

**OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) NO PLANO
DIRETOR DE CHAPECÓ E A DENSIDADE HABITACIONAL EM ÁREAS
CENTRAIS - ENTRE A SUBUTILIZAÇÃO URBANA E A RETENÇÃO
ESPECULATIVA DOS IMÓVEIS**

Wellington Tischer¹

Carla Cristina Secchi²

Emanueli Schneiders³

Sabrina Zucco⁴

Este resumo sintetiza os resultados de uma pesquisa realizada na Secretaria Especial de Obras da UFFS sobre o uso de instrumentos indutores do desenvolvimento urbano no Plano Diretor da cidade de Chapecó. Para tanto, delimitou-se uma zona subutilizada central para estudar o fenômeno em um contexto da cidade e os efeitos sobre a infraestrutura urbana segundo parâmetros urbanísticos consolidados como Densidade residencial, Taxa de Ocupação e Índice de aproveitamento. O recorte espacial utilizado é compreende nove quadras situadas no Bairro Jardim Itália em Chapecó e corresponde a uma área com alta especulação imobiliária com vazios e lotes urbanos subutilizados. O método de análise utilizado foi a análise espacial utilizando-se o software de modelagem Google Make 15 e saídas de campo com auxílio também do software Google Street View para observar a ocupação e a verticalização da área delimitada. Entre a cidade real construída ao longo de décadas observa-se uma dificuldade de ocupação de áreas urbanas centrais com alto acesso a infra-estruturas urbanas típica de contextos com retenção especulativa gerando pressões imobiliárias por novas frentes de ocupação. Em contrapartida, o Plano Diretor permite a ocupação com alta densidade o que pode gerar "deseconomias" por se tratar de uso intenso destas infra-estruturas urbanas gerando efeitos negativos como pressões urbanas. Porém, o uso da Outorga Onerosa e do aproveitamento pelo coeficiente máximo nem sempre se traduz em adensamento, o que se percebe é um incremento substancial do preço de venda dos terrenos corroborando com a retenção especulativa dos

¹ Especialista em Arquitetura, Diretor de Projetos da Secretaria Especial de Obras da Universidade Federal. wellington.tischer@uffs.edu.br

² Aluna do curso de Arquitetura e Urbanismo da Unochapecó - 9º período.
cah_secchi@unochapeco.edu.br

³ Aluna do curso de Arquitetura e Urbanismo da Unochapecó - 5º período.
manu_schneiders@unochapeco.edu.br

⁴ Aluna do curso de Arquitetura e Urbanismo da Unochapecó - 11º período.
sabrinazucco@unochapeco.edu.br

imóveis quando o uso deste instrumento é largamente utilizado como é o caso da cidade de Chapecó. O estudo ainda expõe Planos de massas possíveis de ocupação que levem em consideração um Projeto Urbano com densidades médias e altas com formas urbanas alternativas e criativas frente a utilização indiscriminada de parâmetros urbanísticos com outros instrumentos como por exemplo a Parceria Público-privada ou mesmo o PEUC que são pouco utilizados no contexto brasileiro mas que também estão expressos no Estatuto da Cidade como instrumentos-chave da Política Urbana.

Palavras-chave: Estatuto da Cidade. Chapecó. Densidade Urbana. Plano Diretor.