

Por que um novo **Plano Diretor** para Belo Horizonte?

Estrutura urbana e principais conceitos

*Secretaria Municipal de Política Urbana
Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano
Agosto, 2017*



Porque um Plano Diretor?

A Constituição Federal de 1988, e posteriormente o **ESTATUTO DA CIDADE**, instituíram as regras que orientam a Política Urbana, e trouxeram grandes inovações no campo do direito à cidade e para o mundo jurídico em geral.

- ❖ O **Direito de Propriedade** foi assegurado, mas **não se confunde com direito de uso ou de construção** na propriedade - Estes devem atender à uma **Função Social**
- ❖ A **Função Social** é determinada pelo **Plano Diretor**, obrigatório para cidades acima de 20 mil hab e **Regiões Metropolitanas**
- ❖ O Plano Diretor deve ser revisto a cada 10 anos, e deve ser elaborado **obrigatoriamente, de forma participativa**.
- ❖ Além disso, o Estatuto das Cidades estabeleceu uma série de instrumentos que podem ser utilizados para efeito de planejamento, indução do crescimento urbano ou para captar mais-valia decorrente de investimentos feitos pelo poder público

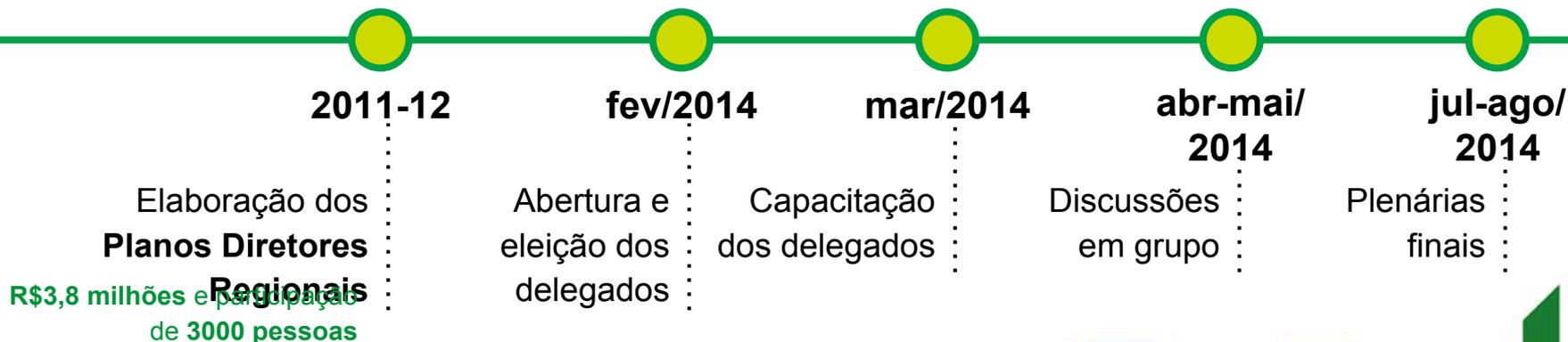
Processo de revisão do Plano Diretor de BH

Conferências Municipais de Política Urbana
A primeira foi realizada em 1996.

A IV CMPU

- durou 8 meses
- 6.000 participantes
- 486 delegados eleitos (setores popular, técnico e empresarial)
- Apresentadas e votadas 647 propostas e custou R\$850 mil

IV Conferência Municipal de Política Urbana de Belo Horizonte



Do que trata o Plano Diretor?

Orienta o crescimento da cidade, determinando:

- ❖ Vetores passíveis de adensamento e expansão e as áreas com restrição ao adensamento
- ❖ Áreas de interesse social e inclusão de famílias de baixa renda
- ❖ Áreas de preservação ambiental
- ❖ Distribuição de usos na cidade
- ❖ Diretrizes da mobilidade urbana
- ❖ Regras para parcelamento do solo
- ❖ Áreas para aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade

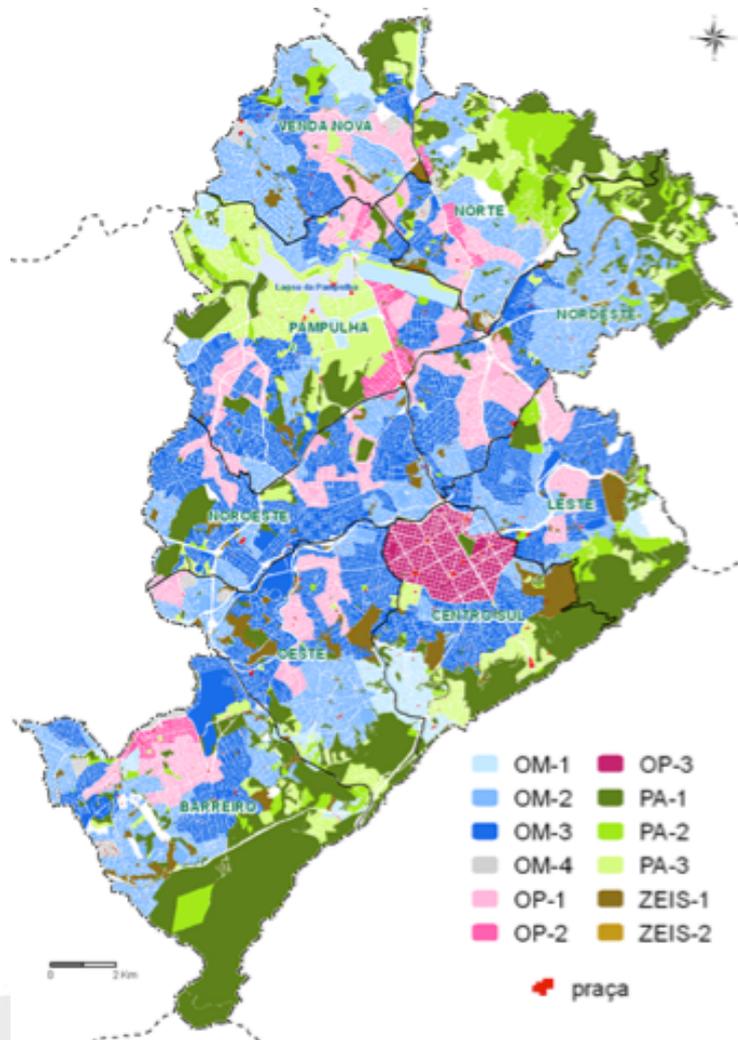
Além dessas diretrizes gerais, contém a legislação de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.



Do que trata o Plano Diretor?



Do que trata o Plano Diretor?



