

Proposta do Novo Plano Diretor de Belo Horizonte

EIXO ESTRUTURAÇÃO URBANA



Seminário Câmara Municipal
Novembro, 2018

1 ERRADICAÇÃO
DA POBREZA



2 FOME ZERO
E AGRICULTURA
SUSTENTÁVEL



3 SAÚDE E
BEM-ESTAR



4 EDUCAÇÃO DE
QUALIDADE



5 IGUALDADE
DE GÊNERO



6 ÁGUA POTÁVEL
E SANEAMENTO



7 ENERGIA LIMPA
E ACESSÍVEL



8 TRABALHO DECENTE
E CRESCIMENTO
ECONÔMICO



9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



10 REDUÇÃO DAS
DESIGUALDADES



11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



12 CONSUMO E
PRODUÇÃO
RESPONSÁVEIS



13 AÇÃO CONTRA A
MUDANÇA GLOBAL
DO CLIMA



14 VIDA NA
ÁGUA



15 VIDA
TERRESTRE



16 PAZ, JUSTIÇA E
INSTITUIÇÕES
EFICAZES



17 PARCERIAS E MEIOS
DE IMPLEMENTAÇÃO



OBJETIVOS
DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL

DIAGNÓSTICO

Situação

No Mundo



O uso e a ocupação da terra aumentaram em **80%**, entre 1990 e 2015. **3X** mais que o aumento populacional.

Estima-se que o **crescimento anual do consumo de terras foi o dobro do crescimento da população** entre 1990 e 2000.

Em 2030, **91,1%** da população brasileira viverá em cidades.

Situação

Em Belo Horizonte

57%

do território da cidade tem potencial de renovação

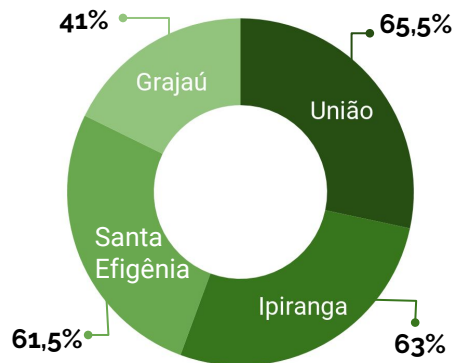


43%

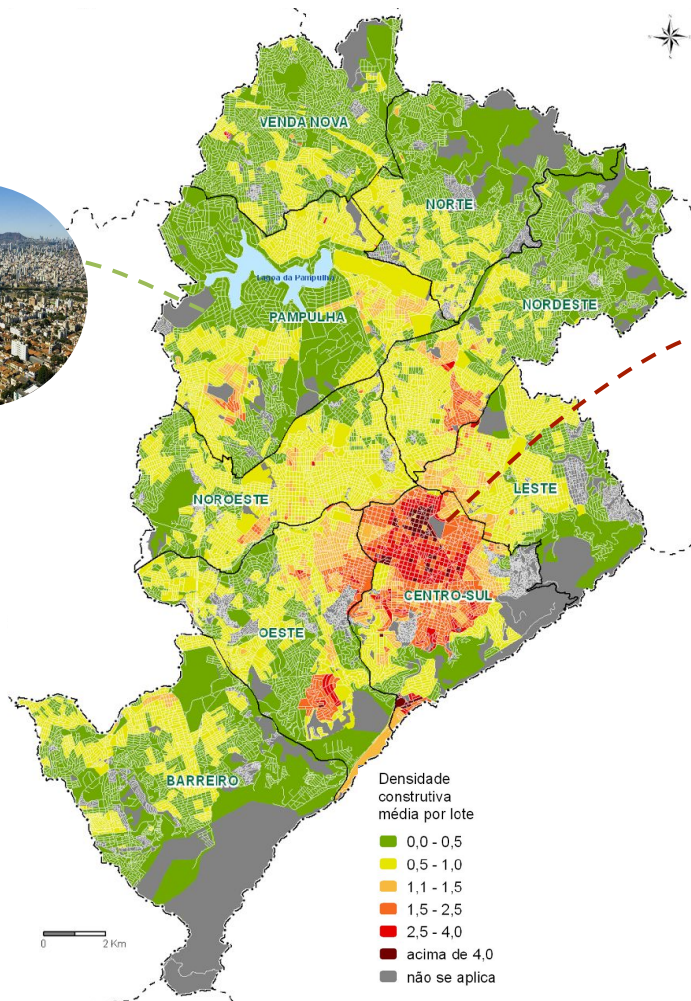
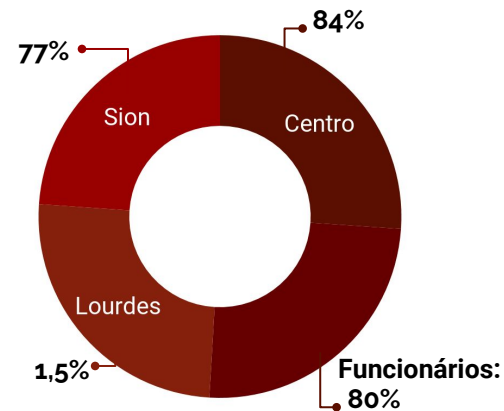
da cidade está consolidada



Exemplos de % renovação



Exemplos de % consolidação



Desafios

Estruturação Urbana



O **crescimento da cidade** deve ser **orientado pela capacidade de suporte** e acompanhado pela **qualificação da infraestrutura**.

Adensamento construtivo sem intervenções estruturais pode acarretar problemas de saturação do sistema de circulação e de abastecimento da população de água e luz.



Desafios

Estruturação Urbana



O atual modelo de urbanização de Belo Horizonte contribui para a composição de um microclima que vem aumentando o desconforto térmico intensificado pelas ondas de calor, que por sua vez devem se majoradas em 10 vezes até 2030.



Desafios

Estruturação Urbana



A **exclusão socioterritorial** provoca processos de **ocupações irregulares**, muitas vezes, sobre **áreas de fragilidade ambiental**.

Assentamentos precários se formam com **severas condições de vulnerabilidade**.



Desafios

Estruturação Urbana



A **violência urbana** tem grande tendência de aumento em cidades onde as desigualdades socioterritoriais são mais intensas.

Lugares onde não há diversidade social e de usos são mais vulneráveis.



CAPACIDADE DE SUPORTE

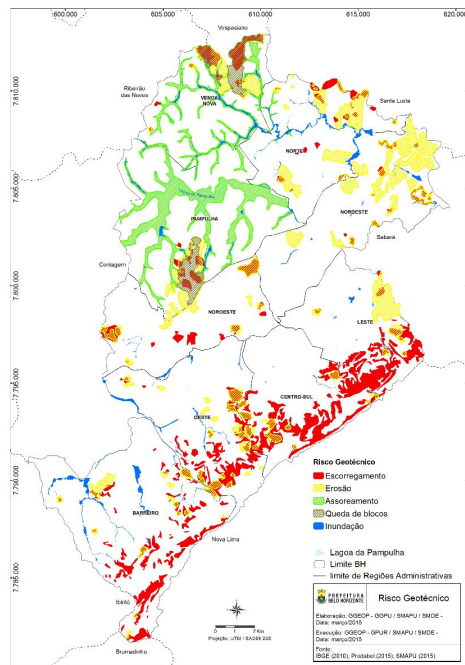
A política de estruturação urbana do Município busca **compatibilizar a ocupação do solo urbano com as características prevalentes nas diferentes porções do território municipal**, considerando a capacidade de suporte das mesmas.

