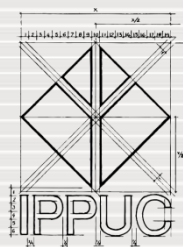


Proposta de Revisão de Zoneamento

Reunião com Sras/Srs Vereadores

04 set 2019



IPPUC – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

2019

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo:

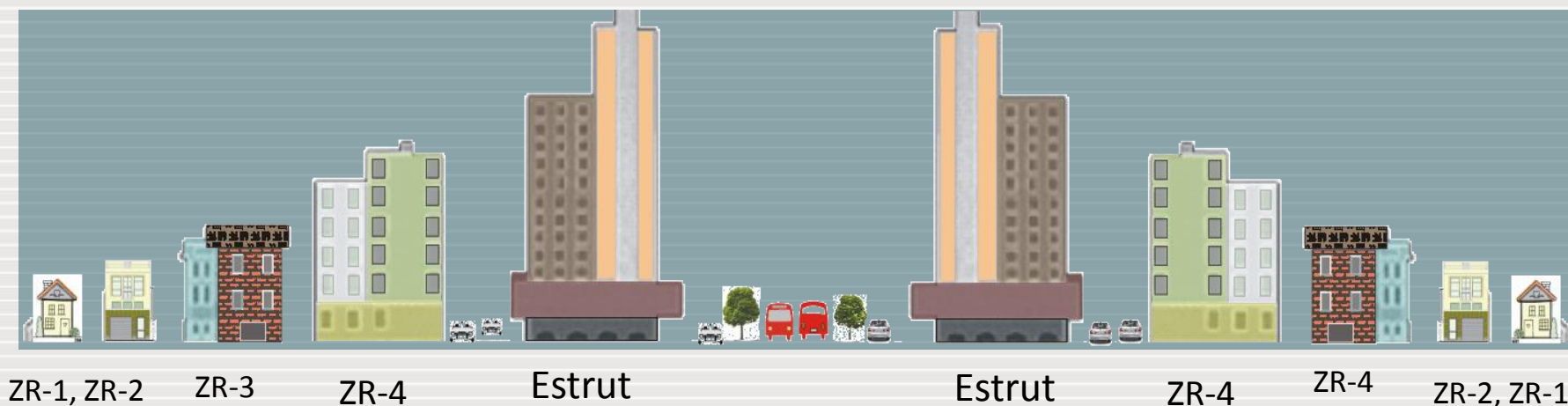
É a lógica de distribuição territorial, em toda a cidade, dos usos do solo (habitacional, comercial, serviços, industrial), ocupação do lote (100%, 50% etc), potenciais construtivos (1x área do lote, 2x, 3x etc) e alturas (2 pav, 4, 6, 8, livre), seguindo:

- ✓ O desenho da cidade definido no Plano Diretor e suas revisões;
- ✓ A paisagem urbana resultante desse desenho aprovado;
- ✓ As capacidades locais de atendimento à população prevista;
- ✓ As limitações do patrimônio ambiental natural e cultural;
- ✓ A pressão demográfica em função desse crescimento;
- ✓ As eventuais ociosidades do território urbanizado > prioridades (incentivos) e restrições (grandes glebas ainda não arruadas).

Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo (2)

No zoneamento de Curitiba, desde 1966, há lugar para todos os usos e tipologias de edificação. Mas NÃO qualquer coisa em qualquer lugar.

A seleção e distribuição de usos também leva em conta o incômodo estimado com relação à vizinhança habitacional > daí a classificação dos usos não habitacionais quanto ao PORTE (vicinais, de bairro, setoriais, gerais) e a paisagem urbana.



Eixo Estrutural – Campina do Siqueira



Estrut Norte – 1970



Estrut Norte – 2010 > 40 anos depois!



Paisagem do Eixo Nova Curitiba > novo desenho para mais proteção ambiental.



Daniel Castellano

Foto Google Earth, 2018.

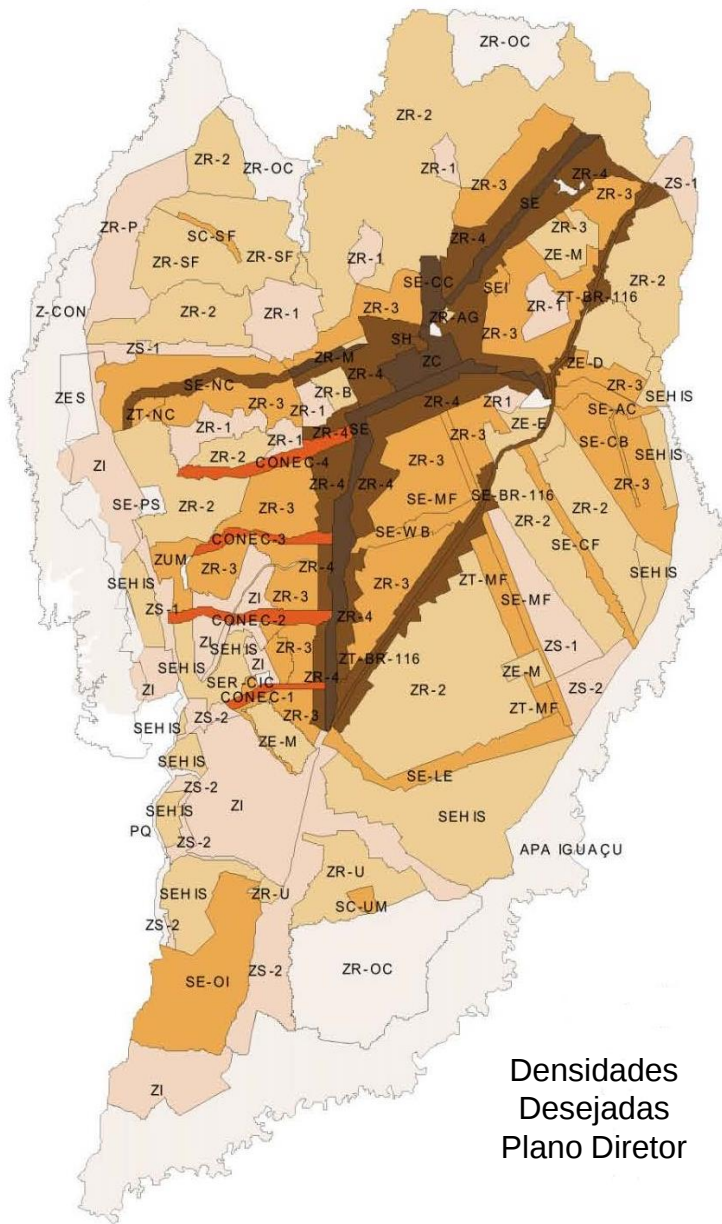


Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Valoração de Lotes:

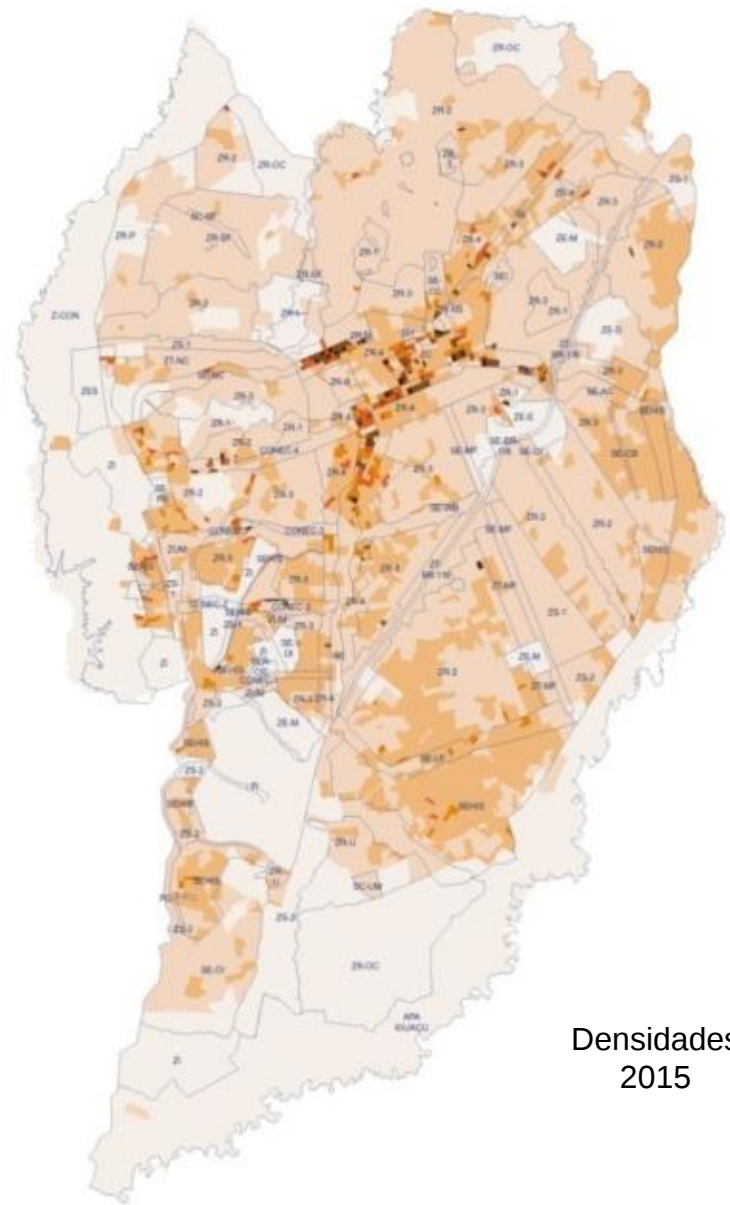
Em Curitiba – entre poucas cidades brasileiras – a valoração dos lotes (ie, o valor de mercado segundo a Planta Genérica de Valores – PGV) considera o Zoneamento (ie, potencial construtivo e diversidade de usos) como o principal elemento para essa valoração, uma vez consolidada no mercado efetivo, entrando em vigor a partir da aprovação por Lei específica de cada nova PGV.

Nesse contexto, um terreno com maior potencial construtivo, e/ou maior diversidade de usos nos termos da Lei de Zoneamento, tem teoricamente maior valor de mercado e, por via de consequência, pagaria mais IPTU do que um terreno com menor potencial.

Premissa básica : evolução efetiva da ocupação do território



Densidades
Desejadas
Plano Diretor



Densidades
2015

Outras premissas importantes:

✓ A população residente na cidade está crescendo menos:

- 1970>1980: 5,34% ao ano
- 1980>1991: 2,29% ao ano
- 1991>2000: 2,11% ao ano
- 2000>2010: 1,0 % ao ano
- 2010>2018: +/- 1,2% ao ano
 - 2018>2019: 0,83%

IBGE+IPARDES:

População em 2030 estável em torno a 2 milhões ...

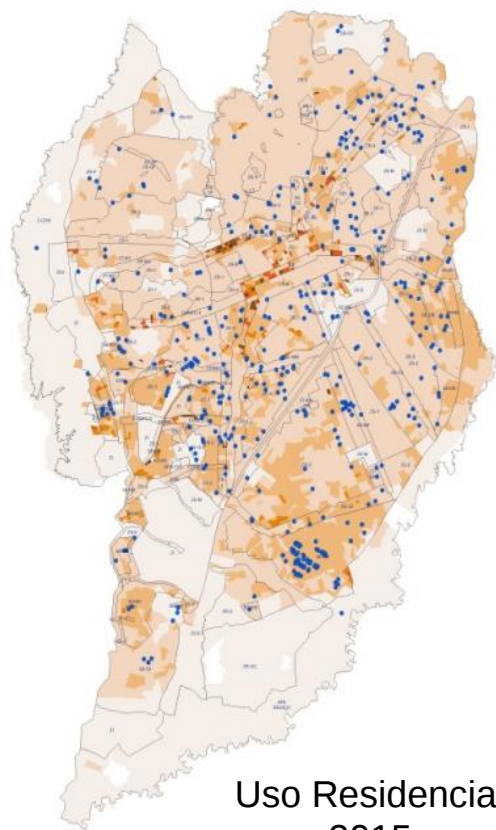
Mas cada vez mais idosa...