ZONEAMENTO

Adensar

Zonas de Ocupação Preferencial, média e Restrita
Centralidades

Proteger

Zonas de Preservação Ambiental
Conexões ambientais

Destinações Especiais

Áreas de diretrizes especiais
Áreas para grandes equipamentos
(Indústrias, cemitérios, aeroporto)
Áreas de Interesse Social
(favelas, loteamentos irregulares, áreas para produção habitacional)

Parâmetros do Zoneamento

Conceitos de
Planejamento Urbano

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

**PARÂMETROS
URBANÍSTICOS**
(por Zoneamento)

Construtivos

Coefficiente de Aproveitamento – Regula o adensamento construtivo (quantidade de m² permitido em relação a área do terreno)

Quota – Regula o adensamento populacional (número de unidades habitacionais)

Afastamento (distância entre a edificação e divisas do lote)

Taxa de permeabilidade (% permeável do lote)

Usos

Incentivo

Restrição

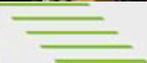
Usos especiais



Desafios do NOVO Plano Diretor

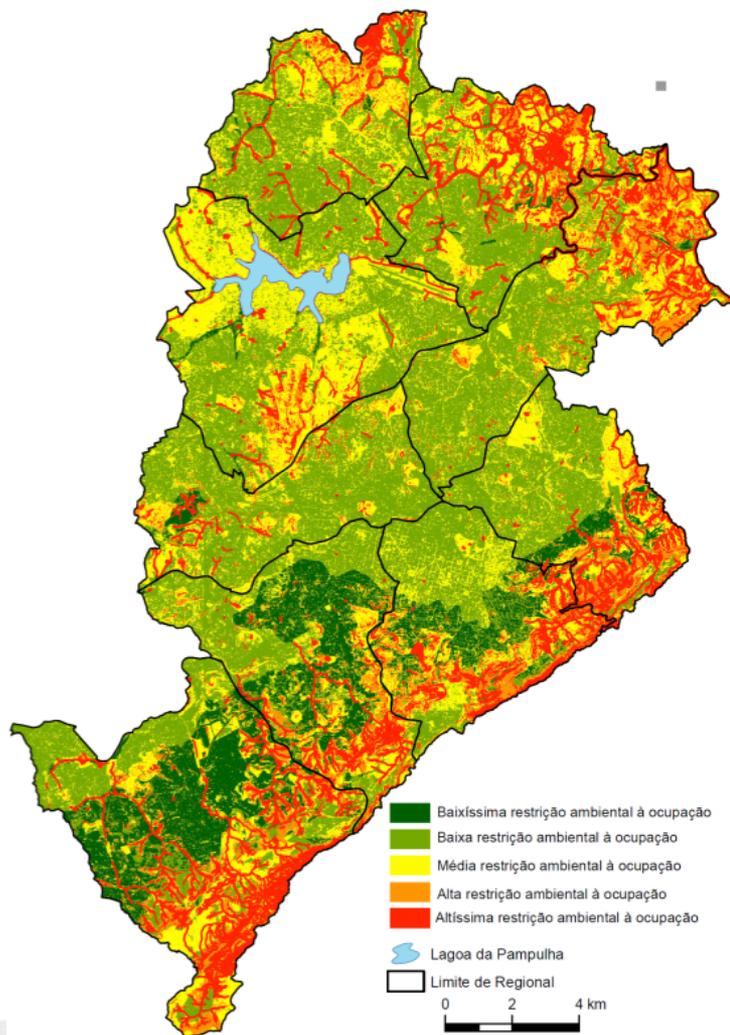
Como orientar o crescimento da cidade, a substituição das edificações e a ocupação dos lotes vagos sob critérios de sustentabilidade?

- Processo de adensamento construtivo incompatível com a capacidade de suporte da região.
- Necessidade de compatibilizar preservação ambiental com ocupação do solo urbanizado.

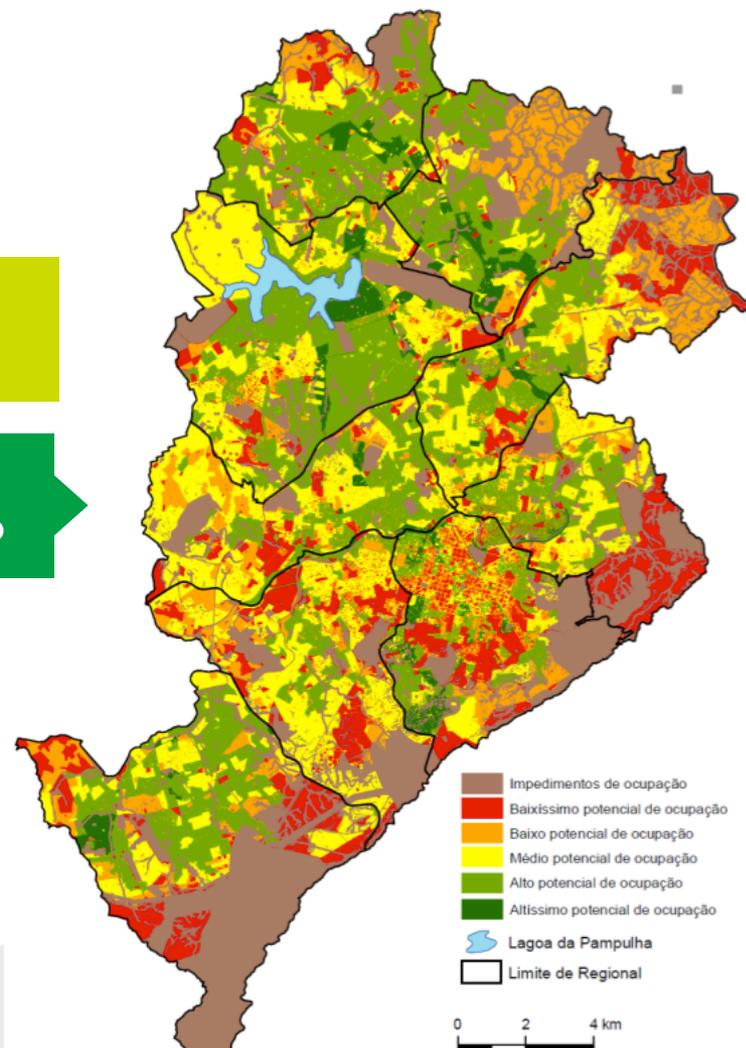


Estudos Base do NOVO Plano Diretor

O levantamento da **capacidade de suporte** orientou a definição das categorias de estruturação urbana.

