

PLANOS DIRETORES REGIONAIS

PLANEJAR UMA BH MELHOR PARA TODOS



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**



A watercolor illustration of a town. In the foreground, there's a house with a red roof and a red door. To its right is a large tree with a thick, brown trunk and a large, rounded green canopy. In the background, there are several white buildings with red roofs. On the left side, a large, stylized orange face with a wide smile is partially visible. The overall style is soft and artistic, using watercolor textures.

Realização

Secretaria Municipal de Governo •

Secretaria Municipal Adjunta de Gestão Compartilhada •

Secretaria Municipal de Desenvolvimento •

Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano •

Apresentação



Belo Horizonte, ao longo dos anos, vem avançando na política urbana municipal. Com a participação da população e de diversos segmentos da sociedade, muitas conquistas foram alcançadas.

A elaboração dos Planos Diretores das Regionais Administrativas do município – Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova é uma dessas conquistas. Através desses planos é possível definir uma estrutura urbana de qualidade para Belo Horizonte, especialmente com a ajuda dos instrumentos de Política Urbana que garantem a aplicação dos princípios do Plano Diretor Municipal. O objetivo é promover o desenvolvimento local de forma menos desigual, e que os benefícios da urbanização sejam melhor distribuídos para as diversas áreas da cidade.



Esta cartilha apresenta os objetivos dos Planos Diretores Regionais e os instrumentos de Política Urbana e como eles podem ser utilizados para melhorar nossa cidade.

Agradecemos a todos que participam, acompanham e contribuem e contamos com a sua colaboração em mais uma jornada do planejamento de Belo Horizonte.

Prefeitura de Belo Horizonte

Sumário



1. O que são os Planos Diretores Regionais?	6
2. A origem dos Planos Diretores Regionais	8
3. O que são e para que servem os instrumentos de Política Urbana?	12
a) Como proteger o patrimônio histórico ou ambiental?	13
Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)	
Transferência do Direito de Construir (TDC)	
b) Como assegurar espaços bem localizados para equipamentos públicos e habitação de interesse social?	14
Direito de Preempção (Direito de Preferência)	
Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)	
c) Como combater a retenção de terras para especulação?	15
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo	
d) Como recuperar para a cidade o benefício concedido a alguns para construir acima do coeficiente permitido pela lei?	17
Outorga Onerosa do Direito de Construir	
e) Como reestruturar grandes áreas da cidade?	18
Operação Urbana Simplificada	
Operação Urbana Consorciada	
3.1 Comparando os instrumentos	20
4. Conclusão	21



1. O que são os Planos Diretores Regionais?

São planos que vão direcionar o desenvolvimento de cada uma das nove regionais de Belo Horizonte: Barreiro, Centro-Sul, Leste, Nordeste, Noroeste, Norte, Oeste, Pampulha e Venda Nova. Eles cuidam para que cada região cresça garantindo lugares agradáveis e seguros para morar e com facilidade de acesso à escola, ao trabalho, ao lazer e aos serviços de educação e saúde. Além disso, também procuram garantir comércio e serviços próximos, com oportunidades de trabalho e consumo para os moradores de cada regional.



Os planos não têm o poder de resolver todos os problemas, mas indicam em cada regional:

- as áreas que devem ser protegidas para garantir uma melhor qualidade de vida, ou seja, onde implantar parques, proteger nascentes, proteger o patrimônio cultural ou preservar o modo de vida num bairro;
- as áreas que podem receber mais moradores e edifícios altos sem sobrecarregar o trânsito e as redes de água, esgoto e drenagem – quer dizer, as áreas que podem ser adensadas;
- as áreas que devem ser reservadas para as atividades econômicas e geradoras de empregos;
- as áreas que devem ser destinadas à construção de moradias de interesse social;
- as áreas que devem ser reservadas para a construção de equipamentos sociais e públicos, tais como centros de saúde e escolas, entre outros;
- os locais de comércio e serviços já existentes e aqueles que deverão ser criados para facilitar a vida do cidadão perto de sua casa. Isso diminui a necessidade de deslocamento das pessoas, além de promover novos lugares de encontro.

