



Proposta do Novo Plano Diretor de Belo Horizonte

EIXO DESENVOLVIMENTO URBANO



Seminário Câmara Municipal
Novembro, 2018

Desafios ao Desenvolvimento

Melhoria do Ambiente de Negócio



Promover **um ambiente de negócios favorável, justo e responsável**, com base nos princípios de **sustentabilidade ambiental e prosperidade inclusiva, promovendo investimentos, inovações e empreendedorismo.**

Simplificar a legislação

urbanística para que as normas complementares e processos sejam também mais simples, **reduzindo prazos para tramitação de processos.**



Desafios ao Desenvolvimento

Acesso a bens e serviços em unidades de vizinhança qualificada



Manter a **Área Central do Município** como polaridade metropolitana e abrir frentes de desenvolvimento de comércio e serviço **fomentando novas centralidades.**

Ampliar o **acesso a bens e serviços, a serviços de uso coletivo** a e a polos de **geração de trabalho e renda, reduzindo os deslocamentos** até a Área Central dentro do conceito de **unidade de vizinhança qualificada.**





Abordagem Estratégica

NAU e Estruturação Urbana

98. *Promoveremos 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 conectividade adequadas, do uso misto do espaço, bem como do mix social e económico** das áreas construídas para prevenir a dispersão urbana, para **reduzir os desafios e as necessidades de mobilidade e os custos per capita de fornecimento de serviços**, e para **aproveitar a densidade e as economias de escala e de aglomeração**, quando cabível.*

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.**



Situação

Belo Horizonte

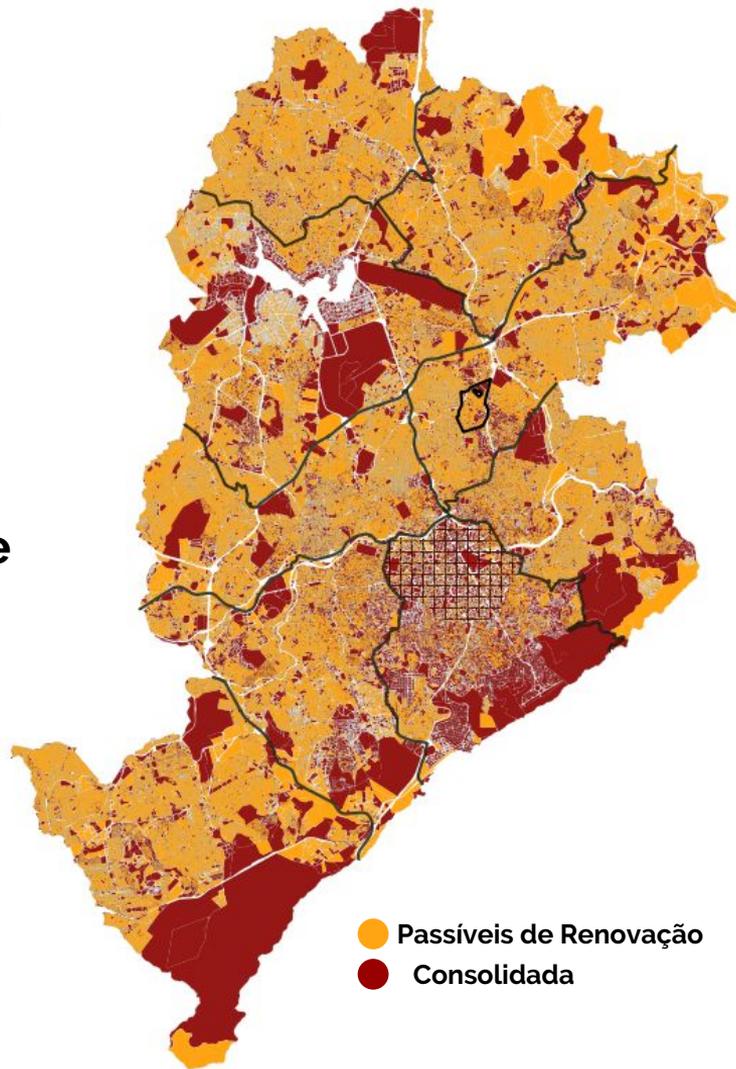
57%

do território de

Belo Horizonte

ainda pode passar por

Renovação



A Regional
Centro Sul já **80%**
encontra-se **consolidada**,

A área interna da
Av. do Contorno
representa apenas **2%**
do território da
cidade e já está **78%**
consolidada