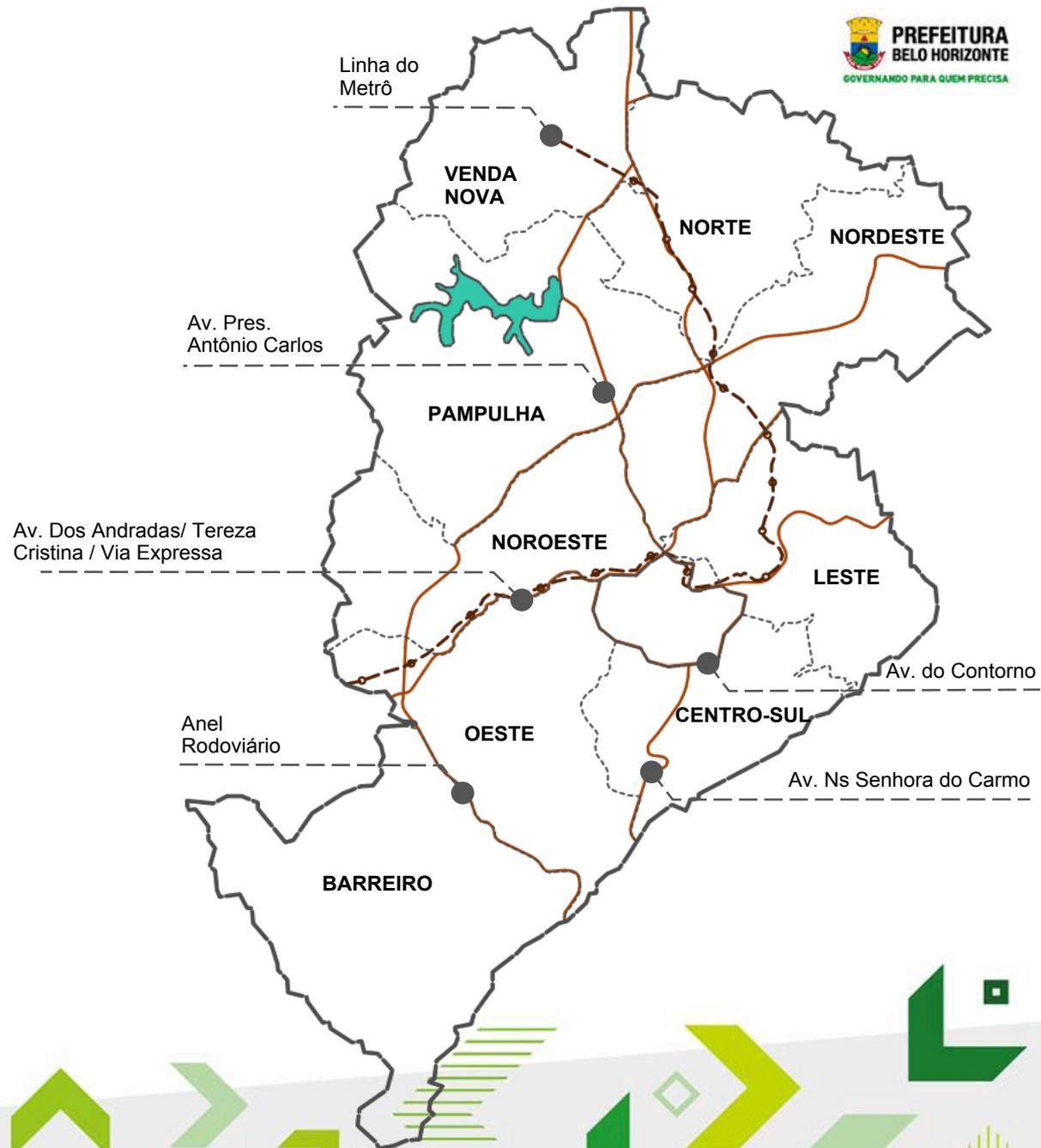


**Potencial
de Ocupação**



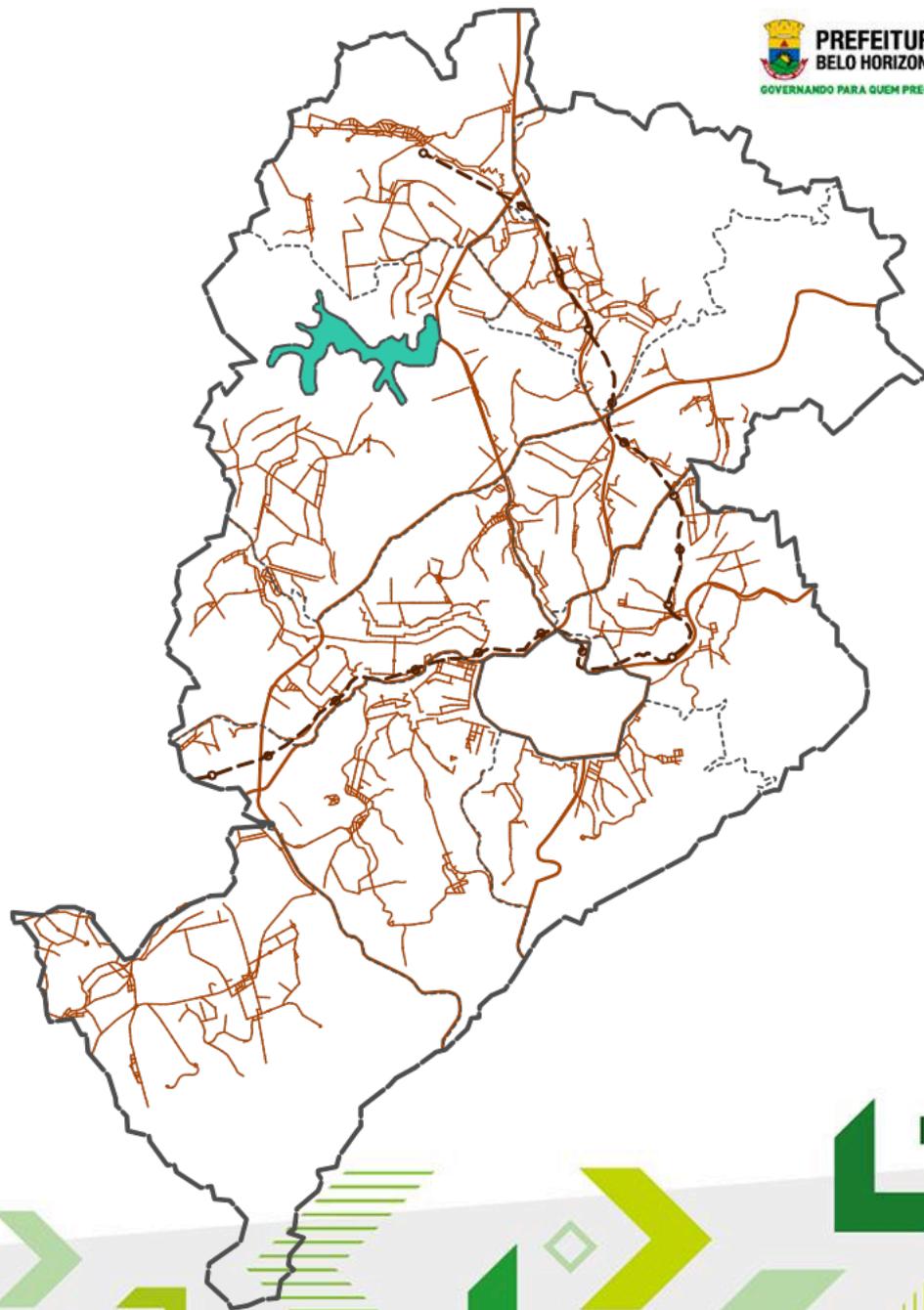
Estudos Base do NOVO Plano Diretor

Macroestrutura
urbana



Estudos Base do NOVO Plano Diretor

Rede de Vias
Estruturantes



Premissas do NOVO Plano Diretor

FUNDAMENTOS

- 1. Promover maior adensamento ao longo das redes de transportes e áreas referenciais de comércio e serviços - Centralidades**
 - ❖ otimização do sistema de transporte
 - ❖ redução das necessidades de mobilidade
- 2. Otimizar a rede de áreas de proteção ambiental – corredores verdes**
- 3. Assegurar áreas e recursos para habitação de interesse social**
- 4. Recuperar parte da mais valia gerada pelos investimentos públicos e adensamento urbano**