Sabemos que não é fácil definir essas questões, pois depende dos interesses dos cidadãos, dos técnicos, dos empresários, dos proprietários de terra, dos políticos, que às vezes são conflitantes. Por isso a sua participação é muito importante e pode fazer a diferença na garantia da qualidade de vida em cada bairro da cidade.

2. A origem dos Planos Diretores Regionais



Como todas as cidades brasileiras, Belo Horizonte cresceu marcada por profundas desigualdades. Possui bairros onde a qualidade de vida é muito boa em contraste com outros onde faltam infraestrutura, serviços, comércio ou equipamentos de saúde, educação e lazer.

Até bem pouco tempo, os municípios brasileiros não tinham poder para resolver alguns desses problemas, especialmente a disputa pela terra urbanizada e bem localizada. Por isso, a partir de 1988, o país criou novas regras que começaram a mudar a forma de planejar as nossas cidades.

A elaboração de planos regionais foi definida no Plano Diretor de Belo Horizonte, em 1996, e se insere no contexto do histórico apresentado a seguir:



**Constituição Federal:
Estabelece o Plano
Diretor Participativo e a
Gestão Democrática**

Em 1988, a principal lei brasileira, a Constituição Federal, estabeleceu que as cidades e as propriedades precisam cumprir sua função social, ou seja, atender aos interesses da sociedade como um todo, garantindo o bem-estar dos cidadãos. Também foi definido que os municípios com mais de 20 mil habitantes elaborem seu Plano Diretor e que a gestão das cidades seja feita de forma democrática, com a participação de todos.



**Plano Diretor de
Belo Horizonte: Criação
das Conferências e do
Conselho Municipal de
Política Urbana (COMPUR)**

Atendendo à Constituição, desde 1993 a Prefeitura de Belo Horizonte passou a ouvir a população nas decisões sobre a cidade, por meio do Orçamento Participativo e das Conferências Municipais de Política Urbana, sob a responsabilidade do Conselho Municipal de Política Urbana, o COMPUR.

Nessas oportunidades, a população é chamada a refletir sobre a cidade, seus conflitos, problemas e potencialidades. A cada Conferência são discutidas propostas que vêm mudando as chamadas leis urbanísticas: o Plano Diretor, o Código de Obras, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Ou seja, as leis que definem o que se pode ou não fazer em cada parte ou lote da cidade.

Na I Conferência Municipal de Política Urbana, realizada em 1996, foram debatidas as diretrizes do Plano Diretor e, desde então, foi estabelecida a necessidade de elaborar os Planos Diretores Regionais.



Estatuto da Cidade

Em 2001, a Lei Federal nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, detalhou o capítulo da Política Urbana da Constituição de 1988 e definiu o que eram as funções sociais da cidade. Assim cada propriedade tem de ser usada de modo a garantir o bem-estar e a segurança dos cidadãos, com equilíbrio ambiental e boa qualidade de vida.

Para alcançar esses objetivos, o Estatuto estabeleceu uma série de instrumentos, chamados instrumentos urbanísticos, cujo objetivo central é proteger o interesse coletivo e dar limites àqueles que usam a cidade exclusivamente para enriquecer.

O Estatuto da Cidade é como uma caixa de ferramentas colocada à disposição dos municípios, para garantir uma cidade mais justa para todos. Cada município escolhe as ferramentas que achar mais adequadas à sua realidade.



II Conferência Municipal de Política Urbana

Em 2003, a II Conferência Municipal de Política Urbana teve como principal objetivo adequar o Plano Diretor de 1996 ao Estatuto da Cidade. Ela também deu as diretrizes para reduzir a verticalização de alguns bairros e evitar que o excesso de construções prejudicasse a qualidade de vida local. Infelizmente o projeto de lei proposto na ocasião não se tornou realidade.



III Conferência Municipal de Política Urbana

A III Conferência Municipal de Política Urbana, realizada em 2009, deu diretrizes para a revisão do Plano Diretor, segundo o Estatuto da Cidade, inserindo diversos instrumentos.



