

**Planejamento Urbano: desafios e boas experiências
(nacionais e internacionais) de planejamento
integrado em aglomerados urbanos**

Prof. Dr. Samuel Steiner dos Santos



ork



Em Florianópolis, casa de luxo valoriza mais de R\$ 1 milhão ao ano

Em 5 anos, média do m² na cidade passa de R\$ 3 mil para R\$ 5,5 mil. Dificuldade em construir na ilha faz preço dos imóveis disparar.

Géssica Valentini
Do G1 SC

Comente agora

Tweetar

140

Recomendar

80

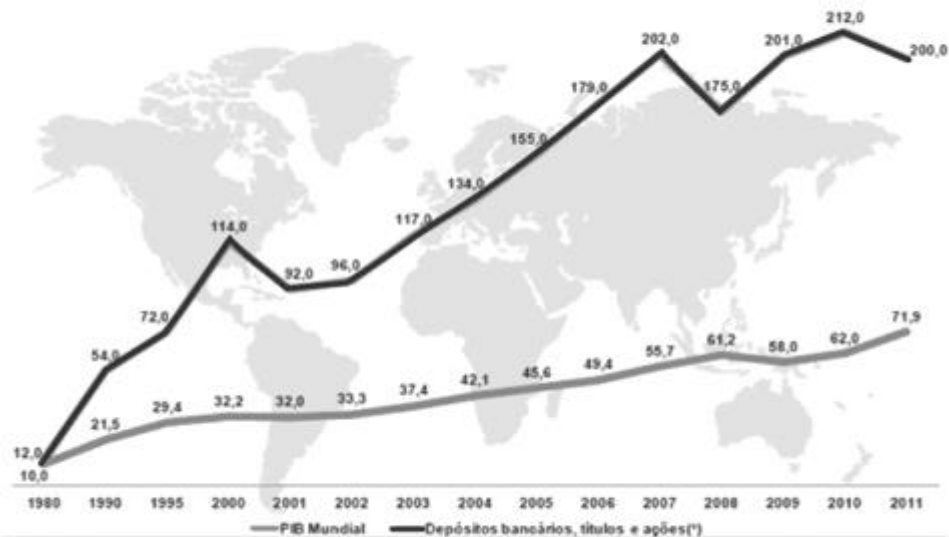


Até o mês passado, o apartamento ideal para Álvaro Souto e sua família tinha dois quartos e ficava no Centro de **Florianópolis** (SC). Quando comprou o imóvel, em 2005, ele desembolsou R\$ 120 mil. Sete anos depois, com a notícia da chegada da segunda filha, um imóvel maior tornou-se necessidade: um espaço com pelo menos 100 m² de área útil, três quartos, dependência de empregada, duas garagens, infraestrutura para crianças e boa localização. O apartamento da família foi colocado à venda por R\$ 350 mil e vendido em 20 dias, com uma valorização de quase 200%. O novo imóvel, no entanto, ainda não foi encontrado a um preço acessível.



**Terra urbana:
bem escasso, irreprodutível,
socialmente construído... e
ESSENCIAL!**

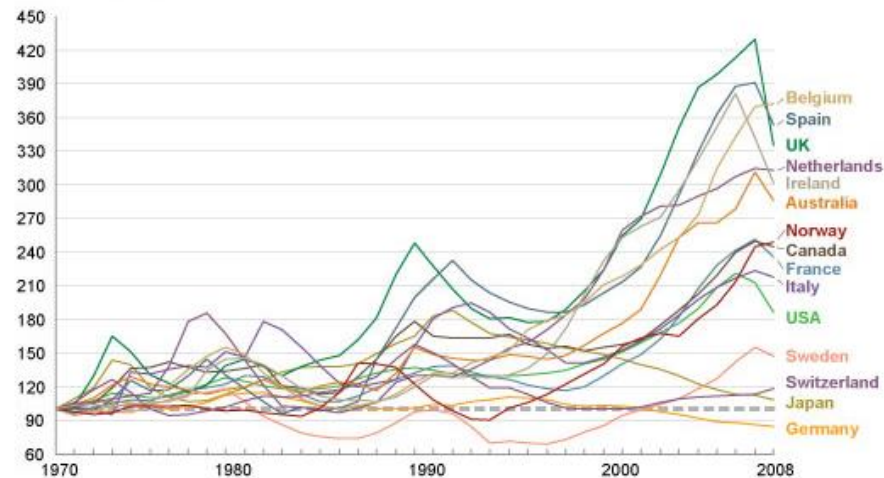
**Gráfico 2 – Valor global dos ativos financeiros e o PIB mundial
(em US\$ trilhões)**



(*) Não estão incluídos aplicações financeiras na forma de derivativos, swaps, garantias etc.)

Fonte: Lacerda, 2012

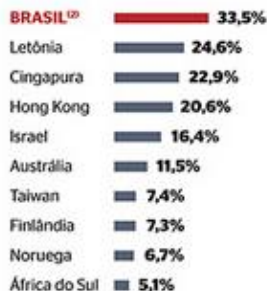
Real house prices; index: 1970 = 100



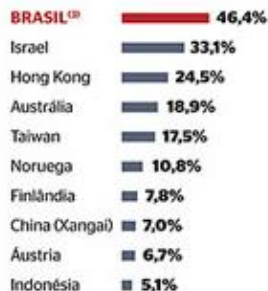
CAMPEÃO MUNDIAL

Em 12 meses e em 24 meses, até setembro de 2010, o Brasil ficou em primeiro lugar na lista dos países com a maior valorização imobiliária do mundo, com larga vantagem sobre os demais - em %

12 MESES⁽¹⁾



24 MESES⁽³⁾



(1) Pesquisa feita em 36 países, em moeda local, sem descontar a inflação (2) Preço médio do metro quadrado de lançamentos em São Paulo entre 30/9/2009 e 30/9/2010 (3) Preço médio do metro quadrado de lançamentos em São Paulo entre 30/9/2008 e 30/9/2010 Fontes: Global Property Guide e Embraesp

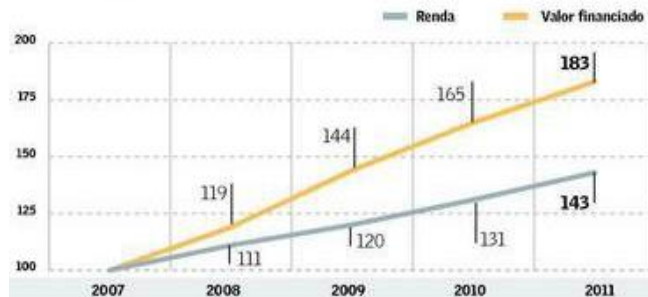
ACESSO RESTRITO

Até quanto pode chegar o preço do metro quadrado de área útil nas regiões mais nobres das principais cidades brasileiras, depois da alta recente

BAIRRO/ CIDADE	PREÇO do m² de área útil (R\$)	PREÇO de apto. 150 m² (R\$ milhões)
Leblon (orla) - Rio de Janeiro	20 mil	3,0
Jardim Europa - São Paulo	12,5 mil	1,9
Setor Noroeste - Brasília	12 mil	1,8
Vila Nova Conceição - São Paulo	9,5 mil	1,4
Avenida Beira-Mar Norte - Florianópolis	9 mil	1,3
Meirelles (Avenida Beira-Mar) - Fortaleza	8 mil	1,2
Clube Espanhol, Salvador	7,5 mil	1,1
Batel, Ecoville - Curitiba	4,5 mil	0,7
Moinho de Vento - Porto Alegre	3,5 mil	0,5

Fontes: Cofeci, Secovi-DF, Siduscon-SC, Creci, Ceará, Ademi Paraná

Variação da renda mensal do trabalhador x valor financiado pelo SFH - base 100 em 2007



Estratificação dos mais ricos

Renda média mensal do trabalho* - R\$/mês	
até 1%	21.030
de 2% a 9%	5.775
de 10% a 20%	2.633
de 20% a 30%	1.744
de 30% a 40%	1.334
de 40% a 50%	1.077
de 50% a 60%	906
de 60% a 70%	752
de 70% a 80%	684
de 80% a 90%	496
de 90% a 100%	205

VALOR DE TROCA:

Cidade como mercadoria, lugar de acumulação; investimento portadora de juros, lucros e rendas. Especulação imobiliária.

- **Agentes:** proprietários fundiários; promotores imobiliários; construtoras; frações da sociedade civil; frações do estado.
- **Categoria síntese:** cidade competitiva; planejamento estratégico; cidade corporativa
- **Valores e conceitos:** planejamento normativo; pragmatismo; realismo; competitividade; supervalorização do zoneamento; flexibilidade dos instrumentos (oportunidades), condenação do planejamento compreensivo; guerra dos lugares. Urbanismo just in time.
- **Referências práticas:** Estelita (Recife), Porto Maravilha (RJ), Nova Luz (São Paulo) Puerto Madero (Buenos Aires), La Défense (Paris)

VALOR DE USO:

Cidade como apropriação, como produto da ação humana, lugar da reprodução da vida cotidiana, do trabalho, do lazer, do ócio, da organização da vida coletiva e política.

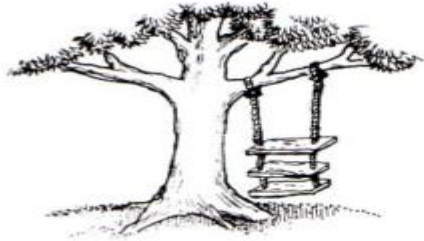
- **Agentes:** habitantes, moradores, cidadãos, organizações comunitárias, grupos sociais excluídos, movimentos sociais urbanos, frações do Estado (sem romantismos)
- **Categoria síntese:** Direito à cidade (Lefebvre)
- **Valores e conceitos:** justiça social, solidariedade territorial, espaços públicos, urbanidade, equílibrioterritorial I, equipamentos coletivos, paisagem, patrimônio, valores históricos e simbólicos. Valorização do planejamento urbano.
- **Referências práticas:** Bogotá e Medellín (Colômbia), Favela-bairro (RJ), PMCMV entidades (SP), movimentos de moradia (SP).

Dimensões e escalas da financeirização do espaço urbano

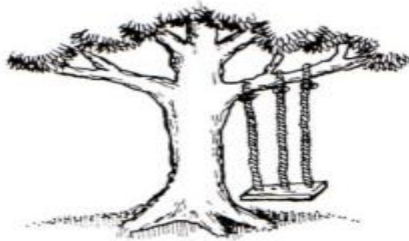
Escalas	Agentes	Processos e ações
Global	Investidores institucionais (fundos de pensão, seguradoras, etc) e seus intermediários (gestores de ativos)	Aquisição de papéis com lastro no mercado imobiliário (ações e debêntures emitidos por incorporadoras) como parte de estratégia de formação de carteiras de ativos diversificadas em termos de segmento (renda fixa ou variável, setores da economia, etc.) e região geográfica (países "emergentes" ou desenvolvidos).
	Fundos de <i>private equity</i>	Aquisição de participação e protagonismo na reorganização administrativa das empresas anterior à abertura de capital (revenda da sua participação após o IPO)
	Agências de avaliação de risco	Emissão de <i>scores</i> padronizados, baseados em critérios palatáveis aos investidores financeiros, que avaliam o grau de credibilidade dos devedores
Nacional	Fundos de investimento imobiliário (FII)	Aquisição e gerenciamento de carteiras diversificadas de imóveis com fins de rendimento (shopping centers, torres de escritórios, condomínios logísticos, etc.)
	Incorporadoras e construtoras de capital aberto	Abertura de capital na Bovespa e financiamento do investimento mediante recurso ao mercado de capitais
		Dispersão territorial do investimento e monitoramento centralizado dos resultados operacionais e financeiros
	Bancos comerciais nacionais	Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) ou repasse de sua carteira de empréstimos hipotecários para companhias securitizadoras
Ampliação do direcionamento de recursos para o financiamento habitacional		
Companhias securitizadoras	Securitização de portfólios pulverizados de financiamento imobiliário e oferta de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no mercado de capitais.	
Local/Urbana	Incorporadoras e construtoras parceiras	Estabelecimento de parcerias com construtoras/incorporadoras nacionais em segmentos específicos
		Aquisição de terrenos e oferta de megaempreendimentos com forte impacto sobre a dinâmica de preços local e sobre a estruturação do espaço urbano
	Proprietários de terrenos	Venda ou permuta de terrenos com as incorporadoras financeirizadas para promoção de grandes projetos
	Pequenas incorporadoras familiares	Concorrência com as incorporadoras financeirizadas nas margens do mercado local

Fontes: Daniel de Mello Sanfelici, « A financeirização do circuito imobiliário como rearranjo escalar do processo de urbanização », *Confins* [En ligne], 18 | 2013, mis en ligne le 22 juillet 2013

