

Os instrumentos de política urbana previstos no Projeto de Lei do Plano Diretor

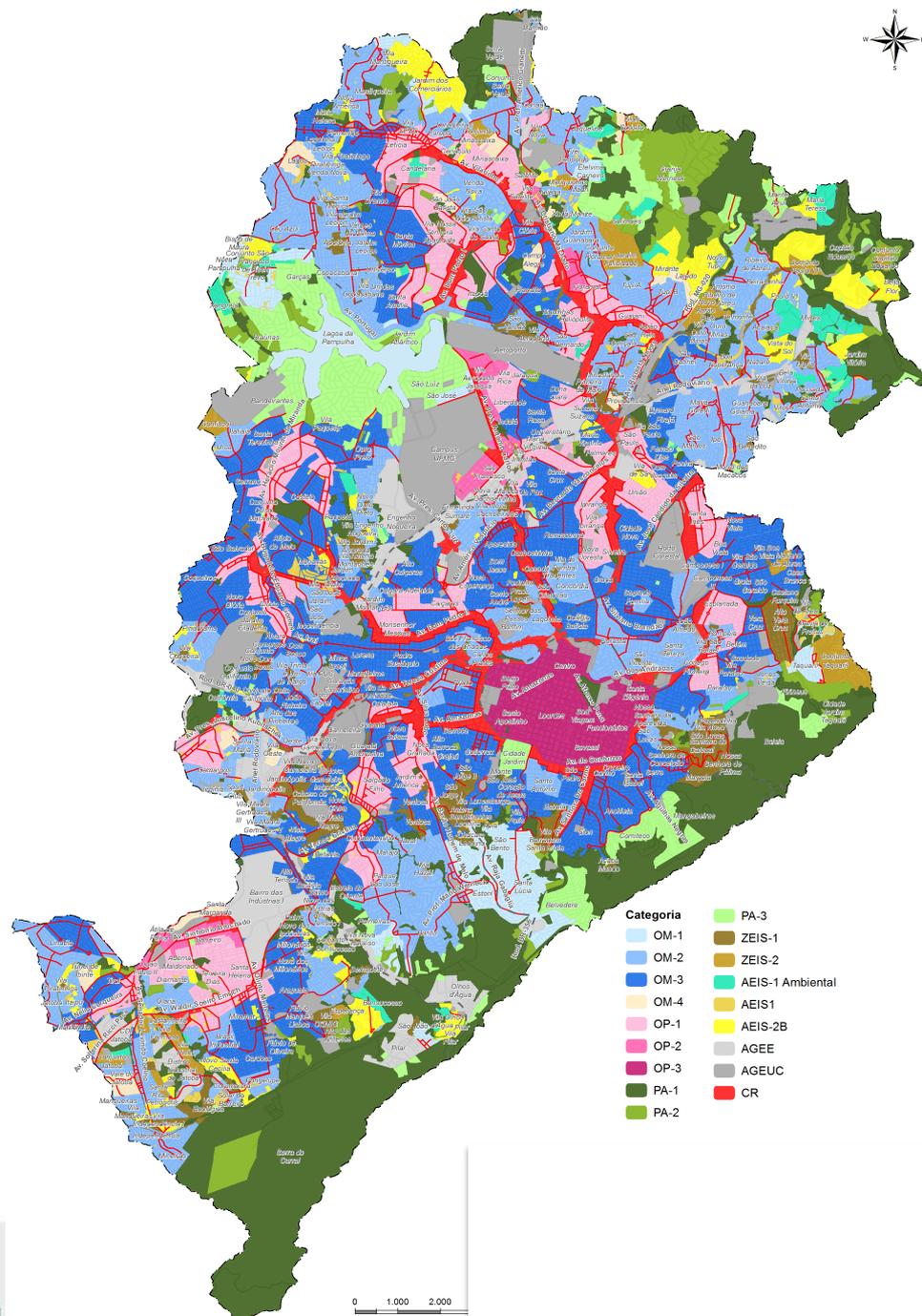
*Secretaria Municipal de Política Urbana
Subsecretaria Municipal de Planejamento Urbano
Agosto, 2017*



PLANO DIRETOR

- 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.



