



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Integração entre espaço público e privado

SPP 01.



Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.



DIRETORIA GERAL

Rafael Fonseca Dayrell Farinha

DIRETORIA DO PROCESSO LEGISLATIVO

Lucas Leal Esteves

DIVISÃO DE CONSULTORIA LEGISLATIVA

Marcelo Mendicino

SEÇÃO DE CONSULTORIA EM ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS PÚBLICAS

Evana Rezende Batista

CAPA

Larissa Metzker

Gustavo Ziviani

Yasmin Schiess

Seção de Criação Visual

Superintendência de Comunicação

Institucional

AUTORIA

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves

Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker; Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio.

CONTATO: divcol@cmbh.mg.gov.br

URL: www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes

Conforme a Deliberação da Mesa Diretora nº 3, de 2011, compete à Divisão de Consultoria Legislativa, entre outras atividades, elaborar textos técnicos, artigos, relatórios e outras peças informativas, bem como prestar assessoramento técnico às comissões, à Mesa Diretora e aos vereadores. Todos os Estudos e Notas Técnicas são produzidos em atendimento a solicitação de vereadora, de vereador, de comissão ou da Mesa Diretora.

O conteúdo deste trabalho é de responsabilidade dos autores e não representa posicionamento oficial da Câmara Municipal de Belo Horizonte ou da sua Divisão de Consultoria Legislativa.

É permitida a reprodução deste texto e dos dados contidos, desde que citada a fonte. Reproduções para fins comerciais são proibidas.

Como citar este texto:

GONÇALVES, Patrícia Garcia *et al.* Integração entre espaço público e privado. Belo Horizonte: Divisão de Consultoria Legislativa/Câmara Municipal de Belo Horizonte, abril de 2024. Série Políticas Públicas em Linguagem Cidadã, v.1. Disponível em: <www.cmbh.mg.gov.br/A-Camara/publicacoes>. Acesso em: xx xx xx.



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

SÉRIE ESPECIAL
POLÍTICAS PÚBLICAS
EM LINGUAGEM CIDADÃ

POLÍTICA
URBANA

VOL. 1

ABR/2024

Integração entre espaço público e privado

SPP 01.

Coordenação: Patrícia Garcia Gonçalves
Colaboradores: Adriana Oliveira Aguiar; Gabriela de
Andrade Pereira Arruda; Giovana de Souza
Rodrigues; Gisela Palmieri Torquato; Larissa Metzker;
Maria Luiza Gonçalves; Priscila Inês Muniz Amâncio

Câmara Municipal de Belo Horizonte



**INTEGRAÇÃO ENTRE ESPAÇO
PÚBLICO E PRIVADO**



Outubro de 2021

APRESENTAÇÃO

O objetivo deste material é refletir sobre a integração entre as edificações e o espaço público das cidades, visando à vitalidade e à segurança urbanas. Também pretende apresentar as alternativas previstas na Lei nº 11.181/19 - Plano Diretor de Belo Horizonte - que promovem essa integração.

Para maiores detalhes, consulte a Lei nº 11.181/19 e o Decreto nº 17.273/20.

O QUE VOCÊ VAI ENCONTRAR AQUI

- Como o Plano Diretor de Belo Horizonte trata a integração entre espaço público e privado?.....4
- Como promover essa integração?5
- O que a cidade ganha com essa integração?8
- Que alternativas o Plano Diretor de Belo Horizonte nos apresenta?13
 - Soluções projetuais de gentileza urbana15
 - Área de fruição pública17
 - Qualificação do nível térreo19
 - Fachada ativa19
 - Permeabilidade visual21
 - Benefícios trazidos pela utilização de soluções projetuais de gentileza urbana.....23
 - Qualificação de unidades de vizinhança25
- O que isso tem a ver com a função social da cidade?.....28
- Para saber mais30

COMO O PLANO DIRETOR DE BELO HORIZONTE TRATA A INTEGRAÇÃO ENTRE ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO?