enquanto que regionais muito próximas a
ela ainda apresentam **elevado**
potencial de renovação

como as **Regionais**
Leste e Oeste,
com respectivamente

43% & 49%

de **áreas passíveis de**
renovação

Situação

Belo Horizonte

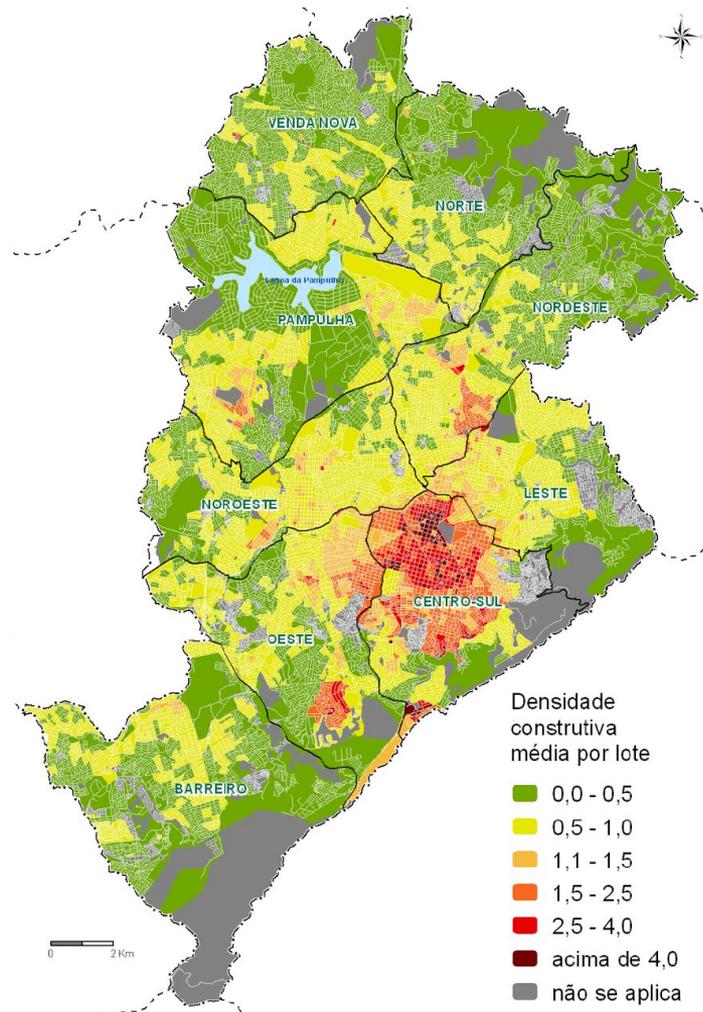
80%

da cidade
pratica

**CA igual ou
inferior a 1.**

75%

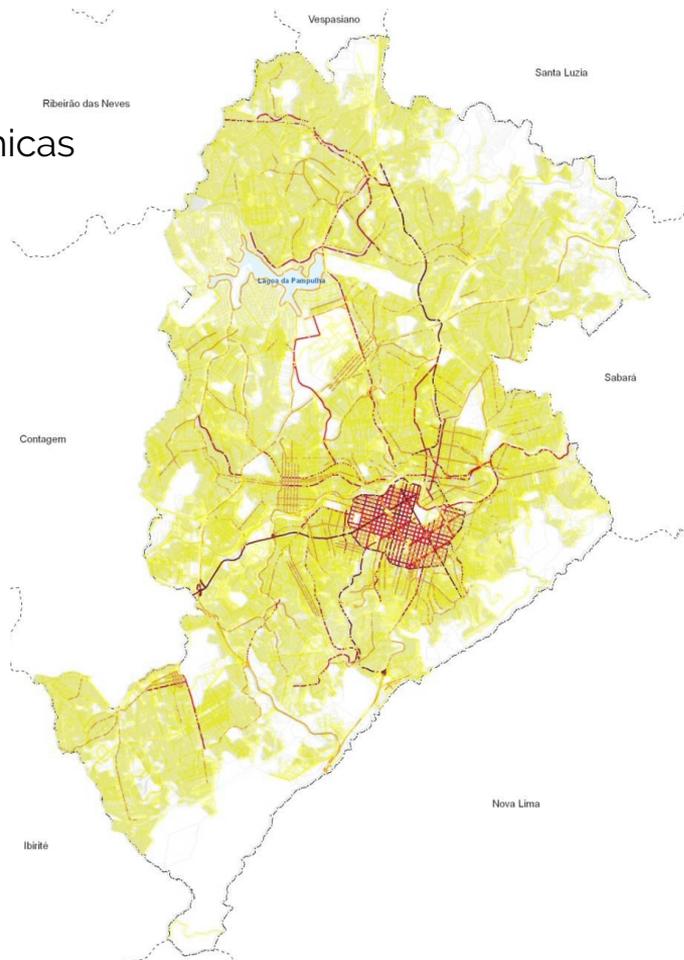
dos **projetos aprovados**
nos últimos 5 anos
(2013 a março 2018)
são de
uso residencial



Situação