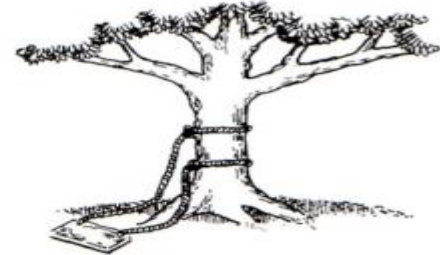
Problemas urbanos: problemas complexos



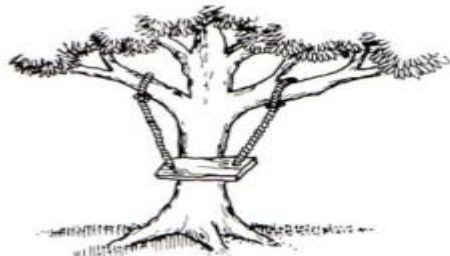
A proposta da empreiteira



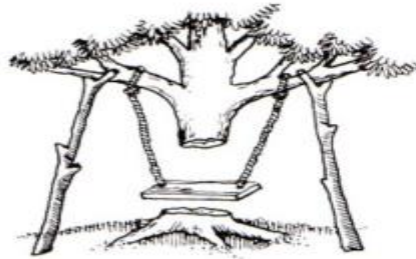
A concepção do prefeito



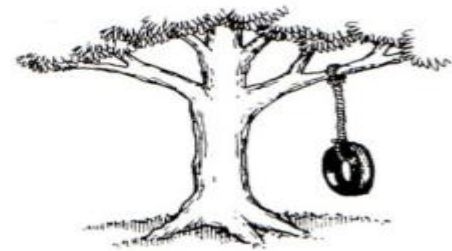
A decisão dos vereadores



O projeto dos urbanistas e planejadores



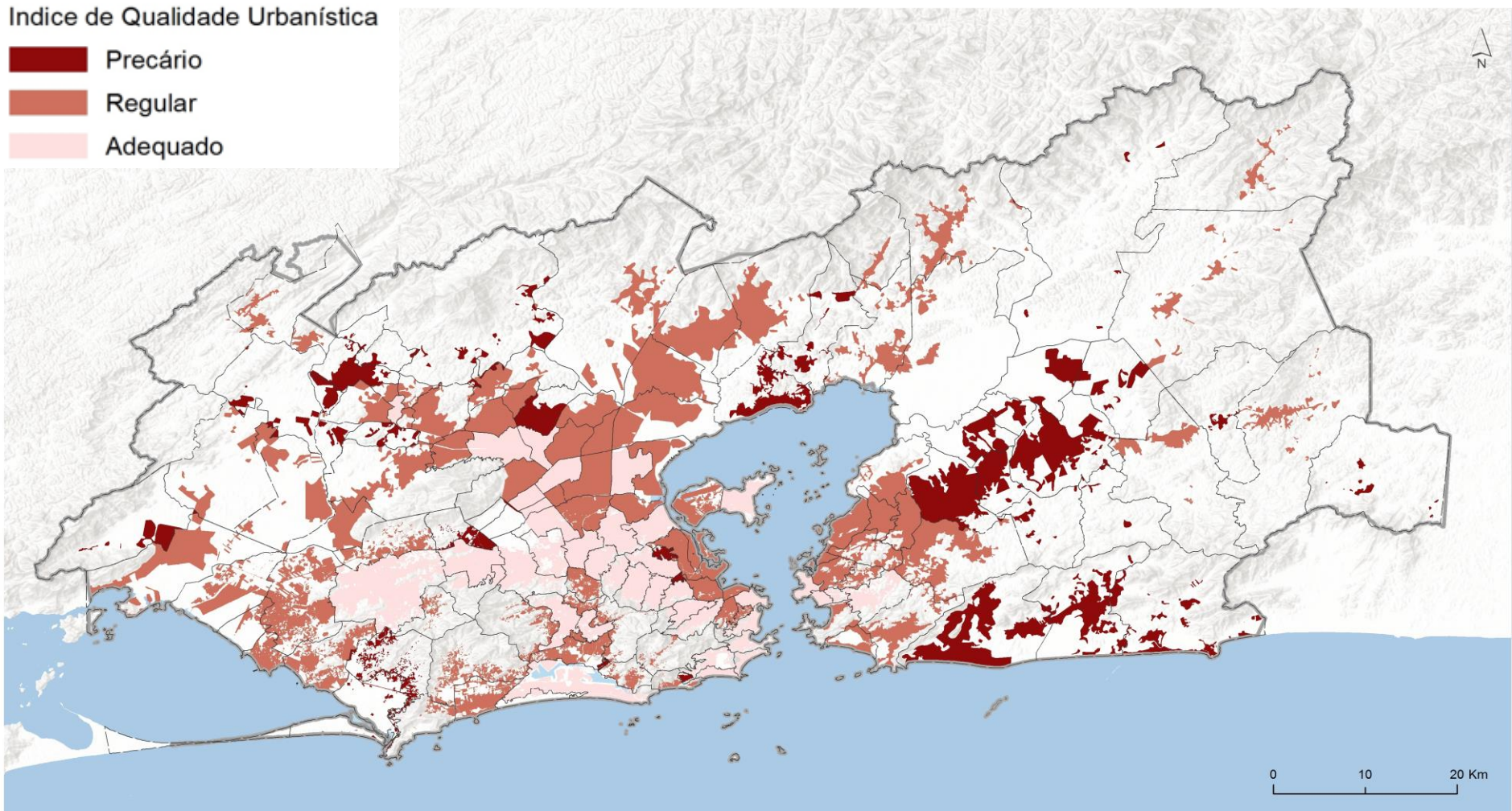
O que foi implantado



Aquilo que a população solicitou

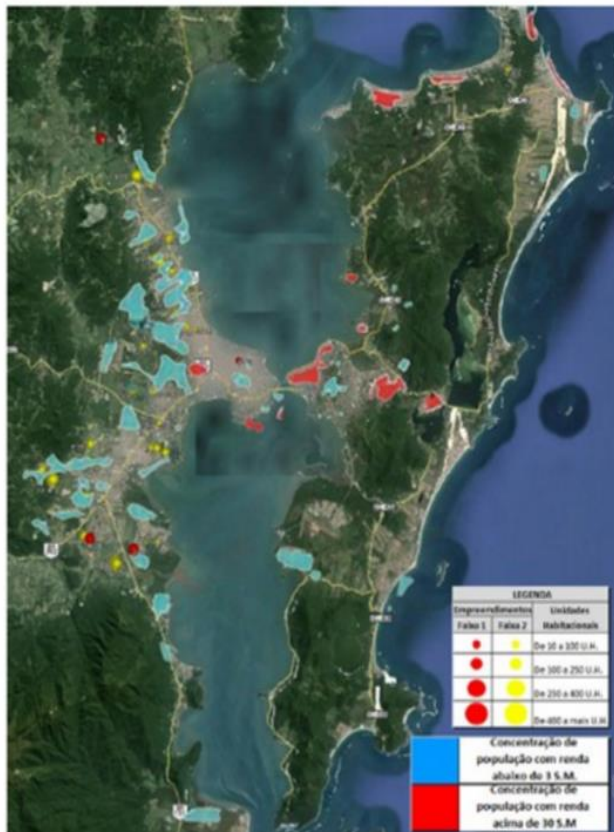
Índice de Qualidade Urbanística

- Precário
- Regular
- Adequado



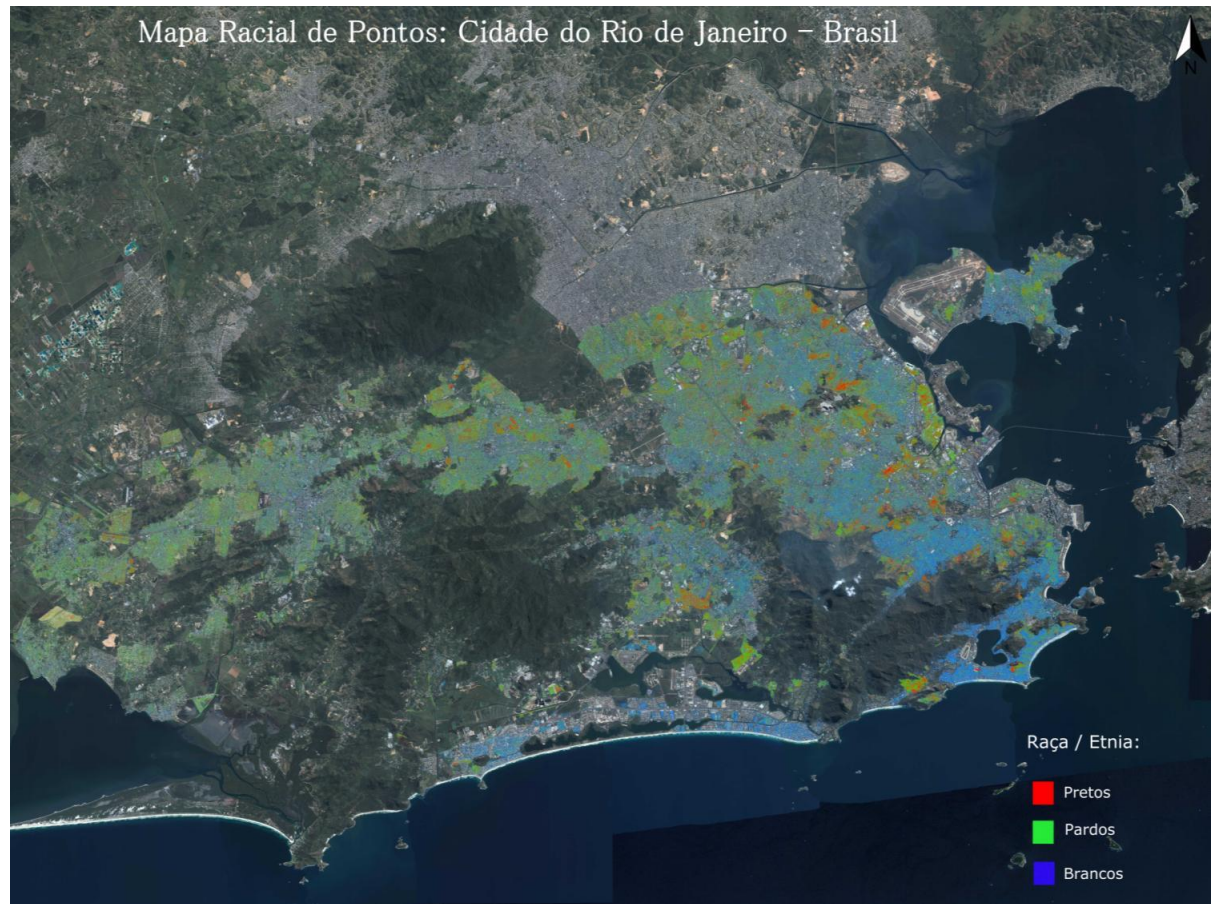
Fonte: Consórcio Quanta - Lerner
Censo Demográfico 2010 - IBGE

Figura 8: Concentração de população segundo a renda e a localização dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis.



Fonte: Mapa base Google Earth / Imagem trabalhada com dados de SUGAI, Maria Inês, Tese de Doutorado 2002 / Dados consolidados por Hildebrandt 2014.

Mapa Racial de Pontos: Cidade do Rio de Janeiro – Brasil



Buenos Aires



Caracas

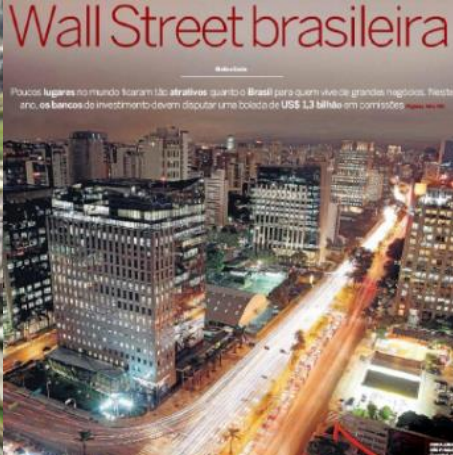


Cidade do México





Brooklin, São Paulo (SP)



Wall Street brasileira

Poucos lugares no mundo ficaram tão atraentes quanto o Brasil para quem vive de grandes negócios. Neste ano, os bancos de investimento devem disputar uma boiate de US\$ 1,3 bilhão em contratos



Faria Lima, SP

Porto Maravilha, RJ



Estelita, Recife (PE)



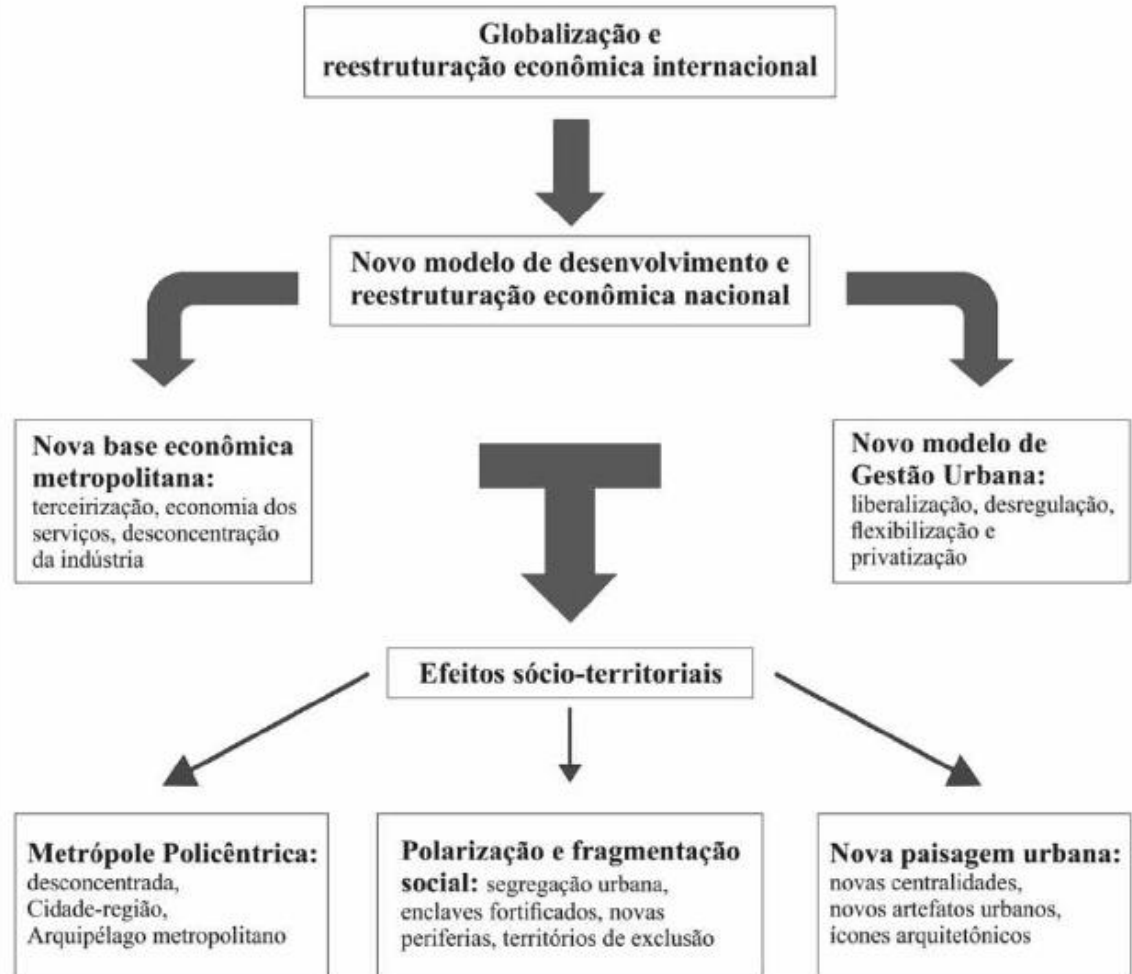
Florianópolis

Balneário Camboriú



Blumenau

Esquema analítico da reestruturação metropolitana



2

Dinâmicas recentes da urbanização de SC

Mesorregião	População 2010	População 2000	Diferença	% do crescimento de SC	Nº municípios	Municípios perderam população
Litoral Norte	2.164.724	1.683.599	481.125	52,6	43	0
Litoral Sul	953.877	828.595	125.282	13,7	47	10 (21%)
Grande Florianópolis	891.336	724.272	167.064	18,3	13	3 (23%)
Alto Vale do Itajaí	291.799	263.726	28.073	3,1	31	8 (26%)
Planalto Serrano	286.238	287.276	-1.038	-0,11	18	10 (55%)
Meio Oeste	596.119	562.111	34.008	3,72	55	24 (44%)
Oeste	732.263	674.831	57.432	6,28	76	43 (70%)
Planalto Norte	354.200	331.950	22.250	2,43	13	1 (8%)
Total SC	6.270.556	5.356.360	914.196	100,00	296	89 (30%)



Planejamento em aglomerados urbanos

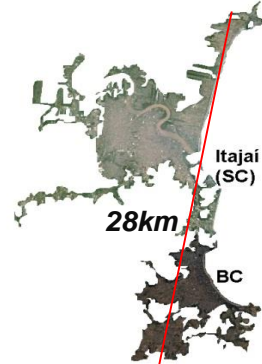
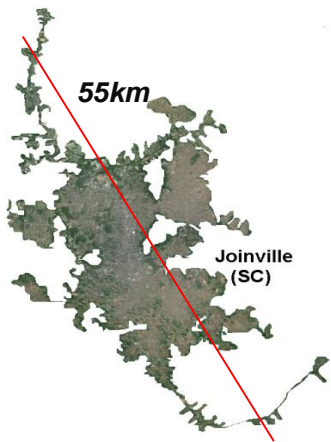
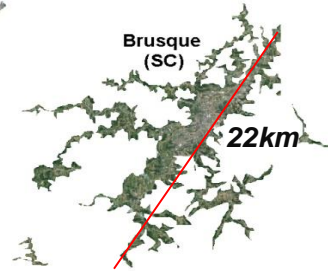
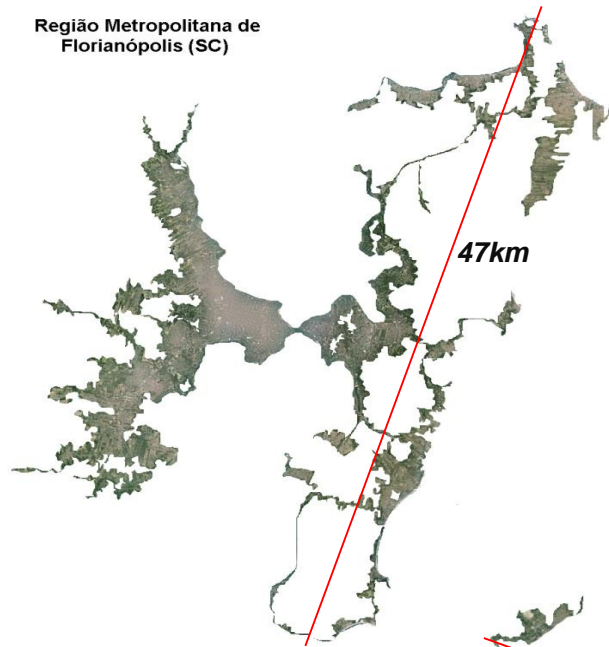
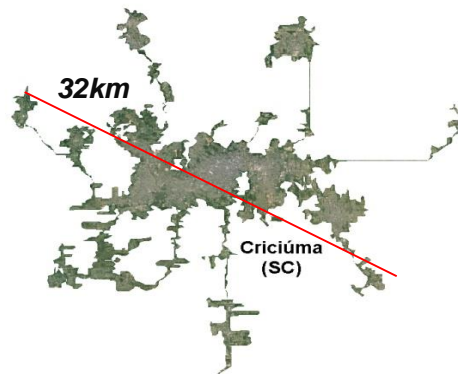
Aglomerados Urbanos de Santa Catarina

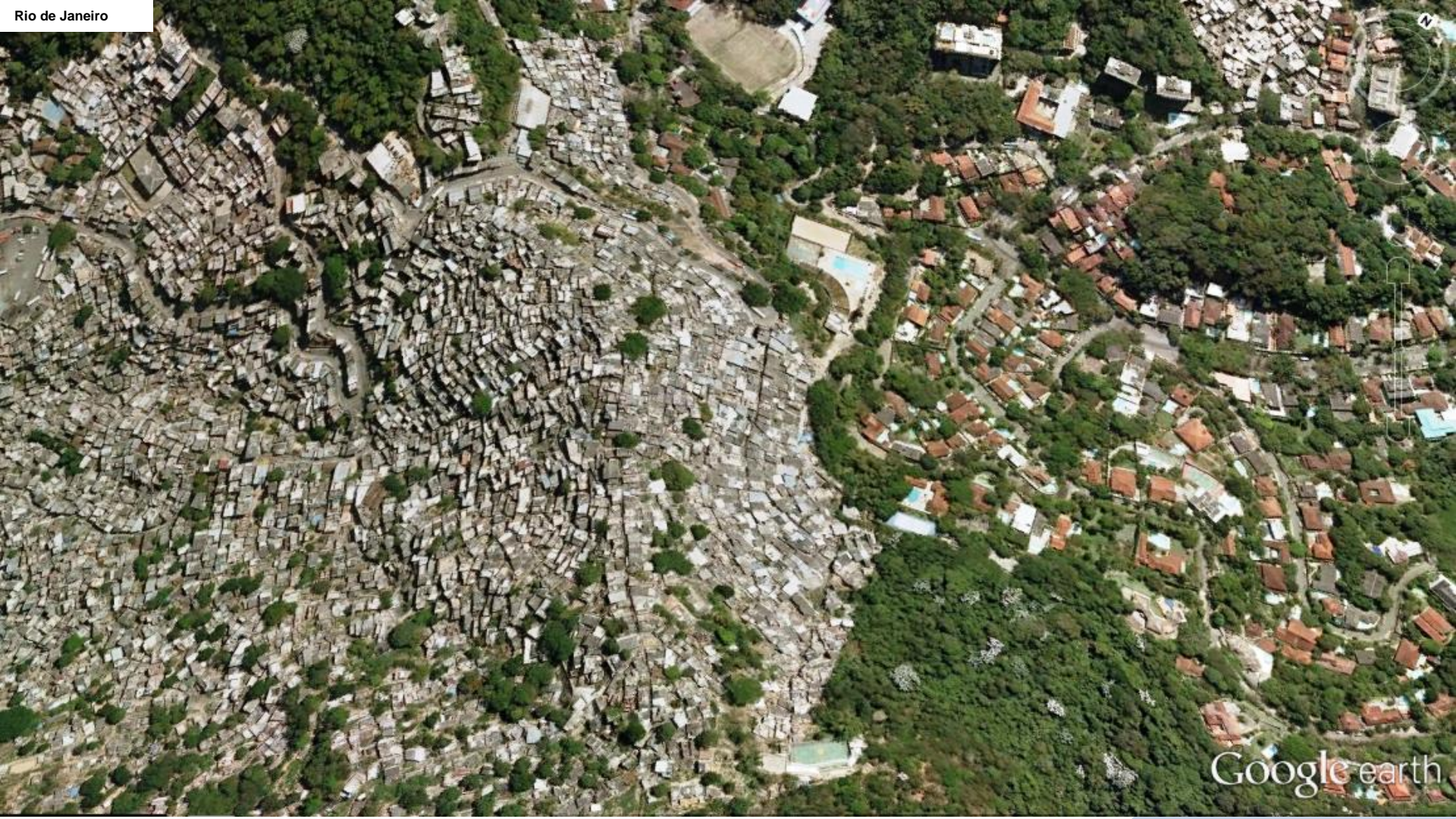


1. Florianópolis (pré-metropolitanas)
2. Joinville (maior porte)
3. Blumenau (menor porte)
4. Itajaí (menor porte)
5. Criciúma (menor porte)
6. Chapecó (descontínua)
7. Concórdia/Joaçaba (descontínua)