O Plano Diretor de Belo Horizonte determina que a ocupação do solo deve priorizar soluções que integrem espaços públicos e privados.



COMO PROMOVER ESSA INTEGRAÇÃO?

A integração entre edifícios e espaço público acontece quando as atividades realizadas no espaço privado se aproximam das atividades desenvolvidas no espaço público.

Essa proximidade acontece no nível térreo, na zona de transição entre a edificação e a rua ou outro espaço público, como praças e parques.

Edificações

Algumas **características físicas das edificações** geram maior interface e integração entre essas e os espaços públicos:

- **menos barreiras e maior permeabilidade física e visual** (mais portas e vitrines, menos paredes cegas e muros);
- **detalhes nas fachadas** (texturas, cores, avanços, recuos e vãos);
- **mais atividades exercidas no nível térreo**, permitindo ao pedestre acesso direto à atividade a partir do logradouro público.



Foto: <https://www.archdaily.com.br/>

Espaços públicos

Por outro lado, alguns **arranjos sociais** promovidos nos **espaços públicos** garantem maior interação entre estes e os espaços privados:

- estímulo à **apropriação** por maior número de pessoas;
- incentivo à **circulação de pedestres** e ao uso de **meios de transporte não motorizados**;
- criação de desenho urbano que estimule a **convivência** e o **encontro**;
- garantia de **acessibilidade**;
- viabilização do atendimento das **demandas cotidianas locais**.



O QUE A CIDADE GANHA COM ESSA INTEGRAÇÃO?

**APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO
POR MAIOR NÚMERO DE PESSOAS**

**VITALIDADE
URBANA**

**SEGURANÇA NO
ESPAÇO
PÚBLICO**

A **apropriação do espaço público** acontece quando ele é usado para atividades de lazer, contemplação, deslocamentos ou mesmo para estabelecer relações sociais.

EM MORTE E VIDA DE GRANDES CIDADES, JANE JACOBS DESTACA QUE:



as ruas e suas calçadas, principais locais públicos de uma cidade, são seus órgãos mais vitais. (...) Se as ruas de uma cidade parecerem interessantes, a cidade parecerá interessante; se elas parecerem monótonas, a cidade parecerá monótona. (...) se as ruas da cidade estão livres da violência e do medo, a cidade está, portanto, razoavelmente livre da violência e do medo. (...)

As calçadas, os usos que as limitam e seus usuários são protagonistas ativos do drama urbano da civilização versus a barbárie. Manter a segurança urbana é uma função fundamental das ruas das cidades e suas calçadas (p.29-30)*.



EM *CIDADES PARA PESSOAS*, JAN GEHL
TAMBÉM DEFENDE A DIMENSÃO
HUMANÍSTICA DO PLANEJAMENTO URBANO,
A CIDADE PENSADA PARA O PEDESTRE.

“

Gehl nos alerta sobre a cessão dos espaços públicos para os automóveis, resultando na rua como um lugar perigoso para caminhar, na diminuição quantitativa e qualitativa dos espaços públicos e no aumento da violência.

Para o autor, a qualidade de vida nas cidades reflete-se na escala dos espaços; nas soluções de mobilidade; nos arranjos que favorecem a vitalidade, a sustentabilidade e a segurança nos espaços públicos; nas possibilidades de expressão individual e coletiva e na beleza daquilo que pode ser apreendido ao nível do observador*.

”

*SALVADOR, Laís Margiota; BARONE, Gabriela Pereira. **Jan Gehl e o desenho urbano das cidades contemporâneas: de Copenhague a São Paulo**. Vitruvius, arqtextos, junho de 2018. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/19.217/7020>

Uma cidade viva é uma cidade pensada para pessoas.

O espaço público frequentado por pessoas é mais seguro do que o espaço público deserto, pois o número de olhares atentos - de quem transita e de quem observa - é fator de segurança.

