	19	8	12	2,3	(G)	745
ARP-7/ATR-7	1020	30	12	-	3,0	(G)	975
ARP-0 (D)	128	8	2	-	1,0	50	325
ARE-1 (E)	5000	35	2	-	0,1	10	15
ARE-2	3000	29	2	-	0,2	15	20
ARE-3	1500	22	2	-	0,3	20	40
ARE-4	720	17	2	-	0,7	35	85
ARE-5	450	15	2	-	0,8	40	135
ARE-6	360	12	2	-	1,0	50	165
AMC-1	450	15	2		0,9 / 1,6	45(A)	230

Limitações aos usos e atividades

Limitações aos usos e atividades

- Apesar de a mistura de usos ser interessante para a cidade, existem atividades que podem causar incômodos, e devem ter sua localização controlada.

Limitações aos usos e atividades

- Para isso, o plano diretor pode usar vários mecanismos:

1. Limitações por zonas;

2. Regulação paramétrica;

3. Limitações pelo sistema viário;

Limitações aos usos e atividades

1. Limitações por zonas:

- Cada zona possui seus usos tolerado e não tolerados, de forma a minimizar os conflitos.

- Por exemplo, em áreas residenciais não pode se implantar grandes indústrias

Limitações aos usos e atividades

Fonte: IPUF – Plano Diretor de Florianópolis

Usos	Periculosidade	ACI	ARE	ARP	AMC	AMR
5.2- Centro de Convenções, Centros Culturais, Auditórios, Teatros, Cinemas e similares	I	A	P	P	A	T^3
6. USOS DE CULTOS						
6.1- Igrejas, Templos, Locais de Culto e Capelas Mortuárias	NI	A	T^4	A	A	A
7- USOS COMERCIAIS						
7.1- Comércios vicinais (armazéns, açougues, fruteiros, mercearias, mini-mercados, farmácias, jornais/revistas, padarias, etc.)	NI	P	T^2_{MI}	$A^5{}_P$	A	A
7.2 - Lojas de Departamentos	I	P	P	P	A	P
7.3- Varejistas em geral (lojas, magazines, livrarias, floristas, boutiques , etc)	NI	P	T^2_{MI}	T^5_M	A	A
7.4- Mercados, Supermercados e Hipermercados (área > 1500 m^2)	I	P	P	T^3	T^3	A
7.5- Galerias e Centros Comerciais	NI	P	P	T^3	A	P
7.6- Shopping Centers (área > 10.000 m^2)	I	P	P	P	T^3	P
7.7- Varejistas de produtos perigosos	PE	P	P	P	T^3_P	T^3_P

Limitações aos usos e atividades

Fonte: IPUF – Plano Diretor de Florianópolis

ADEQUAÇÃO ÀS ÁREAS	GRAU DE PERICULOSIDADE	PORTE
P - Proibido	NI - Não incômodo	MI - Micro porte
A - Adequado	I - Incômodo	p - Pequeno porte
T - Tolerável	NO - Nocivo	m - Médio porte
	PE - Perigoso	g - Grande porte

Limitações aos usos e atividades

2. Regulação paramétrica:

- A permissão ou proibição é definida com base em parâmetros de incomodidade (por ex. nível máximo de ruído em decibéis);
- Difícil aplicação à realidade brasileira.

Limitações aos usos e atividades

3. Limitações pelo sistema viário:

- Os tipos de atividades são divididos por níveis de incomodidade;
- Vias mais arteriais são mais tolerantes à incomodidade;
- Vias mais locais são mais intolerantes à incomodidade.

Limitações aos usos e atividades

Fonte: GTCadastro – Projeto de Lei do Pd São José - SC

Categoria	Níveis de Incomodidade	Função	Diretrizes / Prioridades	Atividades Permitidas (exemplos)	Recuos
Via Metropolitana	**N4 / N3 / N2 / N1 / N0**	Ligações Longas Fluxo Rápido	Transporte Coletivo Transporte de Cargas Faixa Exclusiva p/ Ônibus	Atacadistas, Depósitos	10m
Estrutural Primária	**N3 / N2 / N1 / N0**	Ligações Inter-Bairros Fluxo Rápido / Médio	Transporte Coletivo Faixa Preferencial p/ Ônibus Compatibilizar Ônibus e Carros Ciclistas	Lojas de Departamento, Material de Construção	8m
Estrutural Secundária	**N2 / N1 / N0**	Ligações Intra-Bairros Fluxo Médio Estruturar os Centro de Bairro	Pedestres Transporte Coletivo Faixa Preferencial p/ Ônibus Ônibus Ciclistas	Churrascarias, Revenda de Veículos, Ferragem	6,5m
Coletoras	**N1 / N0**	Ligações Intra-Bairros Fluxo Médio / Lento	Pedestres Ciclistas Ônibus Estacionamentos	Farmácia, Bar, Café,	5,5m
Locais	**N1 / N0**	Ligações Locais Fluxo Lento	Pedestres Ciclistas Carro	Habitação, Quitanda, Bazar	5,5m

Limitações aos usos e atividades

- Outro instrumento importante para minimizar os conflitos de uso e ocupação do solo é o

Estudo de Impacto de Vizinhança

Limitações aos usos e atividades

- Com o EIV, é possível controlar com maior precisão (e eficácia) a definição sobre a aprovação ou não de um empreendimento.
- Para aprovar o projeto, o interessado tem que apresentar um estudo dos impactos que este vai causar no entorno (tráfego, adensamento, paisagem, ruído, valorização / desvalorização, etc.).

Referência bibliográfica

SOUZA, Marcelo Lopes de. Mudar a cidade: uma introdução ao Planejamento e a gestão Urbanos. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2003.

SABOYA, Renato. **Zoneamento e índices urbanísticos**. Notas de aula da disciplina Planejamento Urbano 2 do curso de Arquitetura e Urbanismo – Univali. 2007