

PATRÍCIA GARCIA GONÇALVES

PLANO DIRETOR DE BELO HORIZONTE



JORNADA DE DIREITO MUNICIPAL
CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

Agosto de 2023

““

————

Nada foi
feito o sonhado
mas foi bem-vindo
feito tudo
fosse lindo

Paulo Leminski

CONTEÚDO

- 1** NO CENTRO DA CENA...
 - Plano Diretor na Constituição de 1988
 - contexto
 - conteúdo
- 2** NOVOS HOLOFOTES PARA UM VELHO PROTAGONISTA
 - Desdobramentos e expectativas pós Constituição
 - Estatuto da Cidade
- 3** PLANO DIRETOR
 - Definição e regras gerais
 - Plano diretor de BH
 - Conteúdo
 - Gestão democrática
 - Instrumentos de política urbana
 - Zoneamento e áreas especiais
 - Política habitacional
- 4** A HISTÓRIA POR FAZER...

NO CENTRO DA CENA...



Plano Diretor na Constituição de 1988 - contexto

Década de 70 - planejamento compreensivo e tecnocrático

Descrédito no Estado e no planejamento

1983 - Projeto de Lei do Desenvolvimento Urbano (LDU)

Assembleia Nacional Constituinte - catalisador do Movimento Nacional pela Reforma Urbana

Proposta de Emenda Popular pela Reforma Urbana à Constituição

Arts 182 e 183 da CF - previsão do Plano Diretor

Plano Diretor na Constituição de 1988 - conteúdo

Instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Obrigatoriedade para cidades com população superior a 20.000 habitantes.

Efetivação da função social da propriedade.

AVANÇOS

Ênfase na participação popular

Planejamento comprometido com o social e o ambiental


Experiência de mobilização da sociedade civil

PORÉM...

Adiamento de discussões polêmicas e polarizadas

Vinculação da efetivação da função social da propriedade à legislação complementar ou aos planos diretores

Delegação das decisões aos municípios



**NOVOS HOLOFOTES PARA UM
VELHO PROTAGONISTA**



Desdobramentos e expectativas pós Constituição

Constituições estaduais e leis orgânicas municipais

- Planos diretores - novos instrumentos e resistências
- Função social da propriedade e da cidade - desafio

Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/01) - Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal

Estatuto da Cidade

Previsão de princípios e instrumentos de política urbana

Determinação da responsabilidade dos municípios na efetivação dos princípios da reforma urbana por meio do Plano Diretor

Inserção do Plano Diretor no sistema de planejamento municipal

Ampliação da obrigatoriedade de elaboração dos planos diretores pelos municípios e definição de prazo para sua aprovação

Determinação de que a legitimidade dos planos diretores depende de serem construídos coletivamente

PLANO DIRETOR



Plano Diretor - definição

Conjunto de princípios, diretrizes e objetivos que devem orientar o crescimento e o desenvolvimento de um Município.

Instrumento de planejamento que deve guiar as políticas públicas e ser a base para as leis orçamentárias.

Obrigatoriedade

Revisão, no mínimo, a cada 10 anos

Construção participativa

Conteúdo mínimo

- Função social da propriedade
- Gestão democrática

Improbidade administrativa

Plano Diretor - regras gerais



Plano Diretor de BH

Plano Diretor - Lei nº 7.165/96

- revisões em:
 - 2000 - Lei nº 8.137/00 (I Conferência Municipal de Política Urbana);
 - 2010 - Lei nº 9.959/10 (III Conferência Municipal de Política Urbana).

Novo Plano Diretor - Lei nº 11.181/19 - contém as regras de parcelamento, ocupação e uso do solo (IV Conferência Municipal de Política Urbana).

Alterações ao Plano Diretor (art. 86):

- prazo mínimo de 8 anos, contado a partir da entrada em vigor da Lei nº 11.181/19;
- vinculadas ao projeto de lei resultante dos debates da Conferência Municipal de Política Urbana (com algumas ressalvas).