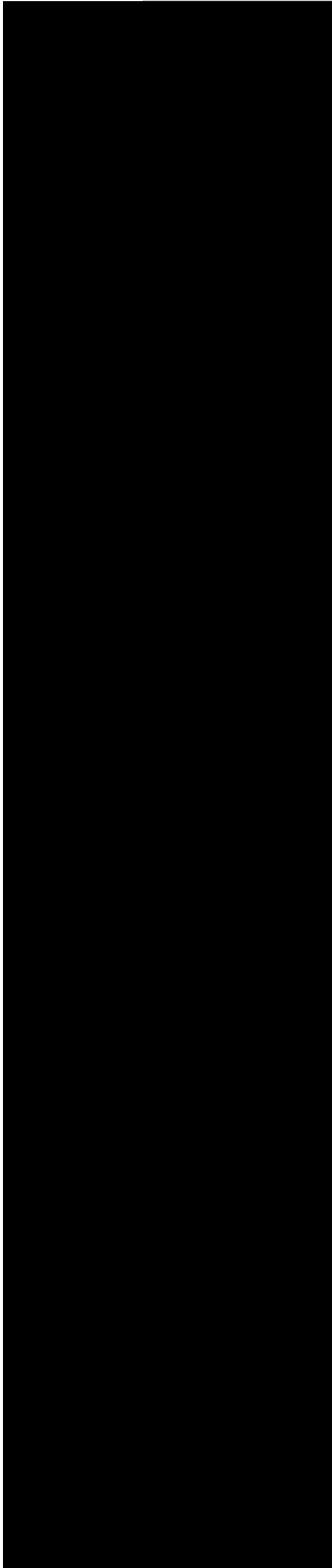


Foto: <https://prefeitura.pbh.gov.br//>



O espaço público é palco de encontros e de interações sociais e culturais. É onde os laços comunitários se fortalecem.

O espaço público é um espaço político, onde se manifestam conflitos e contradições de uma sociedade.



**QUE ALTERNATIVAS O
PLANO DIRETOR DE
BELO HORIZONTE NOS
APRESENTA?**

PLANO DIRETOR DE BELO HORIZONTE

(LEI N° 11.181/19)

**SOLUÇÕES PROJETUAIS DE
GENTILEZA URBANA**

**QUALIFICAÇÃO DE
UNIDADES DE VIZINHANÇA**

SOLUÇÕES PROJETAIS DE GENTILEZA URBANA

São alternativas de **tratamento de espaços de transição** entre a edificação e o logradouro público ou as áreas de uso público. Sua finalidade é promover a **qualificação da paisagem urbana** e **estimular a apropriação coletiva desses espaços de transição**, de forma a torná-los mais agradáveis, seguros e inclusivos (art. 36,§ 1º da Lei nº 11.181/19).