Capacidade de Suporte é o **equilíbrio entre a propensão e a possibilidade de cada porção territorial receber densificação construtiva e populacional e a necessidade de preservação de seus atributos ambientais e culturais**

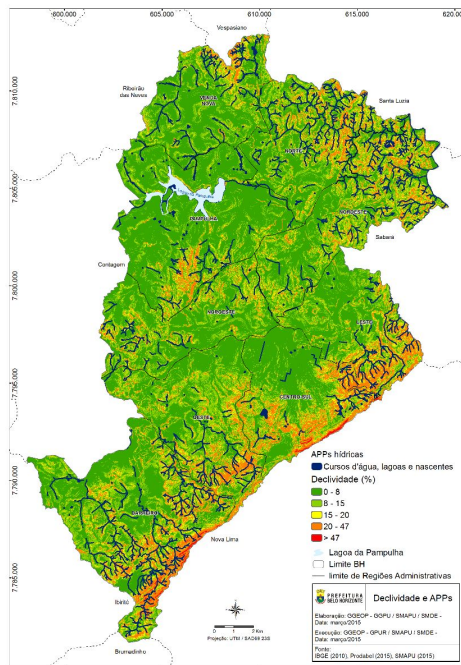
Os **novos zoneamentos** são resultados **da avaliação da capacidade de suporte e das intenções de planejamento.**

Fundamentos Técnicos

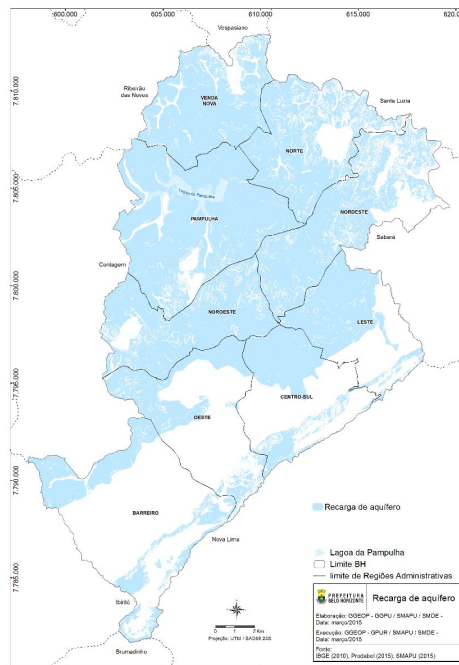
Diagnóstico de Capacidade de Suporte | Restrição Ambiental



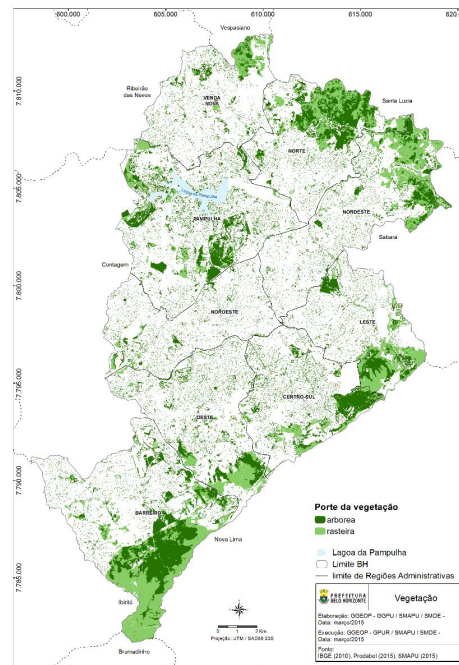
Risco Geológico



Declividade e Áreas de preservação permanente



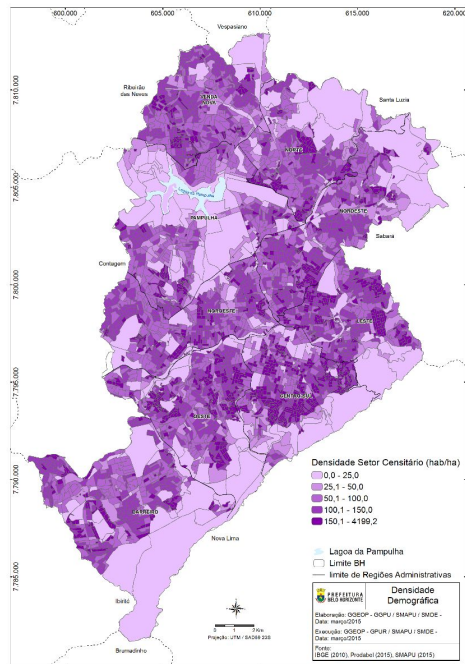
Áreas potenciais para recarga de aquíferos



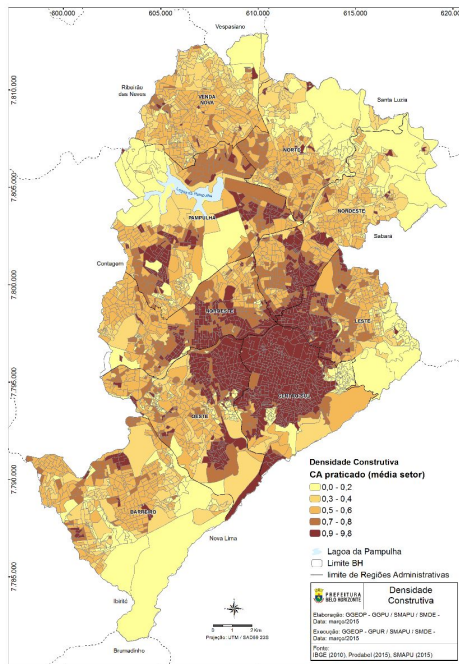
Vegetação arbórea e rasteira

Fundamentos Técnicos

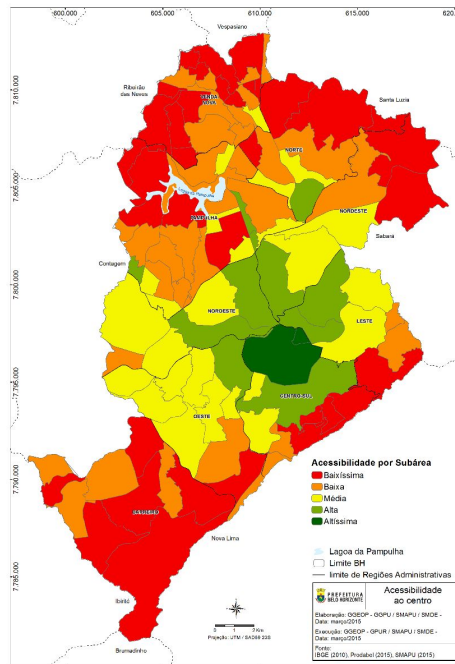
Diagnóstico de Capacidade de Suporte | **Potencial de Ocupação**