Premissas do NOVO Plano Diretor

CIDADE COMPACTA

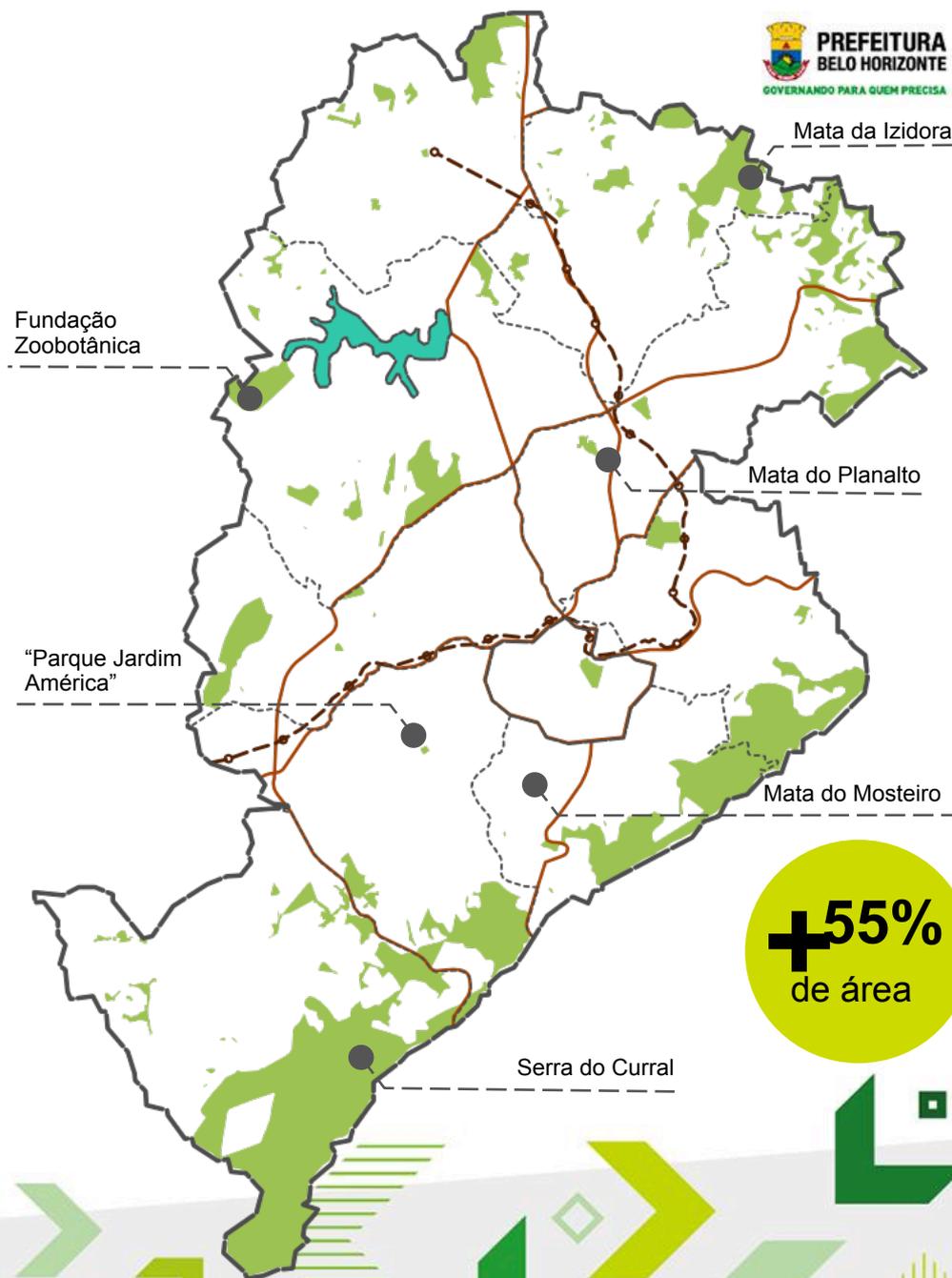


Onde preservar?

Reconhecer as áreas com presença de atributos ambientais relevantes.

- ❖ áreas de nascentes e cursos d'água,
- ❖ com vegetação expressiva e relevante,
- ❖ com possibilidade de risco geológico, topografia excessivamente declivosa, entre outros atributos.

Essas áreas devem ser protegidas, preservadas, recuperadas e conectadas, através de parâmetros urbanísticos que restringem a possibilidade de ocupação e utilização e exigem taxas de permeabilidade elevadas.

