

www.goprojetos.org.br

GO GO GO

Instrumentos do Estatuto da Cidade

@vincis-beir vncisbeiro.com.br

3º Grupo Político Eleitoral - Votorantim - Licença de uso de imagens - 18/08/2014

www.goprojetos.org.br

GO GO GO

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios IPTU Progressivo no Tempo Desapropriação com Pagamento em Títulos

16

www.goprojetos.org.br

GO GO GO

Consórcio Imobiliário

Área sem infra-estrutura
Seu Zê

Poder Público

Seu Zê Seu Zê Seu Zê Seu Zê

@vincis-beir vncisbeiro.com.br

3º Grupo Político Eleitoral - Votorantim - Licença de uso de imagens - 18/08/2014

www.goprojetos.org.br

GO GO GO

Direito de Superfície e Direito de Preempção

Bloco
Zona

Área prevista para conjunto habitacional
Vende-se
Poder Público

18

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNO
OPERAÇÕES

Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa

Transferência do Direito de Construir

Área 1

Área 2

Área urbanizada mediante outorga onerosa ao Poder Público

Coficiente de aproveitamento máximo

Coficiente de aproveitamento mínimo

© Vinícius Beirão
viniciusbeirao.com.br

Qualquer Foto, áudio ou vídeo
sem a autorização do Vinícius Beirão
é proibida e passível de sanção legal.

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNO
OPERAÇÕES

Operações Consorciadas

Poder Público

Proprietários

Investidores

um plano urbanístico em escala quase local

ESCOLA

HOSPITAL

COMUNIDADE ECUMÊNICA

PAREDE

© Vinícius Beirão
viniciusbeirao.com.br

Qualquer Foto, áudio ou vídeo
sem a autorização do Vinícius Beirão
é proibida e passível de sanção legal.

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNO
OPERAÇÕES

Outros instrumentos

- ⊗ Instrumentos de democratização da gestão Urbana:
 - ⊗ Estudo de impacto de vizinhança;
 - ⊗ conselhos – sistemas de gestão democrática da política urbana; audiências e consultas públicas;
 - ⊗ conferências sobre assuntos de interesse urbano;
 - ⊗ iniciativa popular.
- ⊗ Instrumentos tributários:
 - ⊗ ITBI – imposto de transmissão de bens “inter vivos”;
 - ⊗ IPTU – imposto predial e territorial urbano;
 - ⊗ isenções tributárias compra pela prefeitura de imóveis devedores de IPTU, com desconto do valor da dívida no preço pago, para uso habitacional de interesse social.

© Vinícius Beirão
viniciusbeirao.com.br

Qualquer Foto, áudio ou vídeo
sem a autorização do Vinícius Beirão
é proibida e passível de sanção legal.

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNO
OPERAÇÕES

Zoneamento

É a divisão do território do município em zonas, setores e áreas, visando dar a cada espaço melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, prevista ou projetada.

© Vinícius Beirão
viniciusbeirao.com.br

Qualquer Foto, áudio ou vídeo
sem a autorização do Vinícius Beirão
é proibida e passível de sanção legal.

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNO
OPERAÇÕES

Zoneamento

ZI

ZUM

ZAU

ZR2

ZR1

ZC1

ZC2

ZVU

© Vinícius Beirão
viniciusbeirao.com.br

Qualquer Foto, áudio ou vídeo
sem a autorização do Vinícius Beirão
é proibida e passível de sanção legal.

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNO
OPERAÇÕES

ZI

ZR2

ZR1

ZC1

ZC2

ZVU

© Vinícius Beirão
viniciusbeirao.com.br

Qualquer Foto, áudio ou vídeo
sem a autorização do Vinícius Beirão
é proibida e passível de sanção legal.

MAPA DE ZONAMENTO DE USO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA

USO	DESCRIÇÃO	COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	AFASTAMENTO LATERAL	AFASTAMENTO FRONTAL	AFASTAMENTO TRASEIRO	AFASTAMENTO TOTAL	REGRAS ESPECÍFICAS
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	H1	0,30	0,30	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Edifício com até 2 pavimentos, com área total de construção não superior a 100m².
	H2	0,40	0,40	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Edifício com até 3 pavimentos, com área total de construção não superior a 150m².
	H3	0,50	0,50	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Edifício com até 4 pavimentos, com área total de construção não superior a 200m².
	H4	0,60	0,60	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Edifício com até 5 pavimentos, com área total de construção não superior a 250m².
HABITAÇÃO COLETIVA	H5	0,80	0,80	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Edifício com até 6 pavimentos, com área total de construção não superior a 300m².
	H6	1,00	1,00	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Edifício com até 8 pavimentos, com área total de construção não superior a 400m².
SERVIÇOS DE SAÚDE	S1	0,50	0,50	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Hospitais, casas de saúde, ambulatórios, asilos, orfanatos, clínicas com internação.
	S2	0,30	0,30	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Estabelecimentos de ensino, escolas, cursos, bibliotecas, museus, universidades e creches.
REUNIÕES PÚBLICAS	LRP1	0,50	0,50	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Centros de convenções, cinemas, teatros, auditórios, templos e entidades associativas.
	LRP2	0,30	0,30	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Capelas mortuárias e crematórios localizados junto ou próximo a templos religiosos ou cemitérios.
ESPORTES	E1	0,50	0,50	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Clubes, boates, casas de espetáculo e similares.
	E2	0,30	0,30	3,00m	3,00m	3,00m	9,00m	Ginásios, complexos esportivos, praças de esportes, academias esportivas, sedes recreativas de clubes, de entidades.