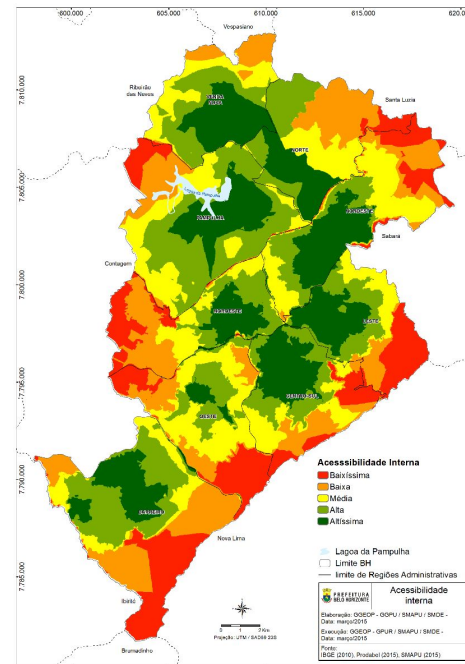
Densidade demográfica



Densidade construtiva



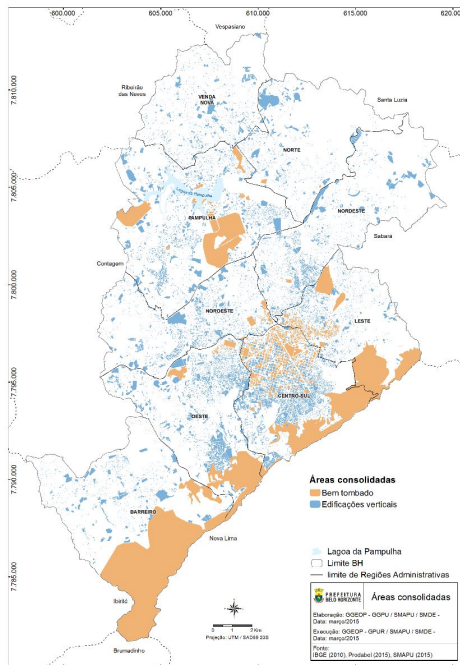
Acessibilidade ao centro



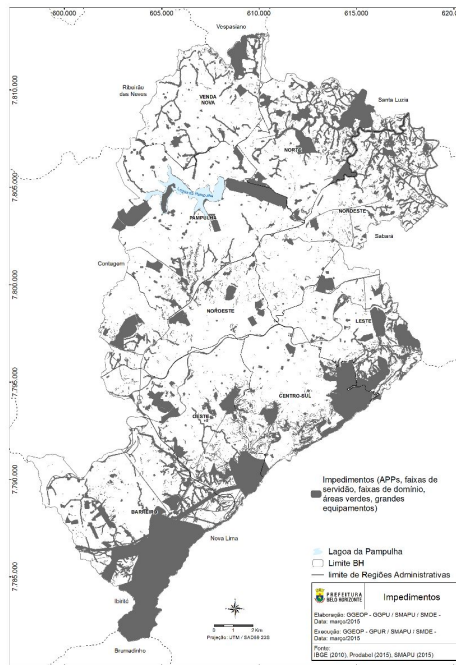
Acessibilidade interna

Fundamentos Técnicos

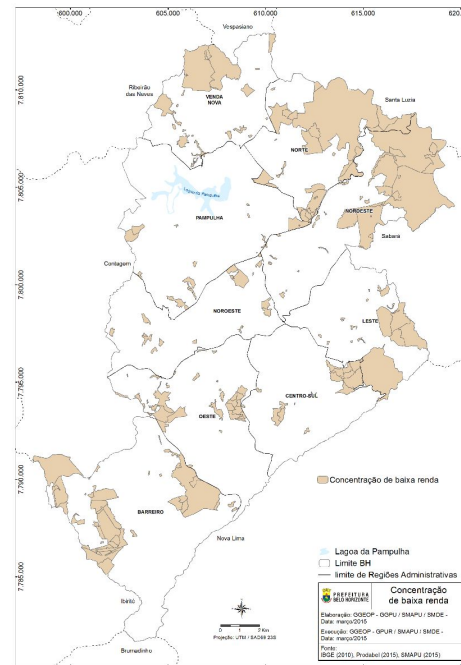
Diagnóstico de Capacidade de Suporte | **Potencial de Ocupação**



Áreas consolidadas



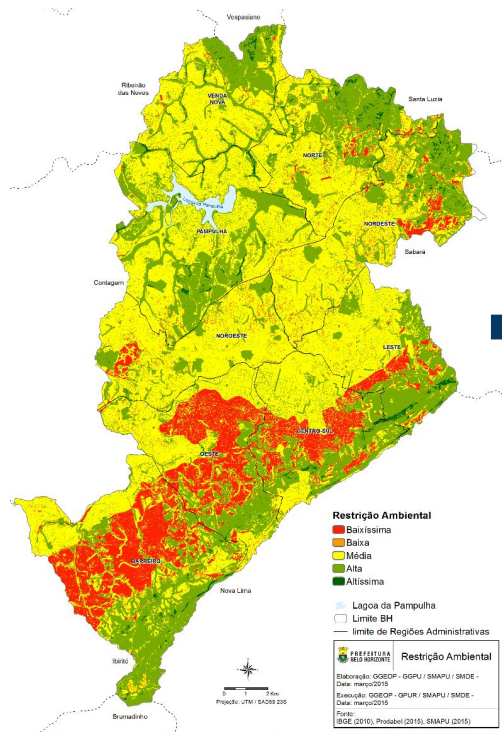
Impedimentos



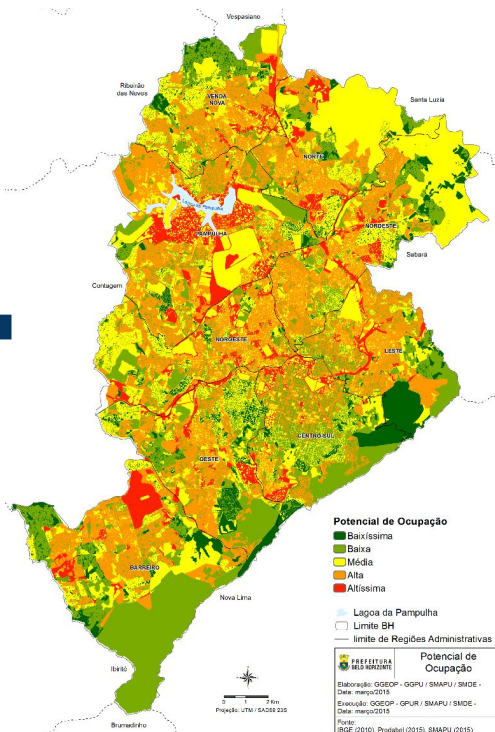
**Concentração
de população
de baixa renda**

Fundamentos Técnicos

Diagnóstico de Capacidade de suporte | **Síntese**

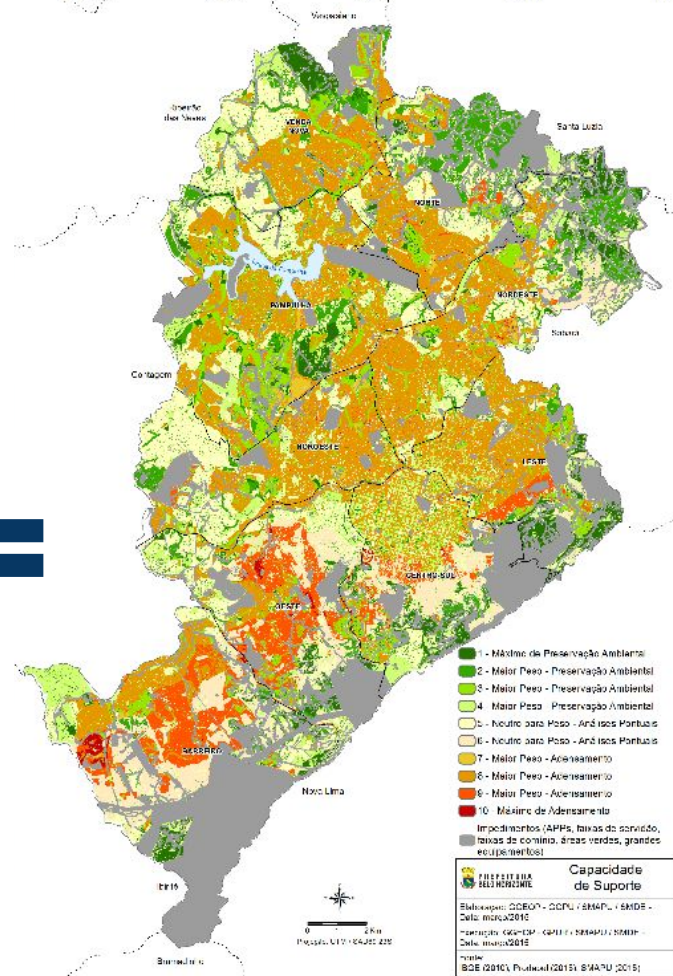


Restrições Ambientais



Potencial de ocupação

=



Capacidade de suporte

OBJETIVOS



NOVA AGENDA URBANA



Abordagem Estratégica

NAU e Estruturação Urbana

- 1-Responder a **dinâmicas populacionais**;
- 2-Garantir um **desenvolvimento territorial - econômico, social e ambiental - equilibrado**;
- 3-Preparar o território para a universalização **de infraestruturas e serviços**;
- 4-Promover a **eficiência do uso do solo urbano**;
- 5-Aumentar a **resiliência às mudanças climáticas**;
- 6-Proteger e ampliar o **espaço público de forma inclusiva**;
- 7- Desenvolver **sistemas de governança urbana** eficazes;
- 8-Promover **sistemas de finanças municipais eficazes**;
- 9-Apoiar a **parceria e a cooperação entre os atores urbanos**;
- 10-Salvaguardar a **inclusão e a participação no processo e nos resultados**.

Compromissos

Do Plano Diretor e as ODS

Promover o desenvolvimento de **estratégias espaciais urbanas**, **incluindo instrumentos de planejamento e desenho urbano** que apoiem a gestão e a utilização sustentáveis dos recursos naturais e do solo, bem como a conformação de um ambiente urbano dotado de **compacidade e densidade urbana adequadas**, caracterizado pelo **policentrismo e pelos usos mistos**



Compromissos

Do Plano Diretor e as ODS

Conduzir o ordenamento do território dando **prioridade à renovação urbana** por meio da **provisão de infraestruturas e serviços acessíveis e bem conectados**, conformando **densidades populacionais sustentáveis**, dotando o tecido urbano de **desenho compacto e proporcionando sua integração às novas centralidades**, de forma a prevenir a marginalização e a expansão urbana descontrolada, bem como a **disseminar polos de geração de oportunidades de trabalho e crescimento econômico**.