- (poder público) necessidade de requalificação dos espaços públicos, melhor acessibilidade
- (setor privado) adequação das soluções habitacionais, entre outras medidas.

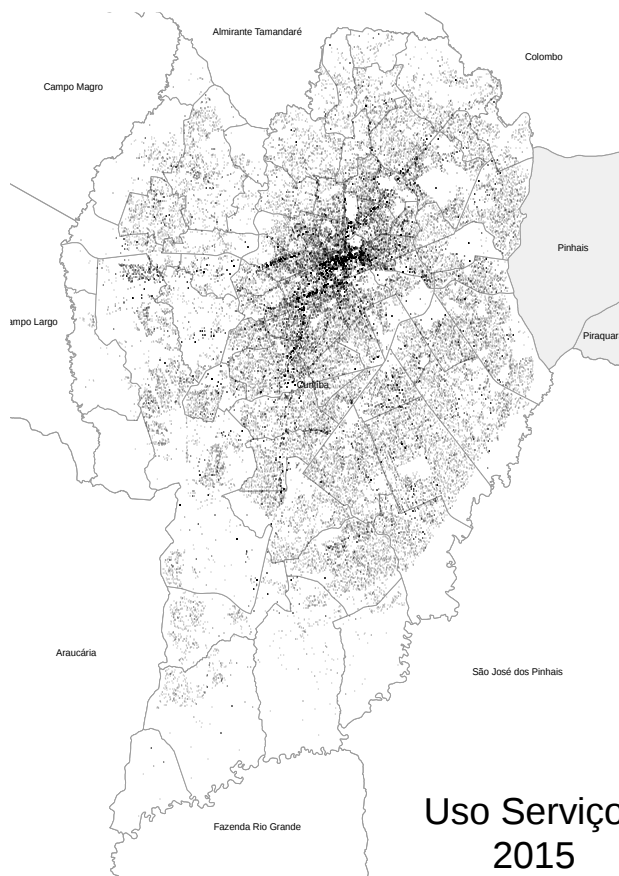
Mais premissas importantes:

- ✓ Muito saldo pendente de licenciamentos de edificações (2018)
 - saldo de 7,9 milhões de m² para uso residencial
médias de 1,5 milhão (ano comum) e 1,0 milhão (recessão)
 - saldo de 4,8 milhões de m² para usos não habitacionais
médias de 0,5 milhão (ano comum) e 0,3 milhão (recessão)
- ✓ Muito saldo ainda pendente de Transferências do Direito de Construir (origem UIPs, RPPNMs, áreas verdes, doações de terreno etc)
> 476 mil m² (2018).

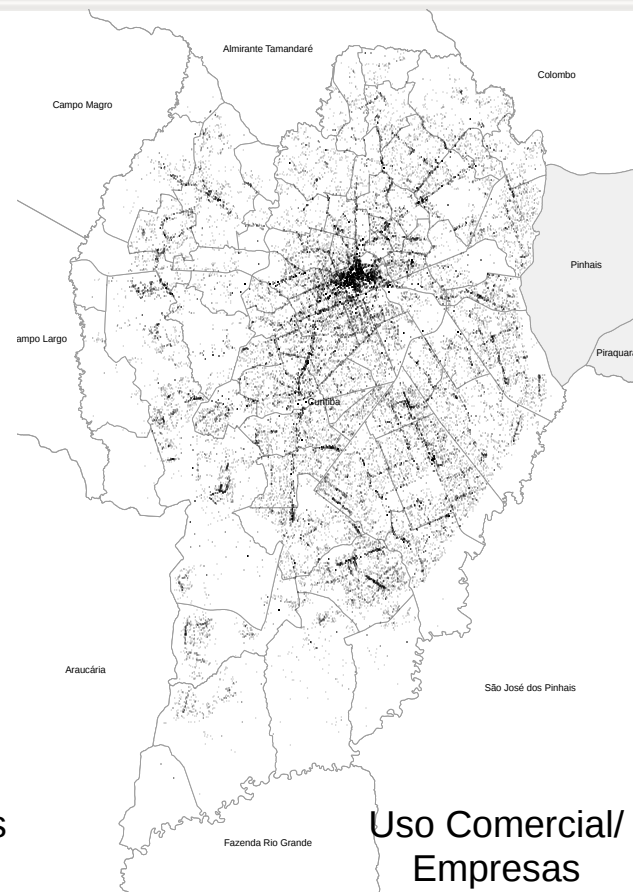
Situação em 2015 da ocupação diferenciada do solo conforme o uso



