

Fases:

1. **Estabelecimento das áreas abrangidas pela LUOS:** parcelamentos urbanos registrados e parcelamentos urbanos consolidados, propostos pelo poder público, com respectivos projetos urbanísticos aprovados e depositados em cartório para registro;
2. **Vistorias** – verificação da conformidade ou não da proposta contida no PLC 79/13, com o uso e ocupação atual, nas Regiões Administrativas abrangidas pela LUOS. Foram comparados os seguintes aspectos: nº de pavimentos, uso do solo, existência ou não de marquises e beirais;
3. **Atualização do banco de dados da LUOS** com os coeficientes do PDOT;
4. **Desenvolvimento de metodologia** para estudo de densidade, modelagem de parâmetros e cálculos estatísticos
5. Estudos para **modelagem** da volumetria das edificações e do terreno, nas áreas de abrangência da LUOS, com vistas à possibilitar estudos da paisagem;
6. **Ajuste dos critérios para definição das Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS**, que remetem à: uso, atividade, localização, ocupação do solo, desenho urbano;
7. **Observância das Estratégias do PDOT;**
8. **Consideração** dos estudos em elaboração no âmbito do **ZEE**, quanto às áreas para desenvolvimento de atividades econômicas e aos aspectos relativos à disponibilidade hídrica.
9. **Estudos de densidade**

Dados considerados:

1. Valores de densidade estabelecidos no Art. 39 do PDOT

2. Para o cálculo da densidade bruta

- Censo IBGE 2010

2.2. Para o cálculo da densidade líquida e comparações antes e pós LUOS

- Normas urbanísticas dos projetos do núcleos urbanos
- Parâmetros da LUOS (PLC 79/2013)

2.3. PDAD - Pesquisa Demonstrativa por Amostra de Domicílios- Codeplan

3. Estudo de caso

- Recanto das Emas

3.1 Justificativa

- Cidade regida por NGBs.
- O uso residencial não é permitido em toda a área urbana, dessa forma é possível testar a metodologia.
- Permite avaliar e comparar espacialmente, de forma mais clara, a consequência da ampliação do uso residencial e da definição de parâmetros na LUOS;
- Em cidades com PDL, o aumento de densidade depende de significativa alteração no coeficiente de aproveitamento.

4. Para o cálculo da densidade líquida

4.1. Foi calculada a população por lote

4.2. Utilizando o número de habitantes por domicílio (PDAD)

4.3. Foi preenchido no banco de dados o número de domicílios de acordo com a atividade (Habitação Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar na tipologia de casas e Multifamiliar na tipologia de apartamentos)

4.4. Para encontrar a população, foi multiplicado o número de habitantes por domicílio (PDAD) pelo número de domicílios

4.5. Para cálculo da densidade líquida por UOS foi gerada uma tabela com a soma da população e da área (ha) e aplicada a fórmula densidade líquida=população/área (ha)

5. Para análise estatística

5.1. Cálculo do percentual de atividades econômicas x residenciais, em número de lotes, área dos lotes e potencial construtivo

5.2. Cálculo do percentual das UOS, por Região Administrativa, em número de lotes, área dos lotes e potencial construtivo

6. Para modelagem

6.1. Para modelagem são utilizados os dados do coeficiente de aproveitamento, altura máxima e taxa de ocupação

6.2. A taxa de ocupação utilizada para modelagem não é a definida em norma, mas aquela capaz de atingir todo o potencial e toda a altura permitida

7. Permite avaliar as inconsistências dos parâmetros

LUOS

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Estudos de Densidade para a LUOS

Densidade Líquida (norma x LUOS)

6ª REUNIÃO CÂMARA TÉCNICA CCPPTM/CONPLAN

DENSIDADE LÍQUIDA / Norma

LEGENDA

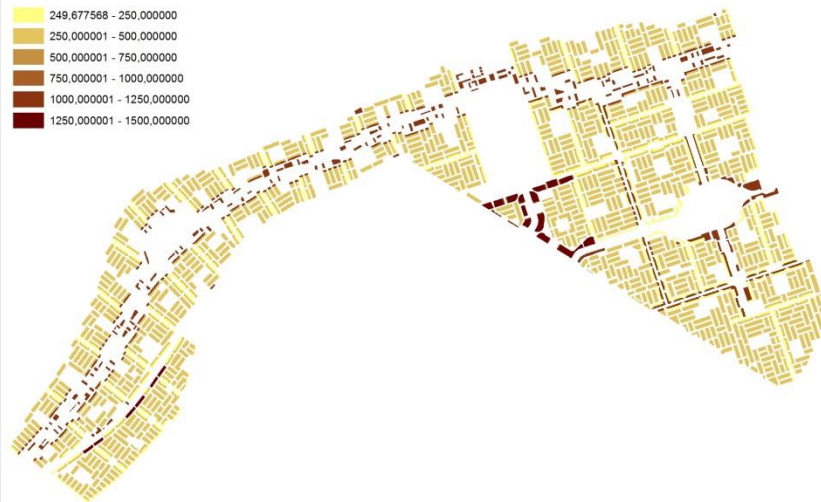
11,636658 - 250,000000
250,000001 - 500,000000
500,000001 - 750,000000
750,000001 - 1000,000000
1000,000001 - 1250,000000
1250,000001 - 1500,000000