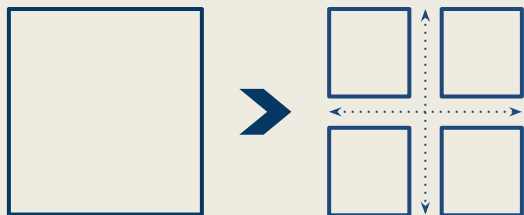
CONCEITOS

Parcelamento do Solo

O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de **loteamento ou desmembramento**, em conformidade com a legislação federal. As alterações de parcelamento poderão ocorrer por meio de **modificação de parcelamento ou de reparcelamento**

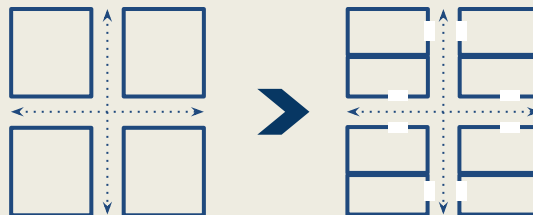
Loteamento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;**



Desmembramento

Subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com aproveitamento do sistema viário existente**, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.



Parâmetros Urbanísticos

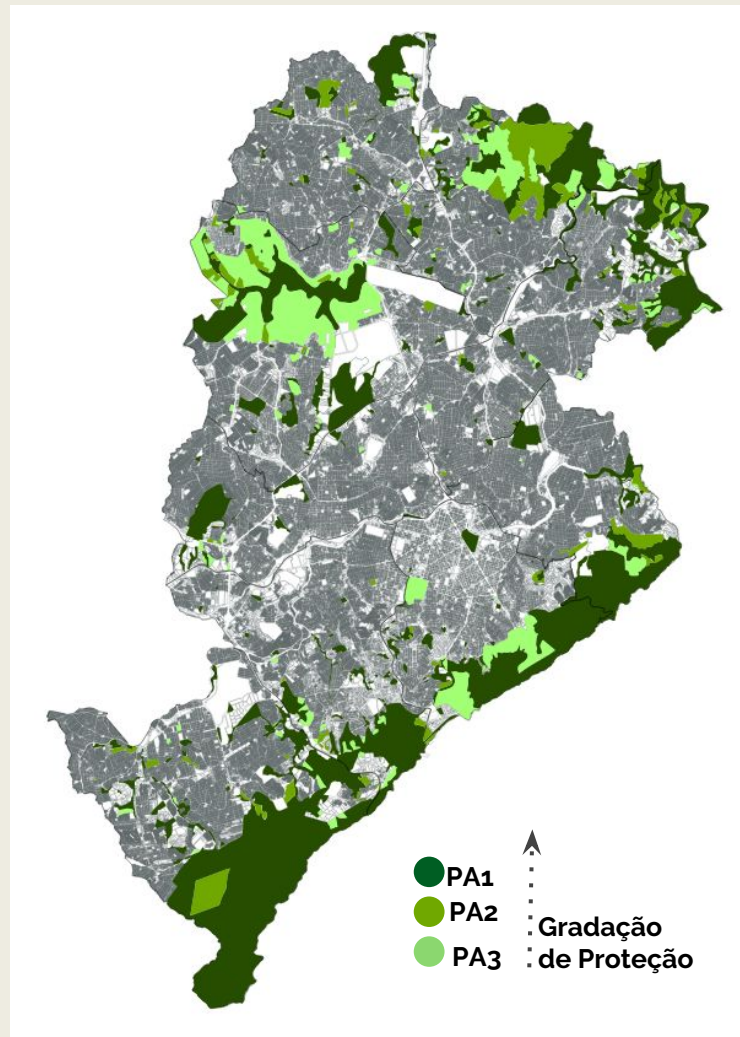
AFmin Afastamento Frontal Mínimo	Altimetria Mínima	CA Coeficiente de Aproveitamento <ul style="list-style-type: none">• Mínimo• Básico• Máximo• de Centralidade	Número Mínimo de Vagas	Recuo de Alinhamento
AFUmin Afastamento de Fundo Mínimo	AMD Altura Máxima da Divisa		QT Quota de Terreno por unidade habitacional	TP Taxa de Permeabilidade Vegetada
ALmin Afastamento Lateral Mínimo	Faixa de Acumulação		Quota máxima de vagas para veículos leves	TO Taxa de Ocupação

PA's

Zonas de Preservação Ambiental

São classificadas como **PA's** aquelas **áreas cuja ocupação sofre restrições** devido à presença de **atributos ambientais e paisagísticos relevantes** da **necessidade de preservação**, de **amenização de situações de risco geológico** ou de **recuperação ambiental**.

As zonas de preservação ambiental classificam-se em **PA-1, PA-2 e PA-3**, de acordo com **a relevância ambiental** que possuem e com a **possibilidade de compatibilização de seus atributos ambientais relevantes com a ocupação edilícia e o exercício de atividades**



Ocupação Moderada

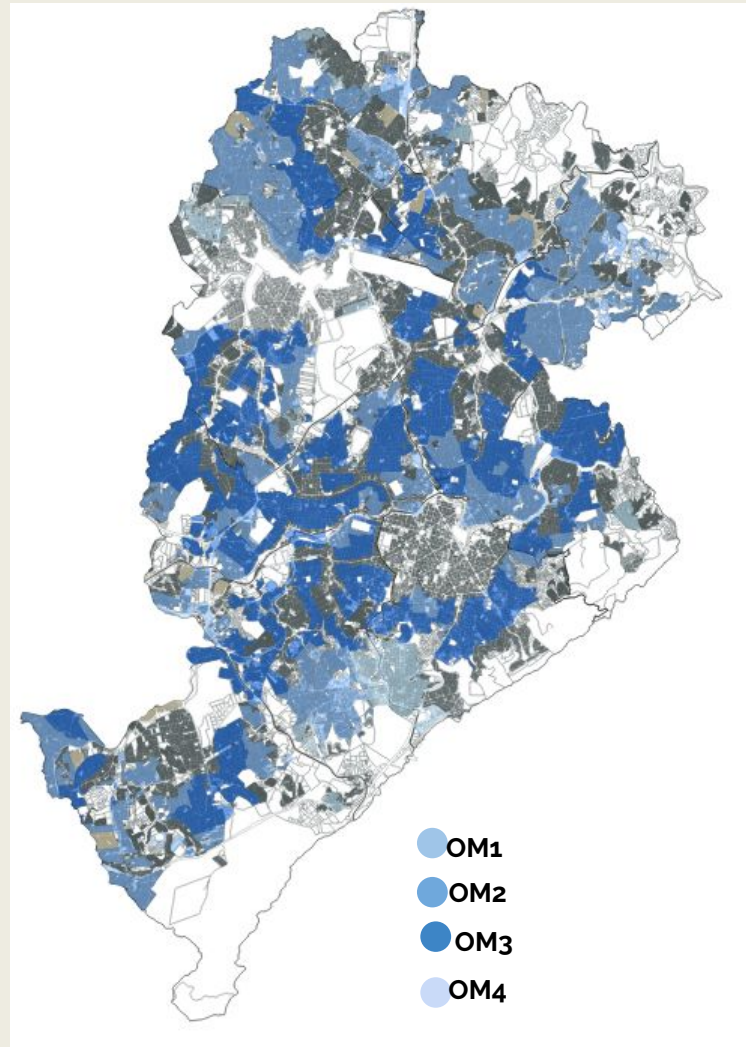
Porções do território cuja **possibilidade de ocupação sofre restrições** em função de:

I – baixa capacidade de suporte local ou situação de saturação da infraestrutura;

II – inserção em bairros tradicionais ou conjuntos urbanos com relevância cultural e simbólica;

III – busca pela manutenção de modelo de ocupação destinado ao uso habitacional de interesse social ou de mercado popular.

