



# MONTE ALTO

REVISÃO PLANO DIRETOR 2024

ETAPA 02 – LEITURA E ANÁLISE DO  
TERRITÓRIO MUNICIPAL

OFICINA TÉCNICA 1 – CAPACITAÇÃO

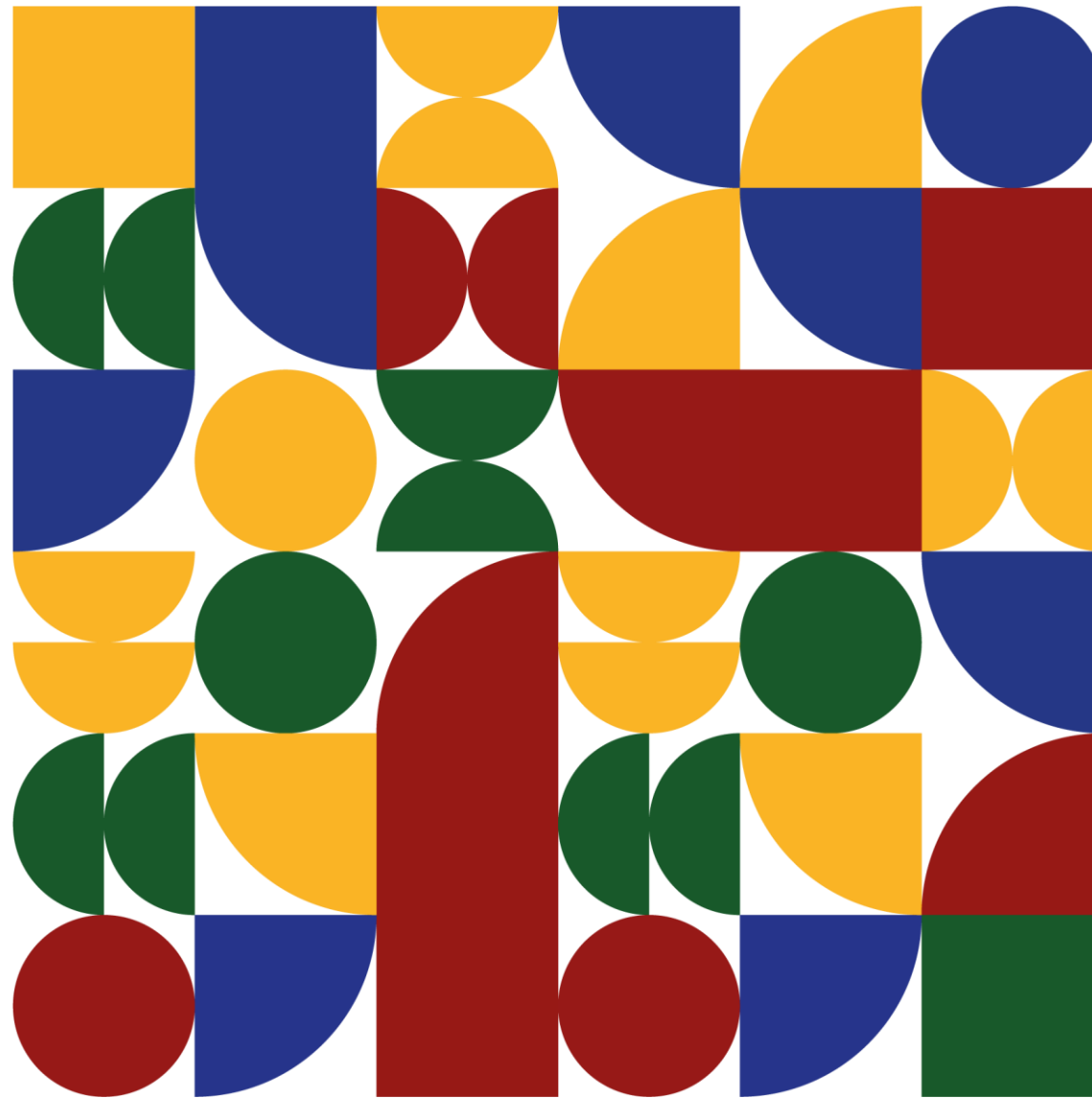
JULHO, 2024



SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO URBANO



PREFEITURA DE  
**MONTE ALTO**



---

# OBJETIVOS DA OFICINA

## CAPACITAÇÃO E DISCUSSÃO SOBRE OS TEMAS:

- Fundamentos do Plano Diretor
- Regramento urbanístico
- Instrumentos urbanísticos
- Inserção do plano municipal no planejamento regional

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR



ETAPA 2 – LEITURA E ANÁLISE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL  
OFICINA TÉCNICA 1 – CAPACITAÇÃO



SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO URBANO



PREFEITURA DE  
**MONTE ALTO**

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Art. 30. Compete aos Municípios:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;
- (...)

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo **ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.**

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

## ESTATUTO DA CIDADE - LEI Nº 10.257/2001

Art. 4. Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

- I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- II - planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- III - planejamento municipal, em especial:
  - a) plano diretor;
  - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
  - (...)

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## ESTATUTO DA CIDADE - LEI N° 10.257/2001

### CAPÍTULO III

### DO PLANO DIRETOR

- Função social da propriedade urbana, atendimento das necessidades dos cidadãos - qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas (art. 39);
- Instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo parte do processo de planejamento municipal, cujas diretrizes e prioridades devem ser incorporados pelo plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual (art. 40);
- Todo o território do Município (art. 40);
- Revisão a cada 10 anos (art. 40);
- Os Poderes Legislativo e Executivo municipais são responsáveis por garantir a realização das audiências públicas com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos, a publicidade das informações produzidas; e acesso a qualquer interessado (art. 40);
- Obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e/ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outros (art. 41).