Revisão do Plano Diretor e aprovação da Lei nº 9.959 de 2010

A Conferência de 2009 resultou na aprovação da Lei nº 9.959 de 2010, que trouxe modificações ao Plano Diretor, tais como:

- Redução de 10% na possibilidade de construção de todos os edifícios da cidade e em particular no tamanho dos prédios construídos nos bairros Buritis, Carlos Prates, Padre Eustáquio, Prado, Floresta, Santa Efigênia e Santa Tereza;
- Criação de novas áreas de interesse cultural, ambiental e de proteção da paisagem urbana;
- Licenciamento dos usos conforme a capacidade e tradição da rua;
- Regulamentação das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS).

Nesta lei também foram definidos os instrumentos do Estatuto da Cidade que seriam utilizados em Belo Horizonte.



Em 2011/2012 Belo Horizonte elabora os Planos Diretores Regionais que estabelecem a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor.



IV Conferência Municipal de Política Urbana


Em 2013/2014 está programada a IV Conferência Municipal de Política Urbana.



Todo esse processo contribuiu para definir e regulamentar os instrumentos do Estatuto da Cidade em Belo Horizonte. Veja a seguir.

3. O que são e para que servem os instrumentos de Política Urbana?

São ferramentas que o município tem para garantir que a cidade cresça de forma mais justa e mais agradável. Cada um desses instrumentos tem um objetivo, por isso precisamos entendê-los para saber como e onde utilizá-los.



The illustration shows a yellow box containing a stylized cityscape. On the left, there are houses and a tree. In the center, a large grey rectangular object with a handle, resembling a piece of equipment or a sign, is shown. On the right, there are taller buildings and a palm tree. The scene is framed by thought bubbles. A girl with brown hair is pointing at the box from the right, and another girl with dark hair is looking at it from the bottom left.

Se o objetivo é:	Os melhores instrumentos são:
Proteger o patrimônio histórico, ambiental e/ou o modo de vida dos bairros.	A criação de Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs) e a Transferência do Direito de Construir (TDC)
Assegurar terrenos bem localizados para equipamentos públicos e habitação de interesse social.	O Direito de Preempção e Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)
Estimular a ocupação de terrenos e prédios vazios ou pouco utilizados, localizados em áreas com infraestrutura.	O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e o IPTU Progressivo no Tempo
Recuperar os investimentos públicos feitos em algumas áreas, cobrando um valor (contrapartida financeira) de quem quiser construir mais.	Outorga Onerosa do Direito de Construir
Modificar e melhorar uma parte da cidade atendendo vários dos objetivos acima.	Operações Urbanas

a) Como proteger o patrimônio histórico ou ambiental?

• Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs)

São áreas da cidade que queremos proteger pela sua importância ambiental ou na paisagem da cidade (como as ADEs da Serra do Curral, do Vale do Arrudas e da Pampulha), para valorizar as construções ou o patrimônio cultural (como as ADEs da Lagoinha e da Cidade Jardim), para preservar um modo de vida do bairro (como as ADEs de Santa Tereza ou do Primeiro de Maio), para proteger os usos ou atividades existentes (como no Polo da Moda no Barro Preto e as diversas ADEs residenciais).



• Transferência do Direito de Construir (TDC)

Este instrumento existe para que as construções antigas e importantes não sejam derrubadas e transformadas em novos prédios. A TDC permite ao proprietário preservar o seu imóvel tombado, mas dá a ele o direito de vender os metros quadrados que poderiam ser construídos em seu lote. Esse direito de venda se transforma num “direito de construir” em outro local da cidade. O proprietário podendo vendê-lo não sai prejudicado e a cidade mantém sua história preservada.



A TDC pode também ser aplicada quando o terreno tem valor ambiental ou for considerado necessário para implantar equipamentos urbanos e comunitários, regularização fundiária ou projetos habitacionais de interesse social.



b) Como assegurar espaços bem localizados para equipamentos públicos e habitação de interesse social?