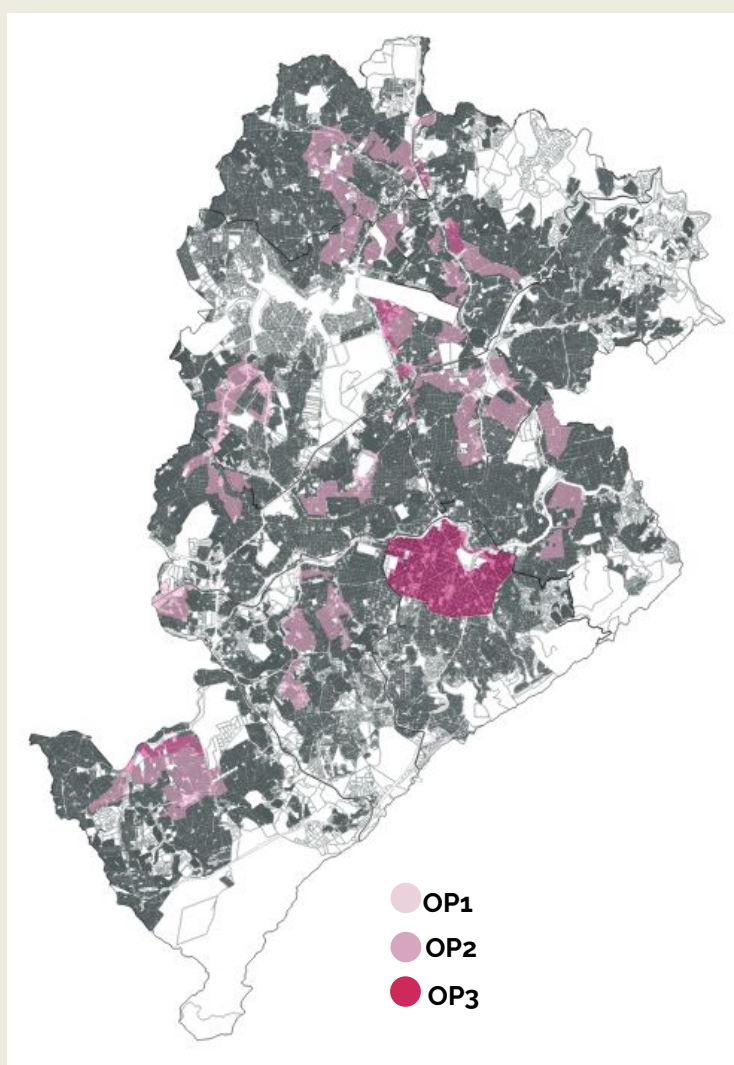
São classificadas em **OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4**, de acordo com a **qualidade da infraestrutura, das características físicas do terreno, das condições de acessibilidade local e da necessidade de manutenção de baixas ou médias densidades**



Ocupação Preferencial

Porções do território nas quais a **ocupação é estimulada em decorrência de melhores condições de infraestrutura e de acessibilidade e de menores restrições topográficas e paisagísticas.**

As zonas de ocupação preferencial classificam-se em **OP-1, OP-2 e OP-3**, de acordo com a qualidade da infraestrutura, as **características físicas do terreno, as condições de acessibilidade local e a possibilidade de receber altas densidades.**

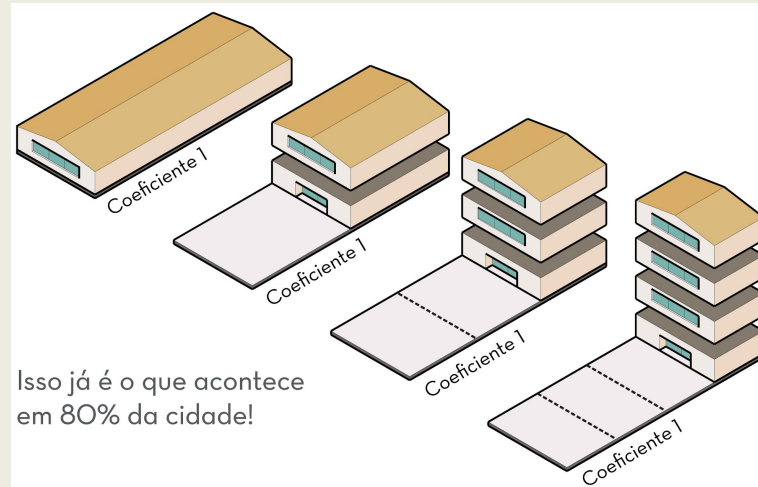


CA

Coeficiente de Aproveitamento

Fator que determina a **quantidade de metros quadrados que podem ser construídos em cada lote**. É o parâmetro que define o **adensamento construtivo** do lote. O **potencial construtivo** é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA.

Se o **coeficiente de aproveitamento de um terreno é igual a 1,0**, isto significa que se poderá construir neste terreno uma edificação com área total **igual à superfície do terreno**.



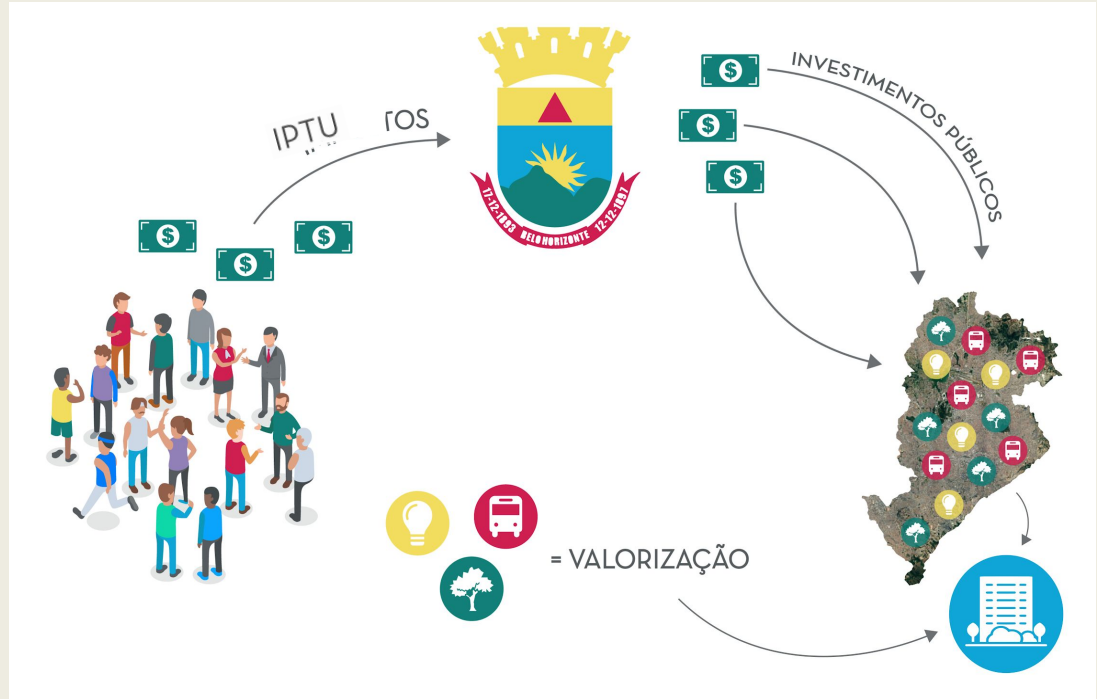
Vale notar que essa edificação poderá conter uma **quantidade variável de pisos**, dependendo de outros parâmetros urbanísticos como a taxa de ocupação ou a taxa de permeabilidade.

Entretanto, a soma da área dos diversos pisos da edificação deve ser, neste caso, **no máximo igual à área do terreno**.

ODC

Outorga Onerosa do Direito de Construir

A ODC é o instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/01 - que **permite o exercício do direito de construir acima do CA básico.** Quem constrói acima do coeficiente 1,0, **em função da carga adicional na estrutura urbana, contribui para a qualificação da cidade.**



TDC

Transferência do Direito de Construir

A TDC é o instrumento pelo qual o Poder Executivo **autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir**, quando está impedido de construir em seu terreno. Este instrumento está previsto na Lei Federal nº 10.257, de 2001 e **é aplicado em Belo Horizonte desde 1996.**



Cultural



Ambiental

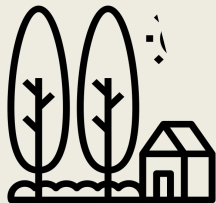


**Regularização
Fundiária**

Gentileza Urbana

As soluções projetuais de gentileza urbana constituem **alternativas de tratamento de espaços de transição entre a edificação e o logradouro público ou as áreas de uso público, promovendo a qualificação da paisagem urbana e estimulando a apropriação coletiva dessas áreas,** de forma a torná-las mais **aprazíveis, seguras e inclusivas.** É possível a utilização de soluções projetuais de gentileza urbana **para a superação do CA básico sem ônus.**

Área permeável, em terreno natural, vegetada e arborizada **no afastamento frontal integralmente visível**



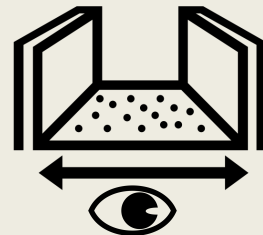
Área de **fruição pública**



Qualificação do nível térreo, por meio de **fachada ativa**



Garantia de **permeabilidade visual** nas edificações de uso residencial.



OU

Operação Urbana

Instrumento, previsto no Estatuto da Cidade, voltado para **viabilizar projetos urbanos de interesse público, articulados com a qualificação dos modelos de ocupação e uso de imóveis no Município, que prevê intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo,** com a participação de agentes públicos e da sociedade.