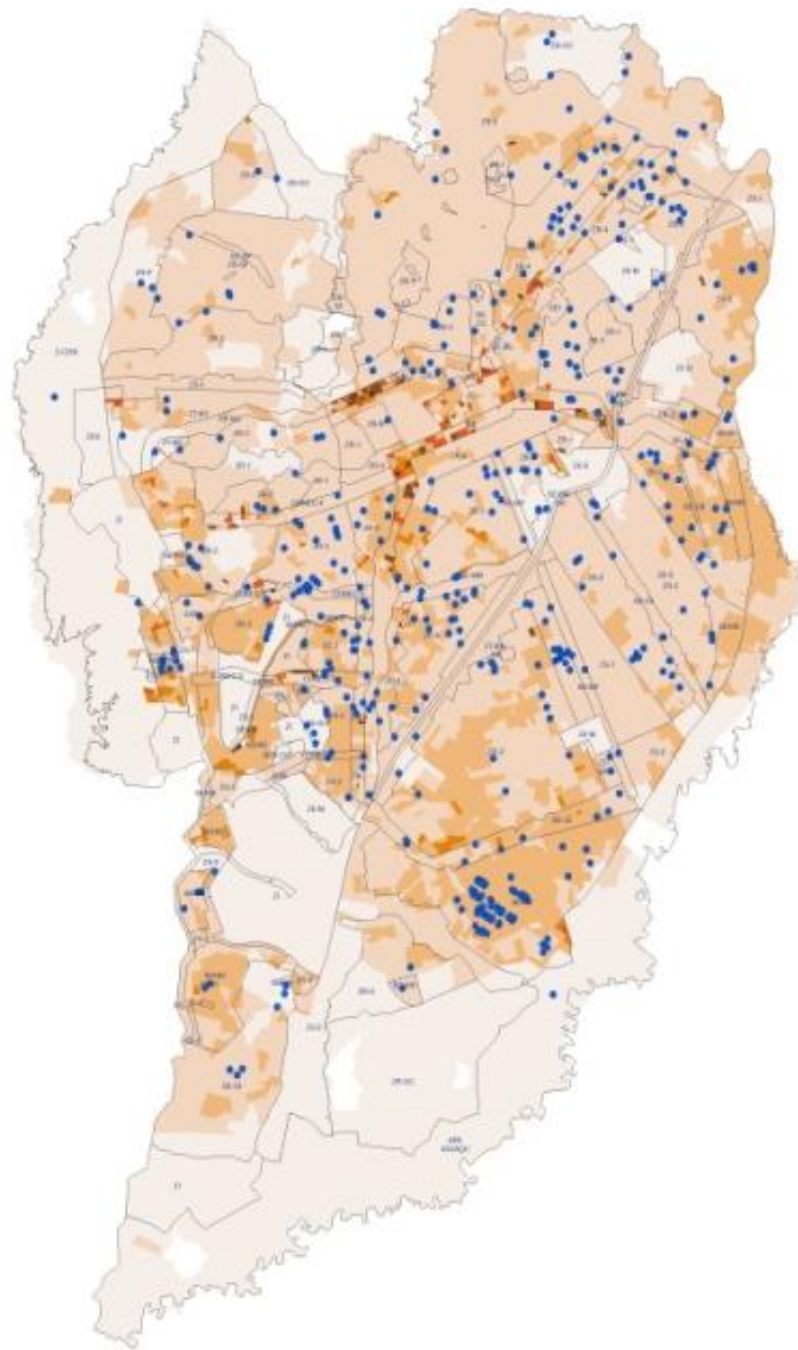
Uso Residencial
2015



Uso Serviços
2015

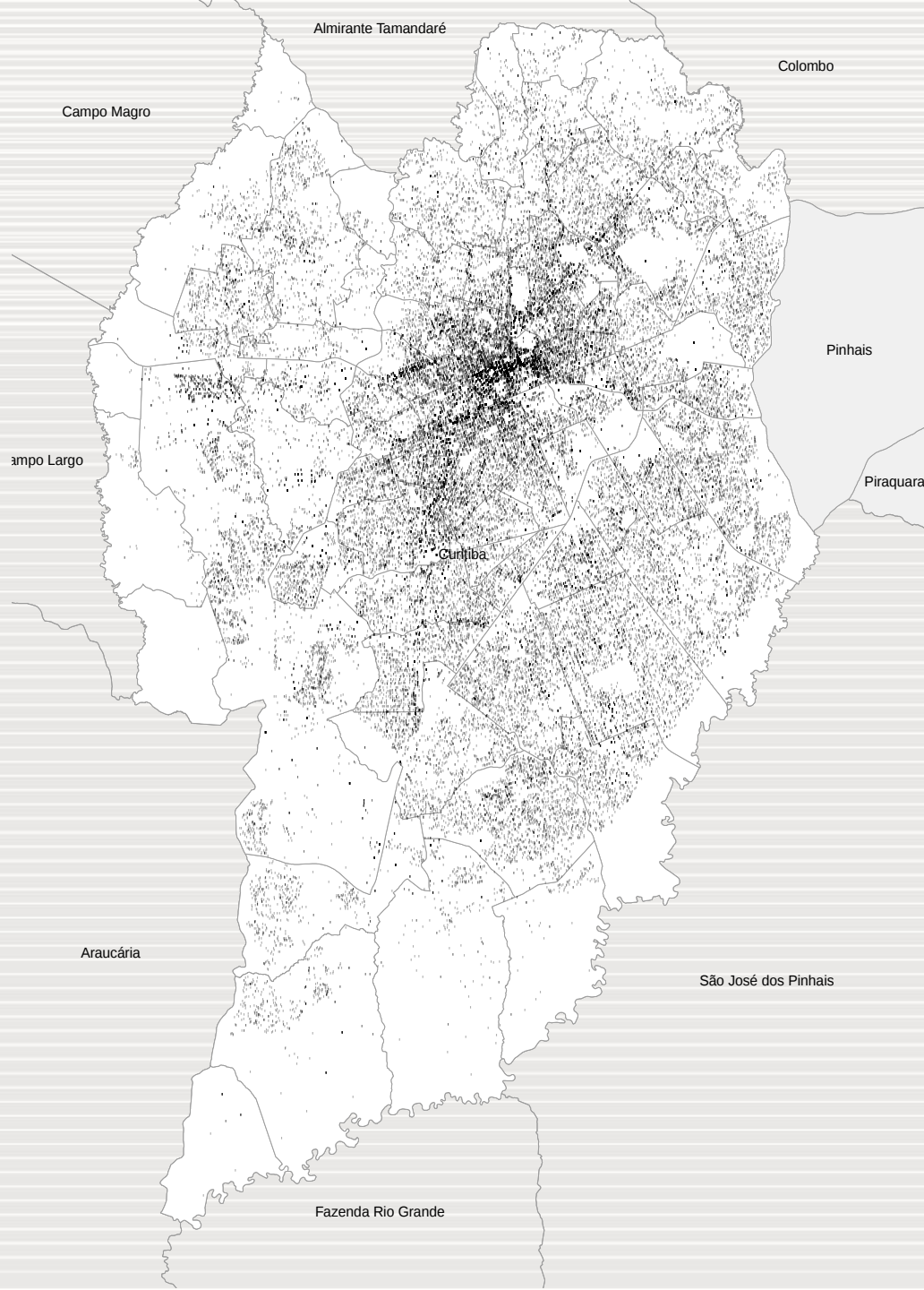


Uso Comercial/
Empresas