Plano Diretor de BH - conteúdo

princípios,
objetivos e
diretrizes da
política urbana

canais de
participação da
sociedade civil na
gestão urbana



instrumentos de
política urbana



regras para
parcelamento,
ocupação e uso do
solo



zoneamento e
áreas especiais



política municipal
de mobilidade
urbana

regras para
licenciamento e
fiscalização de
obras e atividades
urbanísticas

política municipal
de habitação

Gestão Democrática

Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR

- Órgão colegiado responsável pela discussão pública da política urbana

Conferência Municipal de Política Urbana

- Fórum de avaliação da política urbana e de revisão do Plano Diretor, a ser realizado a cada quatro anos

Fóruns das Áreas de Diretrizes Especiais - FADEs

- Órgãos colegiados para discussão de matérias relacionadas às Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs

Instrumentos de política urbana

Institutos de planejamento urbano com o objetivo de efetivar a função social da propriedade urbana.

O Executivo deverá dar publicidade aos atos relativos à aplicação dos instrumentos de política urbana e à gestão dos fundos relativos aos mesmos.

Aplicação dos instrumentos de política urbana - Lei nº 11.216/20



combater a especulação imobiliária



melhorar a distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização



promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda



promover a gestão democrática na cidade

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO
OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

**DESAPROPRIAÇÃO COM
PAGAMENTO EM TÍTULOS DA
DÍVIDA PÚBLICA**

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O Executivo poderá exigir o parcelamento, a edificação e a utilização do solo urbano para imóveis:

- não utilizados;
- subutilizados.

Caso não sejam atendidas as obrigações de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel:

- a alíquota do IPTU poderá ser aumentada;
- passados 5 anos de aplicação do IPTU progressivo no tempo, o Executivo poderá:
 - manter a cobrança pela alíquota máxima;
 - desapropriar o imóvel;
 - constituir consórcio imobiliário com o proprietário.

**OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR - ODC**

**TRANSFERÊNCIA DO DIREITO
DE CONSTRUIR - TDC**

ODC - instrumento que permite construir acima do coeficiente de aproveitamento básico (CAbas), até um limite definido na lei, mediante contrapartida ao Executivo pelo potencial construtivo adicional. A contrapartida busca compensar o ônus decorrente do potencial construtivo adicional sobre a estrutura urbana.

Recursos decorrentes da utilização do instrumento serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular - FMHP - ou ao Fundo de Desenvolvimento Urbano das Centralidades - FC.

TDC - instrumento pelo qual o Executivo autoriza o proprietário de um imóvel a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir relativo ao CAbas.

OPERAÇÃO URBANA:

- **SIMPLIFICADA - OUS**
- **CONSORCIADA - OUC**

Instrumento para viabilizar projetos urbanos de interesse público, que prevê intervenções e medidas coordenadas pelo Executivo, com a participação de agentes públicos e da sociedade.

A operação urbana precisa ser aprovada por lei específica e pode estabelecer regras específicas de parcelamento, ocupação, uso do solo, edificações e de posturas.

OUS - transformações urbanísticas locais, melhorias sociais e valorização ambiental.

OUC - transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Precisa contar com a participação dos envolvidos e afetados.

CONVÊNIO URBANÍSTICO DE INTERESSE SOCIAL

Acordo de cooperação entre o Executivo e a iniciativa privada para execução de empreendimentos de interesse social:

- o proprietário de imóvel situado em áreas destinadas a empreendimento de interesse social pode autorizar o Executivo a realizar obras de implantação de empreendimento (pode utilizar recursos do FMHP);
- Executivo pode disponibilizar terrenos para empreendedores privados implantarem empreendimento de interesse social,

O convênio urbanístico de interesse social deve ser objeto de licitação.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

O EIV objetiva analisar a interferência de um empreendimento ou intervenção urbanística de impacto na qualidade de vida da população residente na área afetada e em suas proximidades.

O EIV deve conter mecanismos de consulta à população afetada, de acordo com a natureza do empreendimento ou intervenção urbanística.