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## ESTATUTO DA CIDADE - LEI N° 10.257/2001

### CAPÍTULO I

### DIRETRIZES GERAIS

- **direito a cidades sustentáveis** - direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- **gestão democrática** - participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- **cooperação entre os vários setores da sociedade** - governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;
- **equilíbrio entre a distribuição da população e de atividades econômicas;**
- **equipamentos urbanos e comunitários**, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e características locais;

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## ESTATUTO DA CIDADE - LEI N° 10.257/2001

### CAPÍTULO I

### DIRETRIZES GERAIS

#### **Pontos a serem observados e evitados na ordenação e no planejamento do uso do solo:**

- utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- deterioração das áreas urbanizadas;
- poluição e a degradação ambiental;

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## ESTATUTO DA CIDADE - LEI N° 10.257/2001

### CAPÍTULO I

### DIRETRIZES GERAIS

- Buscar **integração e complementaridade entre atividades urbanas e rurais**, voltados ao desenvolvimento socioeconômico de Monte Alto e de sua área de influência;
- Incentivar **padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica** para Monte Alto e o território sob sua influência;
- Estabelecer uma **distribuição justa de benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização**;
- **Instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos adequados aos objetivos do desenvolvimento urbano**, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- Recuperar investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- **Proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico**;

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## ESTATUTO DA CIDADE - LEI N° 10.257/2001

### CAPÍTULO I

### DIRETRIZES GERAIS

- Oferecer acesso e incentivar audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- **Promover a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda** mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- **Simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias**, favorecendo a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- Garantir a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

---

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## NA PRÁTICA – REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MONTE ALTO

- Sistematização de diretrizes e definições das funções socioambientais do território;
- Abordagem a partir de Sistemas, Macrozoneamento, Zoneamento e parcelamento do solo visando uma proposta de organização territorial;
- Definição de instrumentos relacionados às estratégias;
- Definição do Sistema de Planejamento e Gestão Democrática;
- Procedimentos necessários para implementação das propostas;
- Identificação e indicação de ferramentas complementares que deverão ser desenvolvidas no horizonte de vigência do Plano Diretor, promovendo maior eficácia às suas diretrizes.

# FUNDAMENTOS DO PLANO DIRETOR

## CONTEÚDO – BASE PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MONTE ALTO (\*)

PRINCÍPIOS E DIRETRIZES	Construção dos princípios e diretrizes a partir da identificação da função socioambiental da cidade e da propriedade	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identificar/construir o conceito da função socioambiental para o município de Monte Alto;</li> <li>Leitura do território e identificação das funções desejadas para todo o município</li> </ul>
ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	Identificação e leitura dos instrumentos aplicáveis, dos sistemas de organização do território (viário, áreas verdes, centralidades e equipamentos), zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leitura do território e identificação das funções desejadas para todo o município;</li> <li>Macrozoneamento, Sistemas Estruturantes, Zoneamento, Parcelamento, entre outros</li> </ul>
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL	Relação dos instrumentos previstos e detalhamento do conteúdo de cada um deles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instrumentos identificados como passíveis de serem implementados e a serem regulamentados, bem como definição das estratégias a eles associadas</li> </ul>
SISTEMA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO	Planejamento e estratégias para envolvimento da população e dos setores da sociedade civil no processo participativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estratégias e instrumentos definidos para o município dentro do tema gestão democrática</li> <li>Definições de acompanhamento e controle da política urbana e ambiental, monitoramento e fiscalização da implementação das estratégias e objetivos do PD, entre outros</li> </ul>
PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO E PENALIDADES	Mecanismos de gestão relacionados aos instrumentos selecionados para integrar o PD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definição dos conteúdos que devem estar previstos em lei</li> </ul>
DIRETRIZES POLÍTICAS SETORIAIS E COMPLEMENTARES	Ferramentas complementares apontadas pelo PD a serem desenvolvidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diretrizes a constarem no PD relativas a instrumentos e ferramentas necessários ao pleno desenvolvimento da política urbana definida no PD.</li> </ul>

\* Elaborado a partir do Guia para elaboração e revisão de Planos Diretores, Ministério das Cidades (2022).

# REGRAMENTO URBANÍSTICO



ETAPA 2 – LEITURA E ANÁLISE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL  
OFICINA TÉCNICA 1 – CAPACITAÇÃO



SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO URBANO



PREFEITURA DE  
**MONTE ALTO**

---

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

- Coeficientes de Aproveitamento (CA) Mínimo, Básico e Máximo
- Gabaritos
- Recuos
- Taxa de Ocupação (TO)
- Taxa de Permeabilidade
- Cota Ambiental
- Índice de Arborização

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

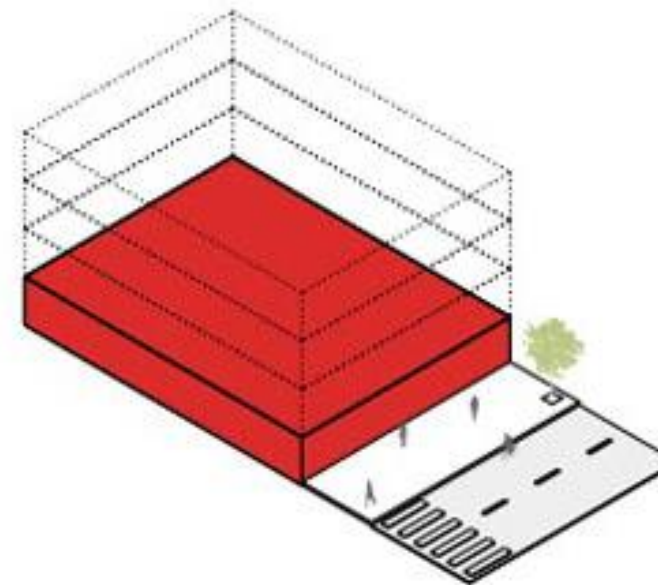
## COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

Coeficiente que expressa a relação entre a área construída da edificação (ou área computável) e a área do lote.