2015



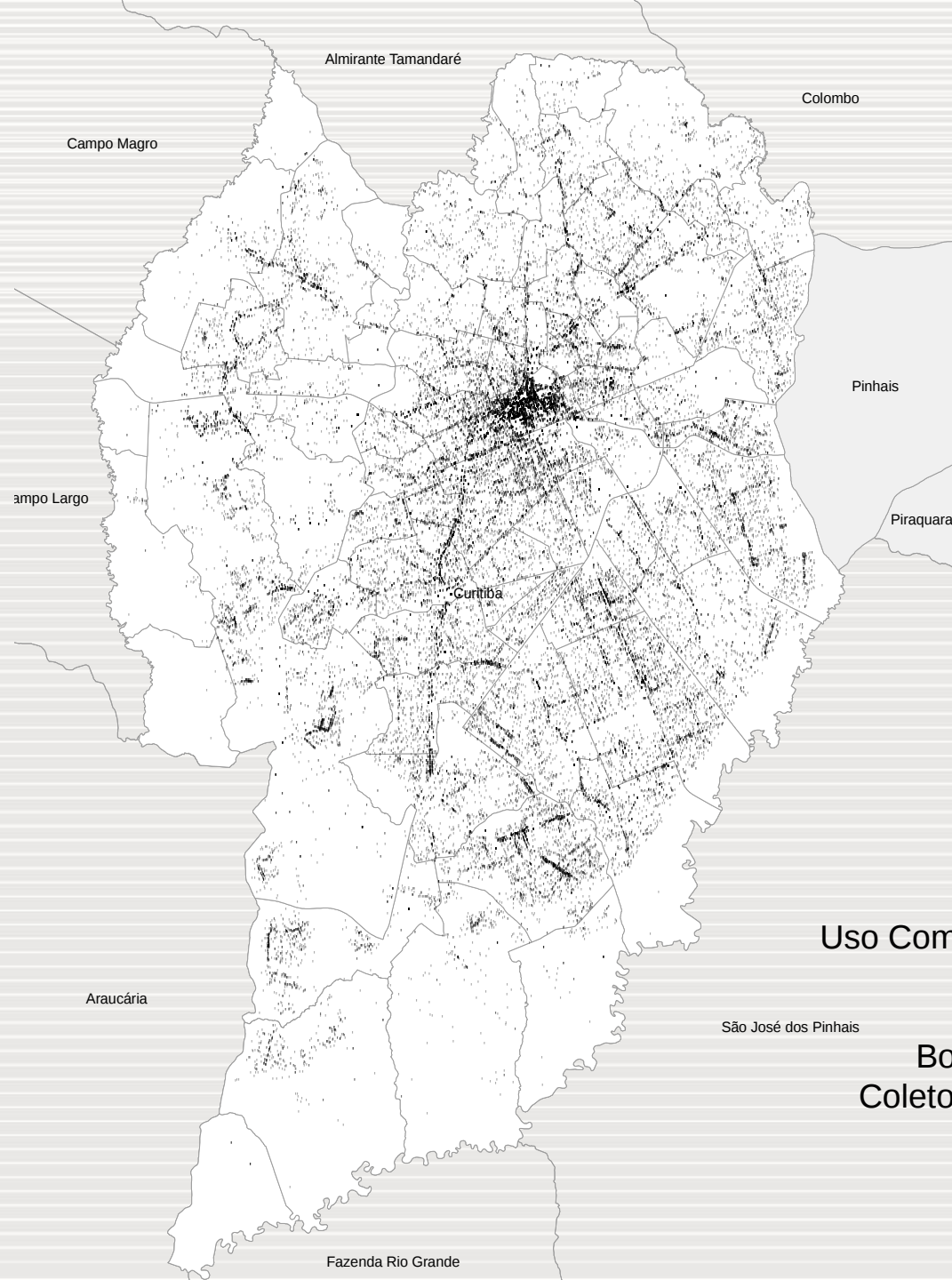
Uso Residencial
2015

Ocupação
generalizada

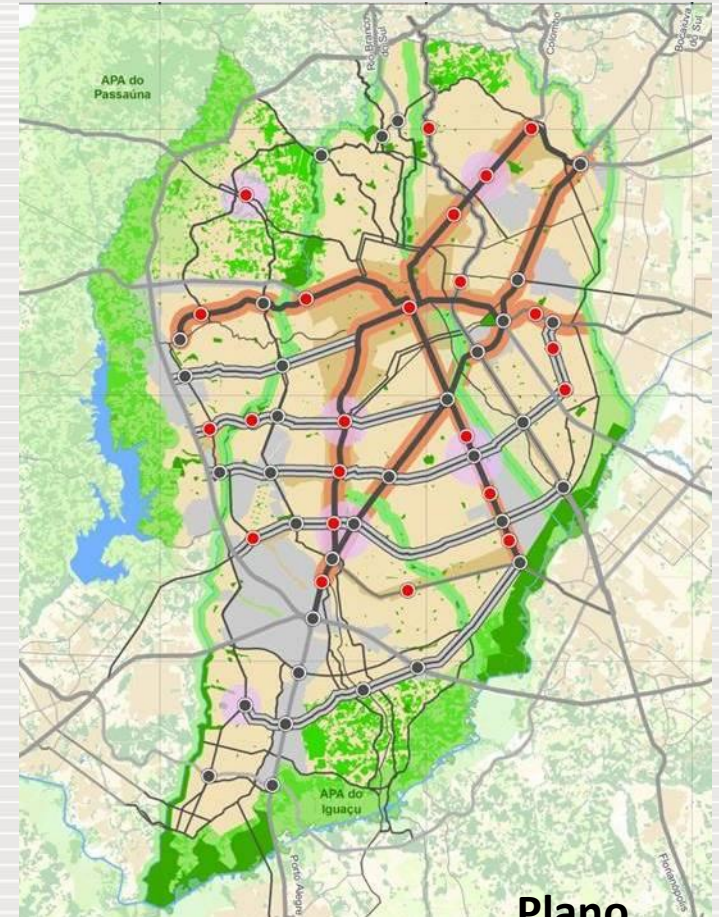