Instrumentos do Estatuto das Cidades

Conceitos de
Planejamento Urbano

Indução

Captura
Valorização

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

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*)

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*

Compulsórios, IPTU Progressivo e Consórcio Imobiliário

Têm o objetivo de evitar que áreas bem localizadas e com boa infraestrutura não sejam utilizadas, garantindo a Função Social da Propriedade.



Parcelamento compulsório



Edificação compulsória

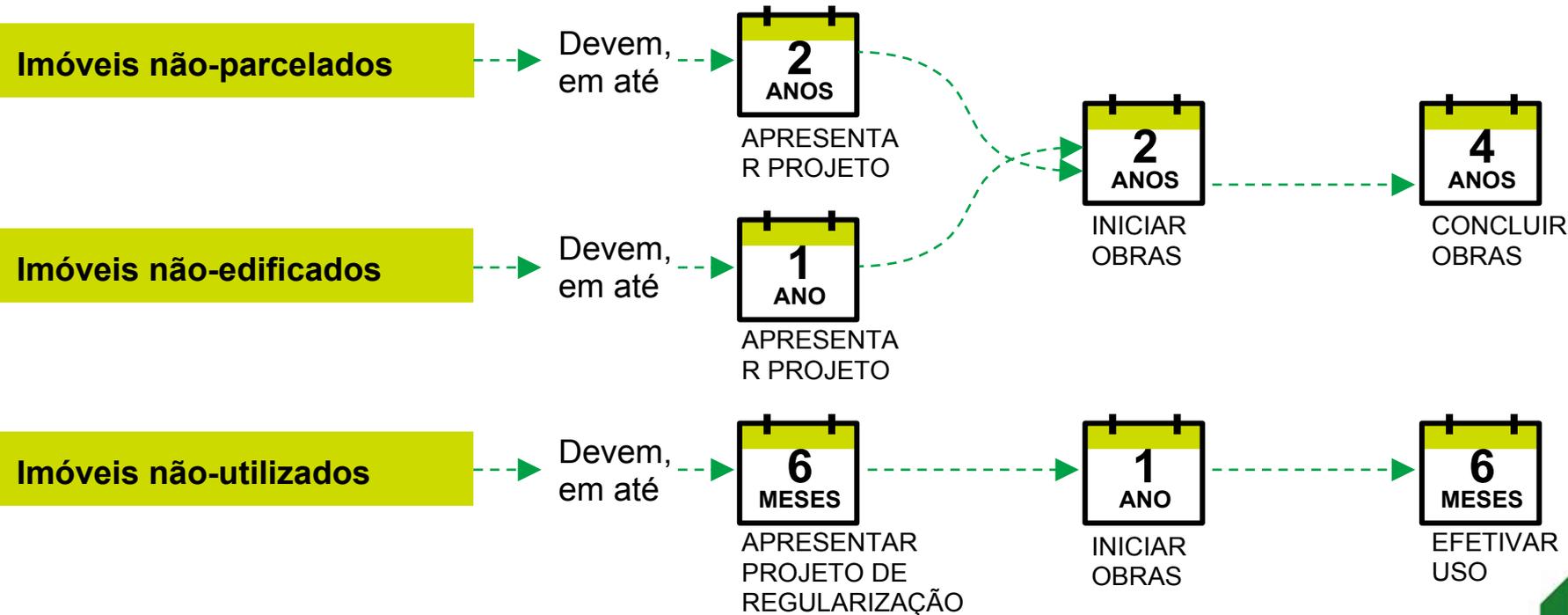


Utilização compulsória



Compulsórios, IPTU Progressivo e Consórcio Imobiliário

Caso o proprietário não cumpra os prazos e obrigações, a Prefeitura passará a cobrar **IPTU Progressivo no tempo** e, após 5 anos de cobrança, a Prefeitura poderá realizar **Desapropriação mediante títulos da dívida pública ou Consórcio Imobiliário**.