• **Direito de Preempção (Direito de Preferência)**



Esse instrumento dá ao Poder Público a preferência na compra de imóvel urbano colocado à venda no mercado. Ele poderá ser utilizado sempre que a cidade precisar de terrenos bem localizados para a construção de escolas, centros de saúde, habitação popular, praças, terminais de ônibus, por exemplo.

- **Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)**

São terrenos ou edificações (vazios ou pouco utilizados) reservados para a construção de habitações de interesse social. Podem ser também demarcados como AEIS os loteamentos irregulares ocupados por população de baixa renda, o que vai possibilitar sua urbanização e regularização fundiária.



c) Como combater a retenção de terras para especulação?

- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo**

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios têm por objetivo evitar que áreas bem localizadas e com boa infraestrutura na cidade sejam guardadas, esperando que tenham maior valorização. O parcelamento compulsório é a obrigação de lotear um grande terreno não ocupado e bem localizado. A edificação compulsória é a obrigação de construir em terreno vago e a utilização compulsória é a obrigação de dar uso a uma grande edificação abandonada (como um prédio ou um galpão).



O Plano Diretor deve definir o melhor uso para esses imóveis. A Prefeitura dará ao proprietário um prazo para utilizá-los, parcelando ou construindo prédios ou casas que serão úteis à cidade. O proprietário terá um prazo de dois anos para apresentar o projeto, mais dois anos para iniciar a obra e mais um para construir.

Depois de passado todo esse tempo, se o proprietário nada fizer, a Prefeitura pode começar a cobrar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo, cujo valor aumenta ano a ano. Passados cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo, o imóvel pode ser desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública.

Junto com o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), esses são os principais instrumentos para estimular a utilização de terrenos ou edifícios vazios ou subutilizados. Eles ajudam a reduzir o preço da terra urbana e ampliar a oferta de imóveis na cidade.



d) Como recuperar para a cidade o benefício concedido a alguns para construir acima do coeficiente permitido pela lei?

• **Outorga Onerosa do Direito de Construir**

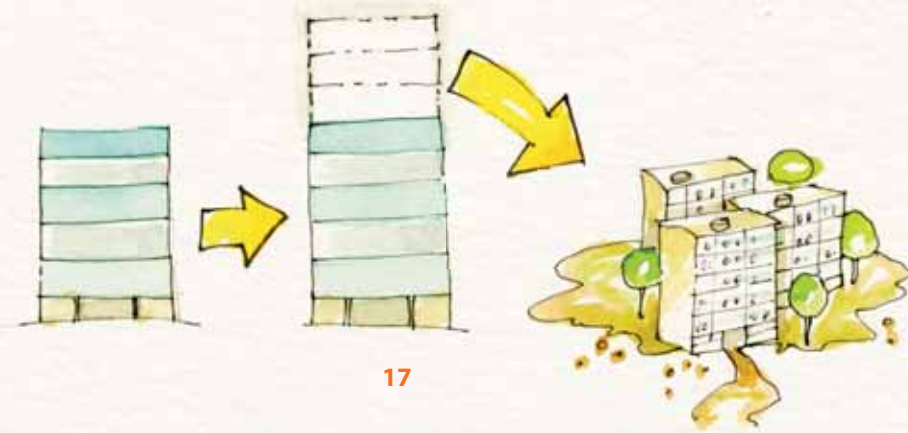
Outorga Onerosa do Direito de Construir, também chamado Solo Criado, é um benefício concedido pela Prefeitura para quem quer construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico previsto em lei.

Coeficiente de Aproveitamento (CA)

É um número que, multiplicado pela área do lote, indica quantos metros quadrados podem ser construídos no local.

O proprietário deverá pagar ao Poder Público um valor que compense o aumento da área de seu edifício e o impacto que ele terá no trânsito e nas redes elétricas, de telefone, de saneamento, dentre outros.

O que for arrecadado com a venda da Outorga será depositado no Fundo Municipal de Habitação, ou seja, vai ajudar na construção de casas para famílias de baixa renda.



e) Como reestruturar grandes áreas da cidade?

As operações urbanas têm por objetivo promover grandes mudanças em áreas da cidade que precisam de melhorias sociais e ambientais. São coordenadas pelo Poder Público em parceria com vários atores – proprietários, moradores e usuários da área a ser atingida.