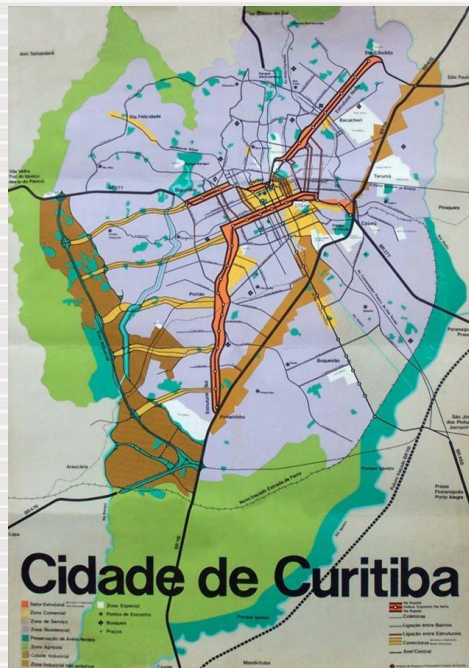
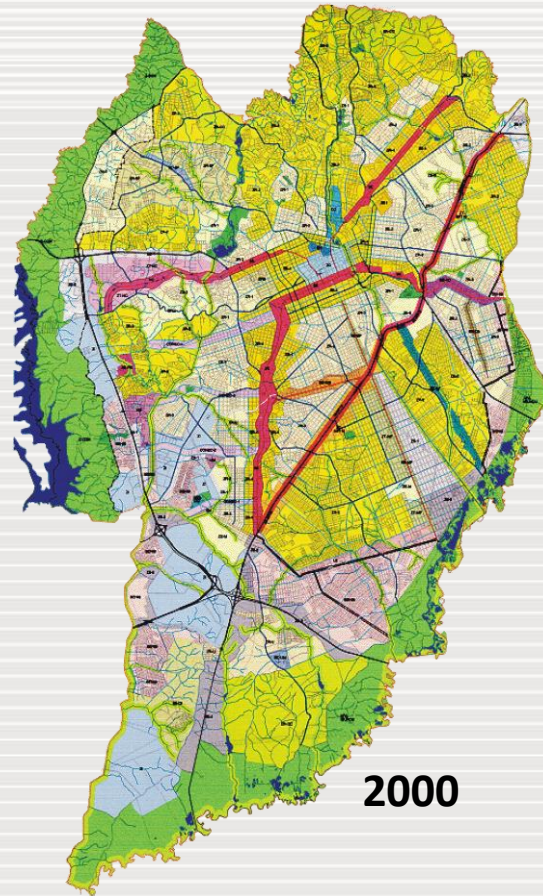
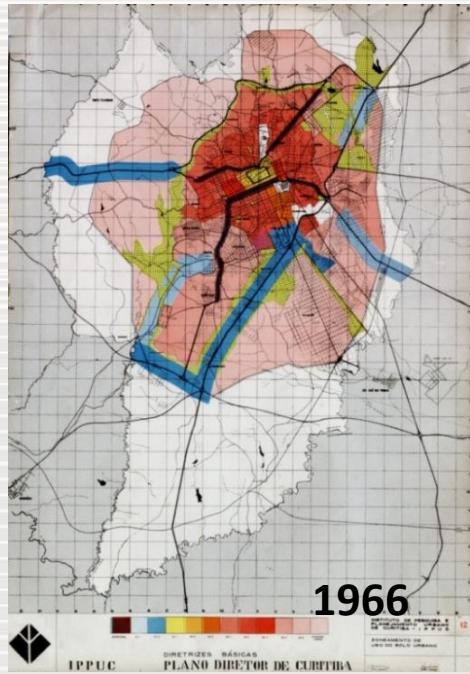


Uso Serviços
2015

Bem
distribuído!