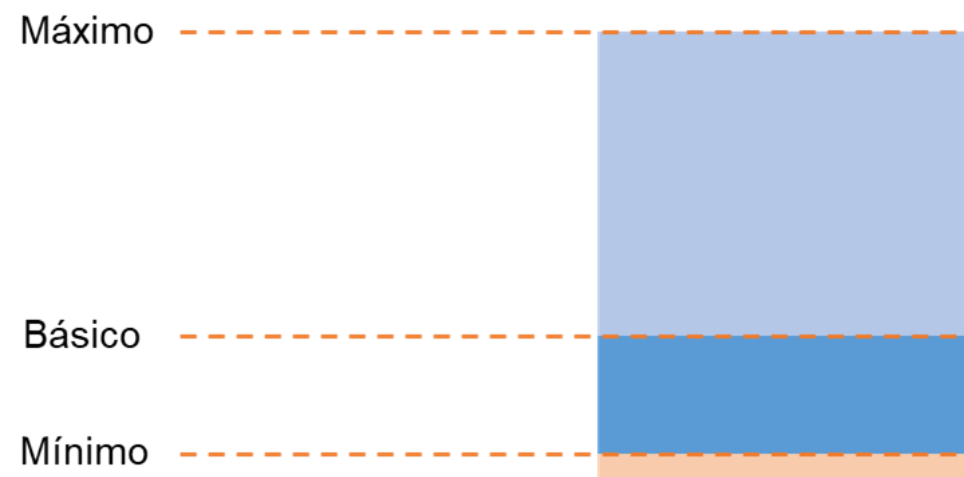
- Pode considerar a existência de área computável e área não-computável, sendo esta última não considerada para fins de cálculo do coeficiente;

Consideram-se os seguintes CA:

- **Básico** – dá origem ao potencial construtivo gratuito inerente ao lote;
- **Máximo** – dá origem ao potencial construtivo que não pode ser ultrapassado, e cuja diferença frente o CA Básico pode ser objeto de outorga onerosa pelo Município (potencial construtivo adicional);
- **Mínimo** - potencial abaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado (e passível de instrumentos como desapropriação, IPTU progressivo e edificação compulsória).



Fonte da imagem: PDE São Paulo, 2013



# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

Taxa que expressa a relação entre a projeção horizontal da edificação e a área do lote.

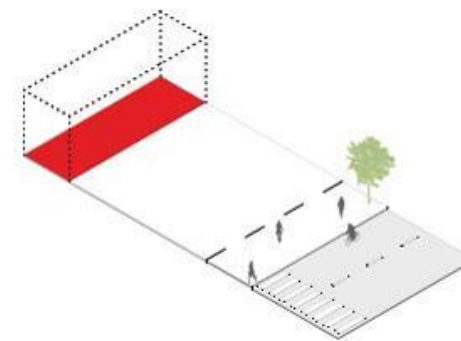
## RECUOS

Os recuos expressam o afastamento mínimo do alinhamento (**Recuo Frontal**), das laterais (**Recuo lateral**) e dos fundos (**Recuo de Fundos**) do lote.

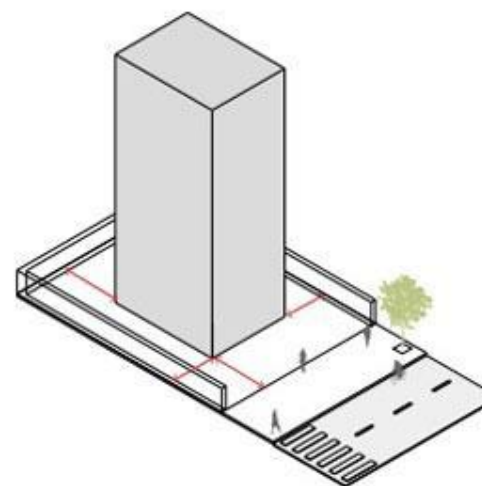
## GABARITO

O Gabarito expressa a altura máxima que uma edificação pode ter.

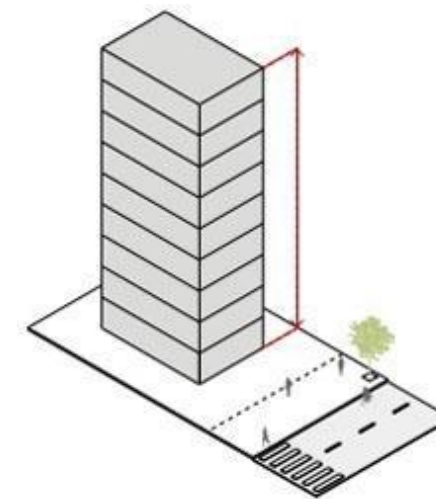
Estes parâmetros - CA, TO, recuos e gabaritos - são os índices básicos de controle da ocupação urbana. Se relacionam à definição de densidades futuras desejadas, atendimento e direcionamento de demandas imobiliárias intraurbanas e preexistências urbanas. São elementos que vislumbram uma ocupação qualificada futura.



TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)



RECUOS



GABARITO

Fonte das imagens: PDE São Paulo, 2013

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## TAXA DE PERMEABILIDADE

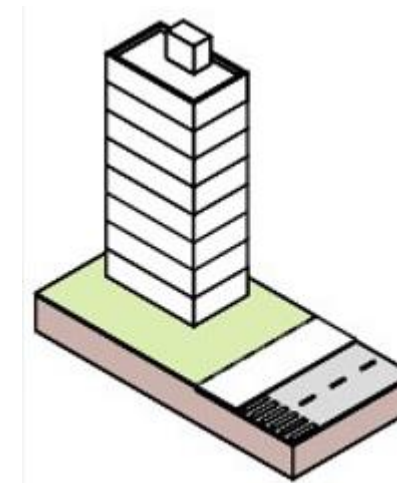
Taxa que expressa a relação entre a área permeável do lote ou gleba e sua área total.

## ÍNDICE DE ARBORIZAÇÃO

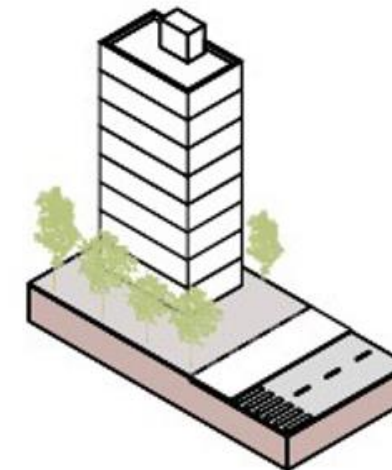
Expressa a existência (manutenção) e/ou a exigência de arborização intra-lote.

## COTA AMBIENTAL

A cota ambiental considera um conjunto de intervenções intra-lote que avaliam contribuições para a drenagem urbana e microclima. Entre outras, pode considerar em sua composição a **Taxa de Permeabilidade** e o **Índice de arborização**.



TAXA DE PERMEABILIDADE



ÍNDICE DE ARBORIZAÇÃO

Fonte das imagens: PDE São Paulo, 2013

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## COTA AMBIENTAL

A noção de **Cota Ambiental** considera que há diferentes contribuições possíveis das ações nos lotes ou glebas que afetam a qualificação ambiental da cidade.