Para proteger o interesse público, cada operação urbana deve ter sua lei específica, contendo: a finalidade da operação, a área a ser atingida, o plano urbanístico, o valor a ser pago pelos investidores, o programa de atendimento econômico e social da população envolvida e os incentivos fiscais. Desta forma fica garantido que o que foi combinado vai de fato acontecer.

A Operação Urbana pode ser proposta pelo Executivo ou por qualquer cidadão e entidade e pode ser de dois tipos: Operação Urbana Simplificada e Operação Urbana Consorciada.

• Operação Urbana Simplificada

O pagamento pelo benefício de construir além do que é permitido na lei pode ser feito através da troca de serviços e obras, como a construção de uma praça, um centro de saúde ou moradias populares.






• Operação Urbana Consorciada

Abrange uma área maior e possibilita grandes transformações, como alterações no traçado das ruas, criação de espaços públicos ou áreas destinadas às atividades econômicas, revitalização de prédios preservados, construção de habitação de interesse social. Os recursos arrecadados nas parcerias só podem ser usados na área da operação urbana.



3.1 Comparando os instrumentos

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	OPERAÇÃO URBANA SIMPLIFICADA	OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
		
<p>PODER PÚBLICO: Concede mais direito de construir (potencial construtivo)</p>	<p>PODER PÚBLICO: Concede mais direito de construir (potencial construtivo)</p>	<p>PODER PÚBLICO: Concede mais direito de construir (potencial construtivo)</p>
<p>PROPRIETÁRIO: Paga em dinheiro o direito de construir a mais (a outorga)</p>	<p>PROPRIETÁRIO: Paga em dinheiro ou construindo obra ou equipamentos de interesse da cidade</p>	<p>MERCADO IMOBILIÁRIO/ PROPRIETÁRIO: Paga em dinheiro ou em CEPAC (Certificado de Potencial Adicional de Construção)</p>
<p>Os recursos vão para o Fundo de Habitação</p>	<p>Os recursos ou a obra podem ser utilizados em qualquer lugar da cidade</p>	<p>Os recursos só podem ser usados na área da operação</p>



4. Conclusão

Viver em uma cidade como Belo Horizonte tem vantagens e desvantagens. Ela é a terceira maior metrópole do Brasil e o coração da sua região metropolitana e do estado de Minas Gerais. Possui uma população de 2,3 milhões de habitantes, mas mantém trocas permanentes de serviços e de população com os mais de 5,4 milhões de habitantes que vivem em toda a região metropolitana.

Cada uma das nove regionais de Belo Horizonte tem uma população acima de 200 mil habitantes, o que corresponde a uma cidade de porte médio do interior do estado.



Os Planos Diretores Regionais não têm o poder de resolver todos os problemas, mas podem contribuir para melhorar a qualidade de vida em cada bairro, para nós e para as gerações futuras. Eles devem definir qual o melhor destino para cada parte da cidade: onde ela pode crescer sem aumentar os problemas, onde devem ser reservados espaços para parques e praças e para a construção de moradias populares.

O desafio maior é fazer com que prevaleça, em cada decisão, o interesse da cidade sobre o interesse individual. Não é fácil! A dificuldade está no comportamento de cada um de nós: cimentamos todo o nosso lote e reclamamos das enchentes; nos queixamos do trânsito, mas queremos andar de carro e estacionar em qualquer lugar; protestamos contra o prédio em construção no lote vizinho, mas queremos construir o máximo no nosso lote.



Esses desafios não param por aí. Concluídos os Planos Diretores Regionais, é importante que a população acompanhe passo a passo a sua implantação e avalie se as propostas estão alcançando os objetivos desejados. Mais ainda, é preciso garantir que as decisões tomadas sejam respeitadas por todos: no Orçamento Participativo (OP), nos planos de obras e em cada construção feita na cidade.

Fique atento. Sua participação é importante e faz a diferença!







PREFEITURA BELO HORIZONTE

www.pbh.gov.br