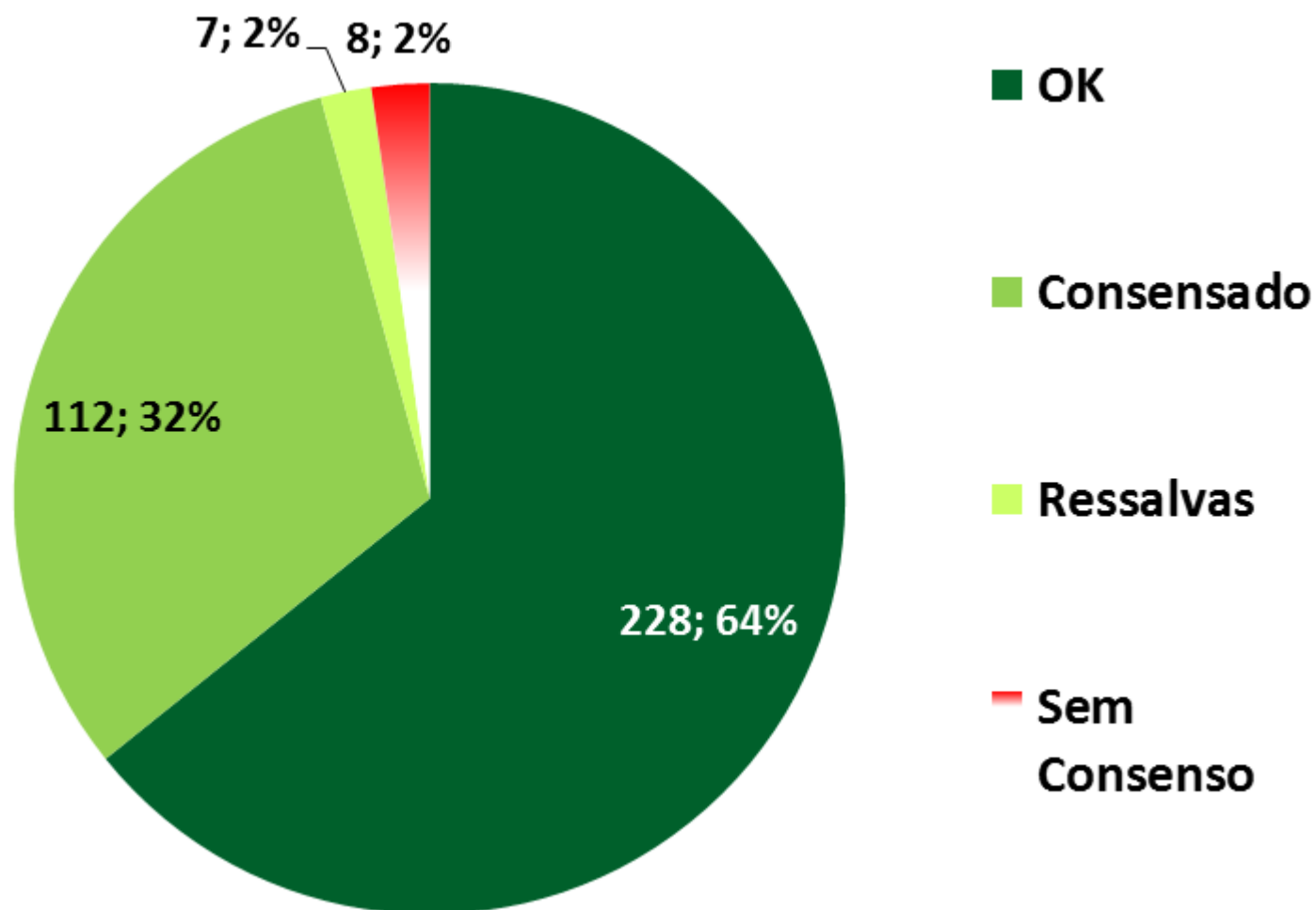


em consonância com a **estruturação da cidade**



Plano Diretor 2015

Entendimento com o setor produtivo (G10) – **Apreciação deles.**



ZT-NC
ZT-MF
ZR-B

} ZR3-T

ZR-SFel	} ZR-2
ZR-Umb	

Ajustes à evolução da cidade:

- Novas tipologias:
ZUM-3
ZUMVP
- Reconhecer novas SEHIS
- Reconhecer novas Vias Classificadas

As novas tipologias:

Zona de Uso Misto – 3

(ZUM-3)

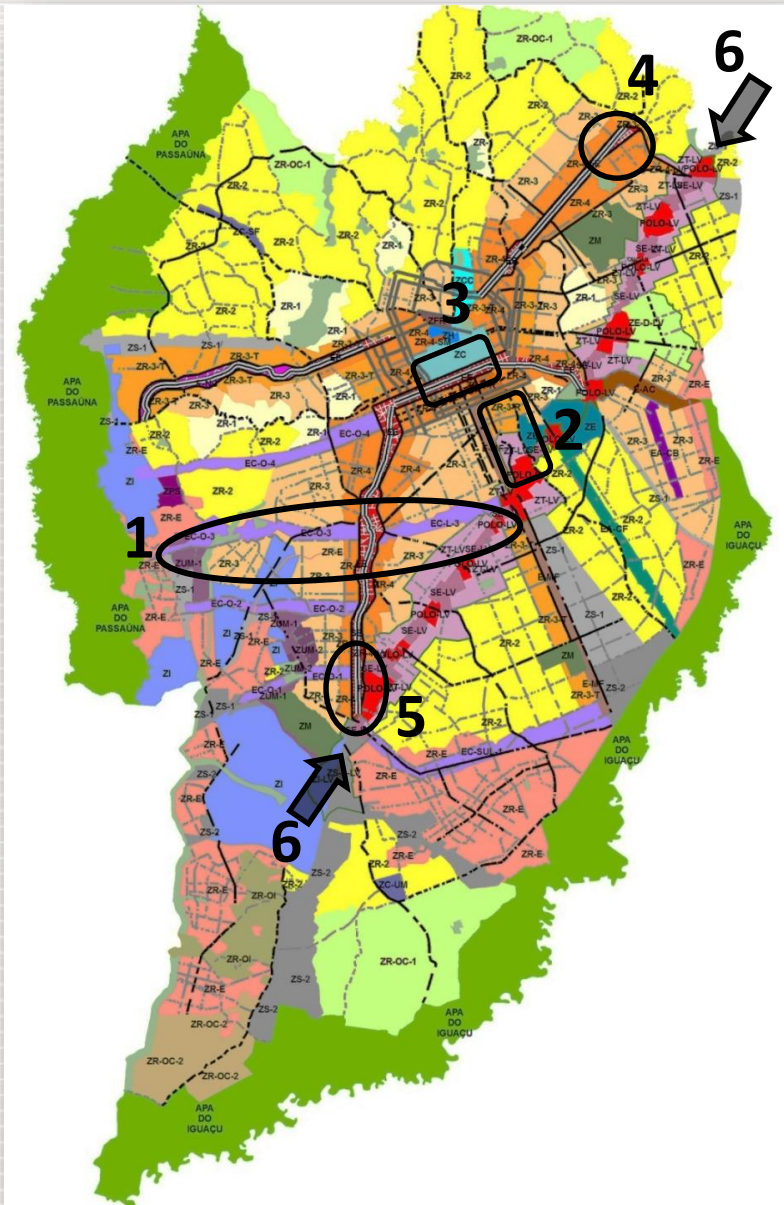


Zona de Uso Misto do

Vale do Pinhão (ZUMVP)



Prioridades 2017-2020 para avançar em direção à Curitiba de 2025 (PD):



1

Conectora 3

2

Vale do Pinhão

[Zona de Uso Misto com incentivo à diversidade]

3

Mais habitação na ZC

(impacto positivo na mobilidade, segurança, dinamismo e animação da área)