8. São Bento do Sul (eixo articulado)
9. Caçador/Fraiburgo (eixo articulado)
10. Penha/B. Velha (ocup. litorânea)
11. Lages (centro sub-regional)
12. Tubarão (centro sub-regional)
13. Rio do Sul (centro sub-regional)
14. São M.d'Oeste (centro sub-regional)

Região Metropolitana de Florianópolis (SC)





Rio de Janeiro

N

Google earth



© 2013 Google

Florianópolis

São José



© 2013 Google

© 2013 Google



Movimentos pendulares, transporte individual motorizado

Rodovias regionais exercendo função de vias urbanas

Balneário Camboriú



São José



Florianópolis



Joinville



“ A melhor maneira de prever o futuro é criá-lo. O planejamento não diz respeito a decisões futuras, mas às implicações futuras das decisões presentes ”

Peter Druncker



mapa de Florianópolis



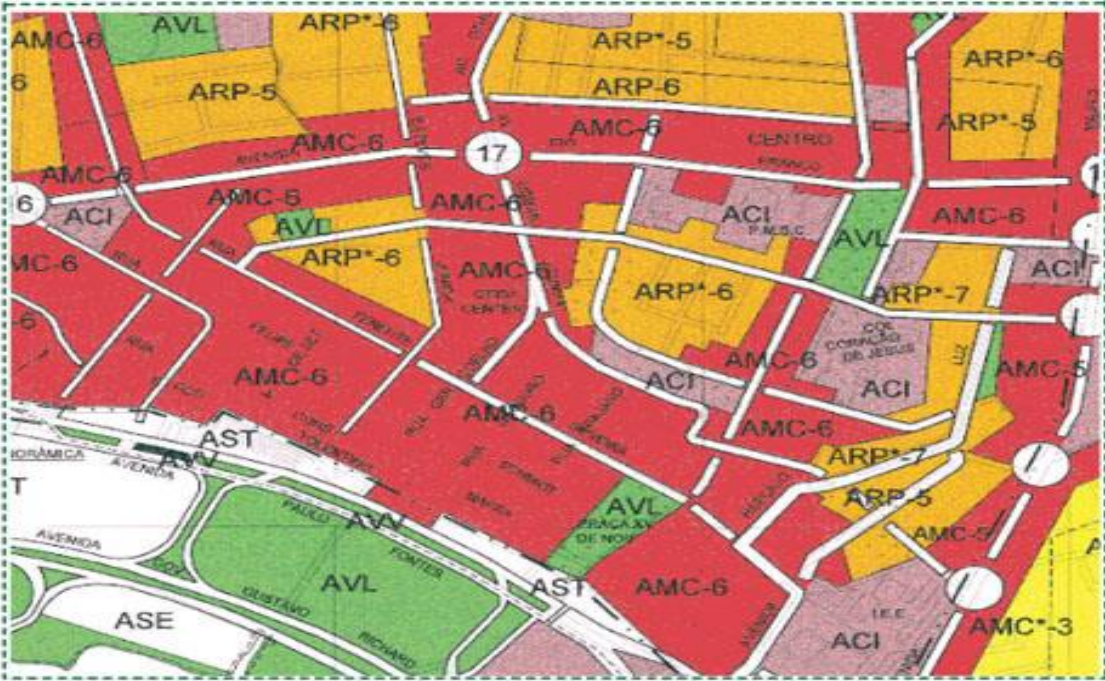
mapa de pranchas

- zoneamento
- sistema viário

01	02			
03	04			
05	06	07	08	09
10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
distrito sede				
20				

ipuf | legislação | imprimir

zoom + - navegador | instruções de uso | legendas



informações

AMC-6

Área Mista Central - 6

- Lote Mínimo: 1020 m2
- Testada Mínima: 30 m
- Nº Máximo de Pavimentos: 12
- Índice de Aproveitamento Máximo: 3,0 | 4,1 (B)
- Taxa de Ocupação Máx.: (G)(A)
- Afastamento Frontal: *
- Afastamento Lateral/Fundos: *

* deverá obedecer a legislação vigente

FLORIANÓPOLIS		
PLANO DIRETOR DO DISTRITO SEDE		
IPUF - INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS		
ZONEAMENTO		
GPL - GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO		
DATA OUTUBRO / 97	ESCALA 1 : 10.000	PRANCHA
DIGITALIZAÇÃO E N G E V I X	DESENHO CRB	12

Diretrizes da política urbana segundo EC/2001

1. Função social da cidade e da propriedade urbana (interesse coletivo x individual)
2. Gestão democrática: participação social nas decisões de interesse público
3. Justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização
4. Recuperação dos investimentos públicos
5. Busca pela sustentabilidade social, econômica e ambiental
6. Adequação dos instrumentos tributários e financeiros aos objetivos do desenvolvimento urbano

Dinâmicas múltiplas, complexas e interdependentes

1. Concentração demográfica / litoralização
2. Conurbação e pendularidade
3. Expansão urbana horizontal, periférica e fragmentada
4. Dinâmicas de valorização e especulação imobiliária
5. Forte segregação intraurbana
6. Degradação ambiental e sobrecarga nos sistemas urbanos
7. Desequilíbrio na distribuição de equipamentos, serviços e infraestrutura
8. Forte sazonalidade populacional
9. Mudança no padrão de deslocamento e aumento agudo da frota de veículos individuais
10. Transporte coletivo insuficiente e pouca participação relativa dos meios alternativos de transporte

Não faltam planos nem leis...

- Forte crise de legitimidade do planejamento urbano
- Fragmentação das políticas de planejamento e gestão do território
- Legislação muitas vezes avançada, mas ignorada...
- Falta aplicação do EC: função social da propriedade
- Falta controle sobre a valorização imobiliária
- Falta a ampliação do mercado privado para inclusão da classe média
- Falta política pública subsidiada de moradia
- Falta fiscalização sobre o uso e ocupação do solo
- Falta conhecimento empírico sobre a realidade

Centralidade de terra (questão fundiária)

3

Os avanços institucionais e as boas práticas

- São Paulo
- Medellín
- Região Metropolitana de Belo Horizonte

MNRU (Década de 1960)

Movimento Nacional pela Reforma Urbana

1988 – Constituição Federal

2001 – Estatuto da Cidade

2003 – MCidades

2004 – Conselho das Cidades

2005 – SNHIS

2005 – Planos Diretores Participativos

2005 – Lei dos Consórcios

2007 – Lei Diretrizes Saneamento Básico

2009 – Plano Nacional de Habitação

2012 – Política Nacional de Mobilidade Urbana

2015 – Estatuto da Metrópole



FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA



FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL



EQUIDADE E INCLUSÃO SOCIAL E TERRITORIAL



DIREITO À CIDADE



DIREITO AO MEIO AMBIENTE ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADO



GESTÃO DEMOCRÁTICA



Plano Diretor Participativo

Instrumentos do Estatuto da Cidade

- Instrumentos de desenvolvimento urbano
- Instrumentos de regularização fundiária
- Instrumentos de democratização da gestão

Instrumentos de indução do desenvolvimento urbano

1. Parcelamento, edificação e utilização compulsórios
2. IPTU progressivo no tempo
3. Desapropriação com pagamentos em títulos
4. Outorga onerosa do direito de construir
5. Transferência do direito de construir
6. Operações urbanas consorciadas
7. Direito de preempção
8. Direito de superfície
9. Consórcio imobiliário

Por que tão pouco regulamentados?

Por que tão pouco operacionais?

Por que tão pouco efetivos?



Um plano para socializar os ganhos da produção da cidade



Um plano para implementar a política habitacional para quem precisa



Um plano para melhorar a mobilidade urbana



Um plano para qualificar a vida urbana nos bairros



Um plano para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público



Um plano para reorganizar as dinâmicas metropolitanas



Um plano para promover o desenvolvimento econômico da cidade



Um plano para incorporar a agenda ambiental no desenvolvimento da cidade



Um plano para preservar o patrimônio e valorizar as iniciativas culturais



Um plano para fortalecer a participação popular nas decisões dos rumos da cidade

ELEMENTOS ESTRUTURANTES DO ORDENAMENTO TERRITORIAL: MACROZONAS E MACROÁREAS

Para organizar a cidade, o Plano Diretor dividiu-a em macrozonas e macroáreas, áreas homogêneas que orientam, ao nível do território, os objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos urbanísticos e ambientais.

MACROZONAS



Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental

ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA



URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA



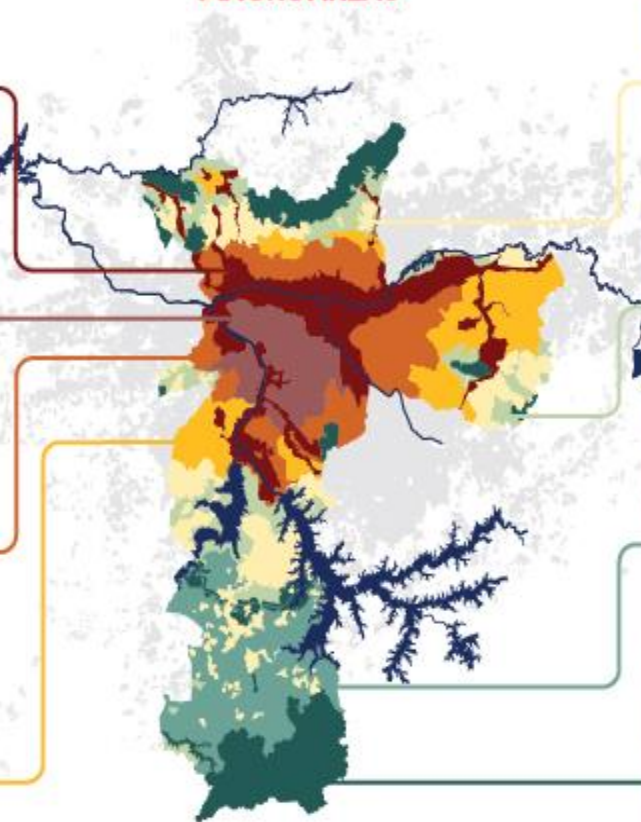
QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO



REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA



MACROÁREAS



REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL



CONTROLE E QUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL



CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL



PRESERVAÇÃO DOS ECOSISTEMAS NATURAIS



SOCIALIZAR OS GANHOS DA PRODUÇÃO DA CIDADE

A adoção do Coeficiente de Aproveitamento Básico = 1 para toda cidade define que o potencial construtivo adicional dos terrenos pertence à sociedade e seu ganho deve ser revertido para a coletividade. Assim, os recursos arrecadados com a venda do potencial construtivo aos empreendimentos que constroem acima do Coeficiente Básico serão investidos em melhorias urbanas em toda cidade. O Plano Diretor define ainda instrumentos urbanísticos para combater propriedades ociosas, que causam grande prejuízo à população, aumentando o custo por habitante dos equipamentos e serviços públicos oferecidos.

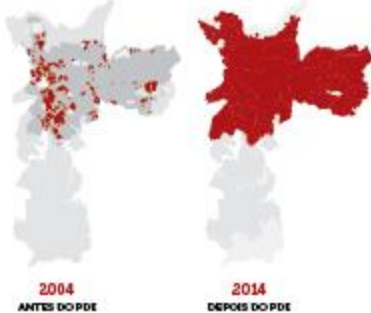
COMBATER A TERRA OCIOSA QUE NÃO CUMPRE A FUNÇÃO SOCIAL

ARRECADAR IMÓVEIS ABANDONADOS E DAR DESTINAÇÃO SOCIAL

IMPLEMENTAR A COTA DE SOLIDARIEDADE

APLICAR A OUTORGA ONEROSA SOBRE O VALOR DE MERCADO, COM ATUALIZAÇÃO ANUAL

COEFICIENTE BÁSICO = 1 PARA TODA CIDADE



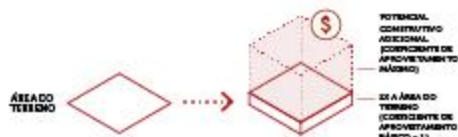
Para regularizar os ganhos relativos à produção construtiva realizada na cidade, o PDC estabeleceu o Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) Básico = 1 para toda a cidade.

PERMITIDA A CONSTRUÇÃO DE **1 X** A ÁREA DO LOTE, ENTÃO A CIDADE

- CA Básico = 1
- CA Básico = 1
- CA Básico = 1

Classificação: as parcelas com potencial de aproveitamento adicional são aquelas que possuem especificações:

ENTENDA O QUE SIGNIFICA O C.A. BÁSICO = 1:



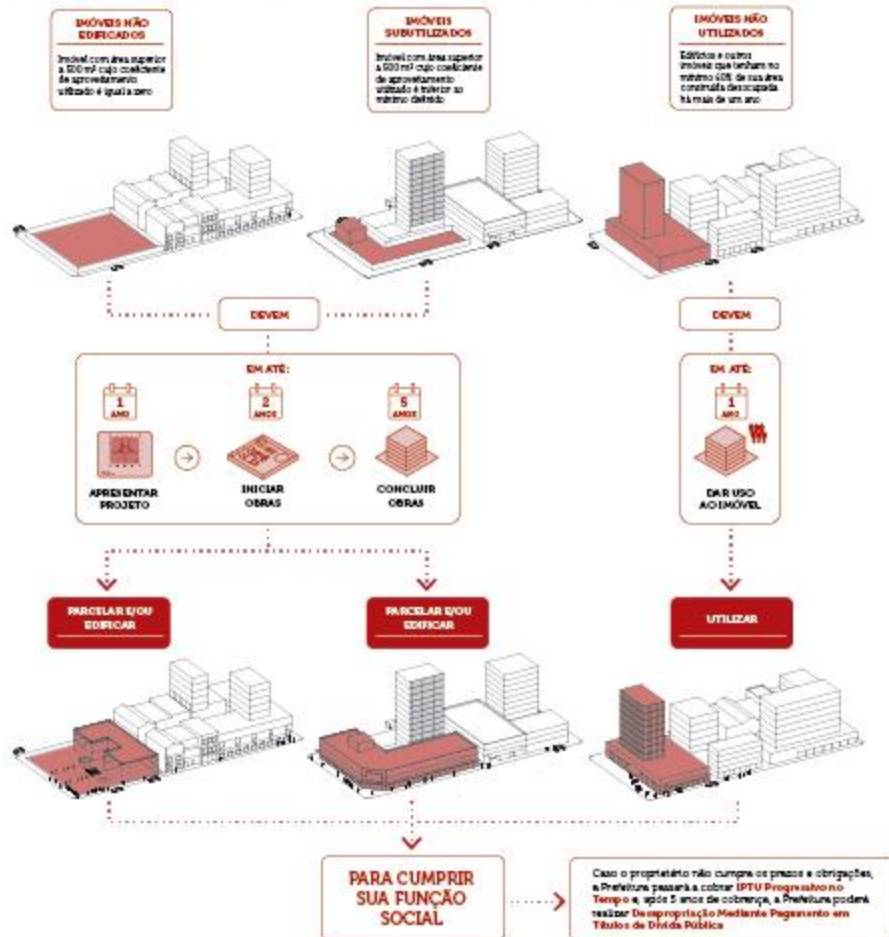
O QUE ACONTECE COM CONSTRUÇÕES ACIMA DO C.A. BÁSICO = 1?

Caso o empreendedor queira construir além do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite máximo estabelecido, terá que pagar uma contrapartida financeira chamada Outorga Onerosa, que é destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

OS RECURSOS SÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO:




FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE





ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO


Para reduzir a necessidade de grandes deslocamentos diários e aproximar emprego e moradia, o Plano Diretor organiza a ocupação da cidade através dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, otimizando o aproveitamento do solo nas áreas próximas à rede de transporte coletivo de média e alta capacidade (metrô, trem, corredores de ônibus). Instrumentos foram criados para vincular o adensamento habitacional e construtivo ao longo destes eixos à qualificação e ampliação dos espaços públicos e da oferta de serviços e equipamentos urbanos e sociais, de modo a fazer de São Paulo uma cidade mais humana.