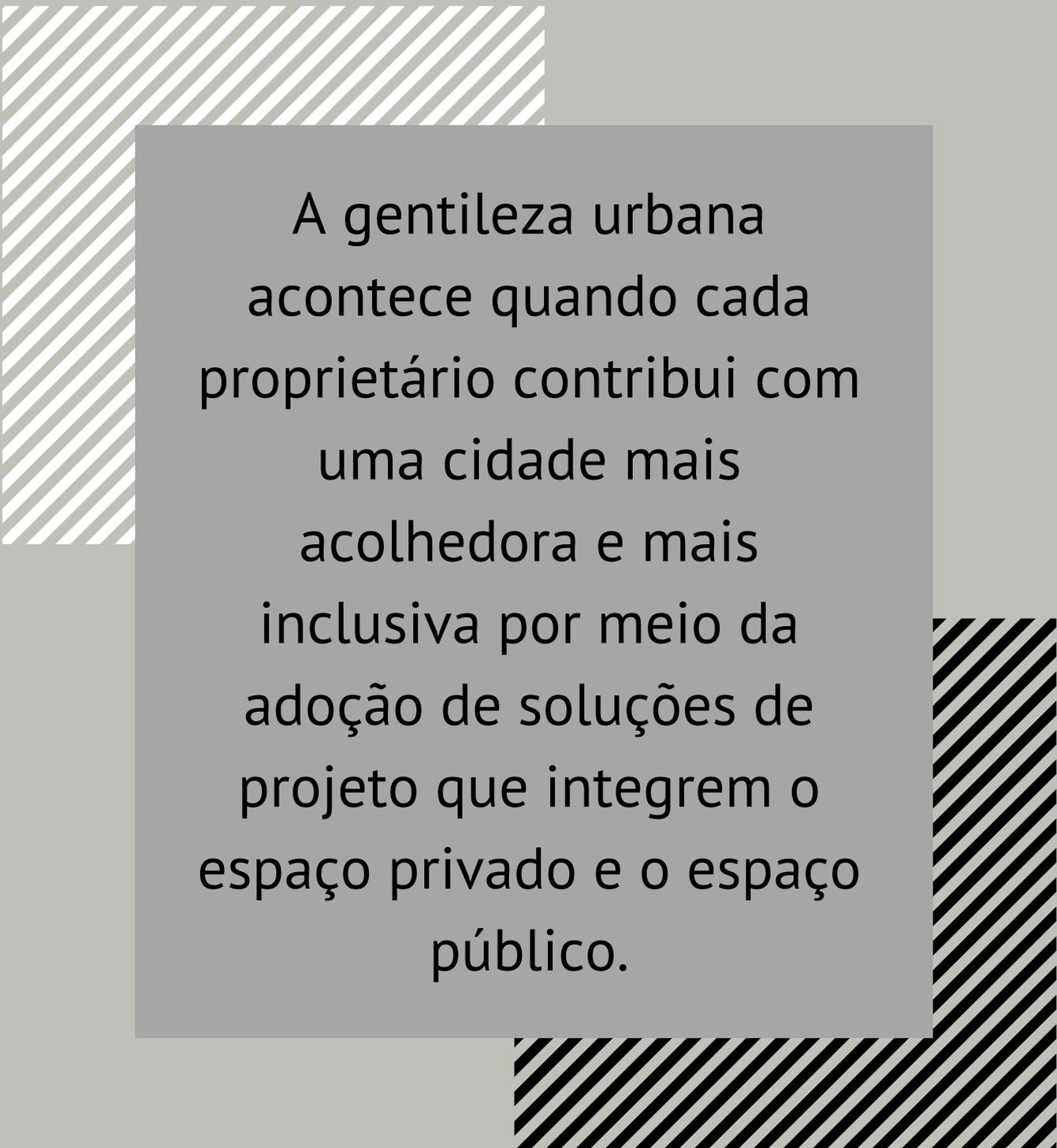
```
graph TD; A[ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA] --- B[QUALIFICAÇÃO DO NÍVEL TÉRREO]; B --- C[FACHADA ATIVA]; B --- D[PERMEABILIDADE VISUAL];
```

ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA

QUALIFICAÇÃO DO NÍVEL TÉRREO

FACHADA ATIVA

PERMEABILIDADE VISUAL



A gentileza urbana acontece quando cada proprietário contribui com uma cidade mais acolhedora e mais inclusiva por meio da adoção de soluções de projeto que integrem o espaço privado e o espaço público.

Área de fruição pública

É o **espaço contínuo ao logradouro público** destinado à ampliação de áreas verdes e à formação de faixas, largos e praças para **convívio coletivo**.



Foto: <https://www.campinas.sp.gov.br/>

A área de fruição deve ser de livre acesso e constitui limitação administrativa permanente. Por isso é proibida sua ocupação ou obstrução com edificações, instalações ou equipamentos.

A implantação e a manutenção de **áreas de fruição** são de **responsabilidade do proprietário do imóvel**.

A área de fruição pública deverá observar os critérios de **desenho universal** e permitir sua utilização como área de **convívio**. Essa área deverá ter, no mínimo:

- **banco ou estrutura similar** que proporcione a permanência de pessoas;
- **arborização** que proporcione sombreamento;
- **iluminação**;
- **placa informativa** relativa ao **caráter público** da área *.