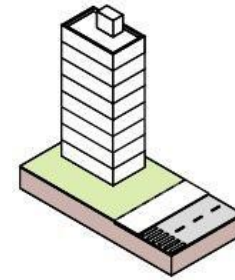
Define ações intra-lotes como contribuições às dinâmicas de macrodrenagem e clima urbano, entendendo esse conjunto de ações como sistêmicas e abrangentes.

Essas ações intra-lote são relativas à **drenagem** – como permeabilidade do solo, existência de jardins sobre laje ou superfícies semi-permeáveis, reservatórios de retenção individual – e ao **microclima urbano** – como existência de coberturas verdes, fachadas verdes e vegetação.

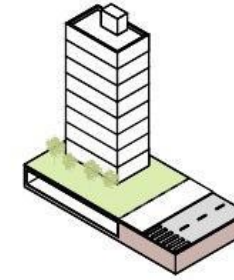
Parâmetros que podem ser utilizados para obter pontuação:

Área ajardinável

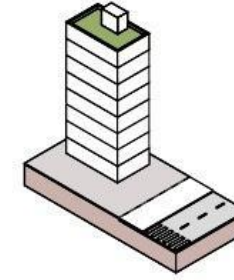
Área ajardinável sobre solo



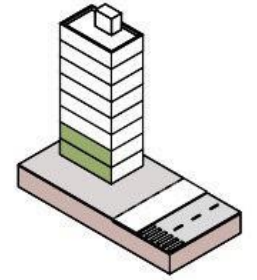
Área ajardinável sobre laje com espessura de solo



Cobertura verde

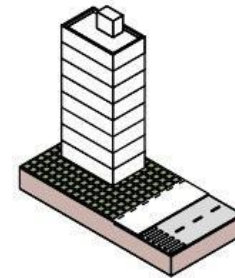


Fachada Verde

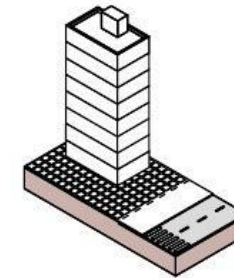


Piso semipermeável

Com vegetação

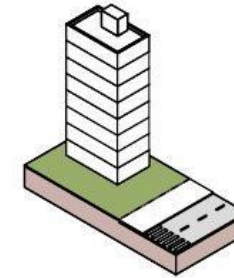


Sem vegetação

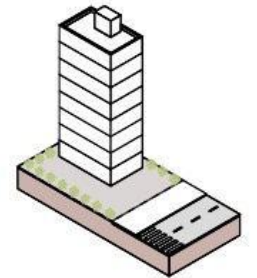


Vegetação

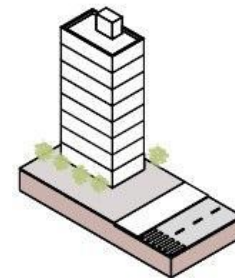
Forração



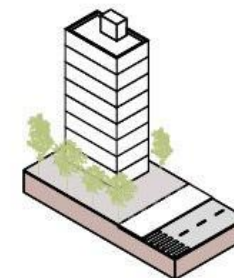
Arbusto



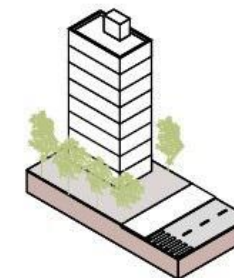
Árvore de porte pequeno



Árvore de porte médio

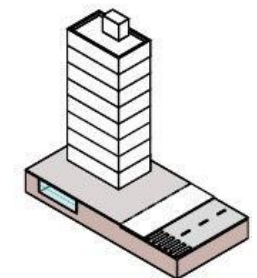


Árvore de porte grande



Piscininha

Reservatório de retenção



Fonte das imagens: PDE São Paulo, 2013

---

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## PARÂMETROS DE USO:

- Especificação de usos permitidos por zona;
- Parâmetros de incomodidade;
- Vagas de automóvel
- Vagas de bicicleta

---

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## USOS PERMITIDOS POR ZONA

Consiste na definição de usos permitidos em cada uma das zonas previstas no regramento urbanístico da cidade. Podem considerar os desejáveis para as áreas, mas também estabelecer o impedimento a determinados usos, devido a incompatibilidade com outros usos priorizados para a área - como usos industriais frente a áreas residenciais.

## PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Define parâmetros de incomodidade, como nível máximo de ruído, vibração e odores para cada uso permitido por zona. Tem como objetivo evitar a inviabilização de outras atividades na mesma zona. Podem ser utilizados em conjunto com a definição de usos permitidos por zona.

## VAGAS DE AUTOMÓVEL E DE BICICLETA

Definição de quantidade mínima ou máxima de vagas de automóvel, visando a diminuição do impacto de empreendimentos específicos na área urbana.

Quanto à previsão de vagas de bicicleta, tanto podem ser pensadas como atendimento à demanda existente quanto ao incentivo ao usos de modos não-motorizados.

---

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## PARÂMETROS QUALIFICADORES:

- Fachadas ativas
- Incentivos ao alargamento de calçadas
- Áreas de fruição pública
- Incentivo ao uso misto