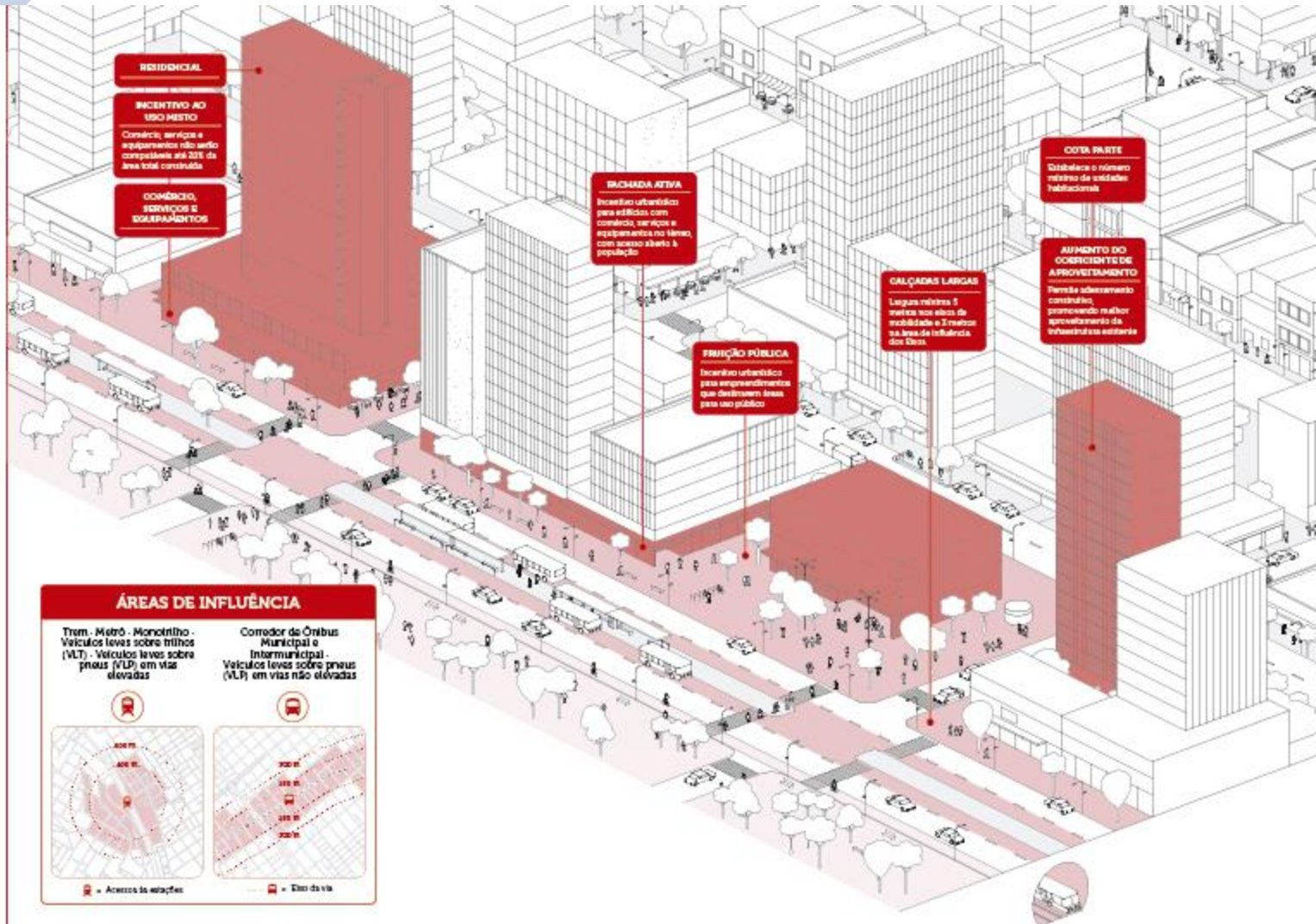
 **PROMOVER ADENSAMENTO HABITACIONAL E DE ATIVIDADES URBANAS AO LONGO DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO**

 **QUALIFICAR CENTRALIDADES EXISTENTES E ESTIMULAR A CRIAÇÃO DE NOVAS CENTRALIDADES**

 **AMPLIAR A OFERTA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS NAS PROXIMIDADES DO SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO**

 **QUALIFICAR A VIDA URBANA COM AMPLIAÇÃO DAS CALÇADAS E ESTÍMULO AO COMÉRCIO, SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS VOLTADOS PARA A RUA**

 **DESESTIMULAR VAGAS DE GARAGEM: MAIS QUE 1 VAGA DE GARAGEM POR UNIDADE HABITACIONAL E 1 VAGA PARA 70M² DE USOS NÃO RESIDENCIAIS SERÃO CONSIDERADAS COMPUTÁVEIS**

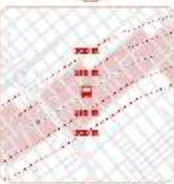


ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Trem - Metrô - Monotrilho - Veículos leves sobre trilhos (VLT) - Veículos leves sobre pneus (VLP) em vias elevadas



Corredor de Ônibus Intermunicipal - Veículos leves sobre pneus (VLP) em vias não elevadas




= Acesso às estações


= Eixo de via





PROMOVER O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DA CIDADE

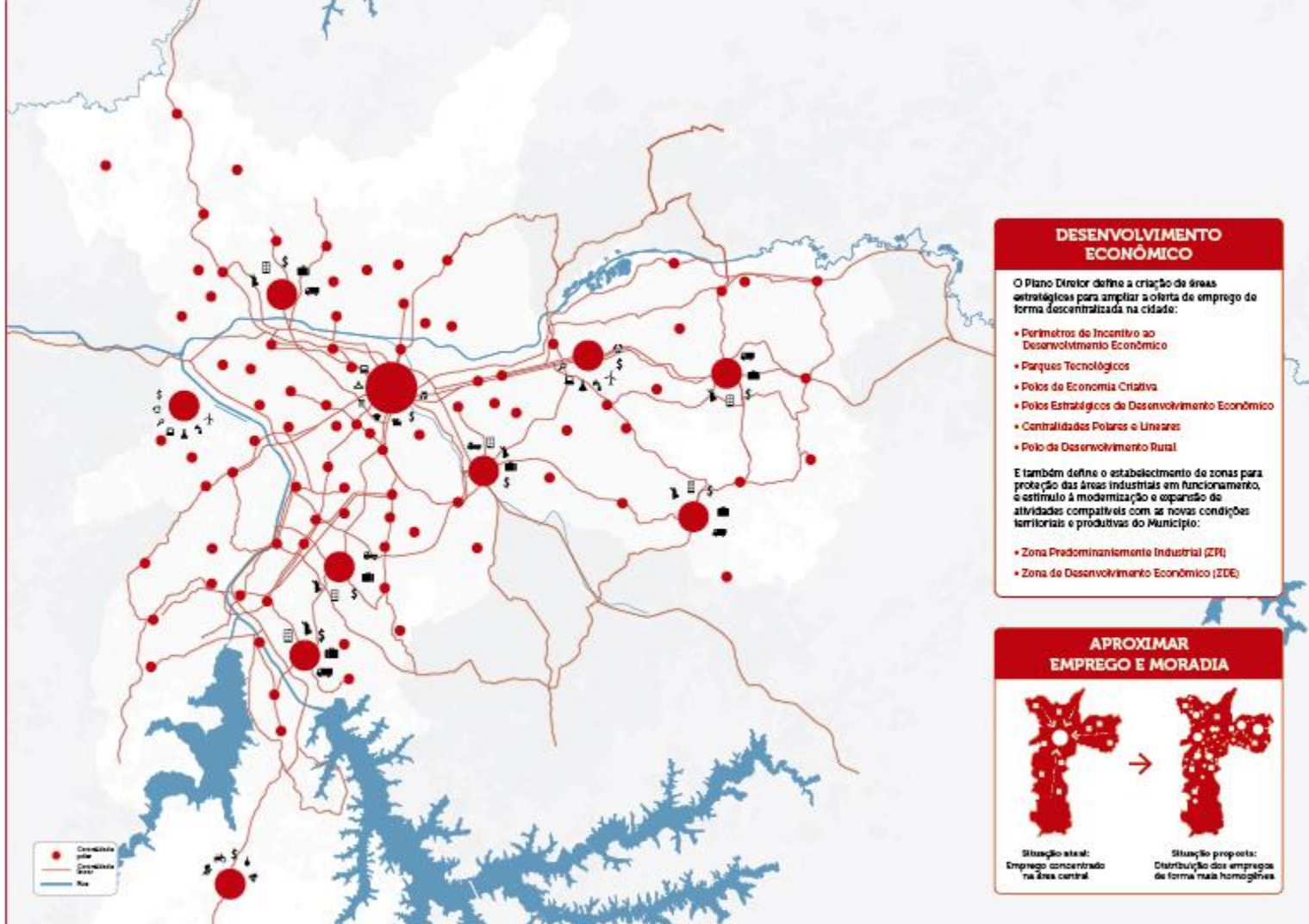
Para reduzir as desigualdades socioeconômicas, o Plano Diretor defende o fortalecimento de centralidades urbanas polares e lineares, desconcentrando e multiplicando a oferta de emprego por toda a cidade. Para isso, são criadas zonas, parques tecnológicos, perímetros e polos de incentivo ao desenvolvimento econômico em diferentes regiões da cidade, cada qual com estratégias específicas, como incentivos urbanísticos e fiscais ou ampliação e qualificação de redes de infraestrutura. O objetivo principal é promover uma distribuição das atividades produtivas na cidade.

 DISTRIBUIR EGUITATIVAMENTE A OFERTA DE EMPREGO NA CIDADE, COM POLOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

 PROTEGER ÁREAS INDUSTRIAIS EXISTENTES E CRIAR NOVAS ÁREAS APTAS A ATRAIR INVESTIMENTOS EM ATIVIDADES PRODUTIVAS

 POTENCIALIZAR A CAPACIDADE CRIATIVA E O CONHECIMENTO CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO, COM POLOS DE ECONOMIA CRIATIVA E PARQUES TECNOLÓGICOS

 PROMOVER A INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL



PRESERVAR O PATRIMÔNIO E VALORIZAR AS INICIATIVAS CULTURAIS

Para ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, alçados e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos paulistanos, o Plano Diretor define quatro tipos de Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), além de criar o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, os Polos de Economia Criativa e os Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP), que se articulam aos Planos Regionais e Planos de Bairro. Foram também incorporados instrumentos culturais para preservação de bens de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural da cidade.



INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS DO MUNICÍPIO



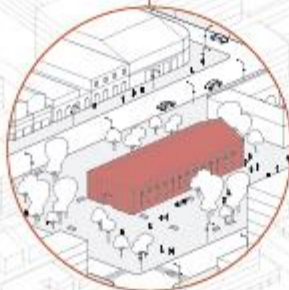
PROMOVER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NA IDENTIFICAÇÃO, PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL



INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO DE BENS CULTURAIS ESTABELECIDO BENEFÍCIO URBANÍSTICO, COMO A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

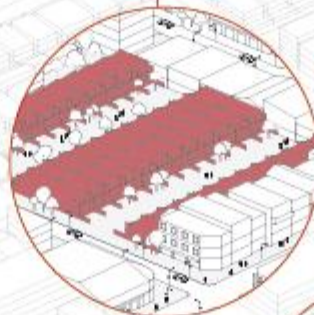
BENS IMÓVEIS REPRESENTATIVOS (BIR)

Elementos construídos e suas respectivas áreas, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e cultural, que tenham valor relevante para a comunidade.



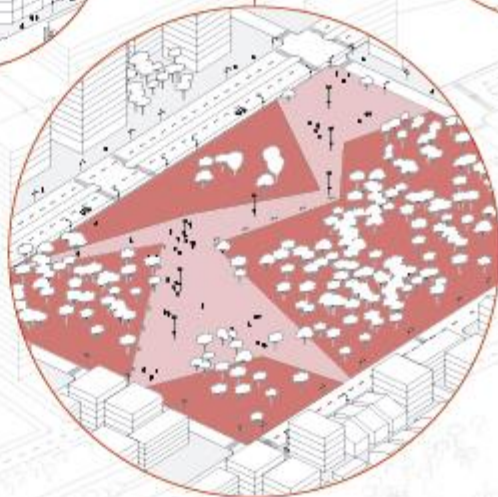
ÁREAS DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL (AUE)

Porções do território ou conjuntos urbanos com características singulares.



ÁREAS DE PROTEÇÃO PAYSAGÍSTICA (APP)

Locais com características ambientais, naturais ou estéticas significativas.



ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL (APC)

Área de produção e fruição cultural, espaços significativos para manutenção da identidade e memória.



ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL - ZEPEC

Porções do território destinadas à preservação, valorização e proteção do patrimônio cultural. O Plano Diretor define 4 tipos de ZEPEC, como mostrado nas fustagações acima e ao lado.

TERRITÓRIOS DE INTERESSE DA CULTURA E DA PAISAGEM – TICP



Áreas com espaços, atividades ou instituições culturais, elementos urbanos materiais, imateriais e de paisagem significativos para memória e identidade da cidade. Os primários TICPs já foram definidos no PDE, e outros podem ser criados.

ASSEGURAR O DIREITO À MORADIA DIGNA PARA QUEM PRECISA

Para enfrentar a falta de moradia adequada e bem localizada na cidade, o Plano Diretor duplicou a área demarcada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) voltada à produção de moradia social, com foco no atendimento à população com renda familiar de até 3 salários mínimos. Além de definir fonte mínima e permanente de recursos para investimento em Habitação de Interesse Social, o Plano Diretor também criou a Cota de Solidariedade, mecanismo de contrapartida à construção de grandes empreendimentos que define a destinação do correspondente a 10% de sua área para promoção de moradia social, com objetivo de construir uma cidade mais equilibrada e plural.



IMPLEMENTAR A POLÍTICA HABITACIONAL



REDUZIR O DÉFICIT HABITACIONAL COM A DUPLICAÇÃO DA ÁREA DEMARCADA COMO ZEIS PARA PRODUÇÃO DE MORADIA POPULAR



PRIORIZAR A POPULAÇÃO COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS



PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



GARANTIR FONTES DE RECURSOS PERMANENTES



DEFINIR DIRETRIZES PARA O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - PMH

COTA DE SOLIDARIEDADE

- Todo empreendimento maior que 20.000m² deve doar o correspondente a 10% de sua área construída para produção de HIS ou aquisição de terrenos
- Como contrapartida, estes 10% não serão considerados área computável



ZEIS 1



Áreas destinadas para produção de moradia social em unidades regulares, regularizadas ou em construção por população de baixa renda

ZEIS 2



Áreas destinadas por grupos de até 100 famílias ou unidades, sujeitas a urbanização

ZEIS 3



Áreas com comércio e serviços locais, investimentos em unidades, estruturação ou infraestrutura em regiões adjacentes a serviços, equipamentos e infraestrutura

ZEIS 4



Áreas destinadas por grupos de até 100 famílias e sujeitas a urbanização e saneamento básico nas Áreas de Proteção Socioambientais

ZEIS 5



Áreas de ocupação de áreas, planejamento futuro ou regularização, visando em áreas adjacentes a serviços, equipamentos e infraestrutura urbana

FONTE DE RECURSOS

No mínimo 30% dos recursos

FUNDECURB

Mínimo de 30% dos recursos destinados à aquisição de terrenos bem localizados para promoção de moradia social e subsídio para programas habitacionais

No mínimo 25% dos recursos

OPERAÇÕES URBANAS CONSÓRCIADAS (OUC) e ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

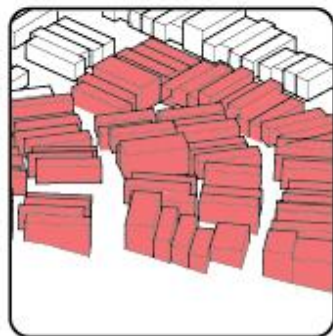
Mínimo de 25% dos recursos destinados à promoção de habitação de interesse social, especialmente para aquisição de glebas e lotes

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS): TIPOS DE ZONAS

As áreas demarcadas como ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à **promoção de moradia digna** para população de baixa renda. Foram definidos 5 tipos de ZEIS:

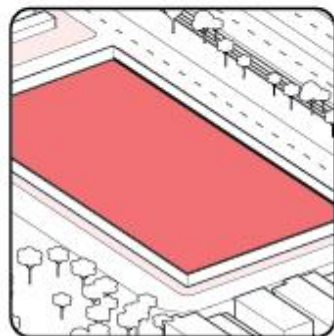
ZEIS 1

Áreas caracterizadas pela presença de favelas e loteamentos irregulares e habitadas predominantemente por população de baixa renda



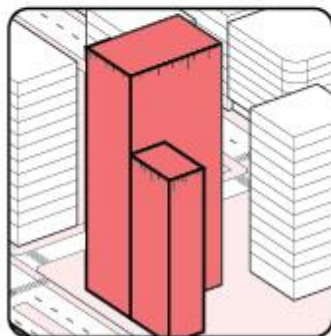
ZEIS 2

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização



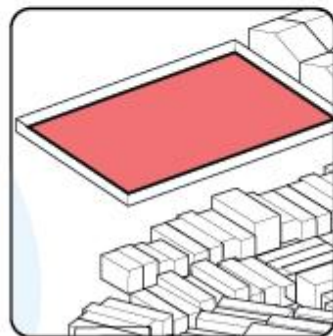
ZEIS 3

Áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura



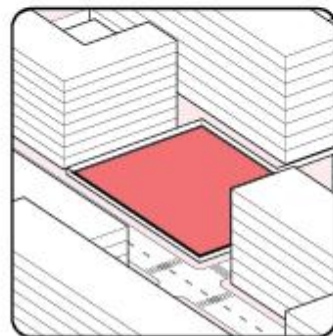
ZEIS 4

Áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados, adequados à urbanização e à edificação e situados nas Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais



ZEIS 5

Lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas



QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

Para garantir a preservação da qualidade de vida nos meios dos bairros, o Plano Diretor define limites máximos de altura e adensamento construtivo nessas áreas, controlando a verticalização dispersa e a pulverização de grandes empreendimentos. Para promover a melhoria da qualidade de vida, o Plano Diretor define a estruturação de uma rede de centralidades, com oferta de equipamentos urbanos e sociais, prevê a ampliação das áreas verdes e espaços livres da cidade, além de definir instrumentos de planejamento e projeto urbano de escala local, a serem formulados em conjunto com a sociedade.