Belo Horizonte
Distribuição das Atividades Econômicas
no Território Municipal

As atividades econômicas
concentram-se na
Área Central



Há expansão de
**atividades no
sentido radial**
vias com permissividade
de usos mais ampliada

**Aprovações
de uso misto e não
residenciais**
tem tido destaque nos
bairros **Estoril, Santa Lúcia
e Dona Clara**

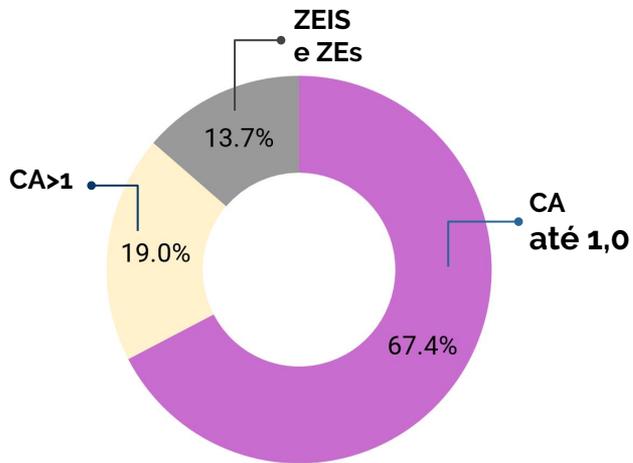
Indicando a **conformação
de novos "subcentros"
comerciais e de
serviços**