Direito de Preempção

Dá ao poder público a preferência na compra de imóvel urbano colocado a venda pelo mercado.

A vigência do direito de preempção é de **5 (cinco) anos**, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso desse prazo.

O Direito de Preempção poderá ser utilizado nas áreas indicadas sempre que a cidade precisar de terrenos bem localizados para a construção de escolas, centro de saúde, habitação popular, praças, entre outros.



Outorga do Direito de Construir

Toda edificação acima do coeficiente básico é considerada **SOLO CRIADO**.

A **outorga** incide sobre o solo que é criado através da **implantação de infraestrutura e autorização de um potencial construtivo ADICIONAL ao básico** em determinadas áreas da cidade.

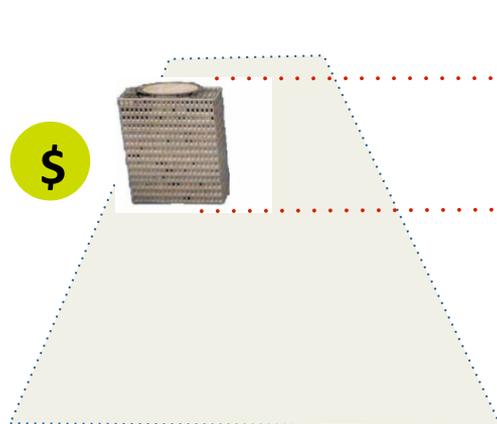
É um instrumento previsto em Lei Federal, no Estatuto das Cidades.



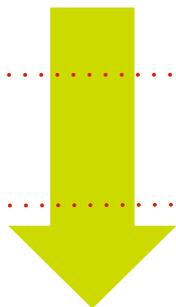
! “ A ODC não é um imposto ou tributo, é um **ônus vinculado à faculdade de exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico**, atribuível a proprietários de imóveis urbanos”

A regulação urbana, ao definir quanto é autorizado construir em cada zoneamento, interfere no valor do terreno.

Ações públicas e coletivas proporcionam a valorização dos imóveis



Propriedade isolada



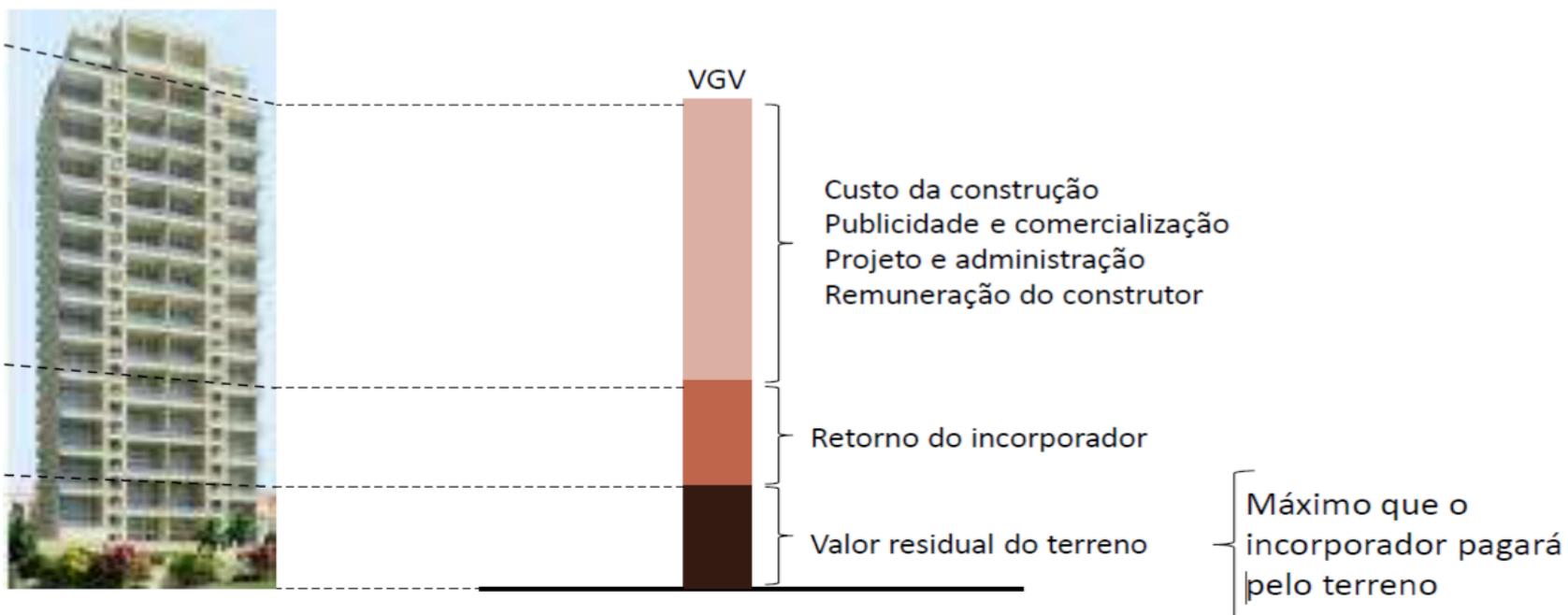
É legítimo que o Poder Público Municipal recupere esta valorização à coletividade