Operação Urbana Simplificada - OUS

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo, voltadas para a promoção de **transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental**

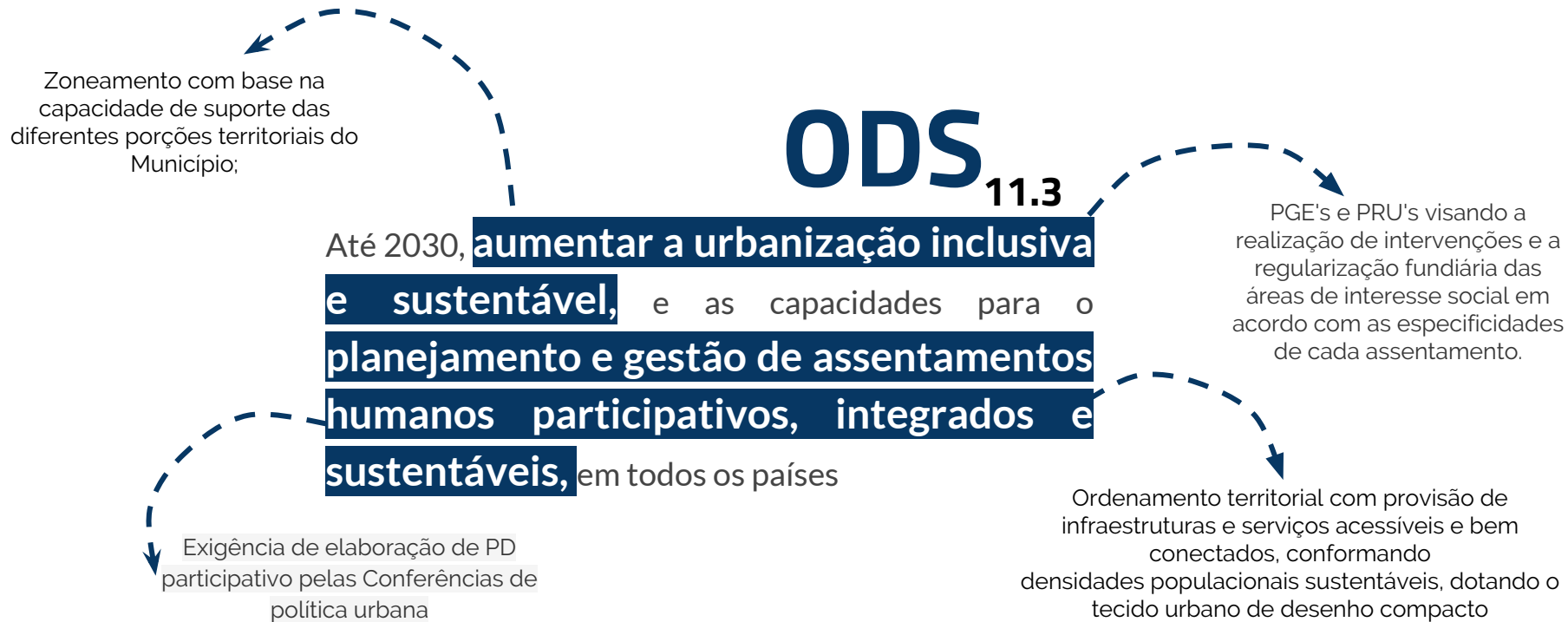
Operação Urbana Consorciada - OUC

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Executivo, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar **transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.**

PROPOSTAS NOVO PD

Plano Diretor e ODS 11

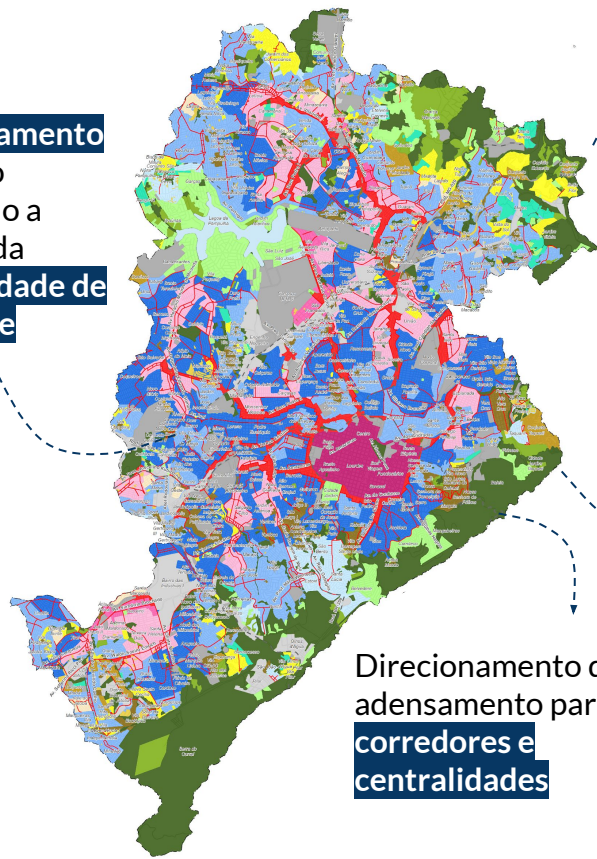
para Estruturação Urbana em Belo Horizonte



Estratégias

Diretrizes norteadoras do Novo Plano Diretor

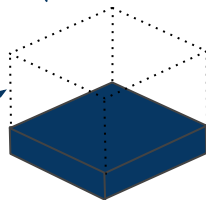
Adensamento
urbano
definido a
partir da
capacidade de
suporte



Direcionamento do
adensamento para
corredores e
centralidades



Outorga viabiliza
habitação e melhorias
urbanísticas



CAbas = 1,0

e possibilidade de
superação do CA
vinculada a **outorga do**
direito de construir

Parte da outorga
destinada para o
Fundo Municipal de
Habitação Popular
(FMHP)

Parte da outorga
destinada para o
Fundo de
Desenvolvimento
Urbano das
Centralidades

Estratégias

Zoneamento

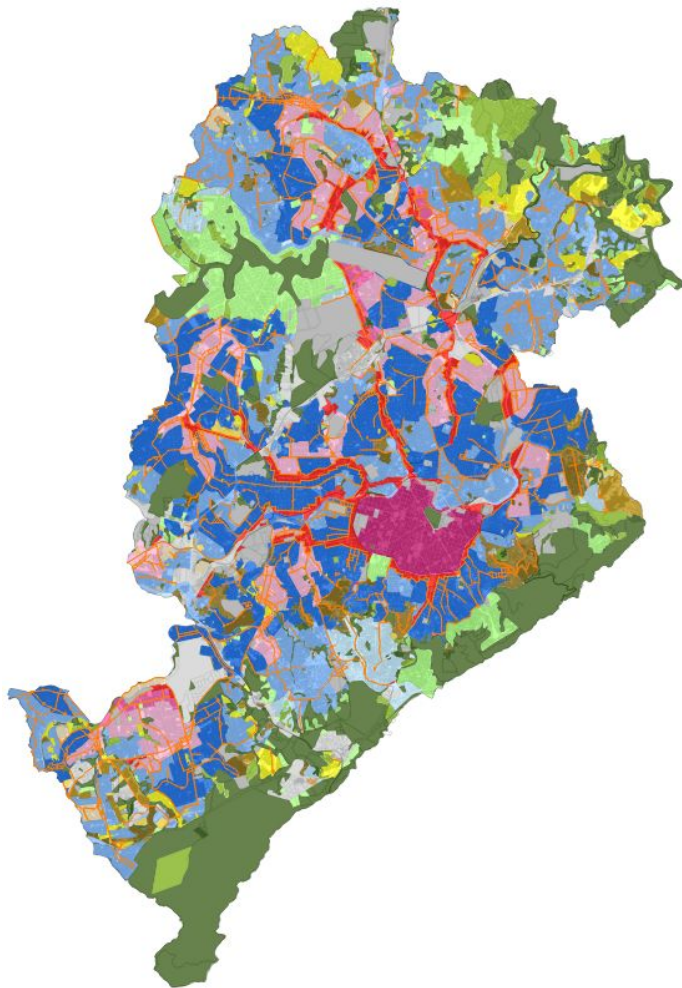
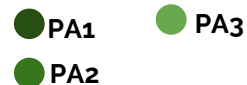
Ocupação Moderada



Ocupação Preferencial



Proteção Ambiental



Grandes Equipamentos:

Áreas para empreendimentos de grande porte ou serviços públicos



Centralidades:

Áreas para Expansão dos negócios e acesso à comércio e serviço



Interesse Social:

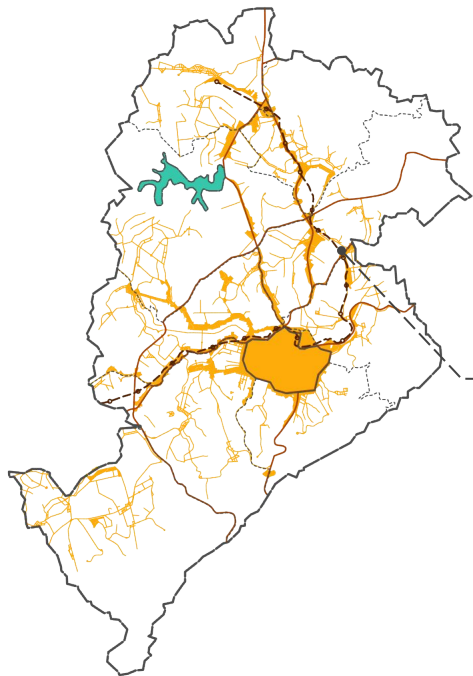
Áreas para moradia de baixa renda e regularização de assentamentos



Estratégias

DOTS

Desenvolvimento Orientado
ao Transporte Sustentável



Descentralização
comércio & serviços

Centralidades

*Rede distribuída em
todo o território*

**BRT: Corredores de
transporte coletivo**



Estratégias

Estruturação Urbana

Frentes de desenvolvimento urbano

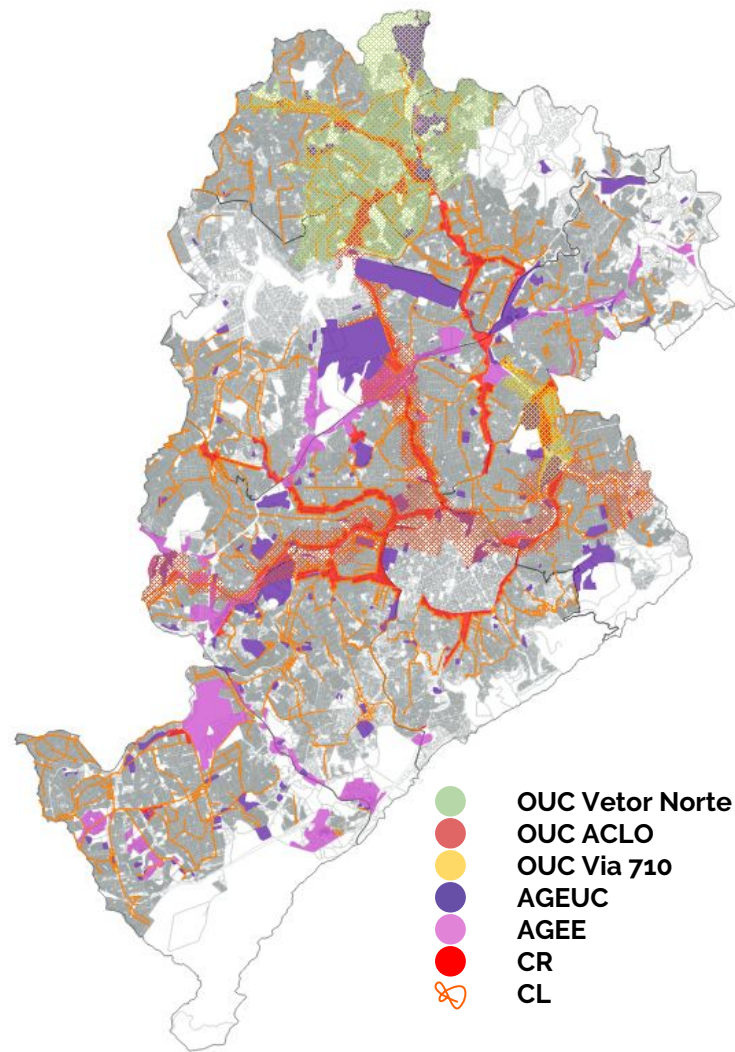
Provisão de infraestruturas e serviços acessíveis e bem conectados, conformando densidades populacionais sustentáveis, dotando o tecido urbano de desenho compacto e proporcionando sua integração às novas centralidades, de forma a prevenir a marginalização e a expansão urbana descontrolada, bem como disseminar polos de geração de oportunidades de trabalho e crescimento econômico, por meio de:

Fomento à conformação e à consolidação de áreas de centralidade;

Definição de áreas de grandes equipamentos de uso coletivo;

Reconhecimento ou criação de áreas de grandes equipamentos econômicos;

Viabilização de Operações Urbanas Consorciadas

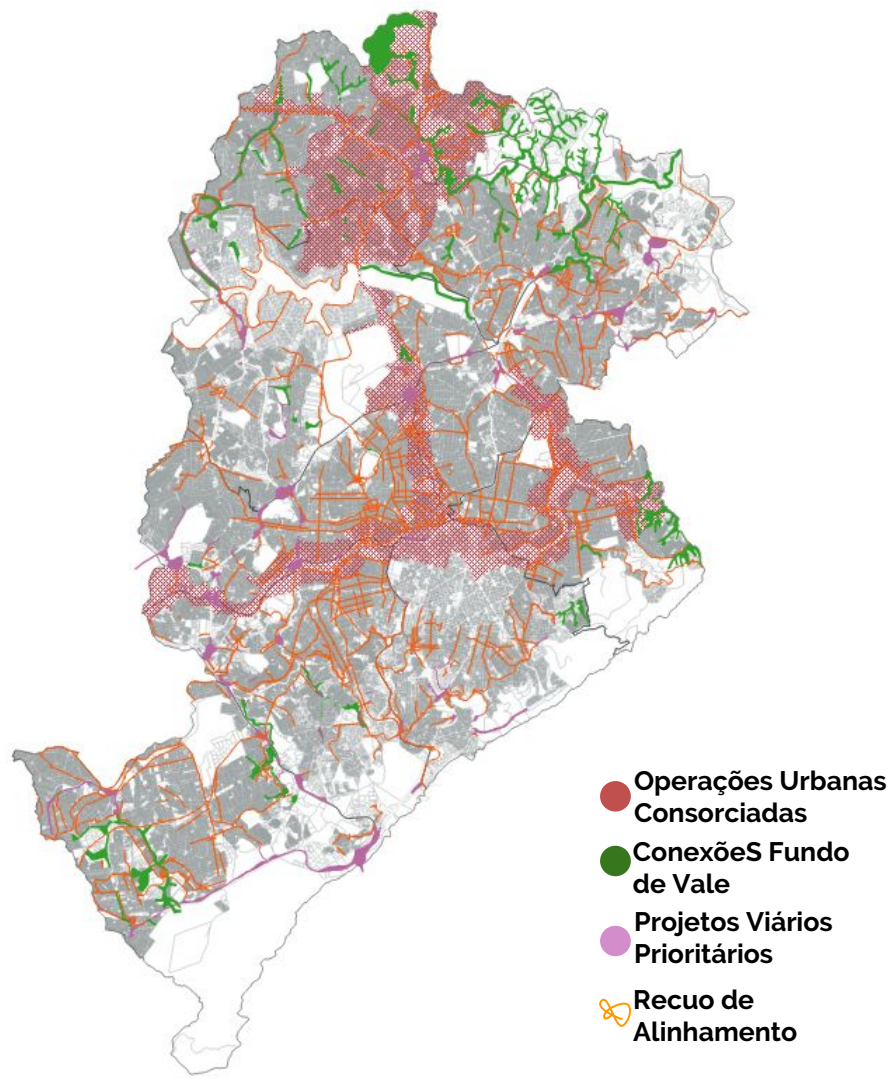


Estratégias

Estruturação Urbana

Projetos Estratégicos

Promover o **planejamento urbano e territorial integrado, incluindo expansões urbanas planejadas com base nos princípios do uso equitativo, eficiente e sustentável do solo** e dos recursos naturais, da **compacidade, do policentrismo, da densidade e da conectividade adequadas e do uso misto do espaço, de forma a conformar diversidade social e econômica nas áreas construídas,** reduzindo os desafios e as necessidades de mobilidade e os custos per capita de fornecimento de serviços, bem como **aproveitando a densidade e as economias de escala e de aglomeração.**



Estratégias

Unidade de Vizinhança Qualificada

Porções territoriais nas quais devem ser formadas **redes de deslocamento a pé e ciclovias que propiciem o acesso de residentes e usuários ao comércio, aos serviços, aos equipamentos comunitários e de lazer e às áreas verdes, bem como ao sistema de transporte coletivo, garantindo a expansão de urbanidade na escala local** a todos.