Quadro complementar ao Zoneamento

QUADRO 1

CATEGORIAS	SUB-DIVISÃO
HABITAÇÃO - "H"	H1 - Habitação unifamiliar
	H2 - Habitações coletivas, dispostas verticalmente.
	H3 - Habitações coletivas, dispostas horizontalmente.
	H4 - Habitação Transitória
SERVIÇOS DE SAÚDE	S1 - Hospitais, casas de saúde, ambulatórios, asilos, orfanatos, clínicas com internação
	S2 - Estabelecimentos de ensino, escolas, cursos, bibliotecas, museus, universidades e creches
LOCAIS PARA REUNIÕES PÚBLICAS - "LRP"	LRP1 - Centros de convenções, cinemas, teatros, auditórios, templos e entidades associativas
	LRP2 - Capelas mortuárias e crematórios localizados junto ou próximo a templos religiosos ou cemitérios
ESPORTES LAZER - "E"	E1 - Ginásios, complexos esportivos, praças de esportes, academias esportivas, sedes recreativas de clubes, de entidades
	E2 - Clubes, boates, casas de espetáculo e similares

Fonte: Plano de Cidades do Sul, 2007

Plano Diretor e seus Parâmetros de edificação taxa de ocupação

Plano Diretor e seus Parâmetros de edificação taxa de permeabilidade

Plano Diretor e seus Parâmetros de edificação índice de aproveitamento

Plano Diretor e seus Parâmetros de edificação afastamento lateral/frontal

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNANÇA
GOVERNANÇA

COMPLEXION 34

ZONEAMENTO 34

ZONEAMENTO 34

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNANÇA
GOVERNANÇA

Área

Zoneamento

Use Particular/Público; Individual/Coletivo

Atividades Permitidas

Instrumentos do EC

Normas urbanísticas: Quarteirões, lotes, unidades autônomas, vias de comunicação..

Parâmetros de edificação

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

www.goprojetos.org.br

Livro ZOOM de Istvan Banyai

GO
GOVERNANÇA
GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNANÇA
GOVERNANÇA

PAPEL DO NÚCLEO GESTOR

Comissão Interna e Externa

Antes da aprovação

Prefeitura + Sociedade Civil + Conselho municipal

Após aprovação

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNANÇA
GOVERNANÇA

Constante Implementação de um Plano Diretor

Papel da Prefeitura

- ☑ Respeitar as diretrizes do Plano;
- ☑ Promover a capacitação interna dos técnicos que terão o seu cotidiano mais alterado;
- ☑ Discutir e implementar mudanças nos procedimentos administrativos de planejamento, aprovação e fiscalização que forem necessários;
- ☑ Implementar e respeitar os mecanismos de gestão necessários (conselhos, conferências, comissões);
- ☑ Incentivar a interlocução entre as várias secretarias;
- ☑ Garantir os recursos para os projetos priorizados pelo Plano;
- ☑ Mediar conflitos que surgirão a partir da implementação;
- ☑ Organizar e atualizar cadastros e bases de dados.

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

www.goprojetos.org.br

GO
GOVERNANÇA
GOVERNANÇA

Constante Implementação de um Plano Diretor

Papel da Sociedade Civil

- ☑ A sociedade civil sempre terá responsabilidades na etapa de implementação do Plano:
- ☑ Monitorar permanentemente se a implementação do Plano está sendo feita de acordo com aquilo que foi pactuado;
- ☑ Fiscalizar se os recursos previstos estão sendo efetivamente empregados na implementação do Plano;
- ☑ Ocupar os espaços de participação previstos no Plano;
- ☑ Capacitar-se de forma independente em relação às novas regras de funcionamento da cidade;

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

GOVERNANÇA

www.goprojetos.org.br

GO GO PLAN

Constante Implementação de um Plano Diretor Papel do Conselho Municipal

- ⊕ Possui responsabilidade e poder;
- ⊕ Ações de monitoramento;
- ⊕ Conduzir processos de discussão como conferências;
- ⊕ Espaço de mediação;
- ⊕ Acesso a todas as informações;
- ⊕ Reuniões periódicas.