O COMPUR é responsável pela análise do EIV e pelo licenciamento urbanístico desses empreendimentos.

Zoneamento e Áreas Especiais



O território de Belo Horizonte foi dividido em zonas e áreas.

O zoneamento, em BH, se baseia na capacidade de suporte das diferentes porções do território.

Cada zona deve atender a parâmetros urbanísticos diferenciados (índices e percentuais que determinam as possibilidades de ocupação do solo).

O zoneamento determina as possibilidades de ocupação do solo!

A hierarquização do sistema viário determina as possibilidades de uso do solo!

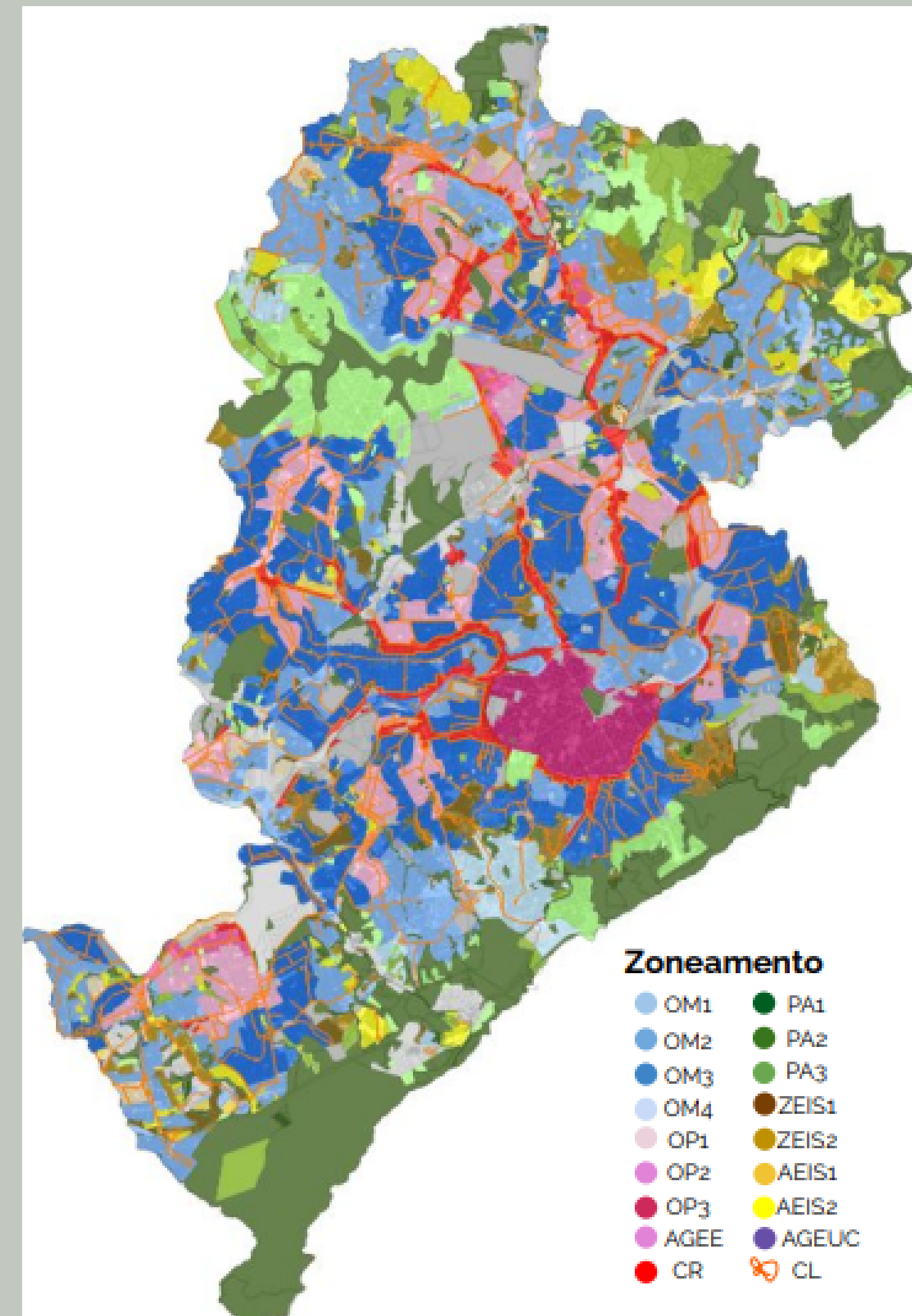
Zoneamento

ZONAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - PA

Zonas onde a ocupação do solo deve ser restringida para proteger características ambientais e paisagísticas ou diminuir o risco geológico.

ZONAS DE OCUPAÇÃO MODERADA - OM

Zonas onde a possibilidade de ocupação do solo é restrita por possuírem baixa capacidade de suporte ou estarem saturadas.