4-5

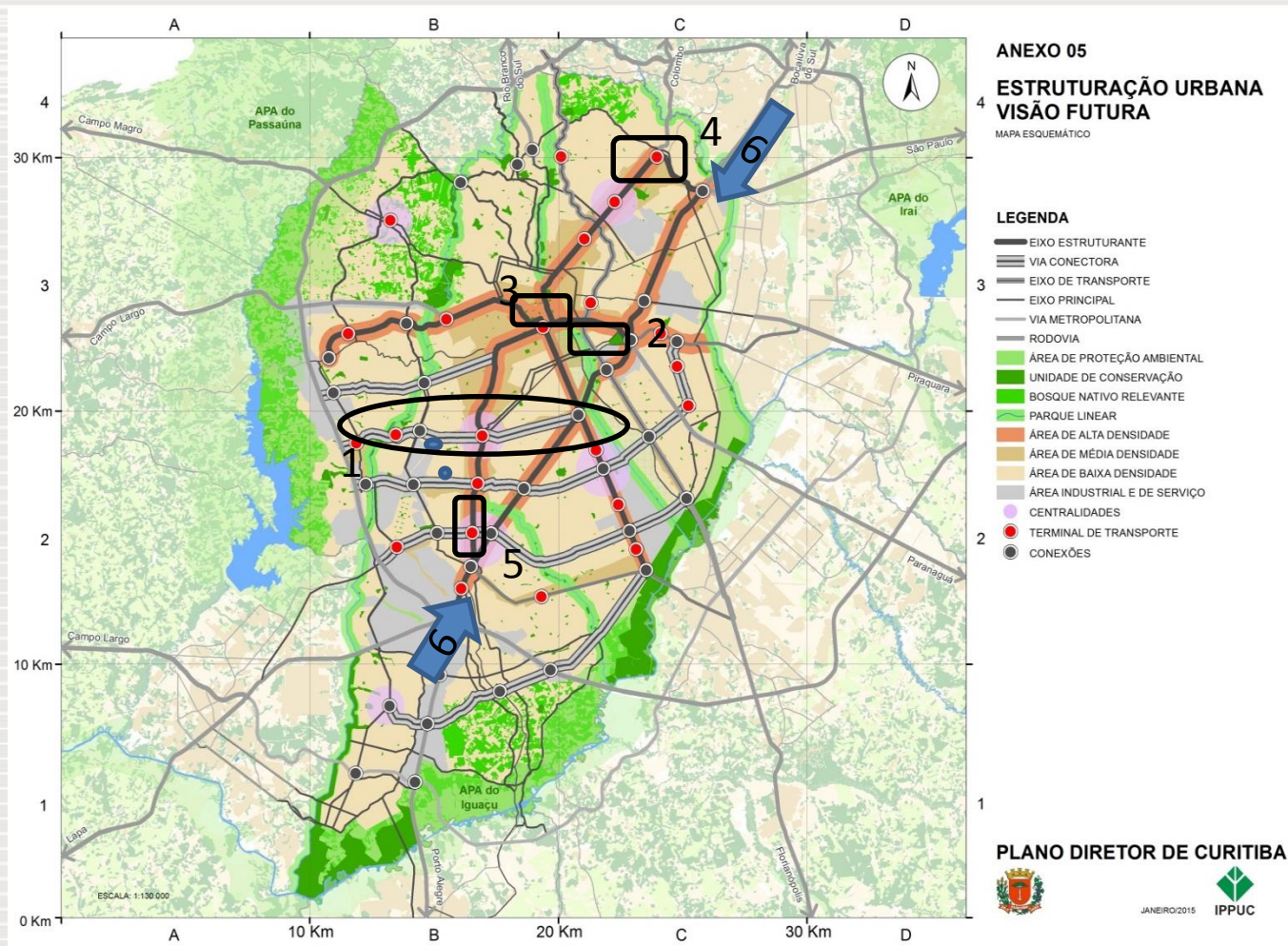
Mais emprego e serviços nas pontas dos Eixos Estruturais

(impacto positivo no transporte)

6

Linha Verde (mais estudos necessários para seu ajuste final)

Coerência das prioridades apontadas com o PD 2015>2025:



1

Conectora 3

2

Vale do Pinhão

3

Mais habitação na ZC

4-5

Mais emprego e serviços nas pontas dos Eixos Estruturais

6

Linha Verde

Outros ajustes importantes (1)

- ✓ Ampliar o porte autorizado dos pequenos negócios no miolo das Zonas Residenciais, de 100 m² para 200 m² (e até 400 m² com Outorga)
 - melhor distribuição territorial para atendimento imediato
 - apoio ao empreendedorismo e à criação de pequenos negócios

- ✓ Reforçar a permissão de alvarás de funcionamento em edificações residenciais, para estimular ocupações em casa (“home office”, co-working etc).

- ✓ Em consequência, ampliar os portes médios autorizados em Vias Coletoras e Setoriais dos atuais 400 m² para 2.000 m² e até mesmo 10.000 m² em alguns casos
 - reforçar o melhor uso das vias classificadas, sem provocar incômodo nas Zonas Residenciais

Outros ajustes importantes (2)

- ✓ Criação da tipologia Zona de Uso Misto 3 (ZUM-3) em porções selecionadas da cidade onde há muitas vias classificadas, binários expressivos e proximidade de eixos de adensamento
 - alinhamento com as diretrizes internacionais de promoção do uso misto de média densidade – piloto!Exemplo adiante.

- ✓ Reforço da diretriz de habitação social distribuída pelas partes já urbanizadas da cidade (especialmente ZR3 e ZR2), evitando a formação de grandes “guetos” em áreas ainda pouco urbanizadas

Mais ajustes importantes:

- ✓ Em função dos destaques e ajustes na Zona Central e Eixos Estruturais, redução de 1,0 no potencial construtivo do Centro Cívico para evitar competição predatória
 - fica assegurada uma paridade semelhante à atual, mas com potenciais proporcionalmente menores

Visão de longo prazo

- ✓ Definida pela revisão 2015 do Plano Diretor, a ser avaliada novamente em 2025.
- ✓ Dependência do ritmo de crescimento demográfico (maior? menor?).
- ✓ Preparando a cidade para uma situação mais compacta e com densidades mais adequadas > Nova Agenda Urbana (ONU, 2016), que o Brasil adotou como política pública.
- ✓ Preservando o patrimônio natural (áreas verdes) com boa distribuição geográfica > atendimento à mitigação das Mudanças Climáticas.
- ✓ Preservando o patrimônio cultural (UIPs) onde for declarado de interesse público.

E tratemos de ser felizes e
solidários em Curitiba ...

sem provocar a infelicidade das demais pessoas!

Muito obrigado!