Foto: <https://casavogue.globo.com/>

Qualificação do nível térreo

Fachada ativa

Fachada situada no nível térreo de edificação de uso não residencial ou misto, onde esteja garantida:

- a **permeabilidade visual** no nível da circulação do pedestre;
- o **acesso direto** do pedestre à **atividade econômica** a partir do logradouro público.



Foto: <https://docplayer.com.br/>

Não se caracteriza como fachada ativa a atividade de estacionamento de veículos.

Por se tratar de solução projetual de gentileza urbana, a adoção de **fachada ativa** no nível térreo, em edificação de uso misto ou não residencial, pode gerar direito a **benefício**, de acordo com o Plano Diretor.

Para obter o direito a esse benefício, **no mínimo 50% do somatório da extensão das fachadas frontais** deve estar caracterizado como fachada ativa*.



Foto:<https://www.thecityfixbrasil.org//>

Qualificação do nível térreo

Permeabilidade visual

Fachadas com maior permeabilidade visual e física no nível da circulação do pedestre contribuem para:

- **idades mais seguras;**
- **qualificação do espaço público.**

Isso torna o espaço mais interessante para o pedestre e estimula os deslocamentos a pé e de bicicleta.



Para garantir a permeabilidade visual no fechamento de terrenos, devem-se utilizar elementos que não criem **barreiras visuais** que obstruam a relação com o logradouro.

Será considerada vedação com permeabilidade visual aquela em que, **no mínimo, 70% do fechamento frontal** do terreno seja feito com elementos em **trama, vazados ou transparentes** *.