INCENTIVAR A FACHADA ATIVA



AMPLIAR A REDE DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS: EDUCAÇÃO, SAÚDE, ESPORTES, CULTURA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E SEGURANÇA ALIMENTAR



ELABORAR OS PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS E PLANOS DE BAIRRO DE FORMA PARTICIPATIVA



AMPLIAR A QUANTIDADE DE PARQUES NA CIDADE: 167 PARQUES PROPOSTOS



ACABAR COM A EXIGÊNCIA DO NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS DE AUTOMÓVEIS

PRESERVAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DE BAIRRO

No meio dos bairros, é permitido construir, no máximo, duas vezes a área do terreno:



Nessas áreas, também há um limite de altura para edificações de até 28 metros:



FACHADA ATIVA

Instrumento urbanístico: edifícios com comércio, serviços e equipamentos no térreo, com acesso aberto à população

REDE DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

Educação, Saúde, Esportes, Cultura, Assistência Social

ÁREAS VERDES E ESPAÇOS LIVRES

Parques urbanos, praças, espaços livres, arborização

REORGANIZAR AS DINÂMICAS METROPOLITANAS

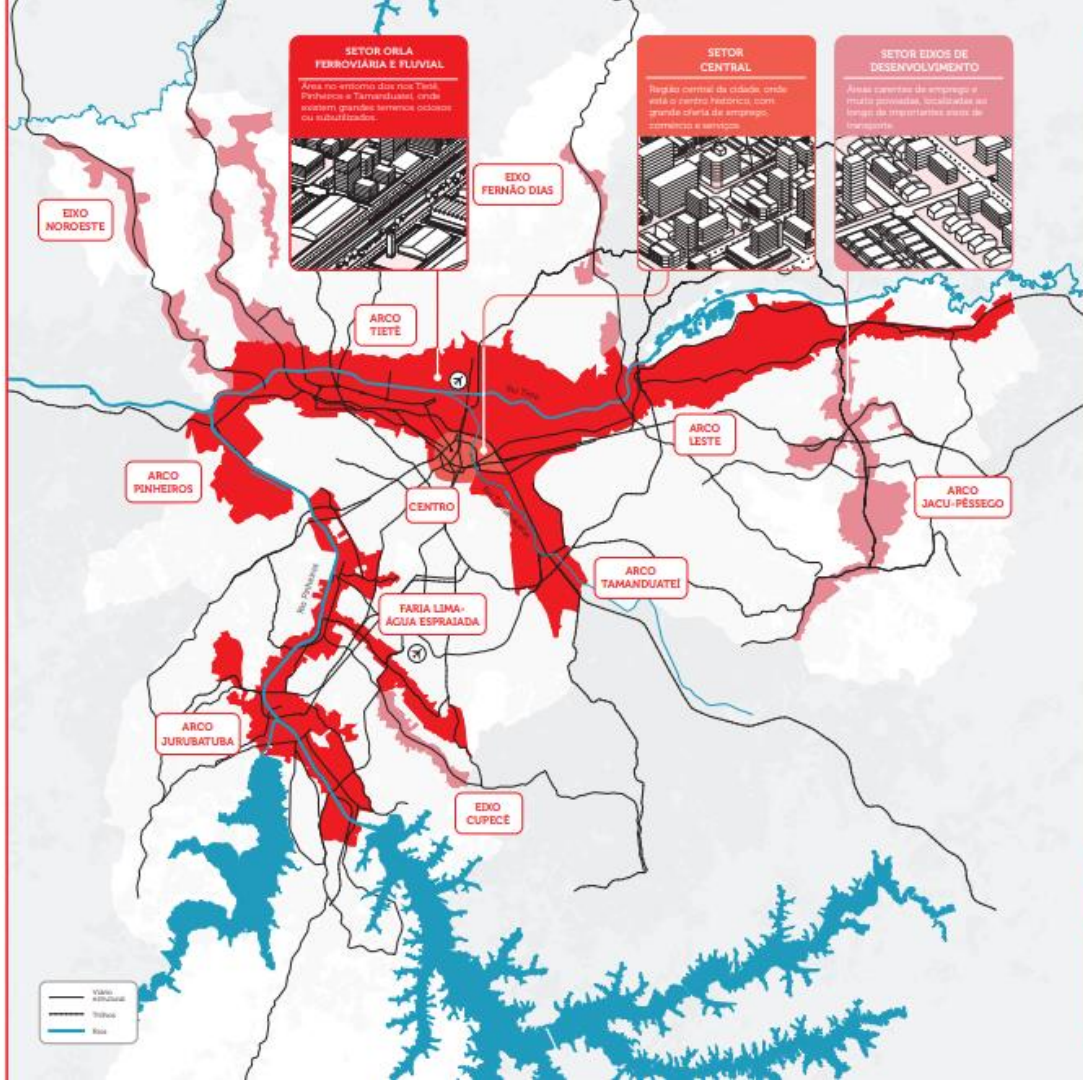
Para melhorar a distribuição da oferta de trabalho e moradia pelo território e articular os polos de emprego localizados nos diversos municípios que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, o Plano Diretor reconhece como estratégico o território que conecta essas centralidades, definindo a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Nessas áreas, justamente onde se localizam os sistemas de infraestruturas que permitem o deslocamento de pessoas e produtos, como ferrovias, avenidas estruturais e rodovias – e também os rios – o Plano Diretor propõe que sejam implementados Projetos de Intervenção Urbana para promover as transformações urbanas necessárias e reorganizar as dinâmicas metropolitanas.

ARTICULAR OS MUNICÍPIOS DA METRÓPOLE COM ARCOS, TERRITÓRIOS ESTRATÉGICOS PARA REEQUILIBRAR AS DINÂMICAS

MELHORAR A QUALIDADE DE VIDA COM PROJETOS URBANOS

INDICAR ESTRATÉGIAS PARA ENFRENTAR ÁREAS SUBUTILIZADAS

DEFINIR INCENTIVOS URBANÍSTICOS E FISCAIS PARA LEVAR EMPREGO AOS PERÍMETROS DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



GRANDES TRANSFORMAÇÕES DEVERÃO SER ORIENTADAS POR PROJETOS

Na Macroárea de Estruturação Metropolitana, melhorias urbanísticas poderão ser realizadas por meio de Operações Urbanas Consorciadas (OUC), Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Concessões Urbanísticas e Áreas de Estruturação Local (AEL) de modo participativo, com objetivo de qualificar determinadas áreas da cidade. Para isso, deverá ser elaborada um Projeto de Intervenção Urbana (PIU), com propostas:

- URBANÍSTICAS**
 - Elaboração de Projeto de Intervenção Urbana (PIU) com etapas e fases
 - Definição de parâmetros de uso e ocupação do solo (quando aplicáveis)
- SOCIAIS**
 - Atendimento das necessidades habitacionais
 - Instalação de Equipamentos Urbanos e Sociais
- AMBIENTAIS**
 - Soluções para áreas de risco e com solos contaminados
 - Intervenções para melhorar as condições ambientais e paisagísticas
- ECONÔMICO-FINANCEIRAS**
 - Estudo de viabilidade econômica das intervenções urbanas
 - Estratégias de financiamento
- GESTÃO PARTICIPATIVA**
 - Mecanismos de participação e controle social
 - Instrumentos para monitoramento e avaliação das ações

PRAZOS

Deverão ser encaminhados projetos de lei para implementar **Projetos de Intervenção Urbana (PIU)** nas seguintes regiões da cidade até:

2015	ARCO TAMANDUATÊ	2016	ARCO TIETÊ
2017	ARCO JURUBATUBA	2018	ARCO PINHEIROS

GERAÇÃO DE EMPREGOS PRÓXIMOS À MORADIA

Para ampliar a oferta de empregos nos perímetros **JACU-PÊSSEGO** e **CUPECÊ**, foram definidos incentivos para instalação de usos não residenciais:

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 4
- Isenção de cobrança de Outorga Onerosa

INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL AO DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

A dimensão ambiental desempenha papel fundamental na estruturação e ordenação territorial do Plano Diretor e é tema transversal aos sistemas e políticas setoriais da cidade. O Plano Diretor define uma área da cidade como Zona Rural com mecanismos efetivos para sua dinamização e proteção atrelados a fontes mínimas e permanentes de financiamento, além de promover a ampliação de zonas de proteção e preservação ambiental. Novos parques são propostos atrelados a um novo fundo municipal, criado especialmente com a finalidade de garantir a ampliação de áreas verdes e espaços livres na cidade.



AMPLIAR AS ÁREAS VERDES, COM 167 PARQUES PROPOSTOS



CONSERVAR E RECUPERAR O MEIO AMBIENTE E A PAISAGEM, COM A PROIBIÇÃO DE NOVOS PARCELAMENTOS PARA USOS URBANOS NA MACROÁREA DE CONTENÇÃO URBANA E USO SUSTENTÁVEL



CRIAR O POLO DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL



DEFINIR DIRETRIZES PARA O PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

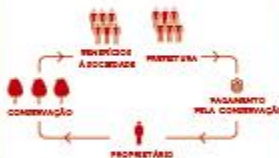
FUNDO MUNICIPAL DE PARQUES

Mecanismo para financiar a construção de parques em áreas definidas no Plano Diretor. Para cada real doado por cidadão ou empresa, a Prefeitura é obrigada a contribuir com a mesma quantia.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AMBIENTAIS

Mecanismo que viabiliza a conservação de áreas que contribuem para manutenção da qualidade ambiental da cidade, remunerando os proprietários dessas áreas.



DEFINIÇÃO DE ÁREAS PARA PROTEÇÃO AMBIENTAL

O Plano Diretor demarcou regiões da cidade que devem ser protegidas por prestarem importantes serviços ambientais de:



Todo parque existente e planejado passa a ser uma Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM). Assim, impede-se que áreas particulares destinadas à implantação de futuros parques sejam apropriadas pelo mercado imobiliário.

PARQUES URBANOS

Áreas verdes na zona urbana com estruturas e equipamentos voltados ao lazer e à recreação.

PRAÇAS

Espaços livres voltados à convivência e atividades de lazer.

ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS VERDES

Sistema de espaços livres voltados para vida urbana, desempenhando importante papel para biodiversidade, poluição e políticas de lazer e sociabilidade.

SETOR, CRÁCIAS E PRIORIDADES AGRÍCOLAS

Propriedades localizadas na zona rural.

PARQUES LINEARES

Áreas verdes associadas aos cursos d'água.

ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Porção do território protegida nos termos da legislação federal específica, com função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a biodiversidade e assegurar o bem-estar da população.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL

Instituídas pelo poder público, têm a finalidade de conservar o patrimônio natural permitindo apenas o uso limitado de bens recursos naturais por atividades humanas.

ZONA RURAL



Retorno da Zona Rural no Município de São Paulo, com nova concepção, multifuncional: área de produção do alimento e da água do abastecimento, do lazer e do ecoturismo. A Zona Rural tem os seguintes objetivos:

- CONTENÇÃO DA EXPANSÃO URBANA
- INCENTIVO A USOS SUSTENTÁVEIS E A AGRICULTURA ORGANICA
- PRESERVAÇÃO DOS ECOSISTEMAS NATURAIS

FORTALECER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NAS DECISÕES DOS RUMOS DA CIDADE

Para garantir a gestão democrática, o Plano Diretor define instâncias e instrumentos de participação popular e controle social que dão protagonismo à sociedade civil no planejamento e gestão da política de desenvolvimento urbano da cidade, além de formas de integração com os instrumentos orçamentários do Município. A participação da sociedade nessas diferentes esferas foi aprimorada e ampliada. Além disso, para garantir que a população possa acompanhar e monitorar o andamento das ações do Plano Diretor, todas as informações sobre investimentos, projetos em andamento, licenciamentos, dados socioeconômicos da cidade, instrumentos urbanísticos e ambientais, entre outras, deverão estar disponíveis em meio digital, de forma simples e clara, para acesso de qualquer cidadão.

PRINCÍPIO DE GESTÃO DEMOCRÁTICA: DIREITO À PARTICIPAÇÃO POPULAR

PROCESSO PERMANENTE, DESCENTRALIZADO E PARTICIPATIVO DE PLANEJAMENTO

DIVULGAÇÃO À POPULAÇÃO DOS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES SOBRE A IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

MECANISMOS DE FINANCIAMENTO PARA REALIZAÇÃO DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR ATRAVÉS DOS FUNDOS MUNICIPAIS

PLANO DE AÇÃO DAS SUBPREFEITURAS ATUALIZADOS A CADA 4 ANOS





El Transporte Público y la Movilidad, como Instrumento de **EQUIDAD SOCIAL**.



- En el año 1991, 381 muertes violentas por cada 100.000 habitantes.
- En el año 2002, 180 muertes violentas por cada 100.000 habitantes.
- En el año 2007, 24 muertes violentas por cada 100.000 habitantes.

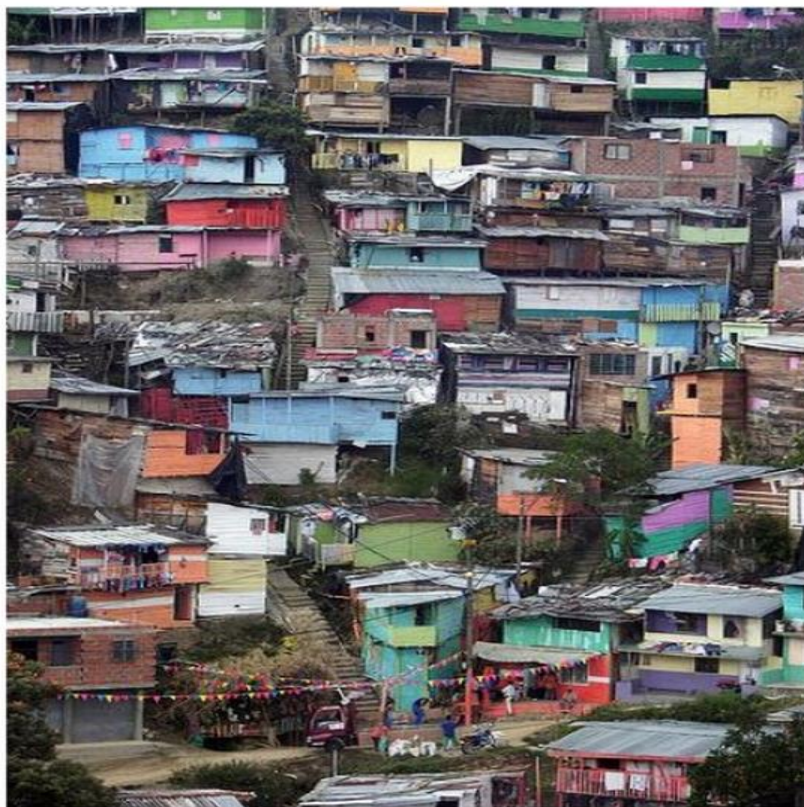
EVOLUCIÓN TASA DE HOMICIDIOS
MEDELLÍN POR CADA 100.000 HABITANTES

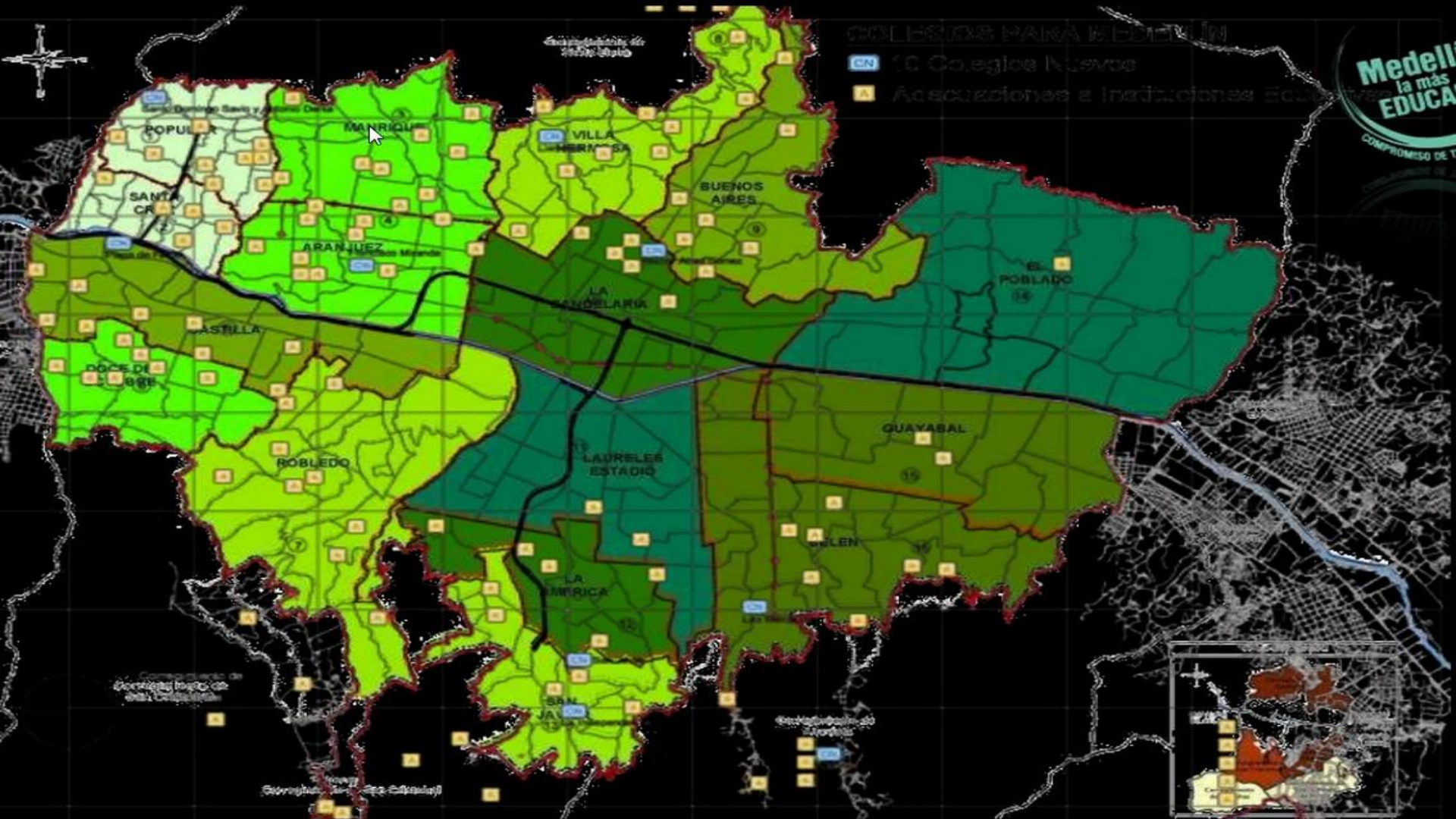


Narcotráfico / Violencia. Contexto social.