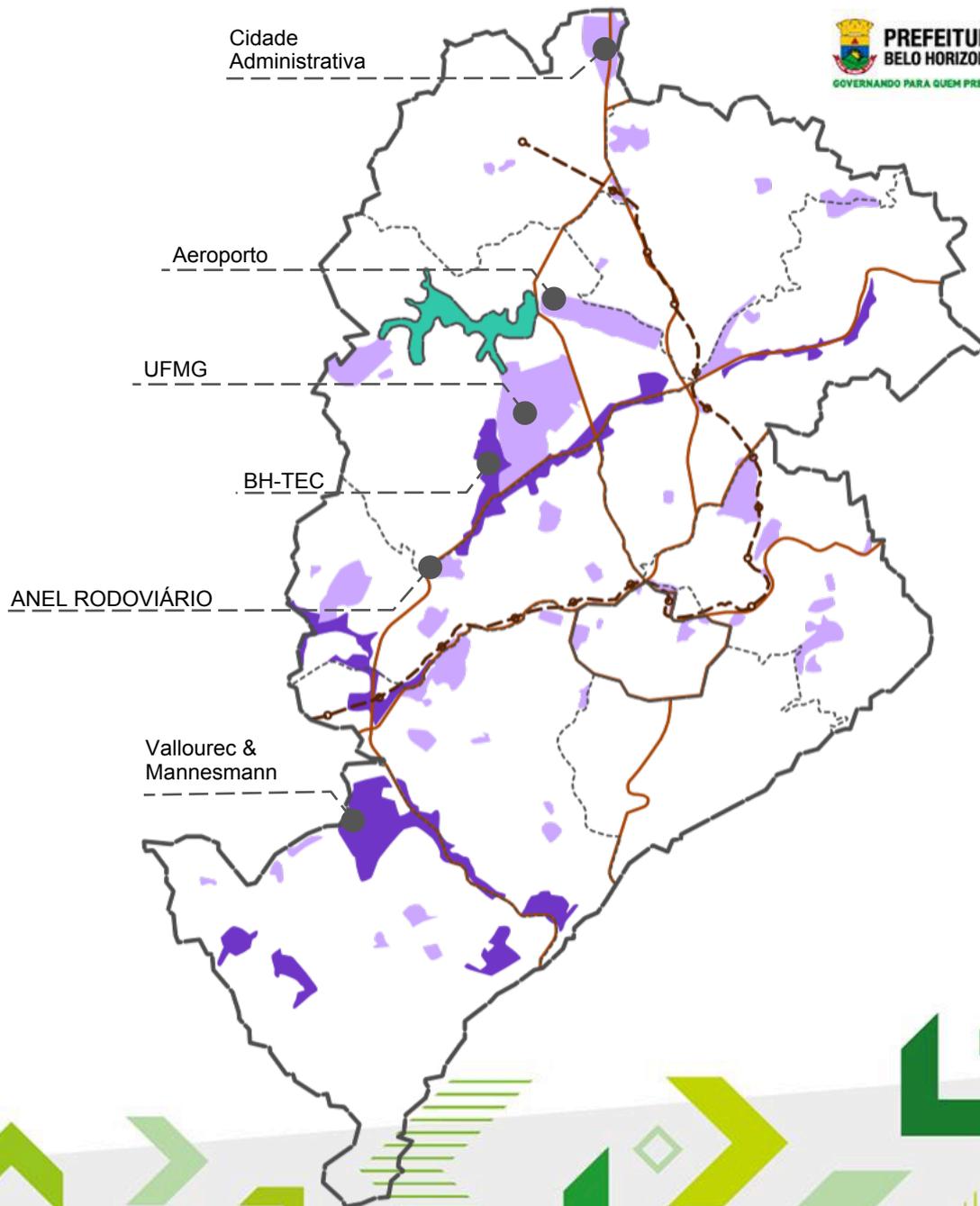


Destinar áreas para usos de grande porte

O Plano Diretor destina áreas específicas para a implantação de:

- ❖ equipamentos econômicos de grande porte,
- ❖ grandes equipamentos de uso coletivo

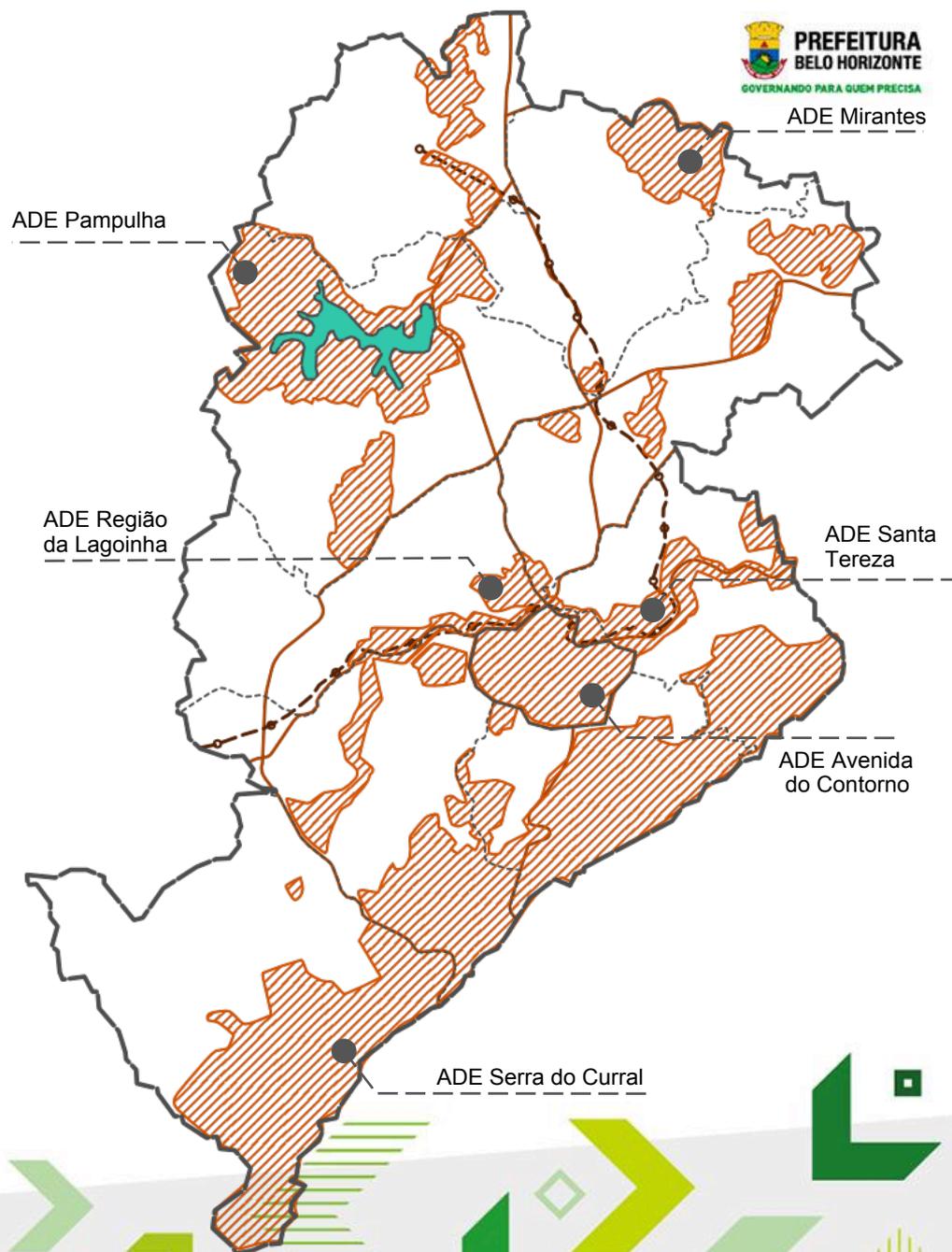
O objetivo é garantir a reserva de espaços adequados para essas atividades, evitando conflitos com o uso residencial.



Preservar as especificidades da cidade

O Plano Diretor se preocupa em **preservar, proteger e recuperar o patrimônio histórico, cultural e paisagístico municipal** através da identificação de **Áreas de Diretrizes Especiais**, entre elas:

- ❖ **ADE Avenida do Contorno** que busca compatibilizar a dinamicidade da região com a preservação do seu valor simbólico.
- ❖ **ADE Mirantes** que protege as áreas mais elevadas no município e suas visadas criando novos espaços de uso coletivo na cidade