Propriedade na cidade

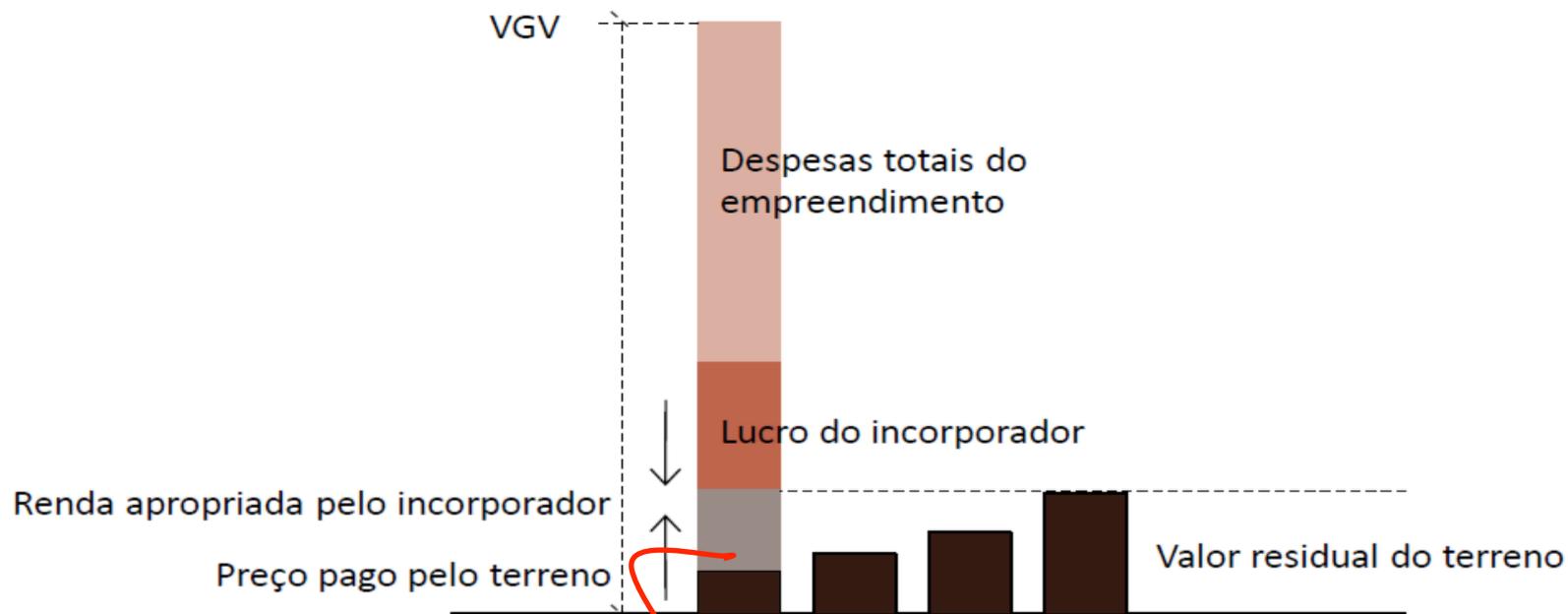


Como é composto o valor do terreno:



Fonte: Jorgengen, 2009.

A outorga interfere no valor do terreno (e não do empreendimento):



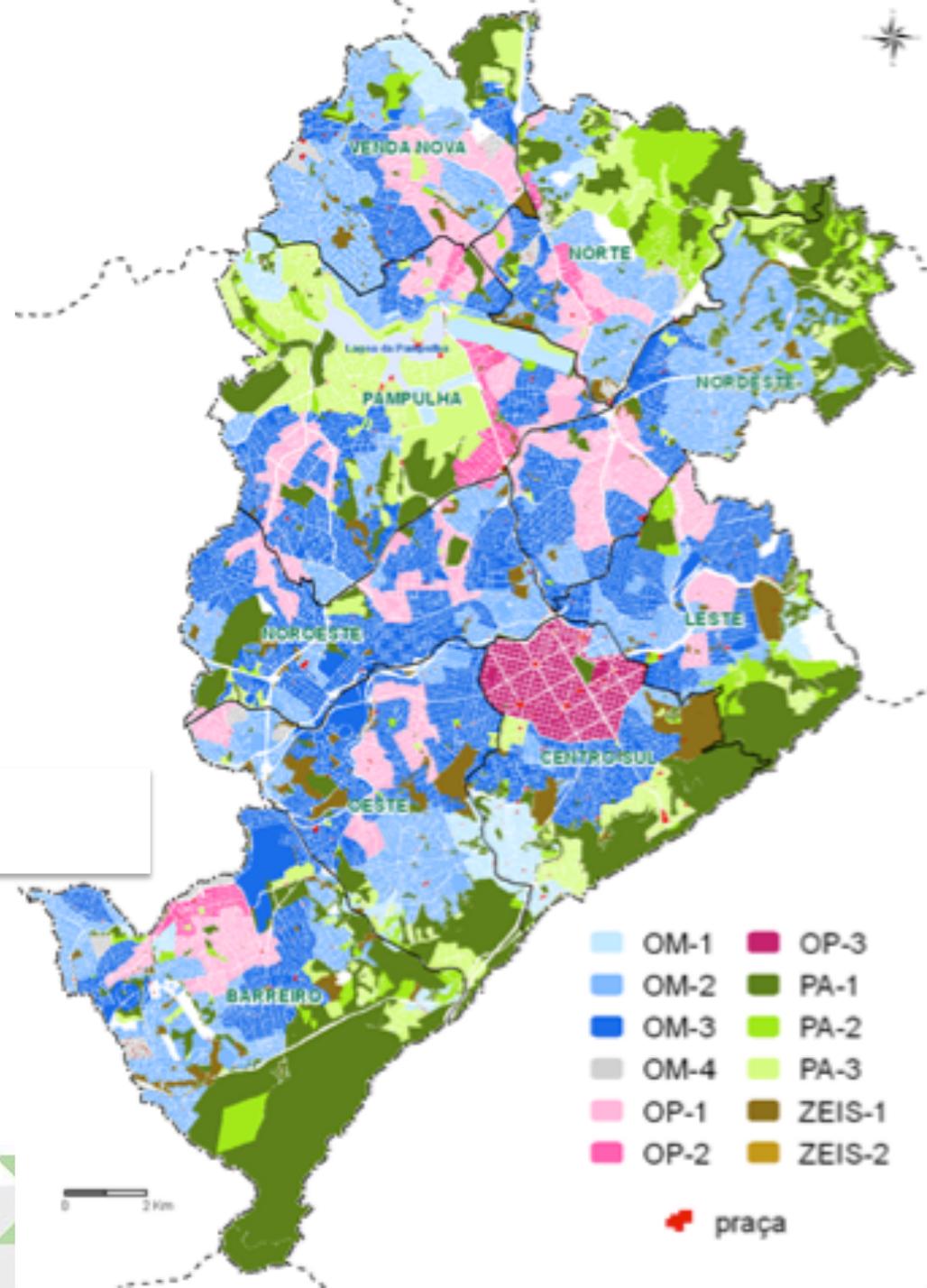
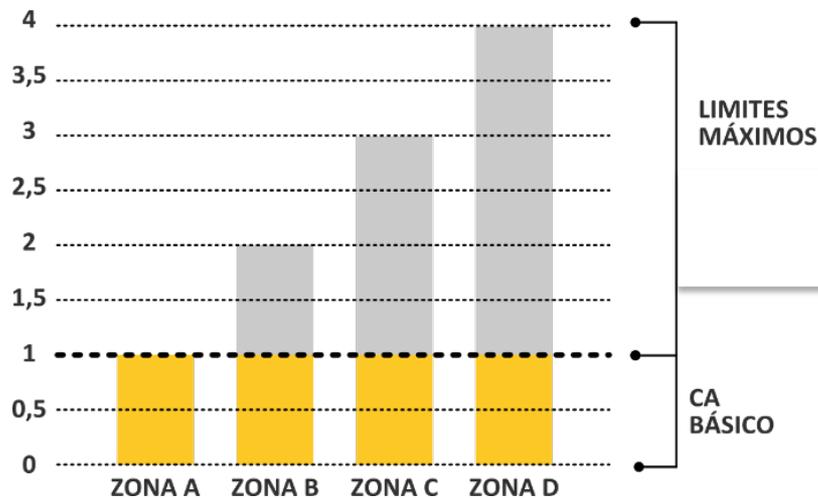
Outorga: reduz MARGEM DE NEGOCIAÇÃO do terreno.