www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

GO GO PLAN

Cronograma e metodologia do processo

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

GO GO PLAN

www.goprojetos.org.br

GO GO PLAN

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CANILHAS DO VALE - RS

novembro dezembro janeiro fevereiro março abril

ETAPA	DESCRIÇÃO	PERÍODO
1ª etapa	Definição de metodologia – Planejamento Prévio – Capacitação	novembro
2ª etapa	Leitura técnica e comunitária – discussões públicas com a comunidade.	novembro
3ª etapa	Discussões públicas propostas – Elementos preliminares do Plano Diretor.	novembro
4ª etapa	Elaboração do texto base do Plano Diretor.	novembro
5ª etapa	Discussões públicas – ajustes do texto base.	novembro
6ª etapa	Congresso da cidade para aprovação do Plano Diretor.	novembro
7ª etapa	Validação das modificações pelo Poder Executivo	novembro
8ª etapa	Entrega Câmara Municipal	novembro
9ª etapa	Implementação*	Revisão no período de 5 ou 10 anos
10ª etapa	Avaliação e Revisão*	Revisão no período de 5 ou 10 anos

* A fase de implementação e avaliação ocorrem após aprovação da respectiva matéria.

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

GO GO PLAN

Quem constrói um Plano Diretor

Ministério Público

ONG's

Instituições de Ensino

Entidades de trabalhadores ou sindicais

Entidades Empresariais

Movimentos Populares

Espaço de debate do PDM

Poder Executivo Municipal, Estadual e Federal

Poder Legislativo

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

GO GO PLAN

Fluxograma

```

    graph TD
      A[Equipe Interna] --> B[Identificar atores sociais (equipe externa)]
      B --> C[Montar estratégia de mobilização]
      C --> D[Realizar reuniões com os atores sociais]
      D --> E[Sistematizar informações]
      E --> F[Devolução dos resultados: imagem compartilhada]
      F --> G[Avaliação Equipe Interna e Externa]
      G --> H[Audiência Pública]
  
```

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

GO GO PLAN

Resumo Cronológico do Plano Diretor Participativo e Sustentável

Levantamento

Reuniões Semanais

Estratégia Interna

Técnicos

Servidores Públicos

Prefeitos, Vice-prefeita

...

Estratégia externa

Comissão de Entidades

Câmara de Vereadores

Ministério Público

População

Diagnóstico

Reuniões Quinzenais/mensais

Seminário de Sensibilização e discussão Temática

Audiência Pública

Projeto de Lei

Reuniões Quinzenais/mensais

Audiência Pública

Finalização

Para a história da cidade pode ser um piscar de olhos porém para o planejamento da cidade é um momento decisivo

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.org.br

www.goprojetos.arq.br

GO OBRIGADO



Eu acredito que esse plano diretor que está sendo elaborado hoje é uma ferramenta muito útil não só para nossa administração mas também para as administrações futuras

@vinciusbeir | vinciusribeiro.com.br

www.goprojetos.arq.br

GO OBRIGADO

Constante Implementação de um Plano Diretor

Ter um plano
≠
Ter planejamento



Fonte: Santiago, 2008

@vinciusbeir | vinciusribeiro.com.br

www.goprojetos.arq.br

GO OBRIGADO

Os problemas das cidades em si são os problemas que as pessoas têm, em função da estrutura física ao longo do tempo. **São as pessoas que dão à Cidade os seus atributos.....violenta, tranquila, serena, de qualidade.....** Por que a Cidade em si não tem intencionalidade, **quem tem é o ser humano, de acordo com seus interesses.**

45

@vinciusbeir | vinciusribeiro.com.br

www.goprojetos.arq.br

GO OBRIGADO

Dinâmica

- 1) Aprovação do questionário para a comunidade e próximos passos da equipe interna.
- 2) Convergência das equipes nas seguintes perguntas:

O que você vê de melhor na cidade? _____

O que você vê de pior na cidade?

Quais são teus desejos para o município nos próximos 10 anos?

@vinciusbeir | vinciusribeiro.com.br

www.goprojetos.arq.br

GO OBRIGADO

MUITO OBRIGADO



Vinicius De Tomasi Ribeiro
Arquiteto Urbanista

99112.4040

Goprojetos

@vinciusribeir

goprojetos.arq.br

@vinciusbeir | vinciusribeiro.com.br

www.goprojetos.arq.br

GO OBRIGADO

MUITO OBRIGADO

Sido apresentado na reunião da equipe inter na e sistema na Câmara de Vereadores do Município de Alameda São Carlos em 2018

@vinciusbeir | vinciusribeiro.com.br