Conformação de **áreas de fruição pública**, espaços contíguos ao logradouro público destinados à ampliação de áreas verdes e à formação de faixas, largos e praças para convívio coletivo.



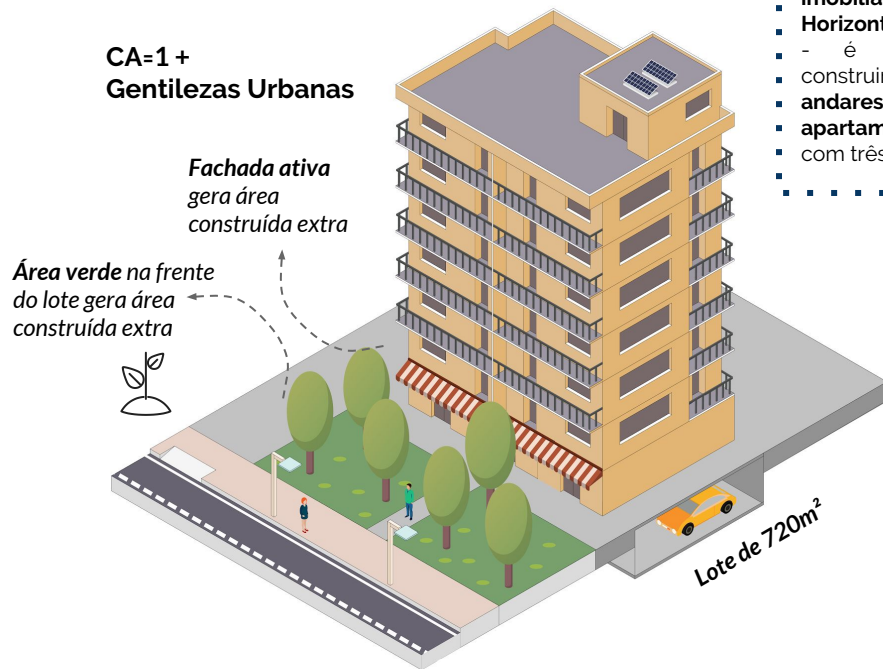
Estratégias

CAbas =1

Quando se constrói um empreendimento **sua implantação aumenta a demanda por serviços públicos como transporte coletivo, coleta de lixo, redes de esgoto e água, etc.** A definição de um CA básico igual para todos no novo Plano Diretor visa **equalizar a valorização dos terrenos e a distribuição territorial dos ônus e bônus para a cidade.**

A definição do CA básico=1 assegura o exercício do direito à propriedade e viabiliza a construção de diversos tipos de empreendimentos. **Atualmente, mais de 80% das construções de Belo Horizonte não ultrapassam o coeficiente de construção 1,0, portanto, caso o CA=1 e a Outorga Onerosa já estivessem instituídos, elas teriam sido construídas sem nenhum custo adicional.**

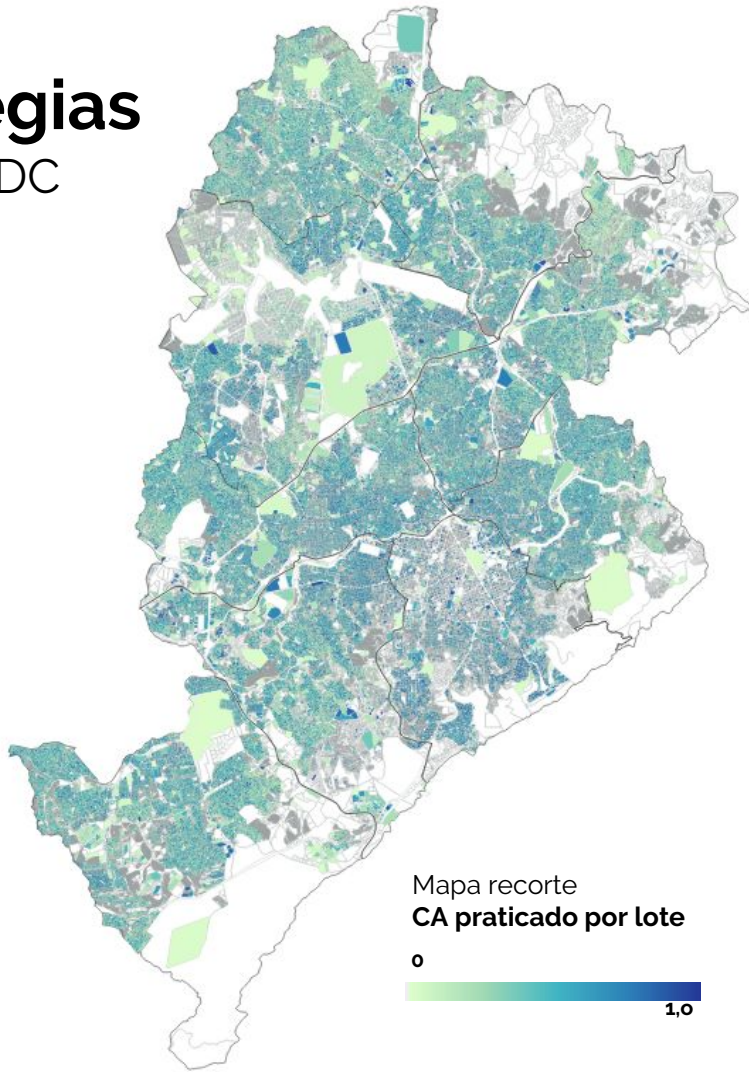
CA=1 +
Gentilezas Urbanas



- C.A.=1 em um terreno de 720 m² - que é o tamanho de lote em que foram aprovados quase metade dos empreendimentos imobiliários em Belo Horizonte recentemente - é suficiente para construir um edifício de 7 andares, com 12 apartamentos de 72 m² - com três quartos cada.

Estratégias

CAbas + ODC

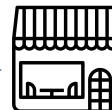


Possibilidade de superação do CA=1 vinculada à

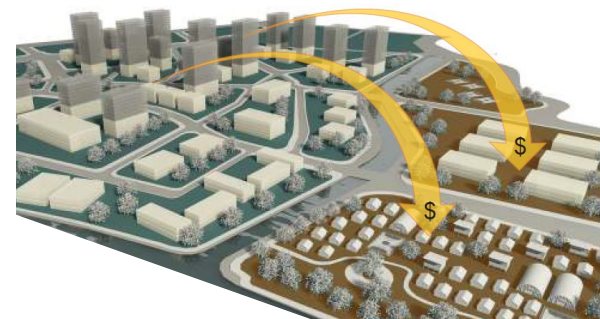
outorga do direito de construir



Parte da outorga destinada para o **Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP)**



Parte da outorga destinada para o **Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades (FC)**



"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"

*Supremo Tribunal Federal, Relator: Ministro Eros Grau
06 de março de 2008*

EMENDA 132

Compromisso com a Nova Agenda Urbana

- Indicação dos parâmetros e instrumentos aderentes à NAU
- Definição das diretrizes para a qualificação das unidades de vizinhança.

Simplificação das Normas para Parcelamento do Solo

- Compatibilização com legislação federal (lote mínimo, áreas não parceláveis).
- Ampliação a possibilidade de conversão em pagamento em espécie ao invés da transferência de área para o município.
- Redução das hipóteses de obrigatoriedade de parcelamento vinculado.

Simplificação de Procedimentos

- COMPUR definirá prioridades para destinação dos recursos do FC, que será gerido pelo executivo
- Exigência de definição de diretrizes urbanísticas e avaliação de viabilidade econômica e financeira, ao invés de EIV, para Operações Urbanas Simplificadas
- Retirada de reserva de potencial construtivo adicional originado de gentileza urbana
- Mantida a condição de superação do potencial construtivo básico à disponibilidade de EPCA

Demarcação das Operações Urbanas Prioritárias e passíveis de Implantação nos próximos 2 anos

- OUCs Antônio Carlos-Pedro I/Eixo Leste-Oeste; Via 710 e Vetor Norte
- Estabelecimento de diretrizes para estes OUCs

Compatibilização Legal

- Não especifica a destinação dos recursos auferidos pela aplicação do IPTU progressivo no tempo



Obrigada!
smpu@pbh.gov.br