Fonte: Jorgengen, 2009.

Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

CA Básico = 1 para toda a cidade
("Direito" igual para todos)

CA Máximo = variável de acordo com a infraestrutura instalada e a intenção de planejamento
("Possibilidade", mediante outorga)



Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

Além do CA básico = 1,0, **ÁREAS DE USO COMUM NÃO SÃO COMPUTADAS** no CA, inclusive garagem, ate no máximo **60%** da área construída.

Acima de duas garagens por apartamento e devido uma outorga adicional. Não ha limite do numero de vagas ate o CA máximo.



Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

O potencial adicional de construção será controlado por **Unidade de Planejamento** a partir da definição do ESTOQUE DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL (EPCA) que determina a quantidade de metros quadrados adicionais de construção autorizado por conjunto de quadras ou bairros.

Os critérios para a definição da quantidade de estoque devem levar em conta a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

O Estoque deve ser publicado antes da entrada de vigência da lei e deve ser dada ampla publicidade ao seu consumo.

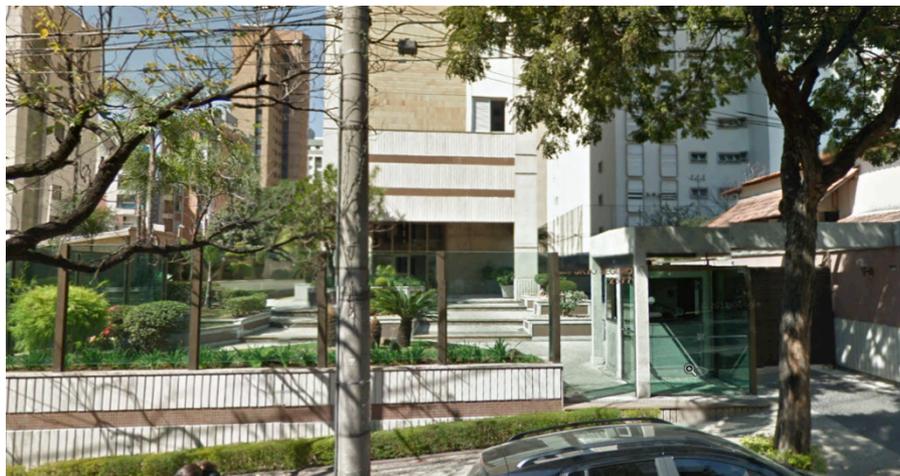


Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

Fórmula da Outorga

O custo financeiro da outorga é mais barato do que comprar um novo terreno e quanto mais se constrói, menor o custo por m².

Além disso, há um desconto de 5% para os terrenos da área central, em função dos altos valores dos terrenos na região que inviabilizaria o empreendimento.



Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

SOLUÇÕES DE GENTILEZA URBANA

A outorga também pode ser paga com soluções de projeto.

DESCONTO NA OUTORGA
para melhorar a ambiência e a
segurança dos espaços
públicos

Área
Permeável
Visível da rua

Lei vigente



Comércio no térreo
(Fachada ativa)

Nova Proposta



Área de fruição
pública nas áreas de
Centralidades

Nova proposta



Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

INCENTIVO A
EMPREENDIMENTOS DE
INTERESSE PÚBLICO

Empreendimentos nas CENTRALIDADES
desconto de 10 a 40% (maior para uso misto)

Empreendimentos SUSTENTÁVEIS
desconto de 10 % (certificação ambiental)

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL –
faixa 1**

Não paga outorga

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL –
faixa 2**

Desconto de 50%

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Não paga outorga

Acréscimo na Outorga para empreendimentos com **MAIS DE DUAS VAGAS DE GARAGEM** por unidade.

Outorga no NOVO PLANO DIRETOR



Outorga no NOVO PLANO DIRETOR

O recurso só pode ser usado para as destinações indicadas, definidas em Legislação Federal: no Estatuto das Cidades.

- ❖ Regularização fundiária;
- ❖ Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- ❖ Constituição de reserva fundiária;
- ❖ Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- ❖ Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- ❖ Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- ❖ Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- ❖ Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

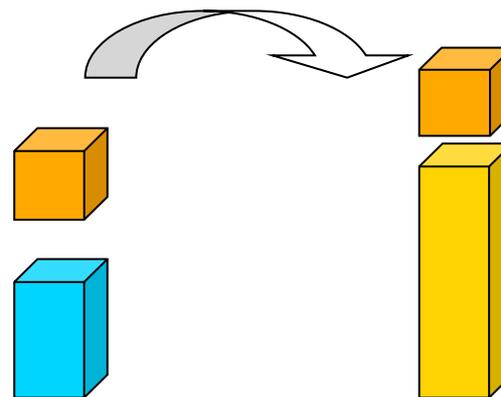


Transferência do Direito de Construir

OUTRA FORMA DE ADQUIRIR POTENCIAL
CONSTRUTIVO:

O Direito de construir (CA básico) pode ser transferido de um imóvel urbano para outro com a finalidade de:

- ❖ Preservar imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- ❖ Viabilizar programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.



TDC no NOVO PLANO DIRETOR

Plano Diretor Vigente

Só pode ser transferido entre imóveis **que estão em um mesmo zoneamento**

Pode crescer mais 20% do CA estabelecido pelo zoneamento receptor.

Plano Diretor Proposto

Pode se originar e ser recebido entre imóveis de **zoneamentos diferentes**, ou seja transferido entre quaisquer áreas da cidade

Uma parte do CA max foi reservado para TDC.