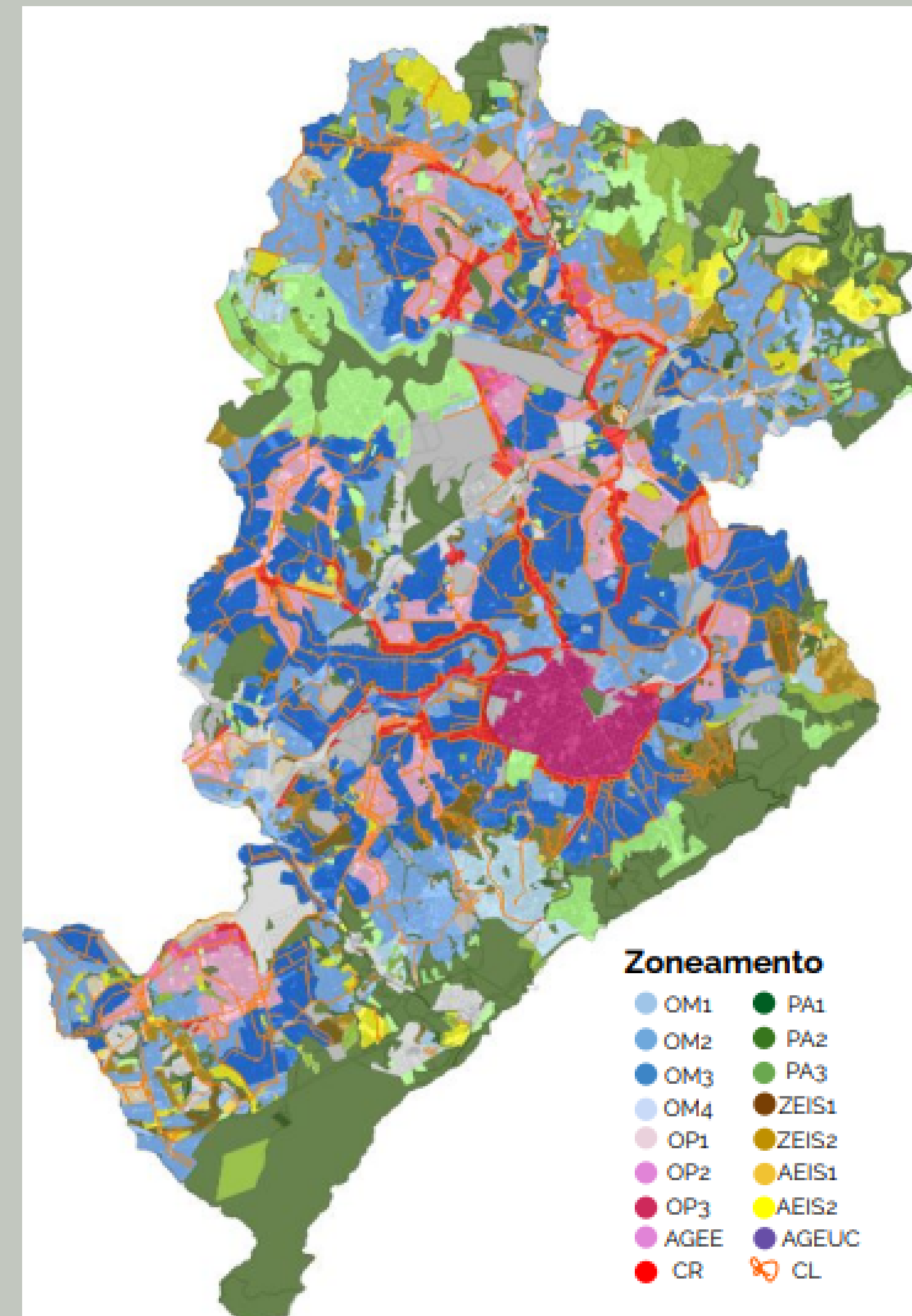
Zoneamento

ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL - OP

Zonas onde a ocupação do solo é estimulada porque apresentam melhores condições de infraestrutura e de acessibilidade e menores restrições topográficas e paisagísticas.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Zonas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, onde há interesse público em implantar programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.



Áreas Especiais

ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - AEIS

Áreas, edificadas ou não, destinadas a programas ou empreendimentos de interesse social.

ÁREAS DE CENTRALIDADES

Áreas onde se pretende incentivar o adensamento construtivo e populacional e a concentração de atividades econômicas (subcentros).

ÁREAS DE GRANDES EQUIPAMENTOS

Áreas onde se admite adensamento construtivo elevado, maximizando a utilização de terrenos (grandes equipamentos de uso coletivo ou grandes equipamentos econômicos).



Áreas Especiais

ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS - ADE

Áreas que, em função de especificidades urbanísticas, culturais ou ambientais, precisam de parâmetros urbanísticos mais restritivos em relação às normas gerais.

ÁREAS DE CONEXÕES AMBIENTAIS

Áreas predominantemente lineares, com objetivo de formar uma rede de proteção e qualificação ambiental, sendo previstos parâmetros urbanísticos específicos e execução de obras públicas para a qualificação ambiental.