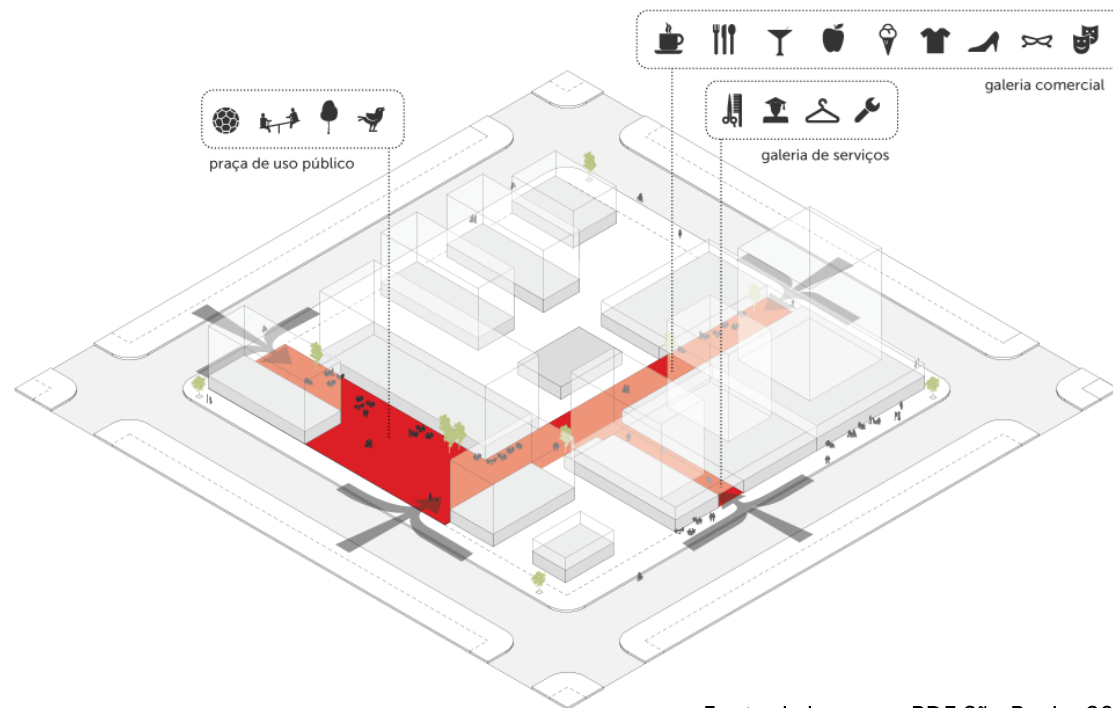
# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## PARÂMETROS QUALIFICADORES:

A noção de parâmetro qualificador considera a exigência de características ou elementos construídos das edificações que atuam diretamente no ambiente urbano com o objetivo de melhorar ou qualificar a experiência urbana.

Podem ter entre as previsões: **fachada ativa** - usos comerciais relacionados diretamente ao alinhamento do lote - áreas de **fruição pública** - espaços intra-lote de propriedade privada mas com usufruto público - incentivos ao **alargamento de calçadas** - doação de área privada com o objetivo de aumentar o passeio público - **incentivo ao uso misto** - incentivos relacionados à provisão de usos não residenciais e residenciais no mesmo lote.

Podem ser compulsórios ou associados a contrapartidas - como diminuição ou isenção de outorga onerosa, associação a área não-computáveis e redução de impostos.



Fonte da imagem: PDE São Paulo, 2013

**Os parâmetros qualificadores podem ser aplicados aos processos de parcelamento a serem licenciados.**

---

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## PARÂMETROS DE PARCELAMENTO:

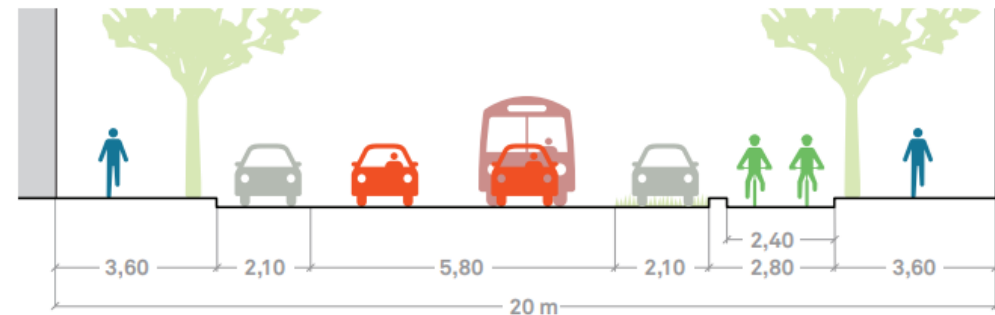
- Percentuais de destinação de área pública
- Características das áreas destinadas
- Tamanho mínimo e máximo de lote e quadra
- Dimensões mínimas do sistema viário
- Parâmetros de qualificação: contrapartidas, arborização, etc...

# REGRAMENTO URBANÍSTICO

## PARÂMETROS DE PARCELAMENTO:

Os parâmetros de parcelamento definem as características exigíveis de glebas urbanas que serão objeto de desmembramento - divisão de glebas com aproveitamento do sistema viário existente - ou loteamento - subdivisão da gleba em lotes com abertura de novas vias de circulação. Os parâmetros consideram a relação entre áreas públicas - áreas verdes, livres e/ou de recreação, sistema viários e lotes para usos institucionais - e áreas privadas, os lotes comercializáveis.

Os parâmetros aplicáveis podem ser os **percentuais de destinação de área pública** - definição das áreas mínimas a serem destinadas para as áreas públicas - **características das áreas destinadas** - como declividades máximas, áreas mínimas, proximidade a sistema viário estrutural etc. - **tamanhos mínimos e máximos de lote e quadra**, **dimensões mínimas do sistema viário** e **parâmetros de qualificação**. Estes últimos, podem considerar ações como arborização, contrapartidas no entorno da gleba a ser loteadas etc.



### SEÇÃO VIÁRIA

Fonte: Guia Global de Desenho de Ruas, 2021

**A atividade de parcelamento, no contexto específico de Monte Alto, pode se relacionar a conversão de áreas rurais produtivas em loteamentos, em alguns caso relacionada à retenção especulativa de imóveis urbanos podendo resultar em subutilização.**

# INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



ETAPA 2 – LEITURA E ANÁLISE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL  
OFICINA TÉCNICA 1 – CAPACITAÇÃO



SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO URBANO



PREFEITURA DE  
**MONTE ALTO**

---

# INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

## Quais os objetivos dos instrumentos?



- Trata-se de um conjunto de dispositivos que tem como função operacionalizar as ações previstas no Plano Diretor, visando atingir as metas estabelecidas para a política urbana municipal
- Nasceram de diversas experiências pioneiras nas cidades brasileiras, como São Paulo, Recife, Belo Horizonte, Diadema, Santo André, dentre outras
- A regulação federal dos instrumentos remonta os debates da Assembleia Nacional Constituinte, que resultou na inserção dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que abordam a política urbana
- Tem sua previsão jurídica garantida pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001) que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal

## Sobre a aplicação dos instrumentos:

- Podem ser previstos pelo Plano Diretor à luz das necessidades locais e das estratégias previstas pela política urbana. Sua aplicação pode ser detalhada no próprio Plano Diretor ou em regulações posteriores
- A aplicação dos diversos instrumentos conta com experiências exitosas mas, em muitos casos, são incluídos no Plano Diretor, mas não efetivados.

# INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

## Estatuto da Cidade (Art. 4º, inciso V da Lei 10.257 de 2001)

 = inseridos no Plano vigente  
 = inseridos muito utilizados

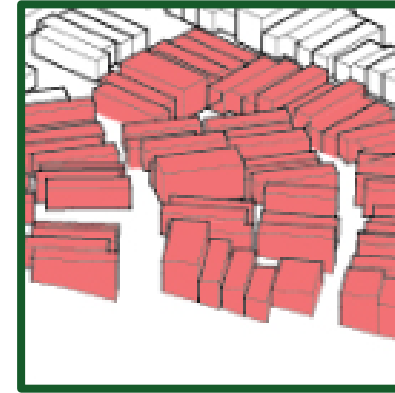
- Desapropriação
- Servidão administrativa
- Limitações administrativas
- Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano
- Instituição de unidades de conservação
- Instituição de zonas especiais de interesse social
- Concessão de direito real de uso
- Concessão de uso especial para fins de moradia
- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
- Usucapião especial de imóvel urbano
- Direito de superfície
- Direito de preempção
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso
- Transferência do direito de construir
- Operações urbanas consorciadas
- Regularização fundiária
- Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos
- Referendo popular e plebiscito
- Demarcação urbanística para fins de regularização fundiária
- Legitimação de posse

# ZONAS OU ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

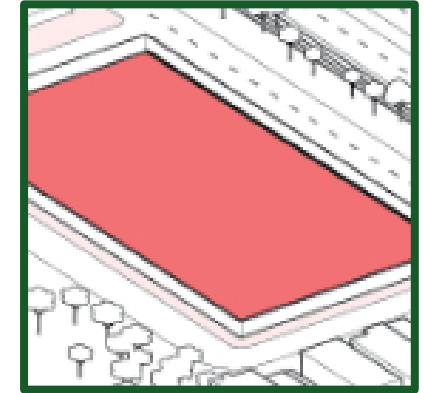
## Objetivos:

- São áreas destinadas à **regularização fundiária e urbanística** e à implantação de **Habitação de Interesse Social (HIS)**;
- Podem ser áreas ocupadas por assentamentos precários que necessitam de ações de regularização, ou áreas vazias localizadas em regiões com oferta de infraestrutura
- Buscam o **reconhecimento das ocupações existentes**, e ser um mecanismo de **gestão do solo urbano**, com a garantia de provisão habitacional para população de baixa renda inserida em áreas com oferta de infraestrutura e serviços urbanos
- Dispõem de parâmetros específicos de uso, ocupação e parcelamento, com obrigatoriedade de produção de HIS
- Os parâmetros podem variar de acordo com o “tipo” de ZEIS

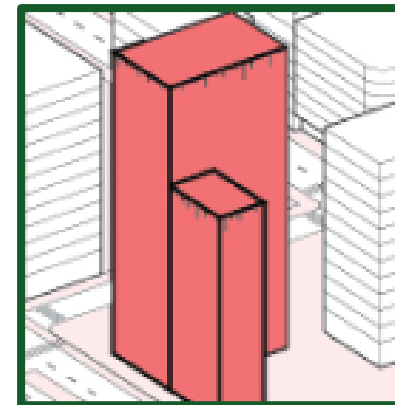
## Exemplo do PDE de São Paulo:



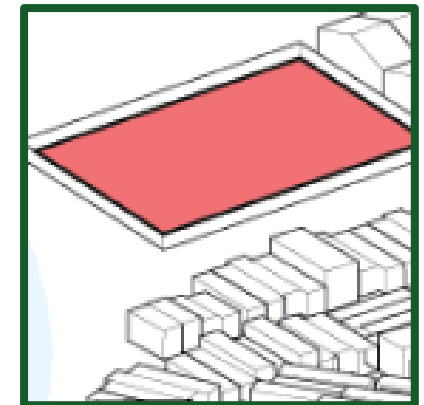
ZEIS 1  
favelas e loteamentos  
irregulares



ZEIS 2  
Lotes ou glebas vazias,  
adequadas à ocupação



ZEIS 3  
Imóveis ociosos,  
subutilizados e cortiços



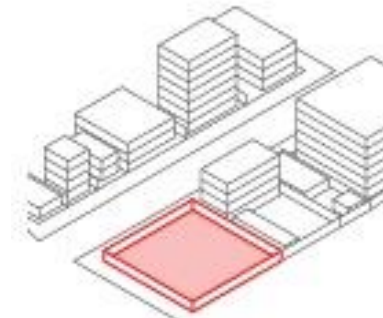
ZEIS 4  
Áreas vazias, em regiões de  
interesse ambiental

# PARCELAMENTO, USO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

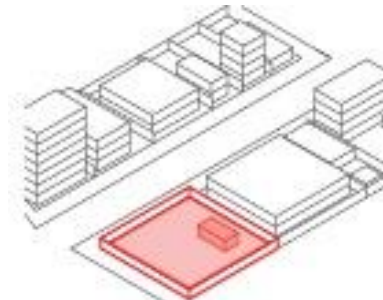
## Objetivos:

- Define as condições para que um imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado seja **incorporado à dinâmica urbana e, desta maneira, cumpra sua função social**, conforme definições do Plano Diretor
- Os imóveis objeto de PEUC são áreas vazias ou edifícios desocupados localizados em regiões com boa oferta de infraestrutura
- É preciso definir as **localizações** de aplicação do instrumento, as **tipologias**, os **critérios** para seleção dos imóveis alvo de PEUC e **prazos** para ação dos proprietários
- O município pode dispor de mecanismos como o **IPTU progressivo no tempo** e a **desapropriação com títulos da dívida pública** visando a efetivação do PEUC

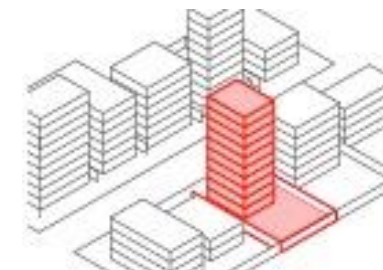
## Exemplo do PDE de São Paulo:



Imóvel não edificado  
> 500m<sup>2</sup> e CA mínimo = 0

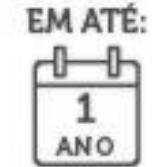


Imóvel subutilizado  
> 500m<sup>2</sup> e CA < CA mínimo



Imóvel não utilizado  
Mínimo 60% da Área Construída desocupada há mais de 1 ano

Prazos:



# OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE ALTERAÇÃO DE USO

## Objetivos:

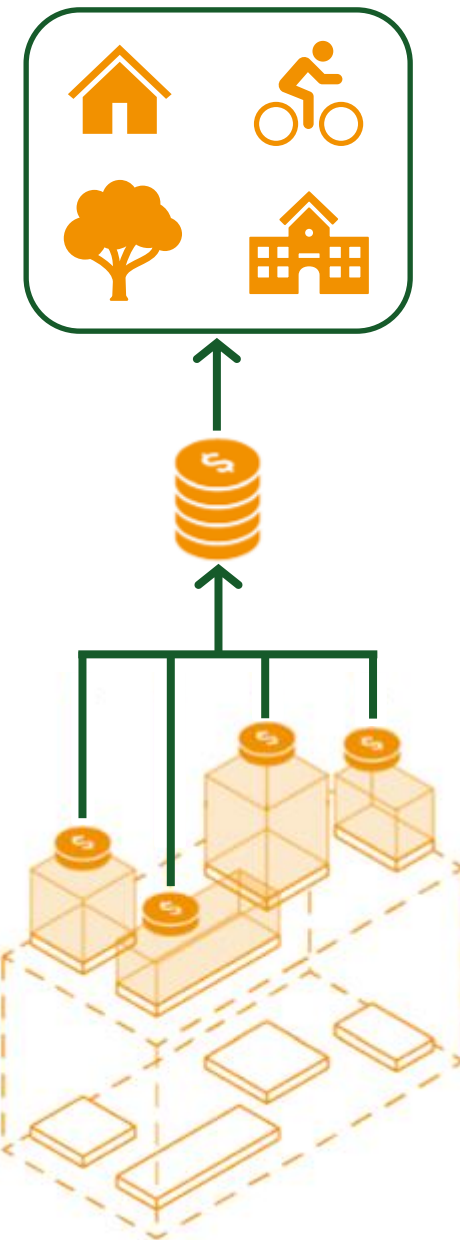
- O instrumento parte do princípio da **separação entre o direito da propriedade e o direito de construir**, permitindo ao município alienar o **potencial construtivo adicional** (diferença entre o CA Básico e Máximo)
- Cabe ao município definir os critérios de distribuição do **potencial construtivo adicional**, considerando a oferta de infraestrutura e a transformação prevista no Plano
- Os recursos provenientes são compreendidos como uma forma de **captura da valorização do solo urbano** provocado, dentre outros fatores, pelo próprio poder público, ao implantar infraestruturas e revisar o regramento urbanístico
- Os recursos são utilizados para investimento na elaboração e implementação de planos, programas e projetos de interesse municipal

O Plano Diretor deve indicar as prioridades para destinação dos recursos, como provisão de moradias, áreas verdes, equipamentos públicos e mobilidade urbana

Recursos são direcionados a um fundo municipal

**Potencial construtivo adicional:**  
De titularidade municipal, expressa o limite da utilização do solo urbano, dadas as condições existentes e futuras

**Potencial construtivo básico:**  
é incorporado ao patrimônio imobiliário



# TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

## Objetivos:

- Permite que o potencial construtivo de determinado imóvel seja utilizado em outro local
- É aplicado em imóveis privados ou públicos para **viabilizar a preservação de bens tombados, a preservação de áreas de interesse ambiental, ou a implantação de áreas verdes, equipamentos públicos e habitação de interesse social**
- Mediante solicitação do proprietário, o município emite uma declaração de transferência. Há possibilidade do imóvel emissor ser doado ao município
- O Plano Diretor deve definir os **tipos de imóveis** sujeitos à aplicação do instrumento, bem como os **critérios** para dimensionamento da quantidade e do valor do potencial construtivo a ser transferido. É possível utilizar fatores de conversão entre o imóvel emissor e receptor do potencial construtivo