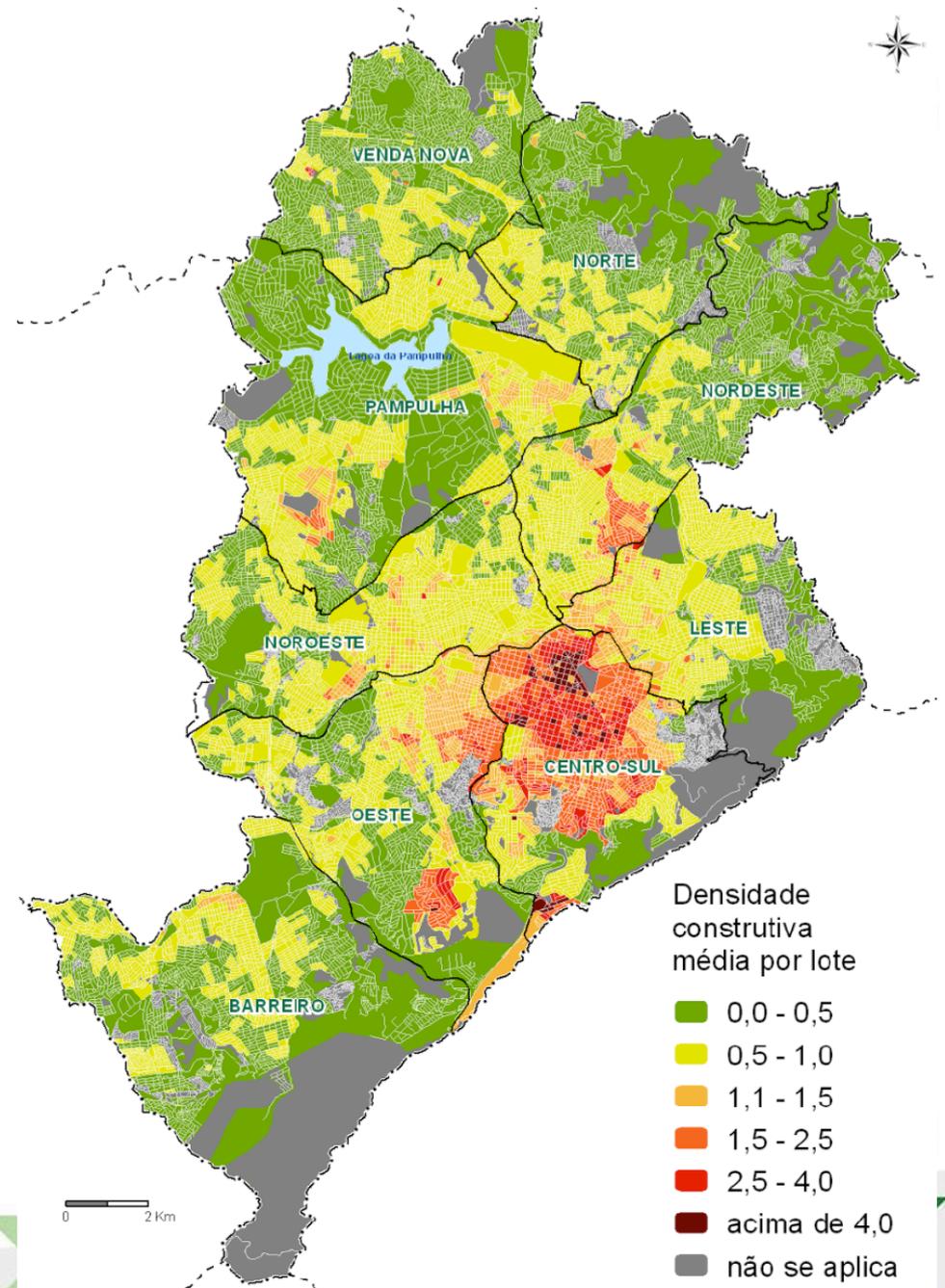


O CA CONSTRUTIVO ADICIONAL PODERA SER ALCANCADO DE DIVERSAS FORMAS:

- **OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**
- **SOLUÇÕES PROJETUAIS DE GENTILEZA URBANA**
- **TRANSFERENCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR.**



Belo Horizonte possui a maior parte do território com baixo adensamento construtivo.





PREFEITURA BELO HORIZONTE

GOVERNANDO PARA QUEM PRECISA