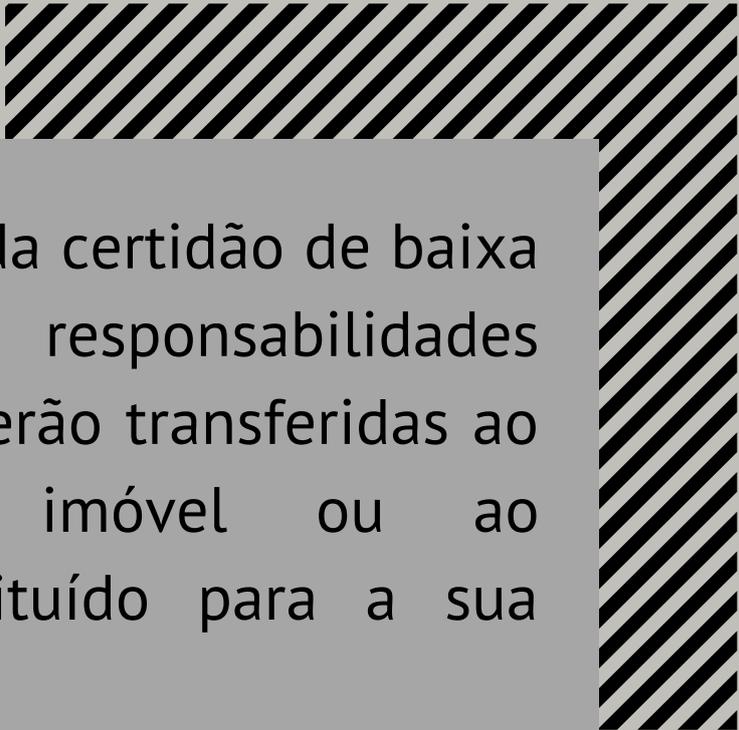


Foto: <https://www.construcaoemvidros.com.br/>

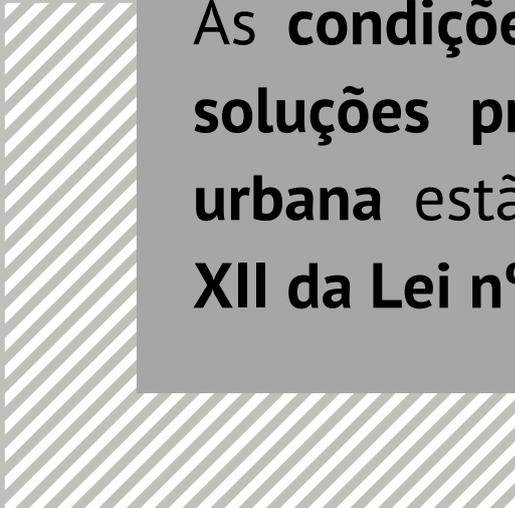
BENEFÍCIOS TRAZIDOS PELA UTILIZAÇÃO DE SOLUÇÕES PROJETUAIS DE GENTILEZA URBANA

O uso de **soluções projetuais de gentileza urbana** permite **superar o potencial construtivo** delimitado pelo Coeficiente de Aproveitamento básico - CAbas, mediante **assinatura de Termo de Conduta Urbanística - TCU** - pelo responsável pelo empreendimento.

Coeficiente de aproveitamento básico - CAbas: índice que, multiplicado pela área do terreno, define o seu potencial construtivo, a ser exercido por empreendimento público ou privado de forma gratuita (Glossário - Lei nº 11.181/19).



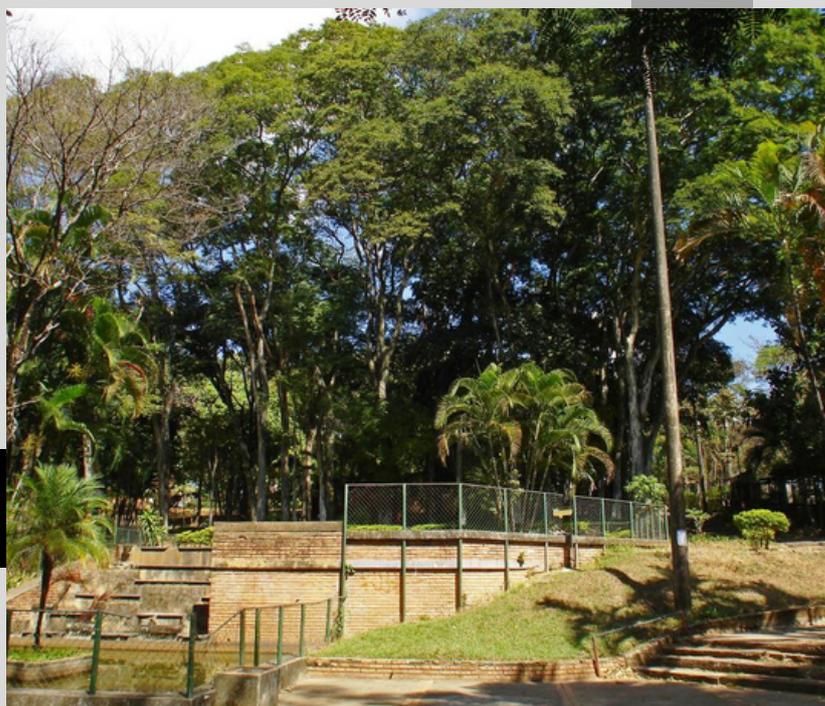
Após a concessão da certidão de baixa de construção, as responsabilidades contidas no TCU serão transferidas ao proprietário do imóvel ou ao condomínio constituído para a sua administração.



As **condições** para o emprego de **soluções projetuais de gentileza urbana** estão definidas no **Anexo XII da Lei nº 11.181/19**.

QUALIFICAÇÃO DE UNIDADES DE VIZINHANÇA

Unidade de vizinhança qualificada é a área com certa autonomia para o **atendimento das necessidades cotidianas**. Nessas áreas devem ser formadas **redes de deslocamentos** - a pé, por bicicleta ou por meio da integração desses modos de locomoção com o sistema de transporte público - que propiciem o **acesso ao comércio, aos serviços, aos equipamentos comunitários e de lazer e ao sistema de transporte coletivo**.