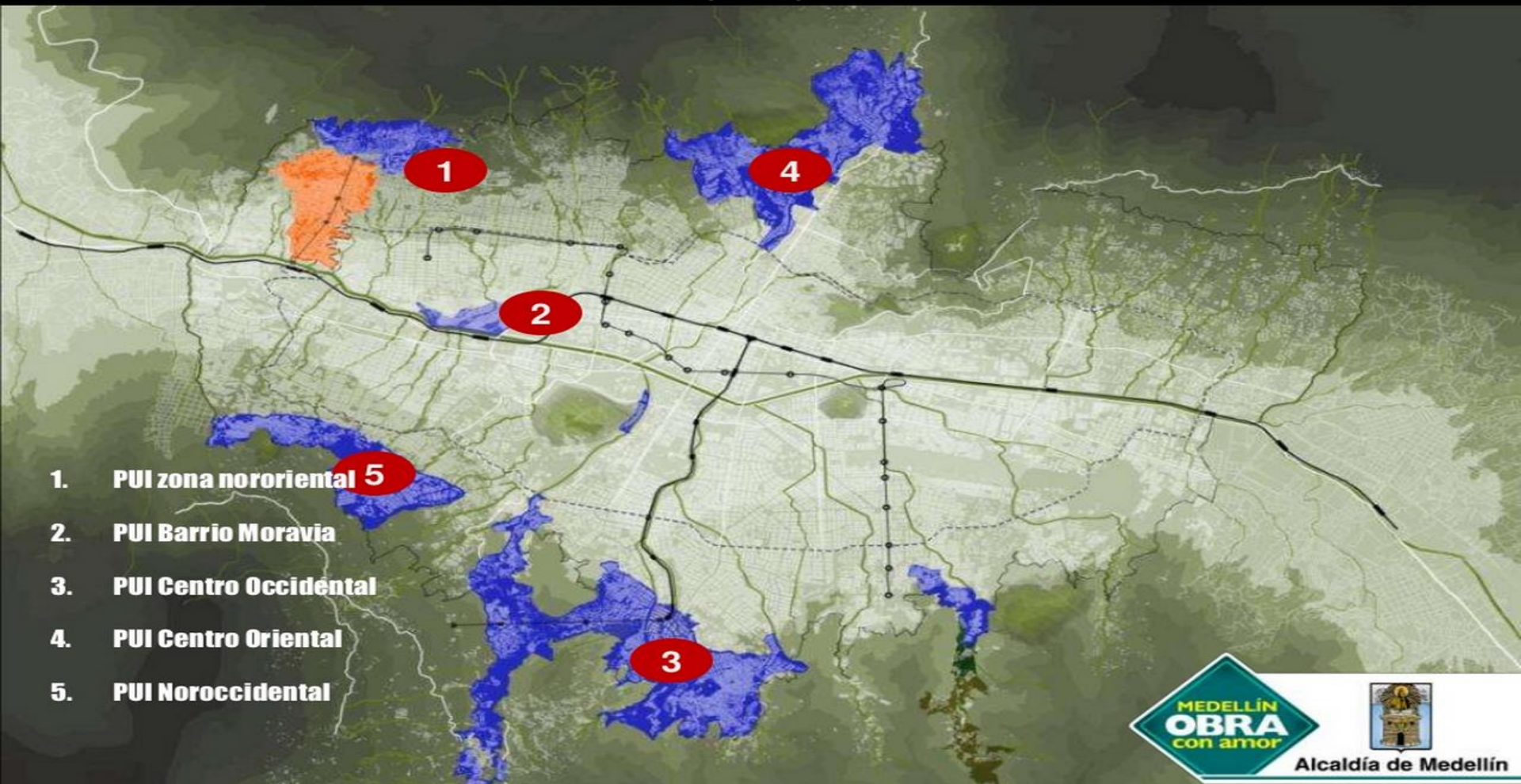
El Transporte Público y la Movilidad, como Instrumento de **EQUIDAD SOCIAL**.

- Pobreza y exclusión social
- Desplazamiento desde lo rural hacia lo urbano
- Intervención fragmentada del estado
- Desarrollo urbano de tipo informal
- Baja calidad y déficit de vivienda formal
- Condiciones precarias y bajos estándares del espacio público
- Deterioro del medio ambiente natural





PROYECTO URBANO INTEGRAL (PUI)

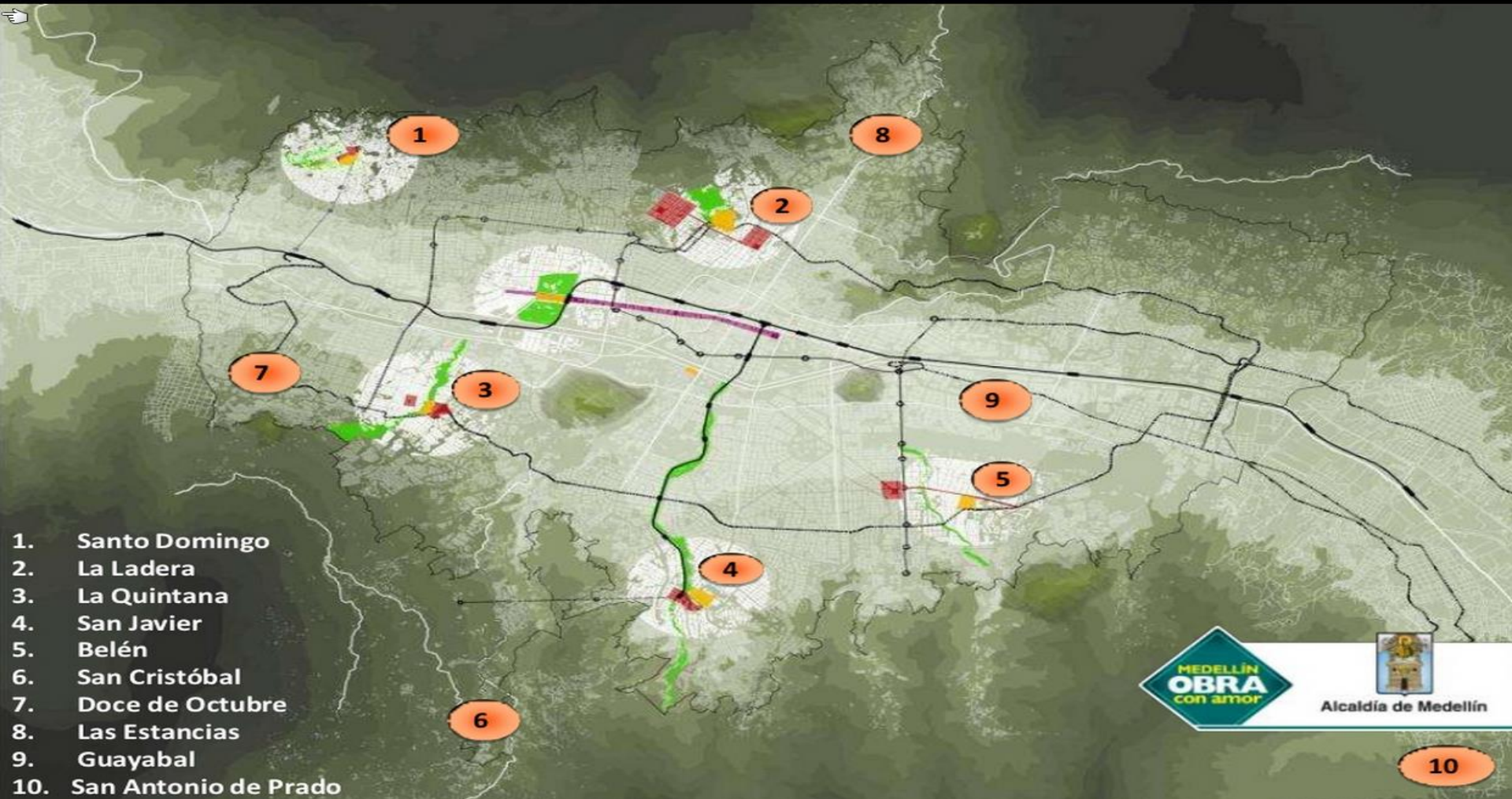


- 1. PUI zona nororiental
- 2. PUI Barrio Moravia
- 3. PUI Centro Occidental
- 4. PUI Centro Oriental
- 5. PUI Noroccidental



Alcaldía de Medellín

LOCALIZACIÓN PARQUES BIBLIOTECA



Alcaldía de Medellín

PUI NORORIENTAL

Parque Lineal Quebrada La Herrera



Alcaldía de Medellín

PUI NORORIENTAL



MEDELLÍN
OBRA
con amor



Alcaldía de Medellín

PARQUE BIBLIOTECA SANTO DOMINGO



Alcaldía de Medellín

PARQUE BIBLIOTECA LA QUINTANA



Justiça social



PARQUE BIBLIOTECA 12 DE OCTUBRE



Alcaldía de Medellín

PUI NORORIENTAL



Alcaldía de Medellín

El Transporte Público y la Movilidad, como Instrumento de **EQUIDAD SOCIAL**.



MEJORAMIENTO Y FORTALECIMIENTO DE CENTRALIDADES EXISTENTES, DESDE LA COMUNIDAD.



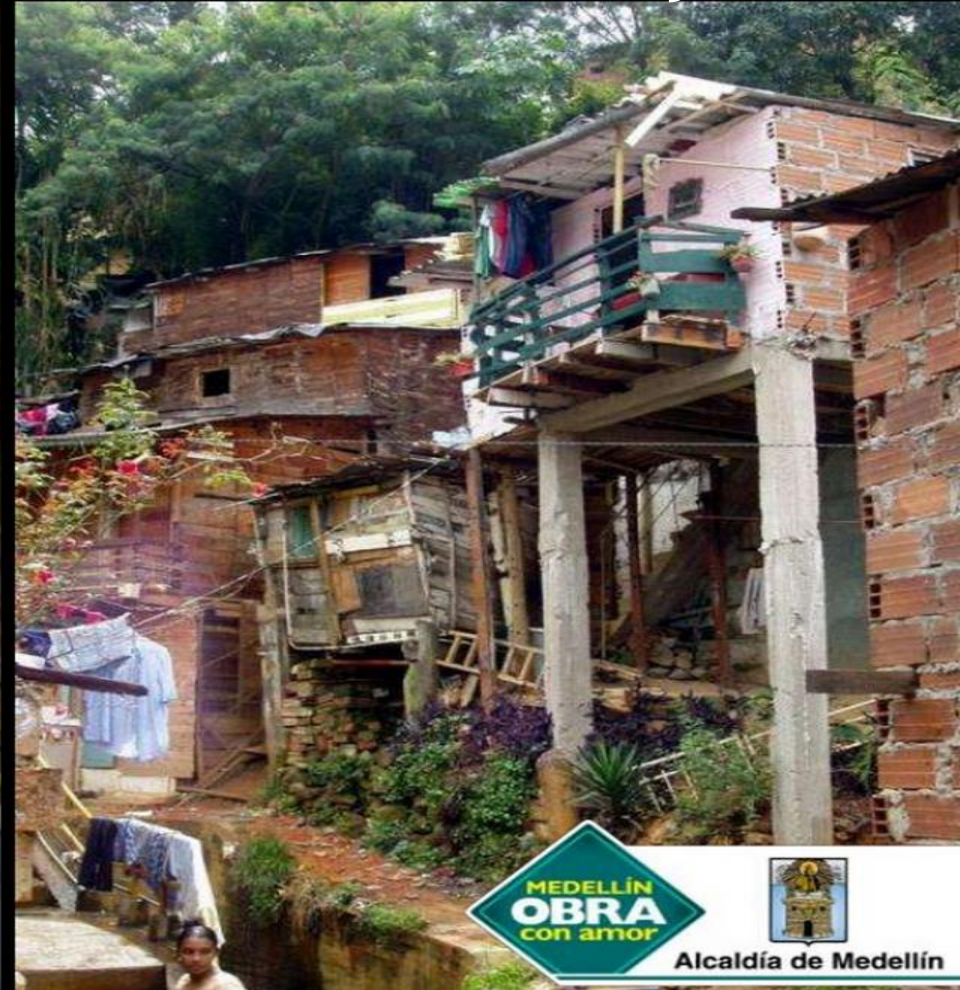
El Transporte Público y la Movilidad, como Instrumento de **EQUIDAD SOCIAL**.