ADE Pampulha

ADE Região
da Lagoinha

ADE Santa
Tereza

ADE Avenida
do Contorno

ADE Serra do Curral

Jardim dos Comercários

Ocupação Isidora

Incluir a moradia social no planejamento da cidade

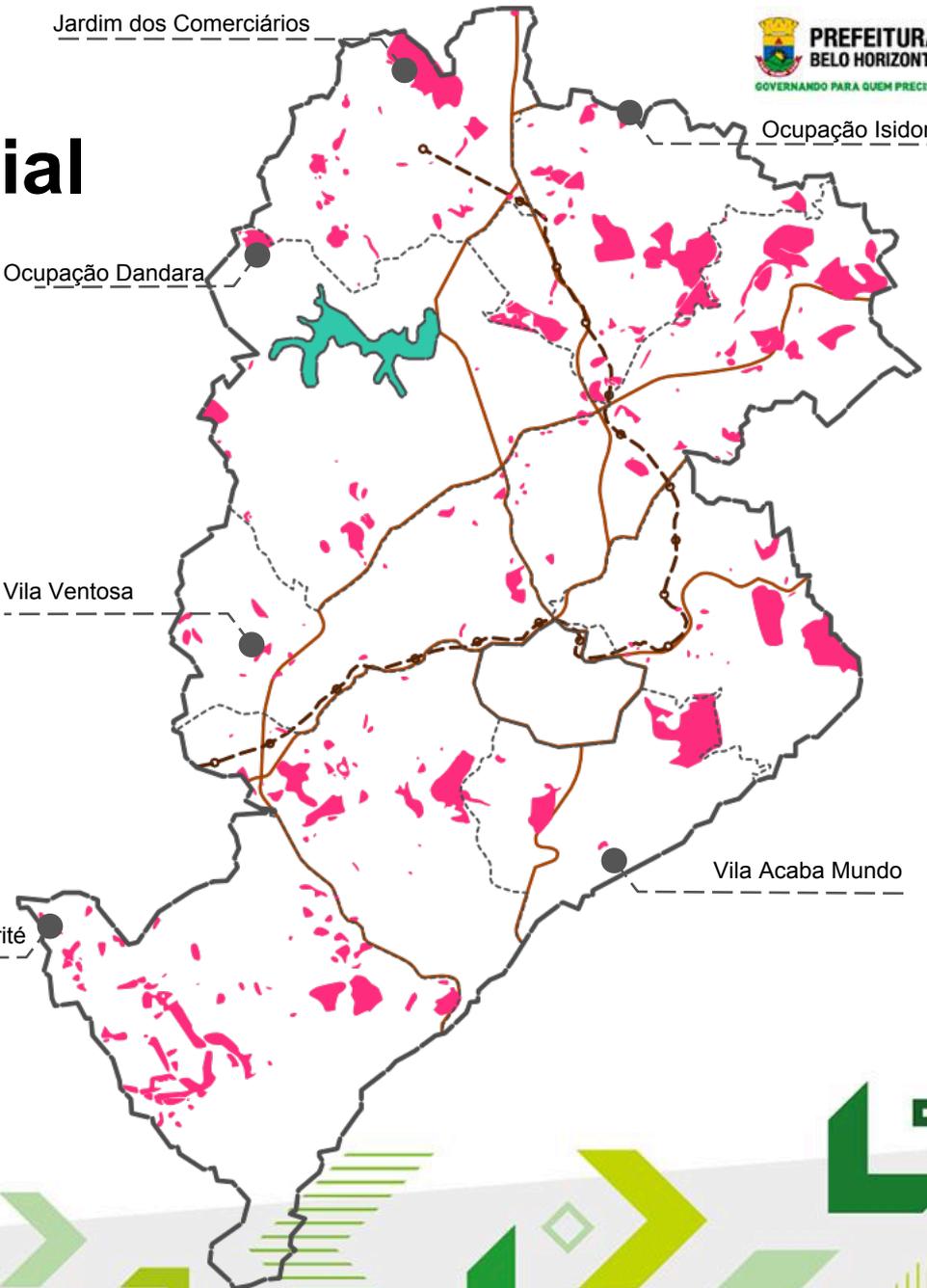
Foram mapeadas as áreas onde há deficiência na infraestrutura, carência de equipamentos e irregularidade fundiária, nas quais o poder público deverá atuar para **promover a melhoria e a regularização urbanística.**

Ocupação Dandara

Vila Ventosa

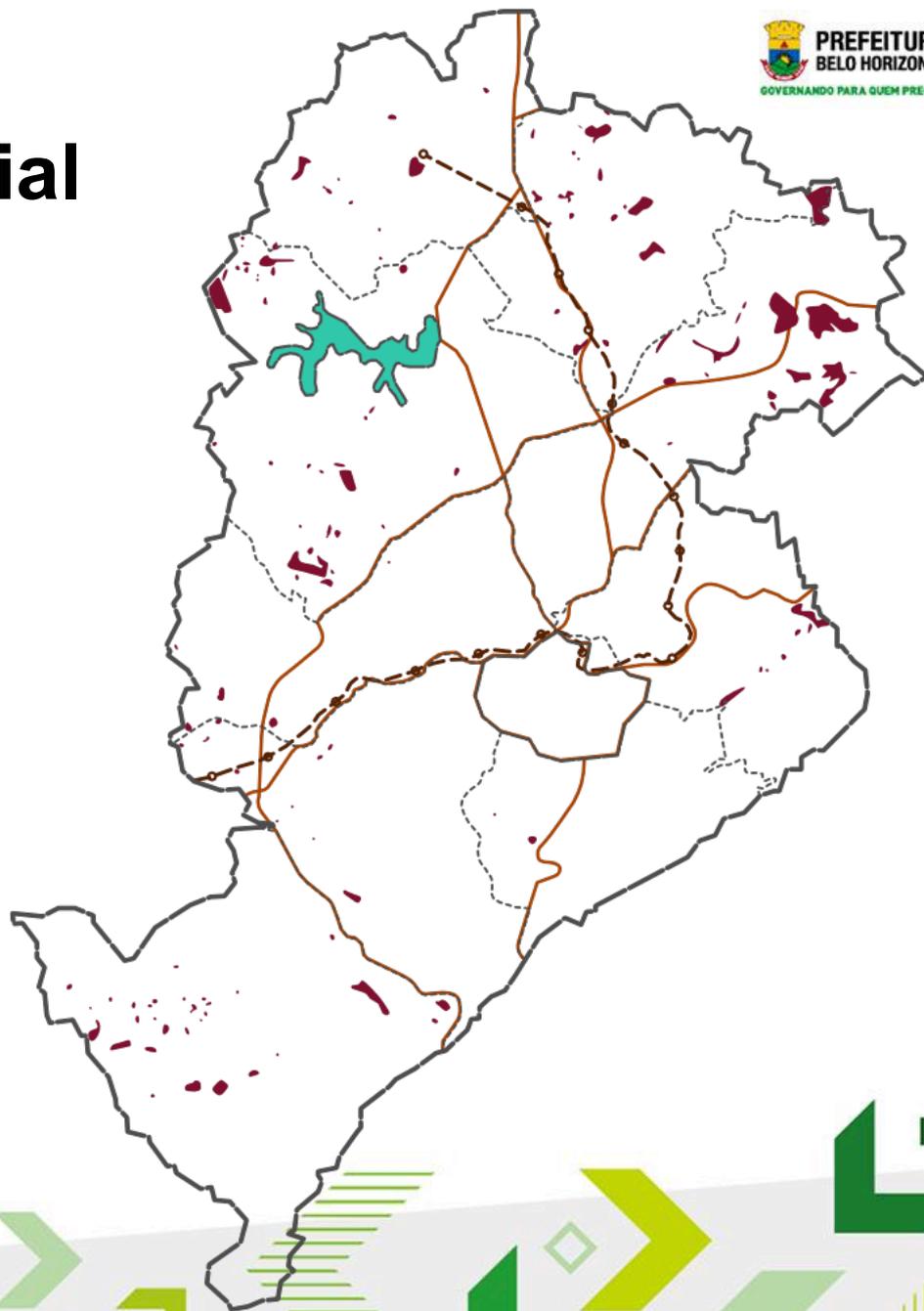
Vila Túnel de Ibirité

Vila Acaba Mundo



Incluir a moradia social no planejamento da cidade

Outra estratégia é a **reserva de áreas para a implantação de novas unidades de habitação de interesse social**, a serem produzidas para superar o déficit de moradias do município.