PROPOSTAS NOVO PD

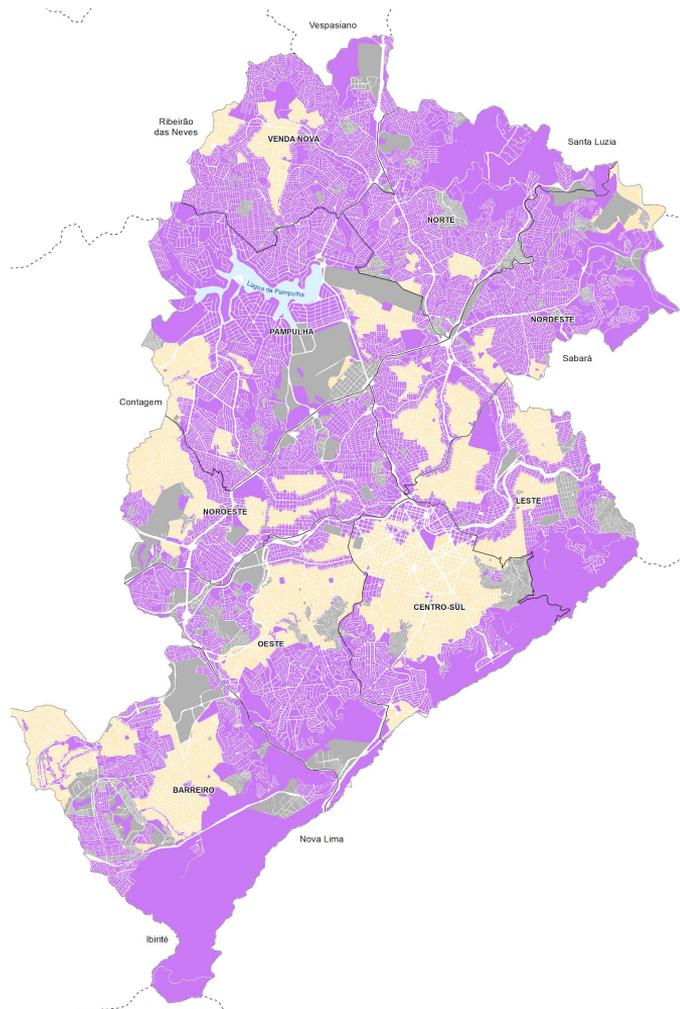
Estratégias

Coeficiente de Aproveitamento

% extensão territorial em relação ao Coeficiente de Aproveitamento*

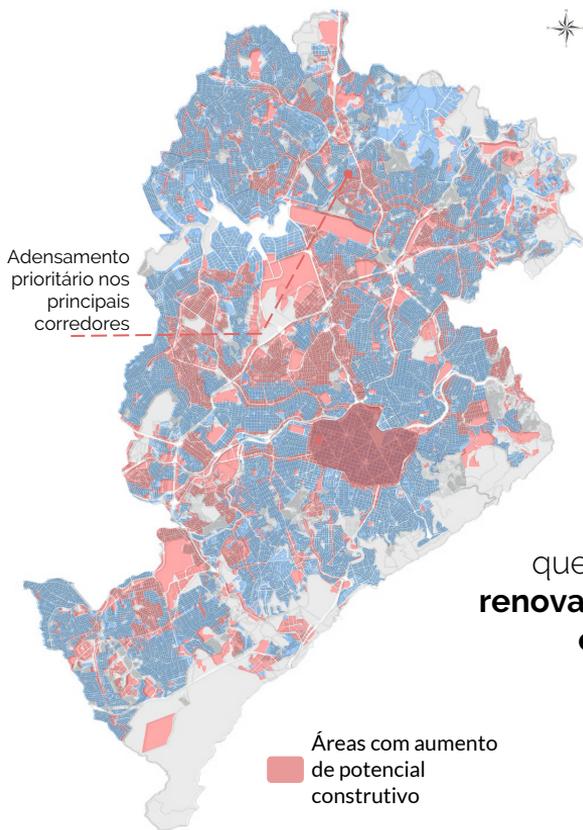


*De acordo com a Lei vigente



Estratégias

Potencial Construtivo + DOTS



A proposta do Novo Plano Diretor traz um aumento percentual médio de

40%

do CA na cidade

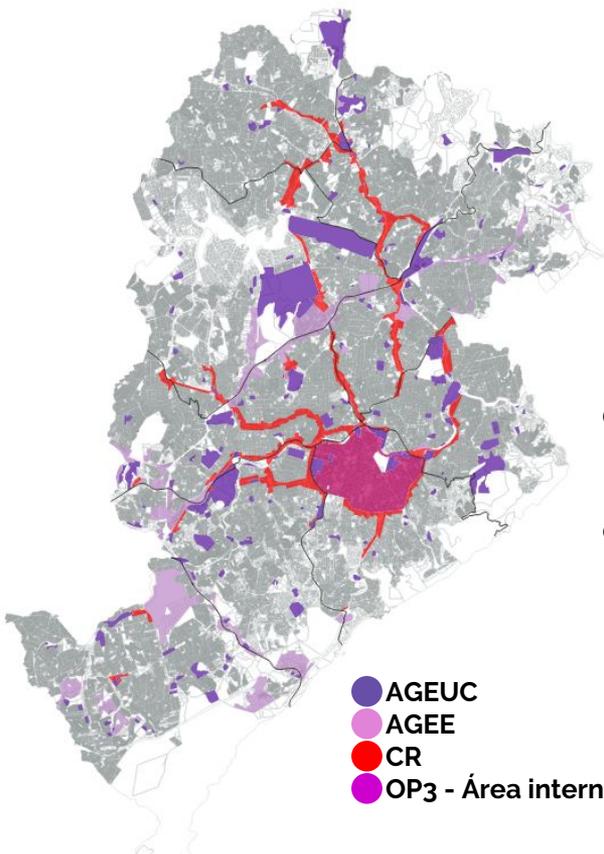
25%

do território que ainda é passível de renovação será beneficiada com aumento de CA



Estratégias

Adensamento e Atividades



60%

das áreas que poderão praticar **CA 4.0** ainda são passíveis de renovação.

80%

do território ainda passível de renovação está sendo favorecida com o aumento de **CA** para uso não residencial



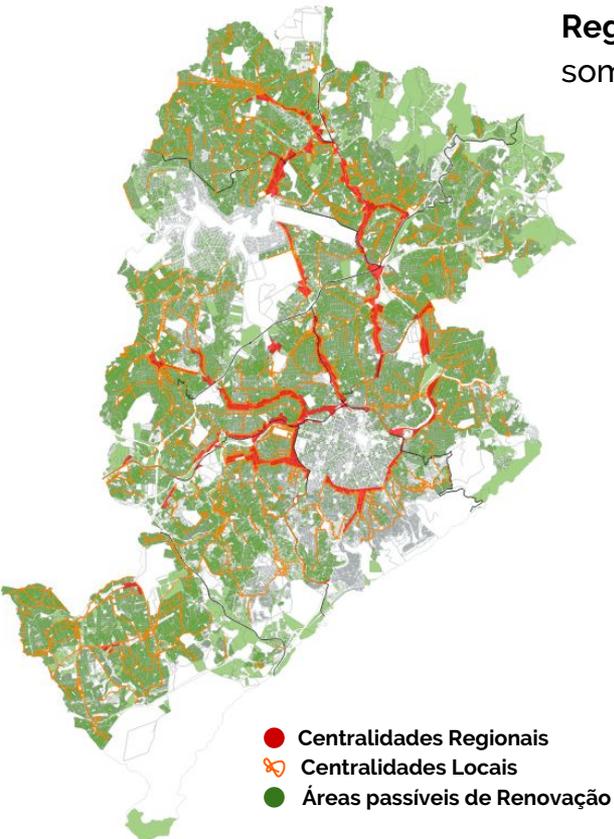
Grandes Equipamentos de Uso Coletivo



Centralidade

Estratégias

Centralidades



Centralidades Regionais e Locais somam **18%** das vias, totalizando **865km**

Aumento de **164%** das Vias Não Residenciais

Aumento de **20%** das Vias de caráter misto



Descentralização
comércio & serviços

Desenho Urbano

Espaço e desenvolvimento sócio-econômico



Área de Fruição pública



Fachada Ativa

Outorga onerosa e Operações Urbanas

Potencial construtivo adicional



Fundo de
Centralidade



Caso o PD seja aprovado, a expectativa de arrecadação de outorga até o final

do governo é de **187** milhões

Esse valor possibilitaria a requalificação

de **90** km de centralidades



A aquisição de potencial construtivo, via Operação Urbana ou Outorga do Direito de Construir, viabiliza a implantação de grandes empreendimentos e promove melhorias urbanas.