NUEVO SOL DE ORIENTE - ANTES



Justiça social



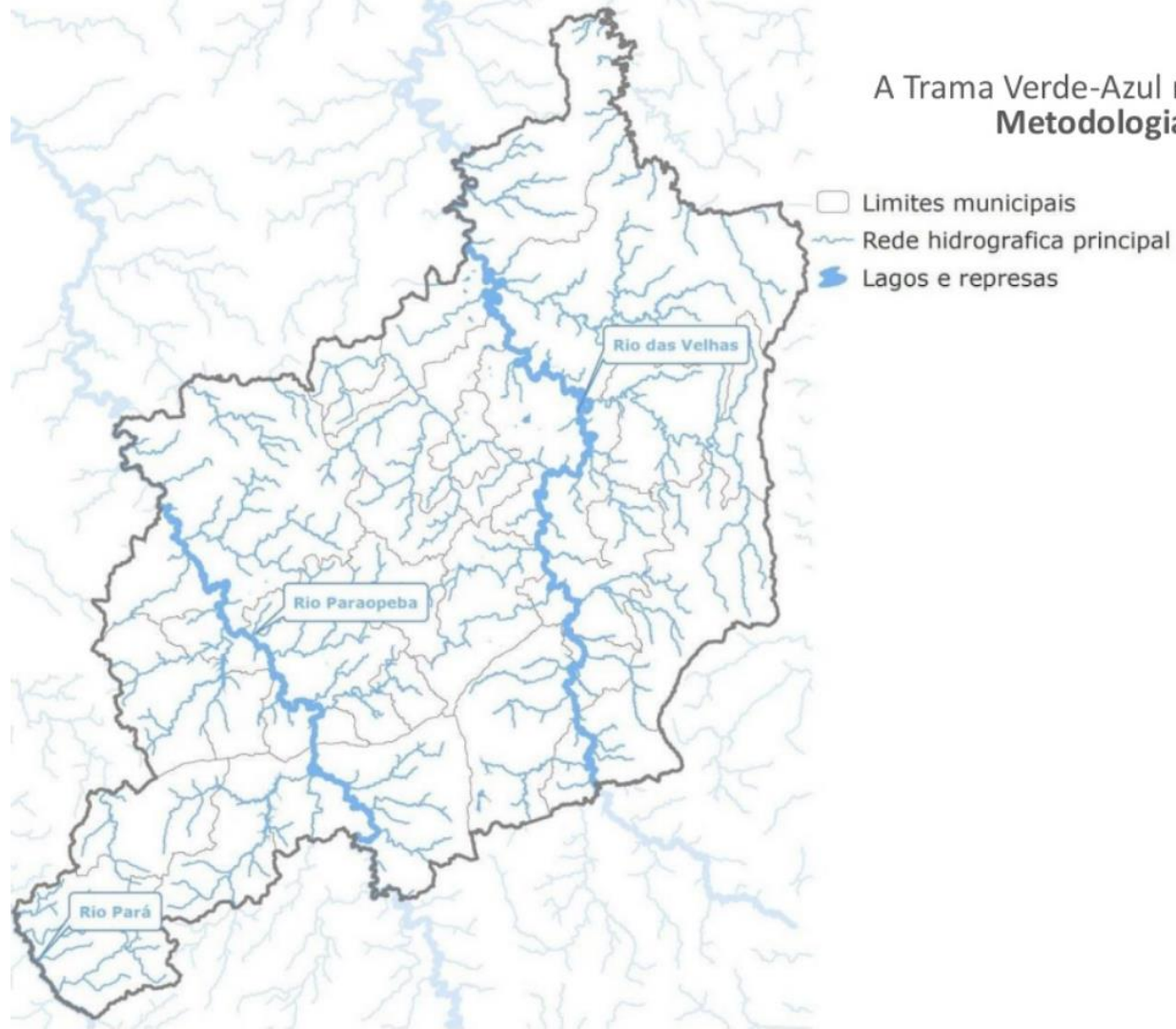
Alcaldía de Medellín



PROCESSO PARTICIPATIVO MACROZONEAMENTO

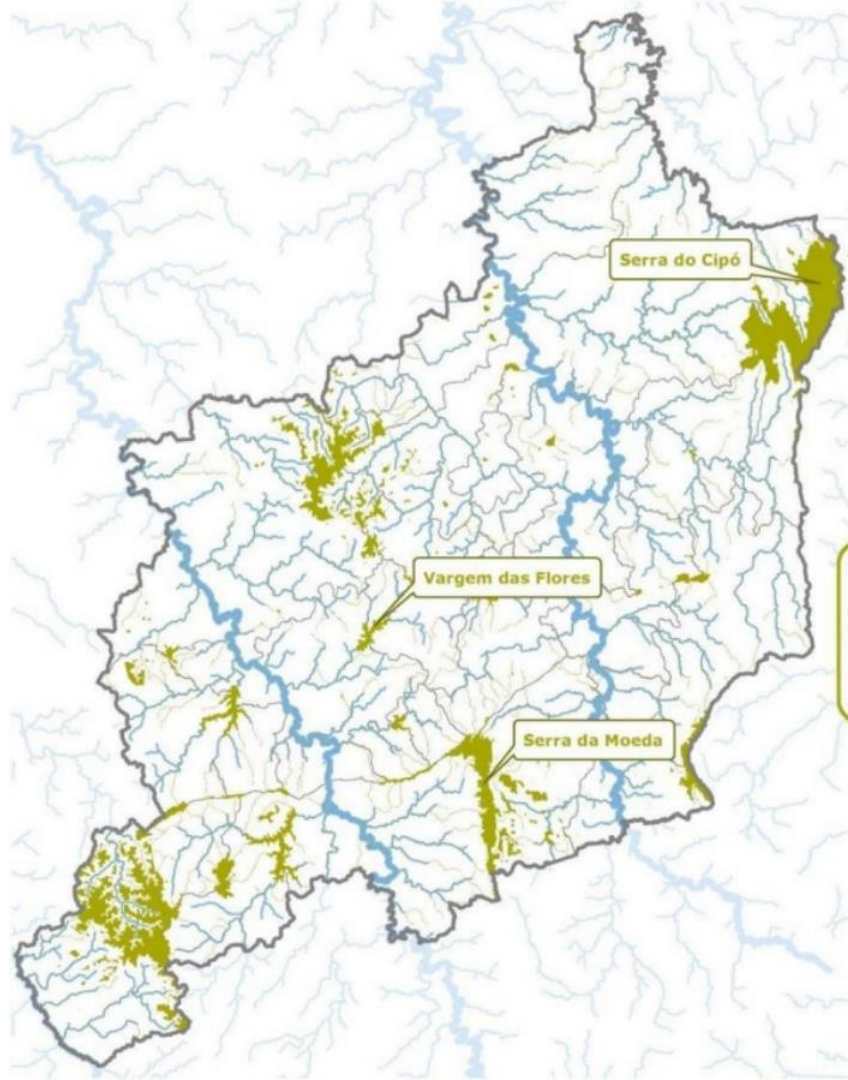


A Trama Verde-Azul na RMBH Metodologia



A Trama Verde-Azul na RMBH

Metodologia



- Limites municipais
- Rede hidrográfica principal
- Lagos e represas
- Áreas de Proteção Permanente

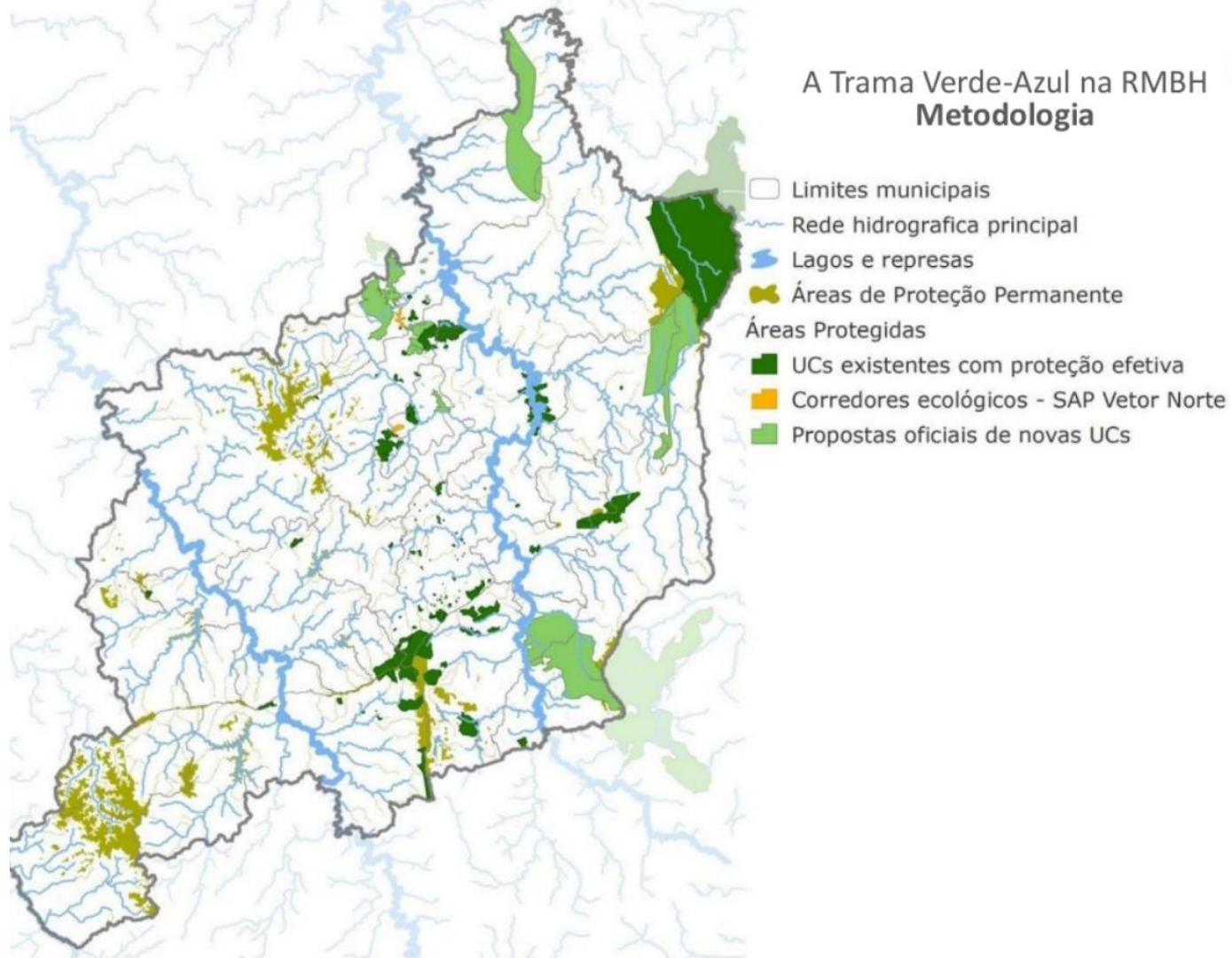
Código Florestal

Na RMBH:

- Margens dos cursos d'água, nascentes e lagos
- Declividades acentuadas
- Topos de morro

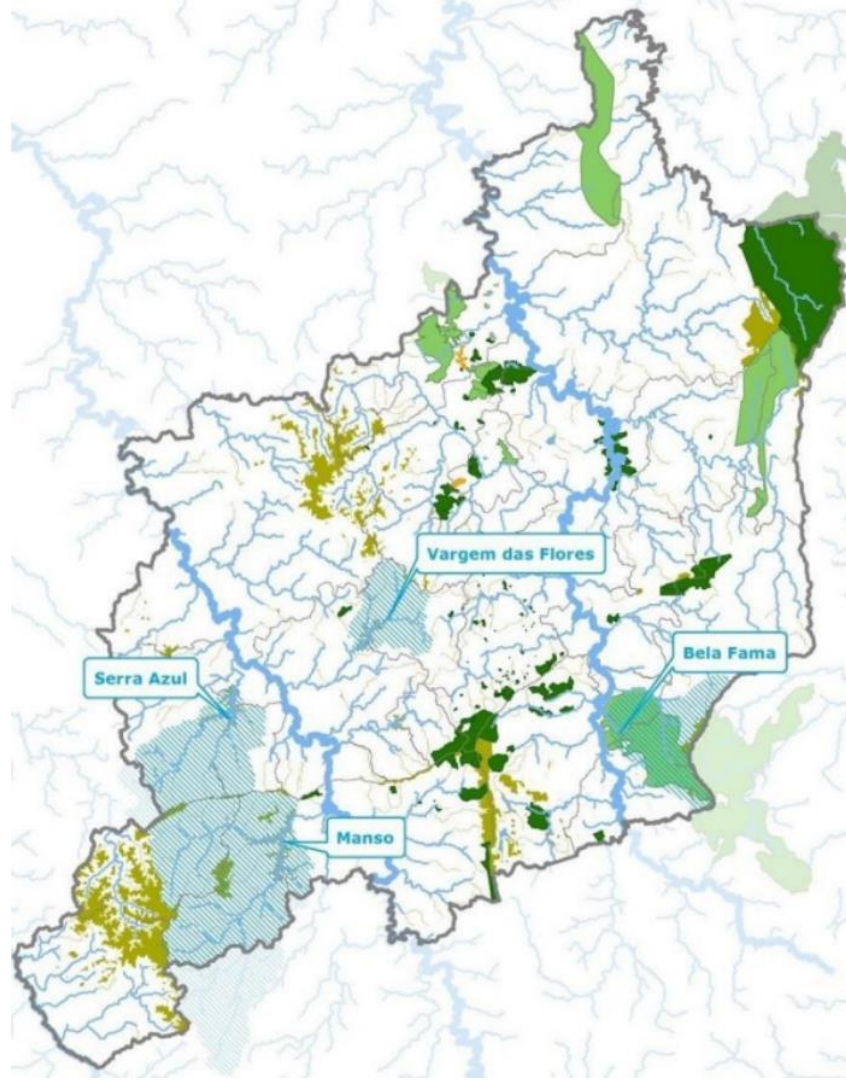
A Trama Verde-Azul na RMBH

Metodologia



A Trama Verde-Azul na RMBH

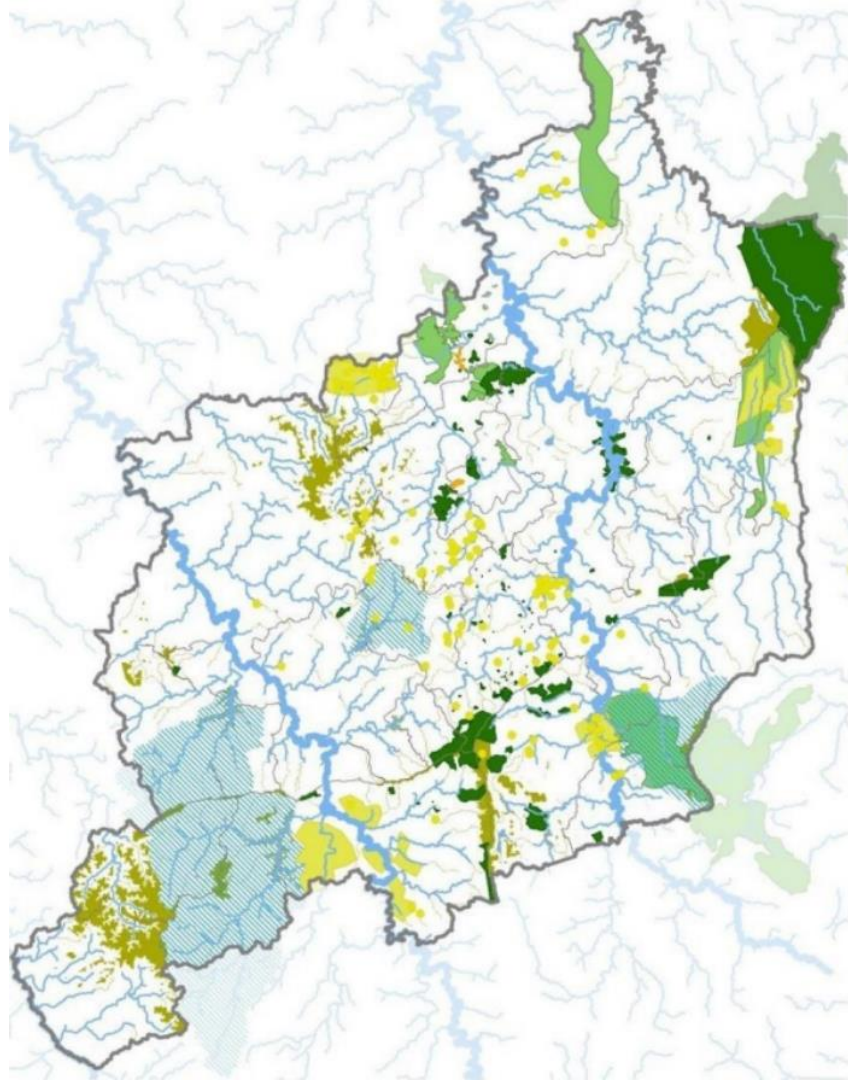
Metodologia



- Limites municipais
- Rede hidrográfica principal
- Lagos e represas
- Áreas de Proteção Permanente
- Áreas Protegidas
 - UCs existentes com proteção efetiva
 - Corredores ecológicos - SAP Vetor Norte
 - Propostas oficiais de novas UCs
 - Áreas de proteção de mananciais

A Trama Verde-Azul na RMBH

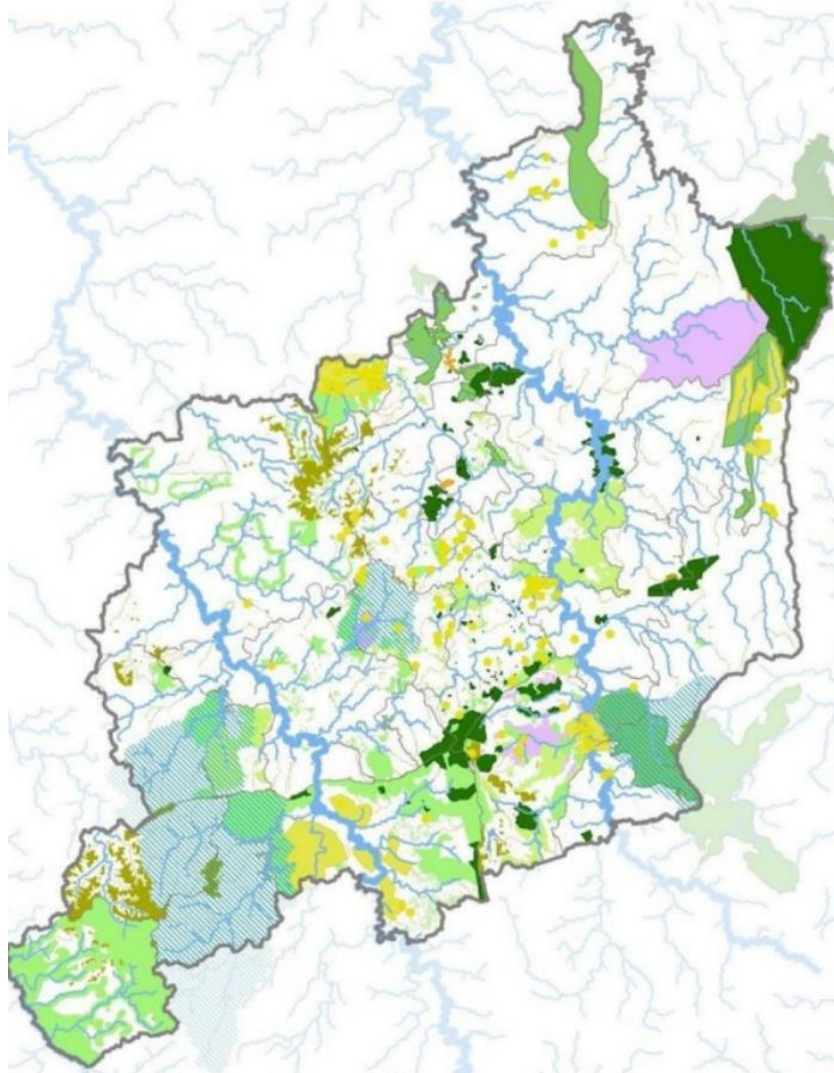
Metodologia



- Limites municipais
- Rede hidrográfica principal
- Lagos e represas
- Áreas de Proteção Permanente
- Áreas Protegidas
 - UCs existentes com proteção efetiva
 - Corredores ecológicos - SAP Vetor Norte
 - Propostas oficiais de novas UCs
 - Áreas de proteção de mananciais
 - Áreas com atividades agrícolas identificadas
 - Atividades agrícolas identificadas