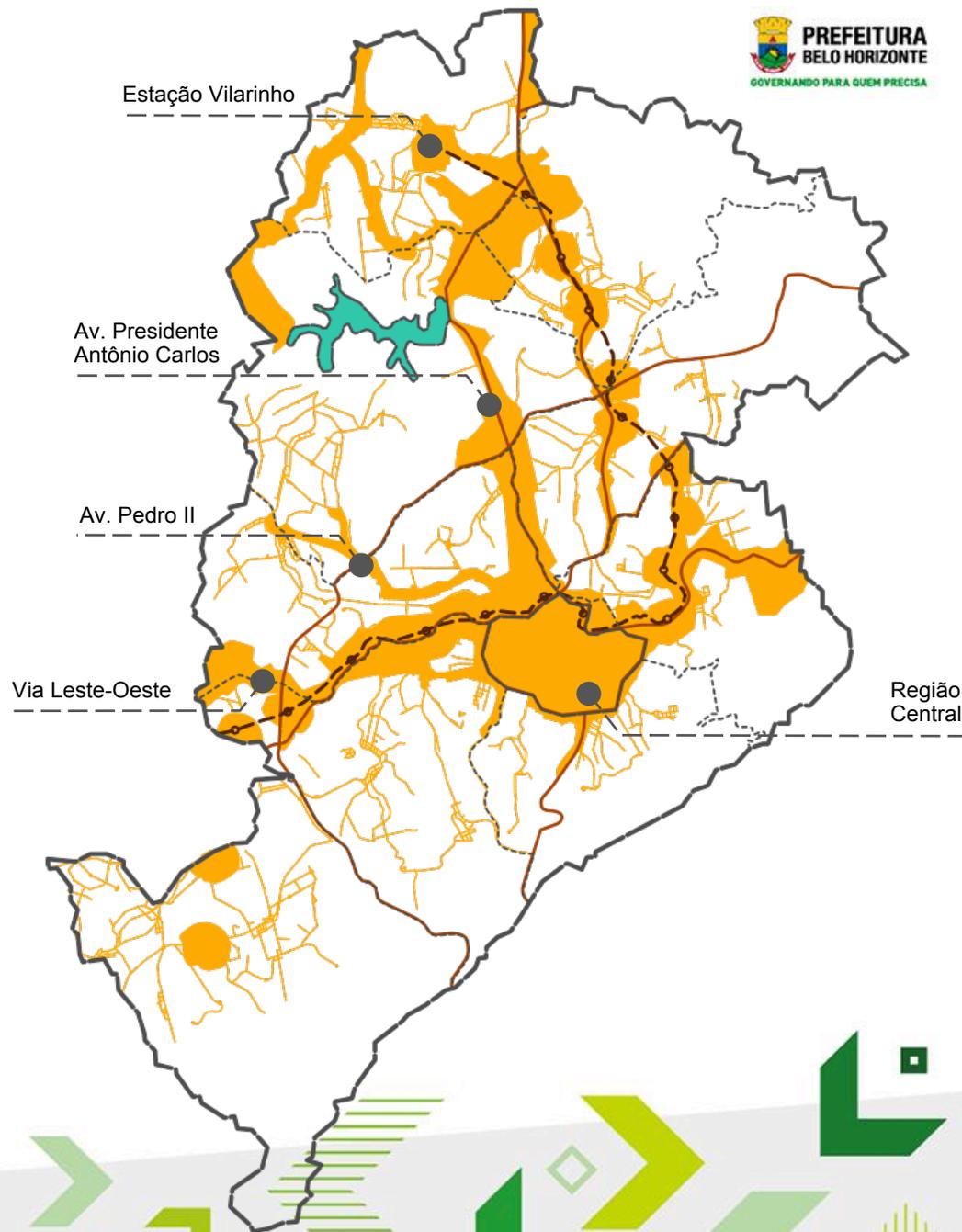


Onde adensar prioritariamente

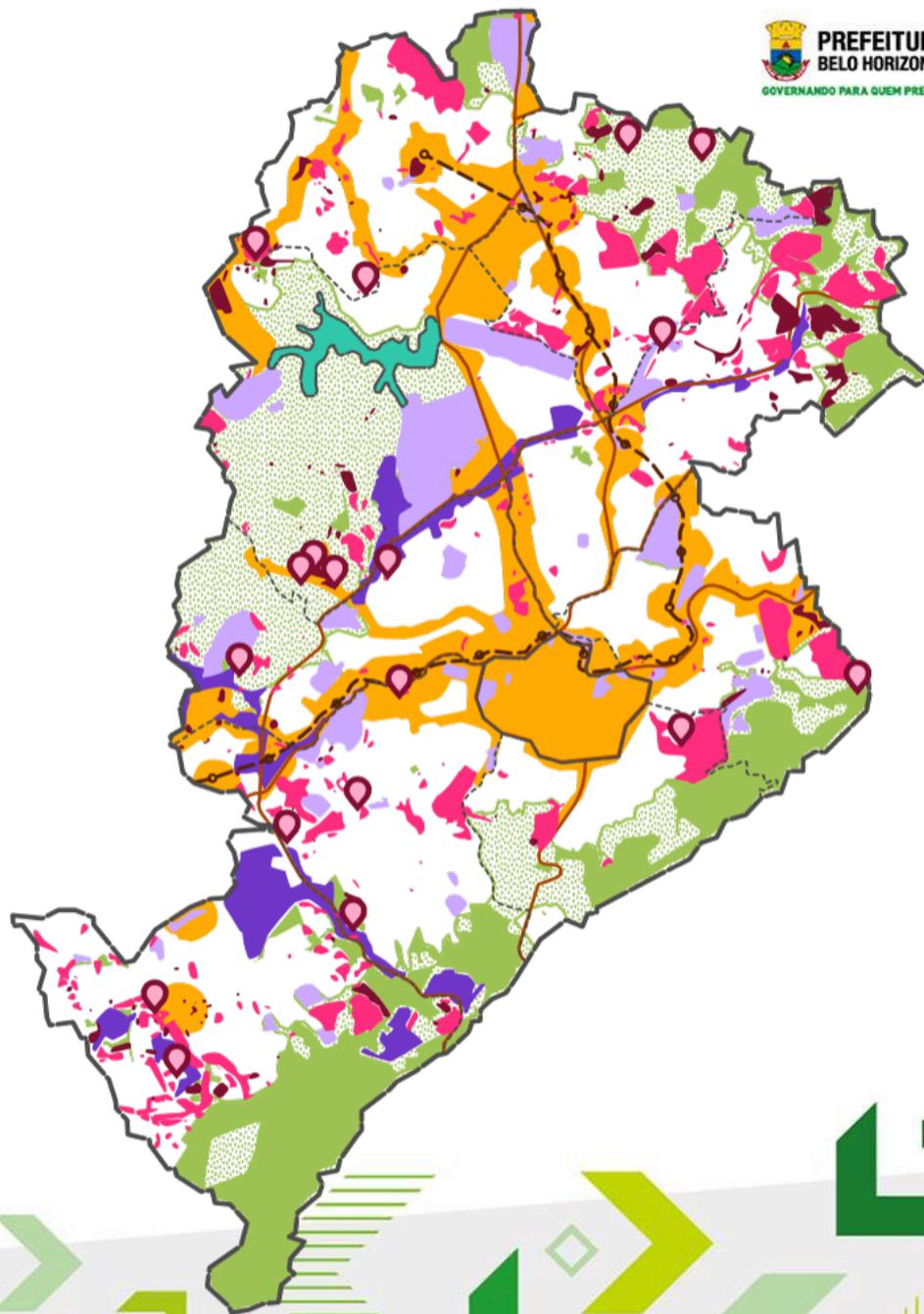
O incentivo ao crescimento e adensamento populacional e construtivo se dá preferencialmente:

- ❖ Entorno dos principais corredores viários
- ❖ Locais atendidos pelos transporte público
- ❖ Centralidades

O Plano Diretor se preocupa em garantir o desenvolvimento da cidade de forma sustentável, promovendo a ampliação do atendimento das necessidades básicas da população e das ofertas emprego e também **diminuindo os deslocamentos cotidianos**.



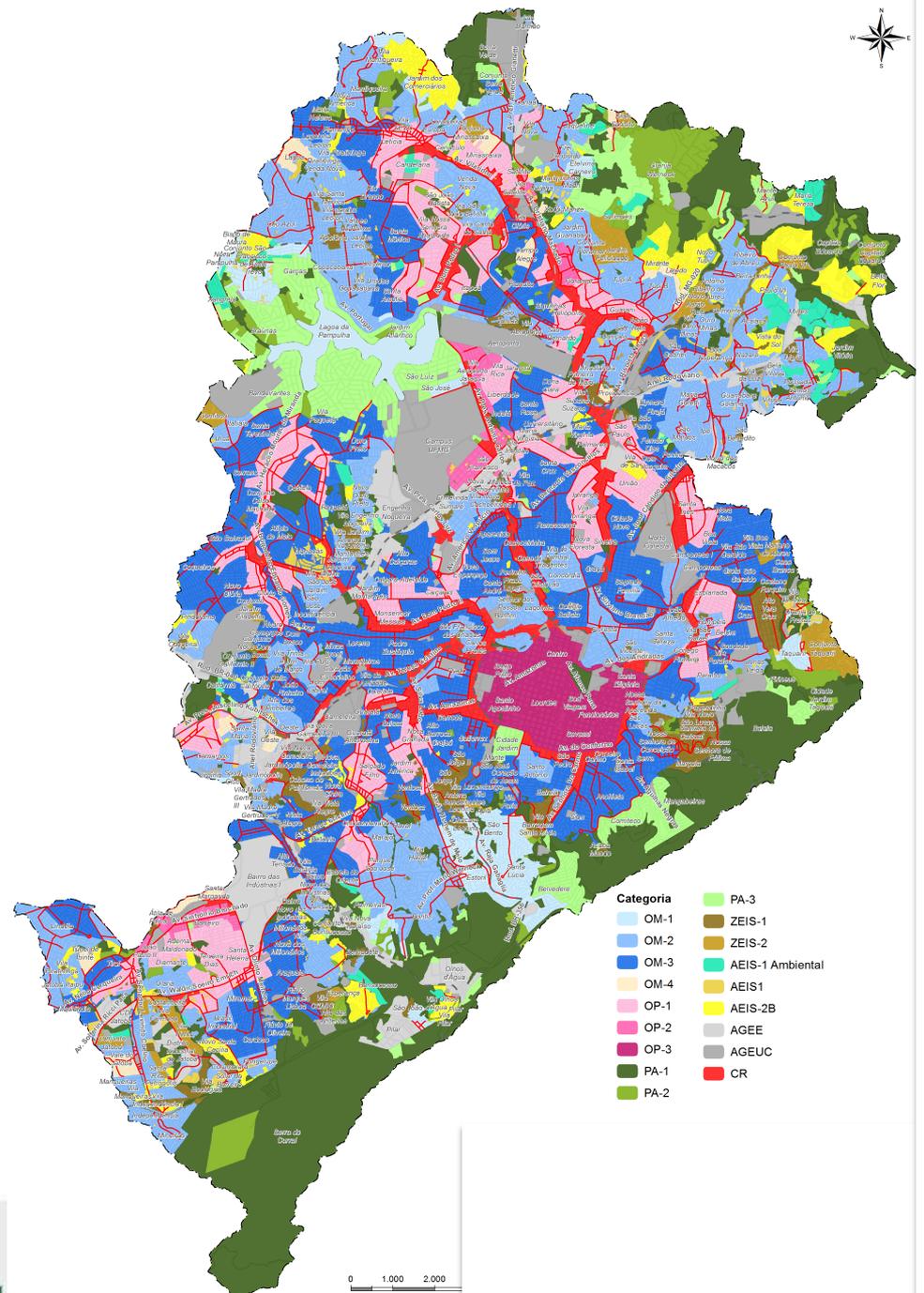
Macroestrutura Urbana



Zoneamento

- CENTRALIDADES (ocupação prioritária)
- OCUPAÇÃO PREFERENCIAL
- OCUPAÇÃO MODERADA
- PROTEÇÃO AMBIENTAL
- PROTEÇÃO AMBIENTAL MÁXIMA
- ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

Definição dos parâmetros de PARCELAMENTO e OCUPAÇÃO de cada zoneamento.



- | Categoria | |
|-----------|------------------|
| OM-1 | PA-3 |
| OM-2 | ZEIS-1 |
| OM-3 | ZEIS-2 |
| OM-4 | AEIS-1 Ambiental |
| OP-1 | AEIS-2B |
| OP-2 | AGEE |
| OP-3 | AGEUC |
| PA-1 | CR |
| PA-2 | |

0 1.000 2.000

Instrumentos do Estatuto das Cidades

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Indução

Uso e Ocupação Compulsórios (*induzir ocupação e utilização dos imóveis*) – notificação, IPTU Progressivo, Desapropriação por Título da Dívida Ativa e consórcio imobiliário

Preempção (*preferência de compra pelo poder público*)

Transferência do Direito de Construir (*preservação do Patrimônio Histórico e ambiental*)

Captura
Valorização

Outorga do Direito de Construir – *venda pelo poder público do direito de construir no espaço aéreo – solo criado (redistribuição dos investimentos públicos)*

Operação Urbana Consorciada – *parceria com privado para realização de investimentos visando a revitalização de áreas em troca de flexibilização de parâmetros ou venda de CEPACs*



PREFEITURA BELO HORIZONTE

GOVERNANDO PARA QUEM PRECISA