Fonte das imagens: PDE São Paulo, 2013

# INSERÇÃO DO PLANO DIRETOR NO PDUI DA REGIÃO METROPOLITANA DE RIBEIRÃO PRETO



ETAPA 2 – LEITURA E ANÁLISE DO TERRITÓRIO MUNICIPAL  
OFICINA TÉCNICA 1 – CAPACITAÇÃO



SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO URBANO



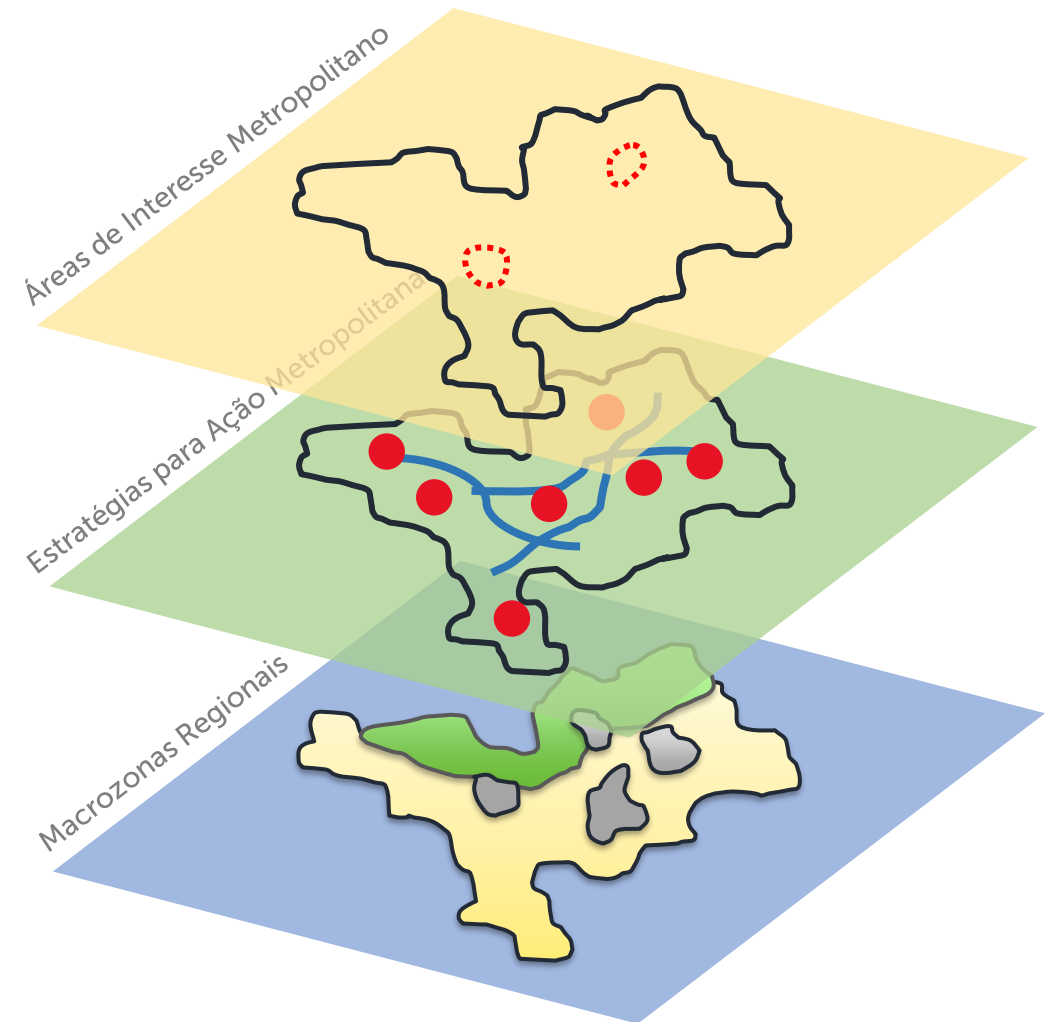
PREFEITURA DE  
**MONTE ALTO**



# ORDENAMENTO TERRITORIAL DO PDUI-RMRP

## Organizado em 3 níveis:

- **Macrozonas:** estabelecem diretrizes gerais, oferecendo bases para a articulação dos municípios na elaboração de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e rural
- **Estratégias para Ação Metropolitana:** buscam articulação setorial das políticas públicas que afetam o território da região. Propõe-se que sejam desenvolvidas de forma permanente, por meio de Câmaras Temáticas
- **Áreas de Interesse Metropolitano:** áreas específicas do território, que permitem a articulação das ações interfederativas e intersetoriais, mediante regulações especiais e a utilização de instrumentos urbanísticos previstos nos Estatutos da Cidade e da Metrópole



Fonte da imagem: PDUI da RMRP, 2022



# ESTRATÉGIAS PARA AÇÃO METROPOLITANA

## EIXO 1

Meio ambiente: saneamento ambiental, proteção dos corpos d'água e incremento da cobertura vegetal e da conectividade

- Criação de um **Sistema de Áreas Verdes e Áreas Protegidas** formado por parques, parques lineares, reservas legais e remanescentes florestais, interligados por corredores ecológicos e de fauna.
- **Enfrentamento da precariedade habitacional:** as questões sobre habitação e regularização fundiária podem ser melhor resolvidas de forma integrada
- Os municípios podem fortalecer e otimizar resultados no enfrentamento e solução para os assentamentos precários ou loteamentos irregulares em áreas afastadas dos centros urbanos

## EIXO 2

Redução das desigualdades regionais: desenvolvimento econômico, rede de centralidades e mobilidade

- **Gestão da mobilidade regional:** objetiva a articulação dos atores envolvidos na gestão dos transportes para **pactuar um plano de mobilidade regional** associado ao transporte público municipal
- **Interligar os sistemas de infraestruturas regionais** existentes e previstos, potencializando o desenvolvimento econômico e social na região

# FUNÇÕES PÚBLICAS DE INTERESSE COMUM - FPICs

Questões ou impactos que extrapolam os limites de atuação de um município, dependendo de ações integradas em escala regional

- **Planejamento territorial e uso do solo:**  
forma de organização do espaço geográfico por meio da definição de funções e atividades pertinentes a cada área. No contexto regional, permite a construção de uma visão ampliada das vocações territoriais, evitando conflitos e potencializando o desenvolvimento territorial.
- **Meio ambiente, saneamento e recursos hídricos:**  
engloba o gerenciamento do patrimônio ambiental e paisagístico, a localização de áreas sujeitas a risco ambiental, a gestão dos recursos hídricos, a adaptação e mitigação às mudanças do clima e questões relacionadas à infraestrutura urbana.
- **Desenvolvimento econômico e atendimento social:**  
o perfil econômico regional e a estrutura produtiva definem as condições de geração de emprego e renda da população. O acesso a serviços e equipamentos públicos tem função primordial para a qualidade de vida da população e a promoção de justiça social.
- **Transporte e sistema viário:**  
elementos estruturadores do espaço, especialmente no que diz respeito ao uso e ocupação do solo e ao desenvolvimento do território

# FUNÇÕES PÚBLICAS DE INTERESSE COMUM - FPICs

Questões ou impactos que extrapolam os limites de atuação de um município, dependendo de ações integradas em escala regional

- **Planejamento territorial e uso do solo:**

- Apoio técnico para desenvolvimento de Planos Diretores

- **Meio ambiente, saneamento e recursos hídricos:**

- Aumento das áreas verdes e superfícies permeáveis nos meios urbano e rural
- Metas para tratamento de esgoto
- Implantação de usina de compostagem

- **Desenvolvimento econômico e atendimento social:**

- Programas de desenvolvimento agrícola voltados à cooperativas e pequenas propriedades
- Elaboração de plano de turismo ecológico
- Descentralização de futuros investimentos

- **Transporte e sistema viário:**

- Elaboração de Pesquisa Origem-Destino
- Suporte à elaboração de planos de mobilidade



# **MONTE ALTO**

**REVISÃO PLANO DIRETOR 2024**

**OBRIGADO!**

**OFICINA TÉCNICA 1 – CAPACITAÇÃO**  
**JULHO, 2024**



SECRETARIA DE  
**PLANEJAMENTO URBANO**



PREFEITURA DE  
**MONTE ALTO**