A Trama Verde-Azul na RMBH

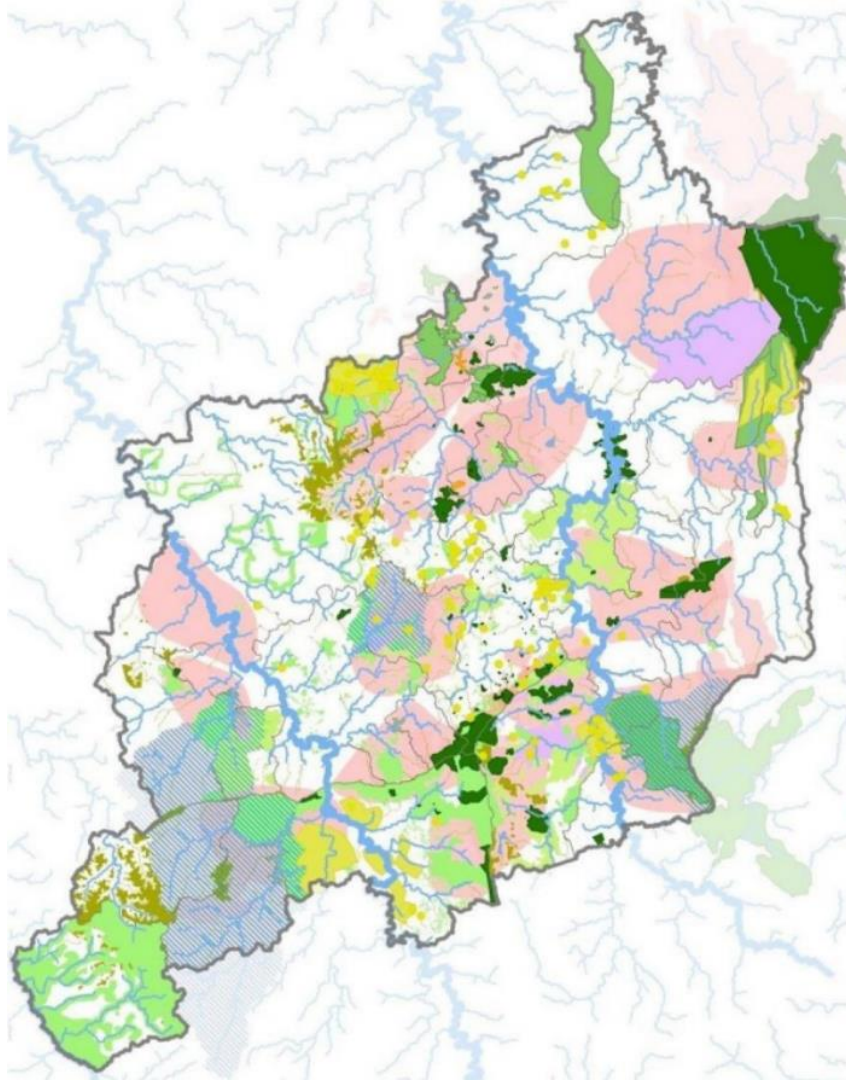
Metodologia



- Limites municipais
- Rede hidrográfica principal
- Lagos e represas
- Áreas de Proteção Permanente
- Áreas Protegidas
 - UCs existentes com proteção efetiva
 - Corredores ecológicos - SAP Vetor Norte
 - Propostas oficiais de novas UCs
 - Áreas de proteção de mananciais
 - Áreas com atividades agrícolas identificadas
 - Atividades agrícolas identificadas
- Zoneamentos municipais
 - Zonas de proteção ambiental
 - Zonas de controle ambiental
 - Zonas de interesse cultural/histórico/turístico

A Trama Verde-Azul na RMBH

Metodologia

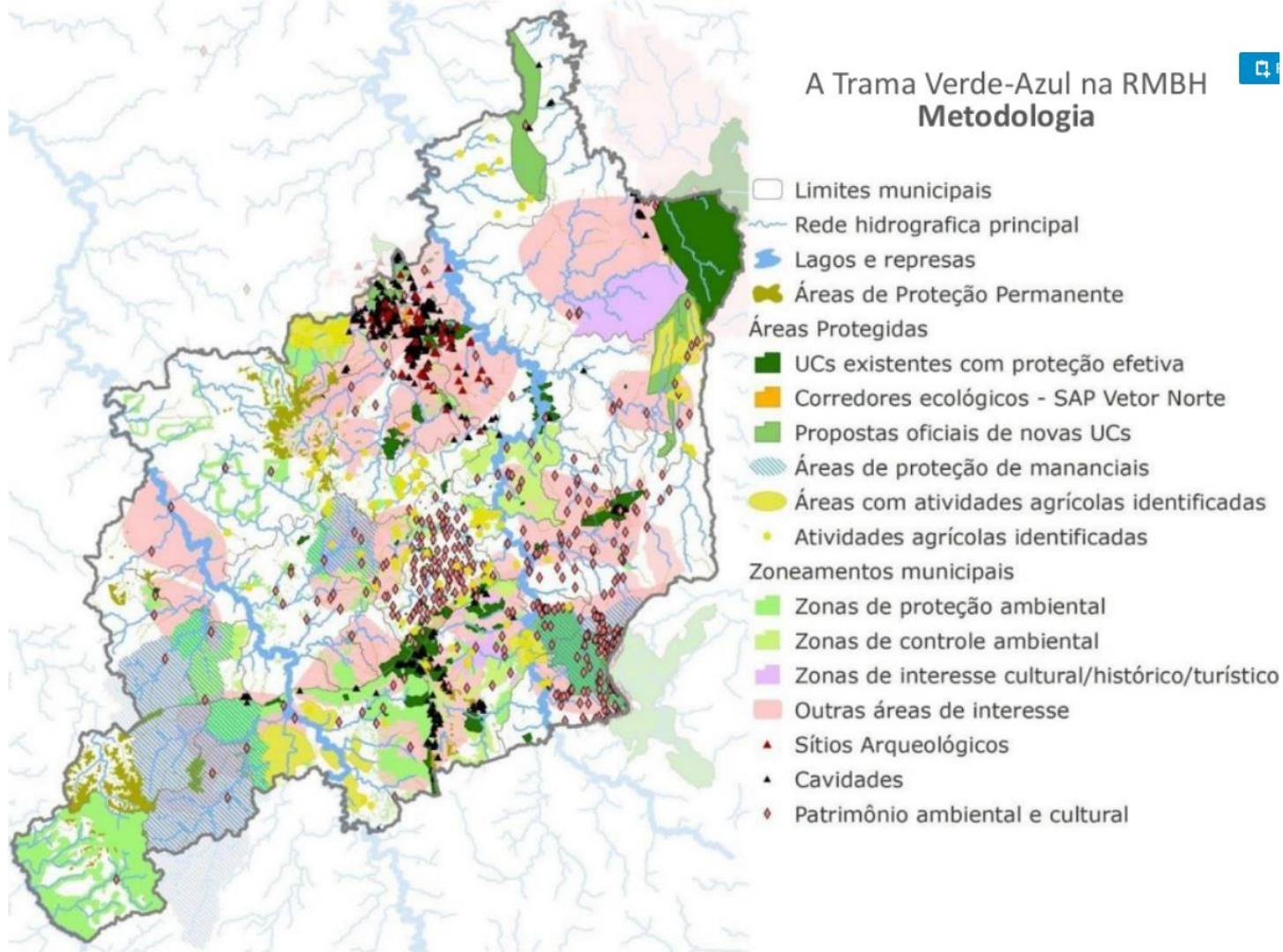


- Limites municipais
- Rede hidrográfica principal
- Lagos e represas
- Áreas de Proteção Permanente
- Áreas Protegidas
 - UCs existentes com proteção efetiva
 - Corredores ecológicos - SAP Vetor Norte
 - Propostas oficiais de novas UCs
 - Áreas de proteção de mananciais
 - Áreas com atividades agrícolas identificadas
 - Atividades agrícolas identificadas
- Zoneamentos municipais
 - Zonas de proteção ambiental
 - Zonas de controle ambiental
 - Zonas de interesse cultural/histórico/turístico
 - Outras áreas de interesse

- CACs PDDI
- Áreas de proteção cultural (Serra do Curral)
- APAs e APes
- Propostas oficinas MZRMBH
- Outros

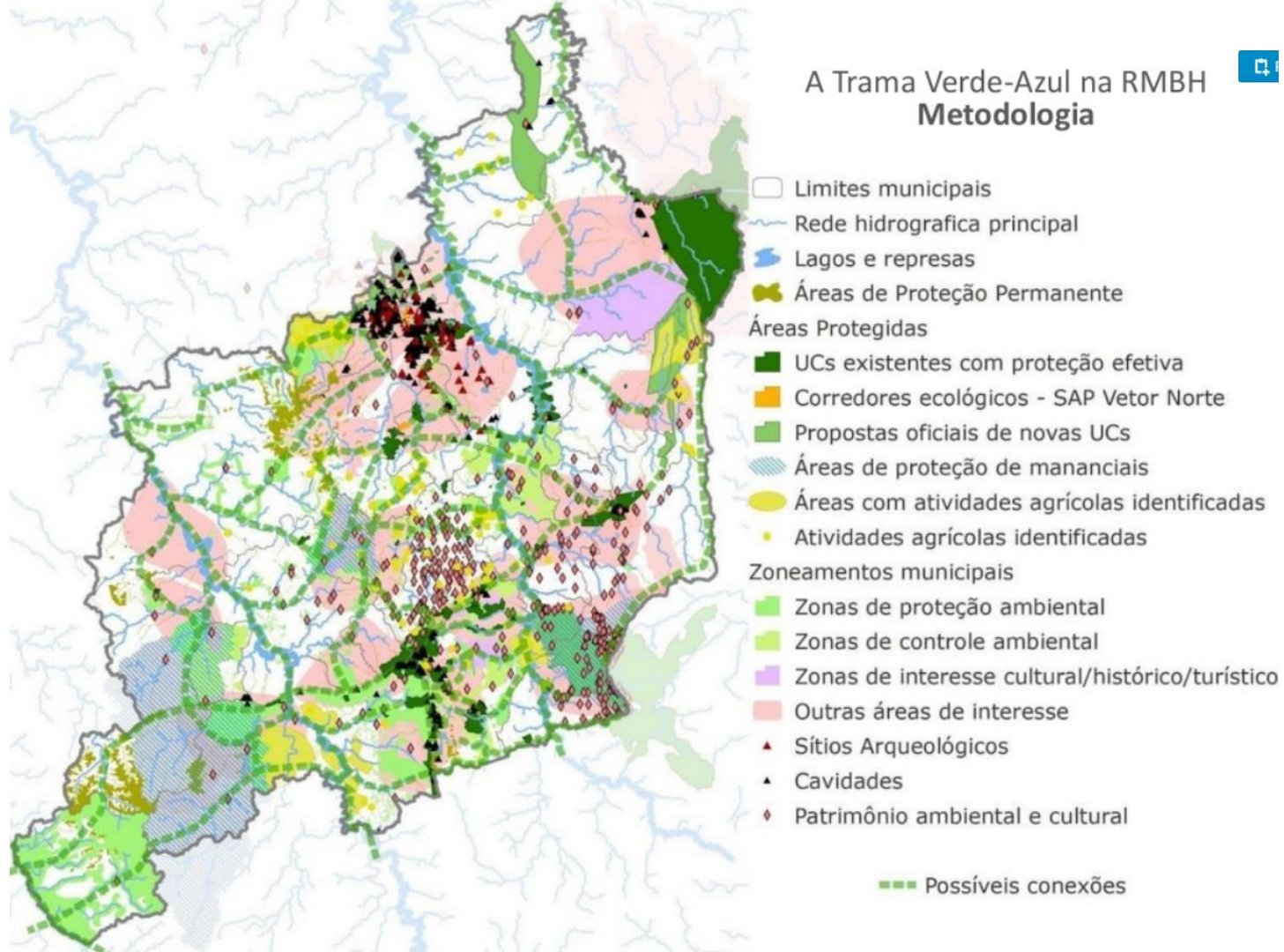
A Trama Verde-Azul na RMBH

Metodologia



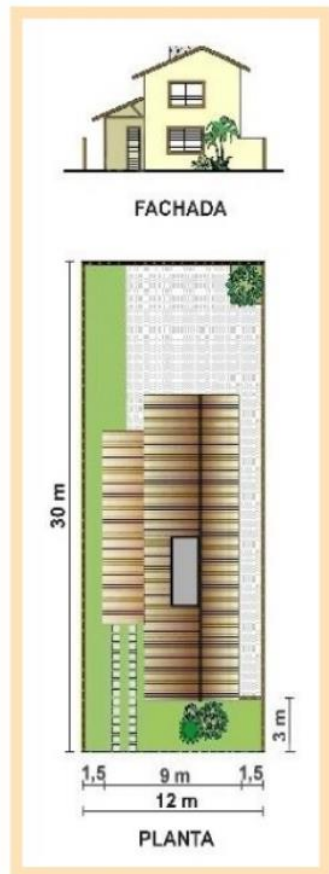
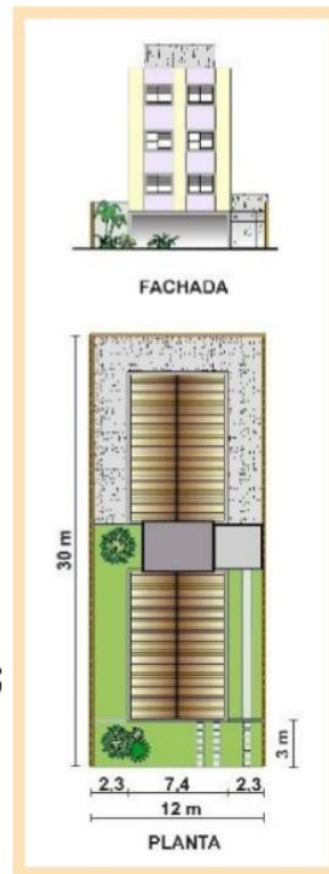
A Trama Verde-Azul na RMBH

Metodologia





- Lote mínimo;
- Extensão máxima de quadra;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo;
- Taxa de Permeabilidade Mínima;
- Quota de Terreno por Unidades Habitacional;
- Recuo Frontal;
- Gabarito (altura Máxima para dificações);
- Parâmetros Geométricos (vias e travessias de pedestres)



Assembleia Metropolitana (73)

4 poder executivo estadual
1 ALMG
34 prefeitos RMBH
34 presidentes Câmaras Municipais

Definir macrodiretrizes
Vetar decisões do conselho (2/3)

Conselho deliberativo (16)

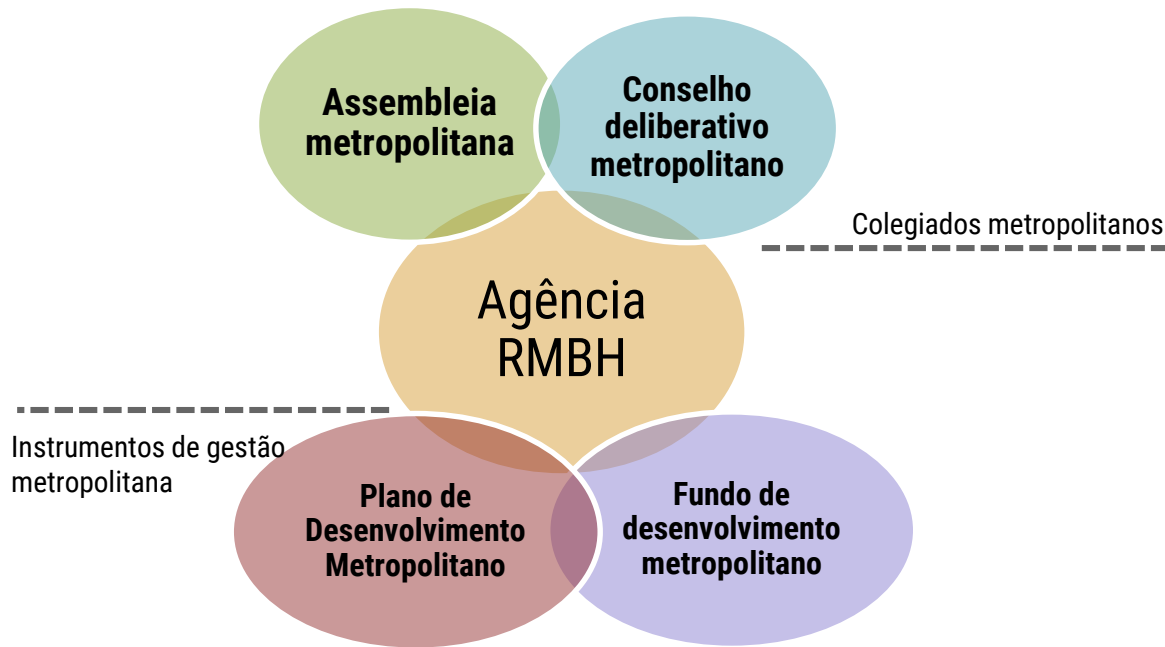
5 poder executivo estadual
2 ALMG
2 município BH
1 município Contagem
1 município Betim
3 demais municípios
2 sociedade civil

Orientar, planejar, coordenar e controlar FPIC
Deliberar sobre recursos

Agência RMBH

I - Unidade Colegiada
II - Direção Superior
III - Unidades Administrativas

Elaborar PDDI
Suporte técnico e administrativo



Fundo de Desenvolvimento Metropolitano - RMBH					
	Valor empenhado		Valor liquidado		Valor pago
2013	R\$	3.456.589,60	R\$	2.765.672,97	R\$ 2.571.067,75
2014	R\$	2.712.318,37	R\$	2.712.318,37	R\$ 2.621.825,92
2015	R\$	1.229.427,67	R\$	1.159.427,67	R\$ 1.159.427,67
2016	R\$	891.761,52	R\$	663.275,66	R\$ 646.693,76
2017	R\$	1.290.319,24	R\$	947.626,75	R\$ 763.645,75

Principais desafios:

1. Fragilização das instâncias político-institucionais
2. Vazio institucional e esvaziamento do planejamento metropolitano e de AU's;
3. Crise de legitimidade do Estado
4. Dificuldade de intercâmbio de problemas comuns
5. Inércia institucional x realidade das dinâmicas territoriais
6. Solidariedade x competitividade
7. Recursos? Qual o financiamento?
8. Local x regional x global
9. Autoritarismo x tecnocracia x democracia
10. Conflitos x consensos
11. Individualismo x perda da noção de bem comum (o que é interesse comum?)