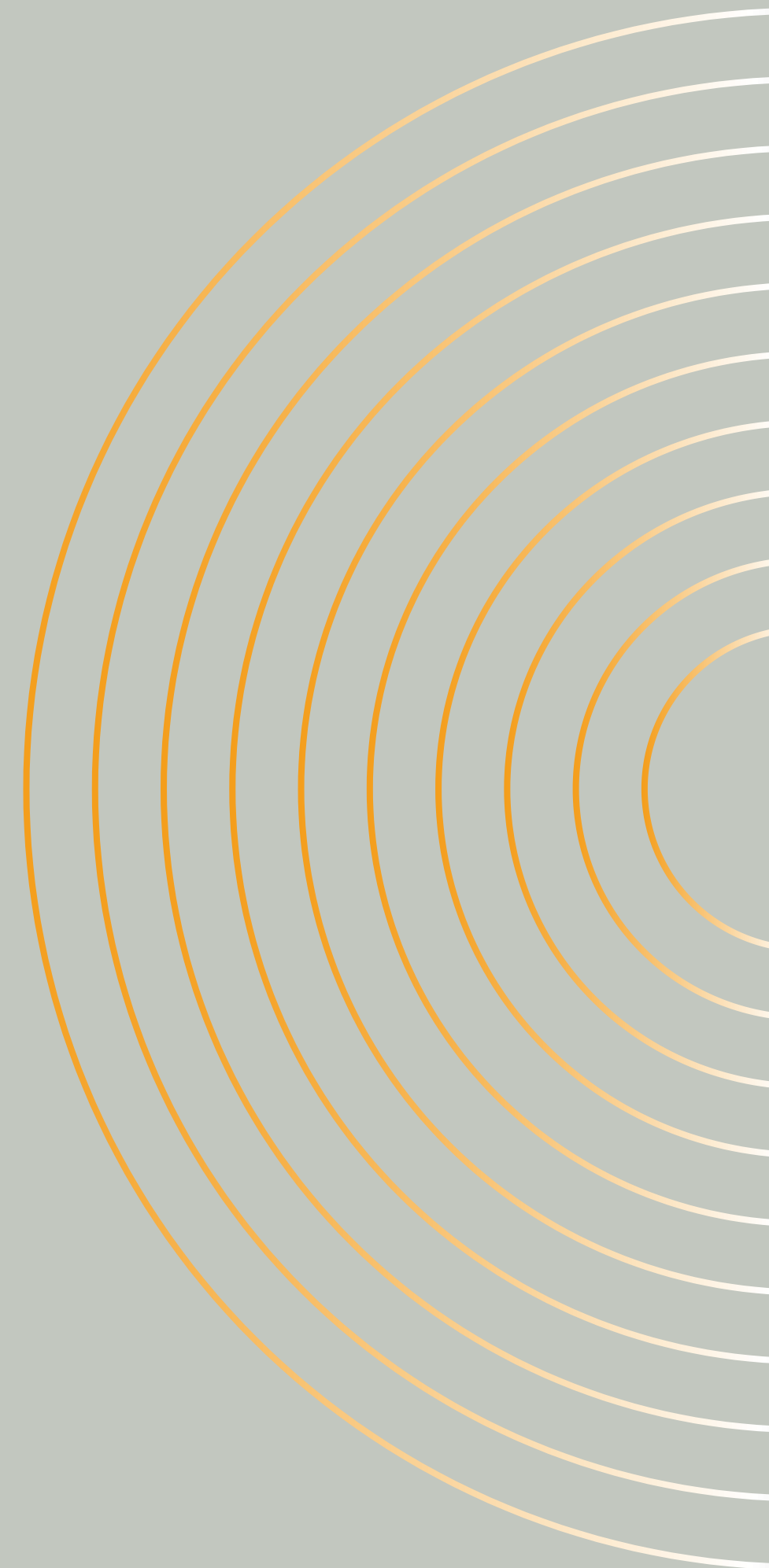
ÁREAS DE PROJETOS VIÁRIOS PRIORITÁRIOS - PVP

Áreas onde não será permitida a ocupação do solo em imóveis declarados de utilidade pública para fins de desapropriação.



O zoneamento influencia no preço da terra urbana e na efetivação da função social da propriedade.

O zoneamento contribui para a construção de uma cidade mais inclusiva ou mais excludente; mais integrada ou mais fragmentada; mais democrática ou mais desigual.



Política habitacional - PMH

Sistema Municipal de Habitação (SMH):

- Conselho Municipal de Habitação (CMH) - órgão consultivo e deliberativo;
- órgão gestor/executor da PMH;
- Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) - gerencia os recursos orçamentários.

PMH - linhas de atuação:

- intervenção em assentamento precário - melhoria das condições de moradia;
- produção habitacional de interesse social - redução do déficit habitacional.

Parceria agente público e iniciativa privada - elaboração de programas, planos, projetos, obras ou ações relacionados à PMH (TCU).

Considera-se habitação a moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura, de serviços urbanos e de equipamentos comunitários.

Política habitacional - PMH

ZEIS e AEIS - critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo.