A **qualificação de unidades de vizinhança** envolve ações do **poder público** e da **iniciativa privada**. Seu **objetivo** é **melhorar o cotidiano dos cidadãos** por meio de:

- **diminuição** de deslocamentos por **veículo motorizado individual**;
- melhoria da **acessibilidade** no espaço público;
- fortalecimento da **rede de comércio e serviços locais**;
- qualificação do **espaço público** e incentivo à sua **apropriação**;
- oferta de **serviços públicos**;
- aumento de **áreas verdes** e de **arborização**.



FIQUE LIGADO!

A maior qualidade da caminhada resulta em benefício para todos, mas tem grande impacto no dia a dia de alguns grupos sociais.

O andar a pé corresponde à maior parte dos trajetos cotidianos femininos (58,1%), envolvendo tarefas de cuidado, como compras e deslocamentos com crianças (Pesquisa Origem e Destino de 2012).

Outros grupos que também se deslocam a pé com maior frequência são as crianças, os jovens, as pessoas com deficiência e os idosos*.

***V Conferência Municipal de Política Urbana - Unidade de Vizinhança Qualificada.** Disponível em:

https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2018/planejamento-urbano/vcmпу/VCMPU_Texto_Eixo_Unidade_Vizinhanca_Qualificada.pdf

O QUE ISSO TEM A VER COM A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE?

A função social da cidade está prevista no art. 182 da Constituição de 1988 como um dos objetivos da política de desenvolvimento urbano.

A função social da cidade se realiza no espaço público quando este é apropriado pelos cidadãos em sua diversidade e pluralidade.

A DIVERSIDADE E A VITALIDADE DOS
ESPAÇOS PÚBLICOS
EXPRESSAM OS
VALORES DEMOCRÁTICOS
PRESENTES NO PLANEJAMENTO DA CIDADE



E SE RELACIONAM COM O
DIREITO À CIDADE!

PARA SABER MAIS

BELO HORIZONTE. **V Conferência Municipal de Política Urbana - Unidade de Vizinhança Qualificada**. Portal da Prefeitura de Belo Horizonte, 2018. Disponível em: https://prefeitura.pbh.gov.br/sites/default/files/estrutura-de-governo/politica-urbana/2018/planejamento-urbano/vcmptu/VCMPTU_Texto_Eixo_Unidade_Vizinhanca_Qualificada.pdf. Acesso em setembro de 2021.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo, Perspectiva, 2013.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de grandes cidades**. São Paulo, Martins Fontes, 2019.

SABOYA, Renato T. de. **Fatores morfológicos da Vitalidade Urbana - Parte 3: Arquitetura da Rua**. ArchDaily, 2017. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/875044/fatores-morfologicos-da-vitalidade-urbana-nil-parte-3-arquitetura-da-rua-reno-t-de-saboya>. Acesso em setembro de 2021.

SALVADOR, Laís Margiota; BARONE, Gabriela Pereira. **Jan Gehl e o desenho urbano das cidades contemporâneas: de Copenhague a São Paulo**. Vitruvius, arquitextos, junho de 2018. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/19.217/7020>

GRUPO DE TRABALHO POLÍTICA URBANA NO PORTAL

Coordenação:

Patrícia Garcia Gonçalves

Divisão de Consultoria Legislativa - Divcol:

Patrícia Garcia Gonçalves - arquiteta

Seção de Redação Legislativa - Secred:

Adriana de Oliveira Aguiar

Gabriela de Andrade Pereira Arruda

Priscila Inês Muniz Amâncio

Divisão de Instrução e Pesquisa - Divinp:

Rafael Guimarães Abras Oliveira

Divisão de Assessoramento ao Plenário e às Comissões - Divapc:

Gisela Palmieri Torquato

Escola do Legislativo - Escleg:

Giovana de Souza Rodrigues

Procuradoria - Proleg:

Maria Luiza Gonçalves

Seção de Comunicação Visual - Secvis:

Larissa Metzker



CÂMARA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE
Avenida dos Andradas 3100 . Santa Efigênia . BH . MG
www.cmbh.mg.gov.br
31 3555.1100