Estratégias

Outorga Onerosa



Diversas grandes cidades brasileiras

já aplicam alguma forma de outorga onerosa.

Estratégias

Adensamento e Atividades

19% do território tem
CA maior que 1
na lei vigente



Em apenas
8% houve **redução do**
CABas e aumento
do CAmáx

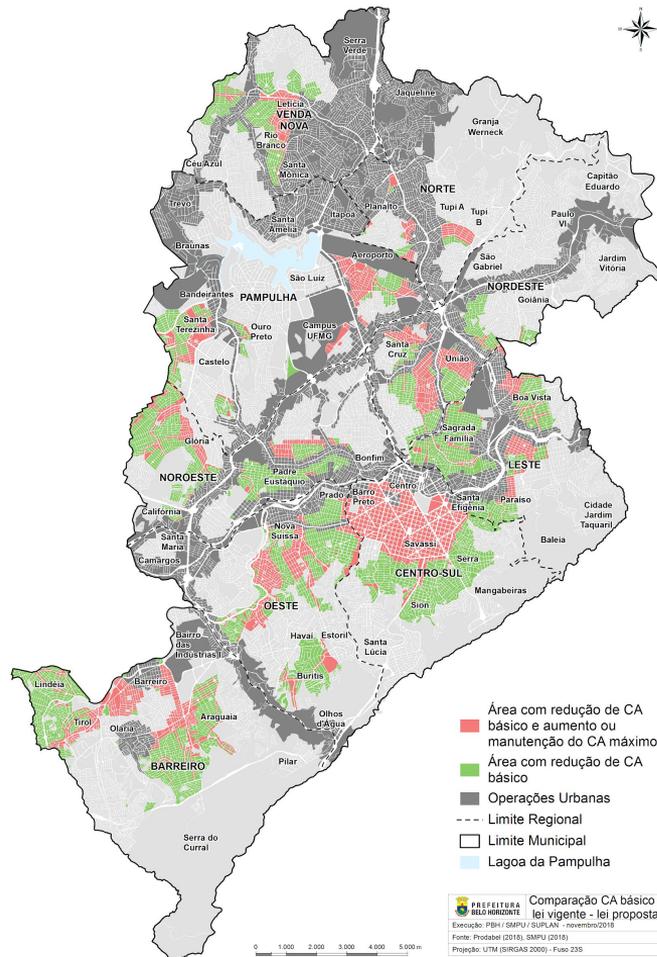


Sendo que
somente

2%

atualmente
possuem
coeficiente 2.7

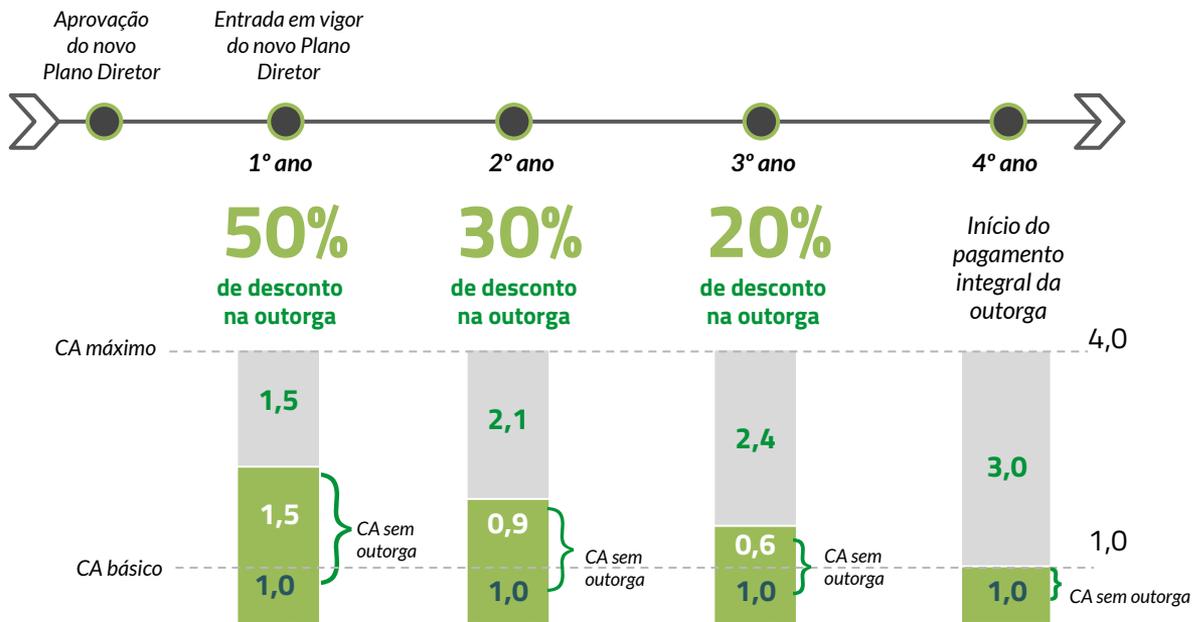
com apenas
22%
de possibilidade
de renovação



Estratégias

Regras de Transição

- O Plano Diretor passa a vigorar **6 meses após sua aprovação**.
- O **pagamento** referente ao potencial construtivo adicional **será gradativo**:



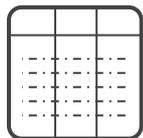
SIMPLIFICAÇÃO

Redução de:

30%
dos Mapas



&



70%
das Tabelas de
Parâmetros

com isso

50%

das áreas do município **não**
apresentam mais sobreposições



Estratégias

Ocupação do Solo

Facilidade de cálculo das áreas não computadas no potencial construtivo - a **adoção da proporção de 0,6 m² de área adicional para cada 1m² de área de unidade autônoma**;

Possibilidade de **atingir o CA máximo ou parte dele com soluções projetuais de gentileza urbana**;

Diminuição da **quota de terreno por unidade habitacional** ou inexistência do parâmetro para zoneamentos em áreas que possuem maior capacidade de suporte;

Redução da exigência de vagas de garagem.

Revisão dos **projetos viários prioritários** e dos **recuos de alinhamento**- redução das áreas abrangidas.

Parcelamento do Solo

Diminuição do lote mínimo

Não exigência de tamanho de lote mínimo para alguns tipos de regularização.

Possibilidade de **transferência de área em espécie para glebas com até 10.000 m²**;

Adequação ao código Florestal Vigente - alterações nas regras de APP para compatibilização com a legislação federal.