DENSIDADE LÍQUIDA / LUOS

LEGENDA

249,677568 - 250,000000
250,000001 - 500,000000
500,000001 - 750,000000
750,000001 - 1000,000000
1000,000001 - 1250,000000
1250,000001 - 1500,000000



Análise dos parâmetros da norma e do PDOT

Taxa de ocupação maior que os lotes



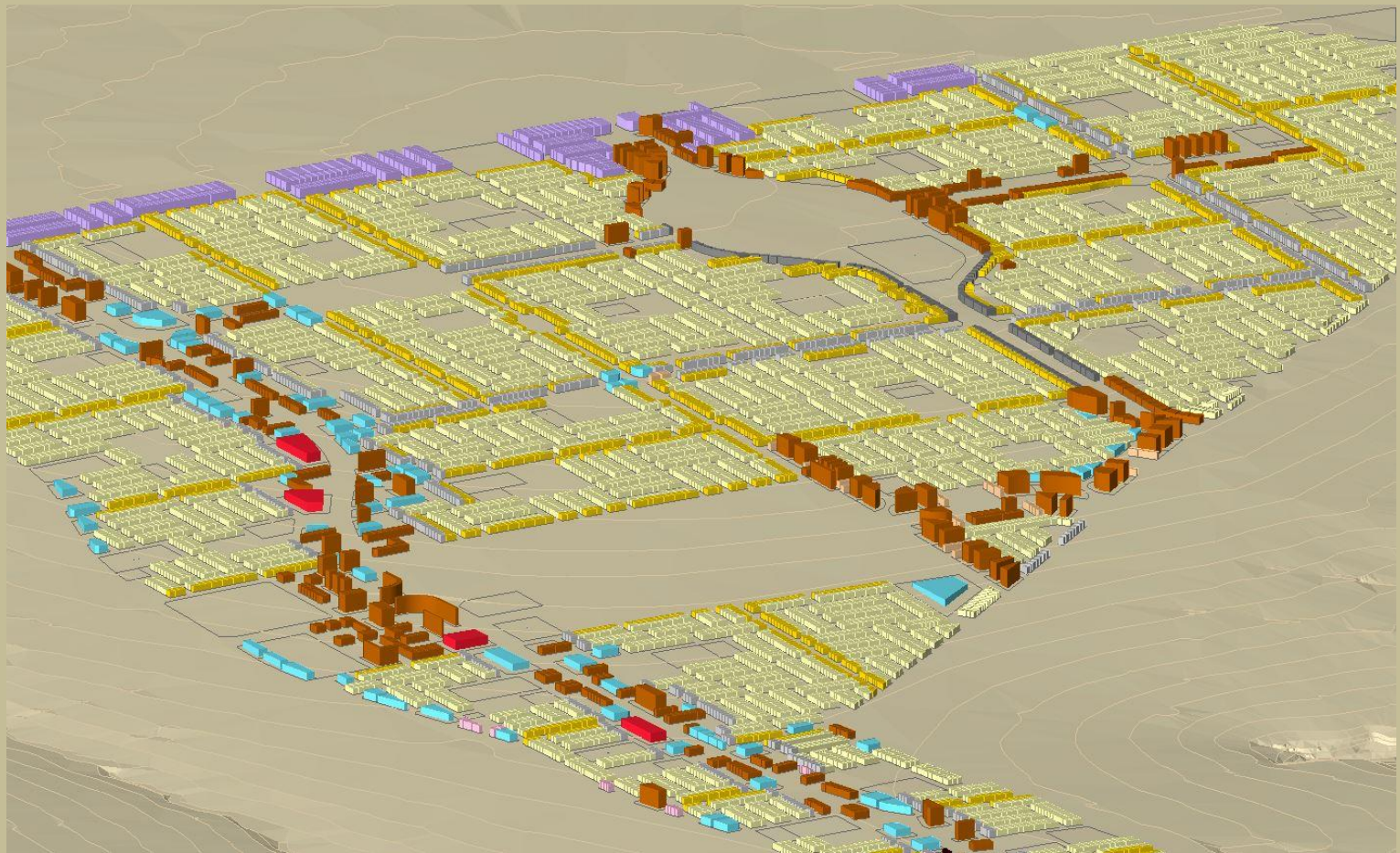
uso nor	ativ nor	grupo nor	CFAM PDOT	N Tx O rea	tx ocu nor	cfa nor	alt mx nor	n pav nor	tx per nor	hab dom
COMERCIAL	COMERCIO DE BENS E SERVICOS	COMERCIO LOCAL	4	133,333333	-	1,2	10	3 = (TER + 2 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	3	150	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	3	150	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	3	150	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	3	150	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
COLETIVO	-	EPC	4	169,411765	-	1,2	8,50	-	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	4	200	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	4	200	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	4	200	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	4	200	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51
INSTITUCIONA	-	AREA ESPECIAL	4	200	-	1,2	8,50	2 = (TER + 1 PAV + SS)	20	3,51

(130 out of 25564 Selected)

Lei
de Uso
e
Ocupação
do Solo

4. Recanto das Emas – RA XV/Parâmetros da LUOS

Lei
de Uso
e
Ocupação
do Solo



Recanto das Emas – RA XV

Parâmetros da LUOS x Parâmetros da Norma

Lei
de Uso
e
Ocupação
do Solo