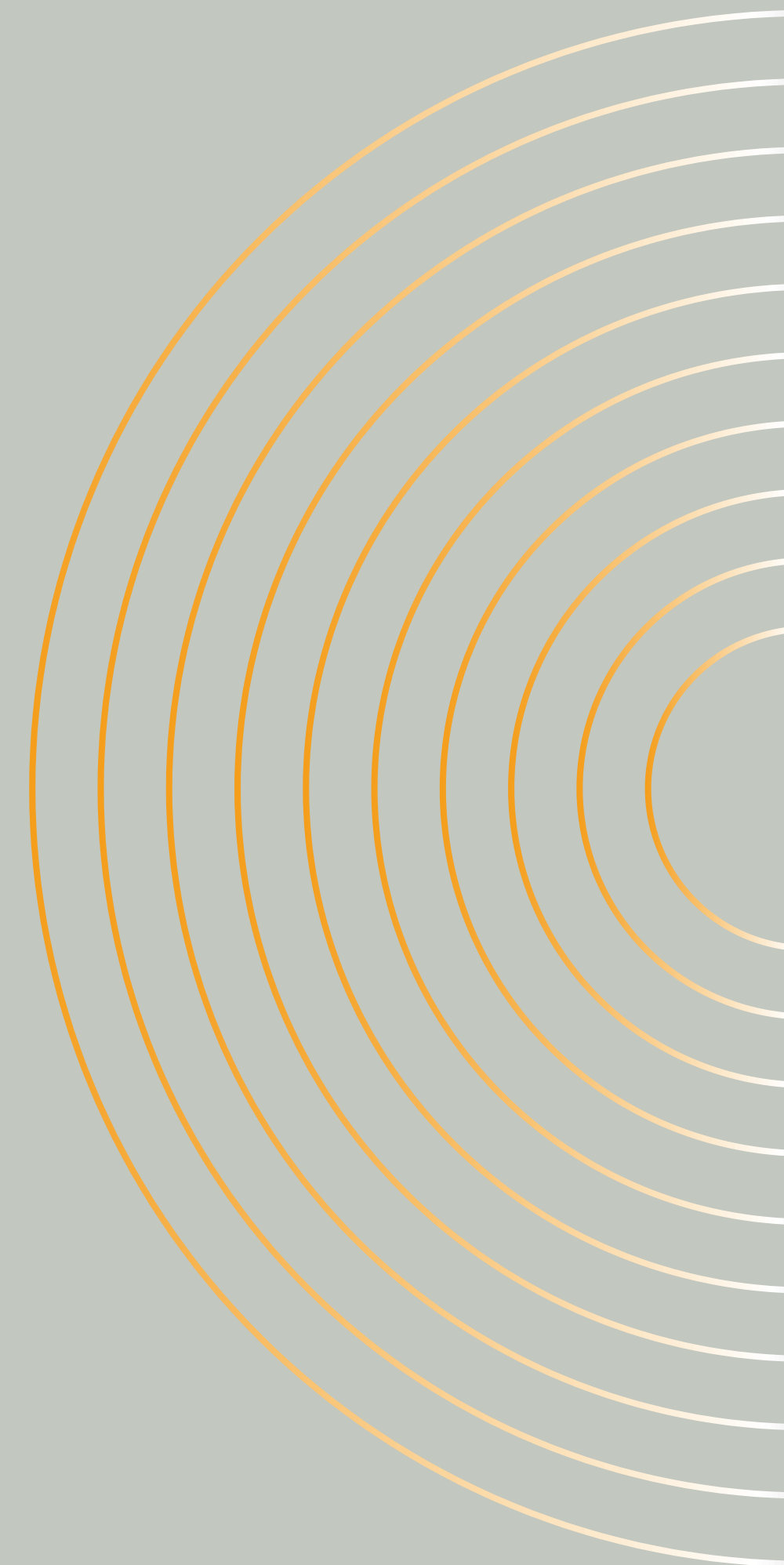
Intervenções em Zeis - Plano Global Específico (PGE) - distinto para cada assentamento, garantida a participação da comunidade envolvida.

Intervenções e regularização fundiária em Aeis-2 - Plano de Regularização Urbanística (PRU) - garantida a participação da comunidade envolvida.



Benefício decorrente da produção de habitação de interesse social (BPH) -

potencial construtivo adicional transferível, outorgado de forma gratuita em decorrência da implantação de unidades habitacionais destinadas a famílias com renda inferior a um salário mínimo e meio.



A HISTÓRIA POR FAZER...



A UTOPIA DEMOCRÁTICA

- o acesso à moradia como portal para outros direitos
- o direito à cidade: da reforma urbana à revolução urbana
- a relevância da alfabetização urbana
- o planejamento insurgente/conflitual - o plano como instrumento e expressão de luta



OBRIGADA!

PATRÍCIA GARCIA GONÇALVES