Simplificação Procedimentos

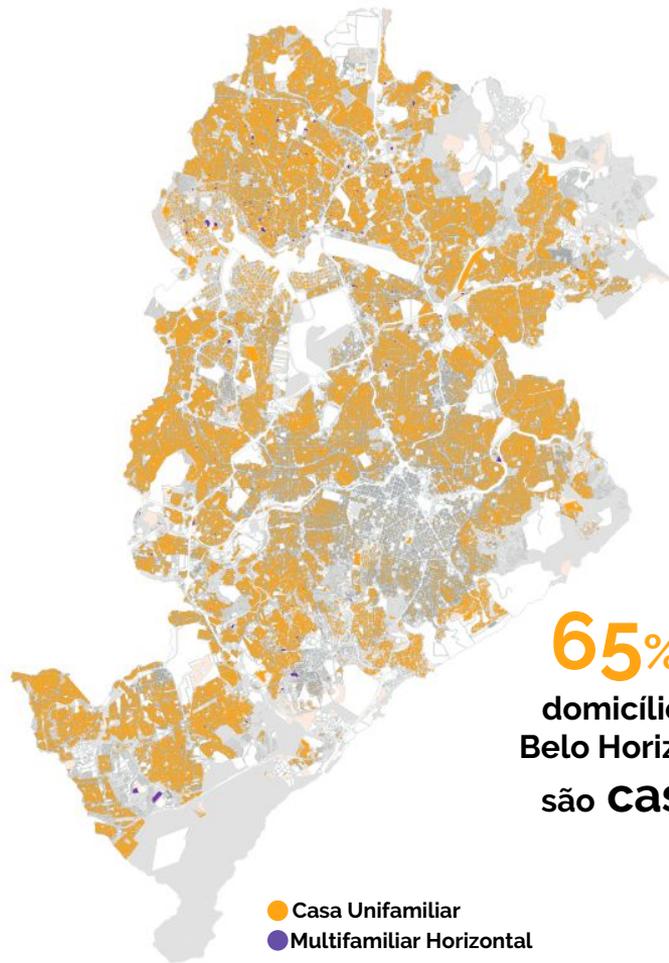
O novo Plano Diretor inova ao **facilitar aprovação ou regularização da casa própria**, para descomplicar a vida do cidadão comum. O plano estabelece **menores exigências nos parâmetros urbanísticos que serão avaliados na aprovação dos projetos**.

Agilização do licenciamento

de projetos com a **diminuição de interfaces entre órgãos**. Regras dispostas no Plano ou Diretor ou a serem estabelecidas de forma clara em normas complementares.

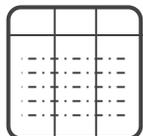
Instituição de normas padronizadas

que eliminam necessidade de consulta entre áreas temáticas no processo de aprovação.



Estratégias

Uso do Solo, Comércio, Serviços e Indústria



Revisão da
tabela de usos

51

atividades deixaram
de ter corte de
área;

341

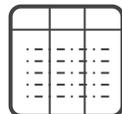
atividades tiveram suas
áreas aumentadas de
360 para **500m²**

69

atividades tiveram suas
áreas aumentadas de
720 para **1.000m²**

Estratégias

Uso do Solo, Comércio, Serviços e Indústria



EIV

Estudo de Impacto de Vizinhança

Será permitido que os empreendimentos que estejam sujeitos a estudo de impacto permaneçam em atividade enquanto fazem EIV sobre condições

3

atividades deixaram de ter licenciamento urbanístico mediante EIV

126

atividades deixaram de estar submetidas a EIV automaticamente a partir de uma área

5

atividades precisarão de EIV acima de 6mil m²

3

atividades precisarão de EIV independente da área

Estratégias

Uso do Solo, Comércio, Serviços e Indústria

Lei de Fundo de Quintal

Facilitação das regras para que as pessoas possam ter seus negócios atrelados à residência.



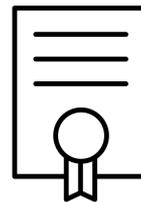
Substituição do parecer Ambiental

O parecer ambiental será substituído por orientação do órgão municipal responsável pela política de meio ambiente.



Outorga de Uso

Possibilidade de regularização de atividades do grupo III pelo Compur, ainda que não seja admitida nas vias



EMENDA 132

Simplificação de Procedimentos para Licenciamento de Empreendimentos de Impacto e de Atividades Econômicas

- Retira necessidade de elaboração do EIV para casos em que se constatou que ele não é necessário, sendo definidas diretrizes e condições para essas situações:
 - Escolas infantis e de ensino fundamental
 - Acréscimo de área de atividade em funcionamento admitida nesse local por lei vigente à época de sua implantação
 - Funcionamento de atividade que, ainda que não admitida para via específica, apresente compatibilidade com a dinâmica urbana local
- Amplia as situações nas quais se admite o exercício de atividades não residenciais em residências



Obrigada!
smpu@pbh.gov.br

