

BG – PDM

DIRETRIZES PARA O PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAIS

OBJETIVOS DE UM SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO SPG



▶ LONGO PRAZO

▶ ESTRUTURAÇÃO URBANA:

- ▶ CENTRALIDADE – COMÉRCIO, SERVIÇOS, EQUIPAMENTOS
- ▶ DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO – DENSIDADE, PADRÕES
- ▶ SISTEMA VIÁRIO – CIRCULAÇÃO REGIONAL, URBANA, MICRORREGIONAL
- ▶ SEGREGAÇÃO – INDÚSTRIA DE GRANDE ESCALA, OUTRAS
- ▶ CONSERVAÇÃO – AMBIENTE, PAISAGEM, CULTURA, HISTÓRIA, TURISMO

▶ MÉDIO PRAZO

▶ CURTO PRAZO

1. OBJETIVOS DE UM S.P.G. I

▶ LONGO PRAZO

▶ MÉDIO PRAZO

▶ PROGRAMAS

▶ SETORIAIS: HABITAÇÃO SOCIAL, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, SANEAMENTO, CIRCULAÇÃO, TRANSPORTE...

▶ **PLANOS LOCAIS**

▶ PROGRAMAS DE GOVERNO

▶ CURTO PRAZO

1. OBJETIVOS DE UM S.P.G. II

▶ LONGO PRAZO

▶ MÉDIO PRAZO

▶ **CURTO PRAZO**

▶ **GESTÃO COTIDIANA**

- ▶ COORDENAÇÃO ENTRE AGENTES PRIVADOS E AGÊNCIAS PÚBLICAS
- ▶ BUSCA DA QUALIDADE
- ▶ GERENCIAMENTO DO ESPAÇO
- ▶ CONTROLE (APROVAÇÃO DE PROJETOS E ALVARÁS)

1. OBJETIVOS DE UM S.P.G. III

PROPOSTA: COMPONENTES



- ▶ MODELO ESPACIAL (MASTER PLAN)

- ▶ ELEMENTOS ESSENCIAIS DA ESTRUTURA URBANA
- ▶ REFERÊNCIA DE LONGO PRAZO

- ▶ PLANO ESTRATÉGICO

- ▶ ELABORAÇÃO E IMPLANTAÇÃO DE PLANOS PROGRAMAS
- ▶ REFERÊNCIA DE MÉDIO PRAZO

- ▶ PLANO REGULADOR

- ▶ GERENCIAMENTO E CONTROLE COTIDIANO
- ▶ REFERÊNCIA DE CURTO PRAZO

2. COMPONENTES DO S.P.G. PROPOSTO

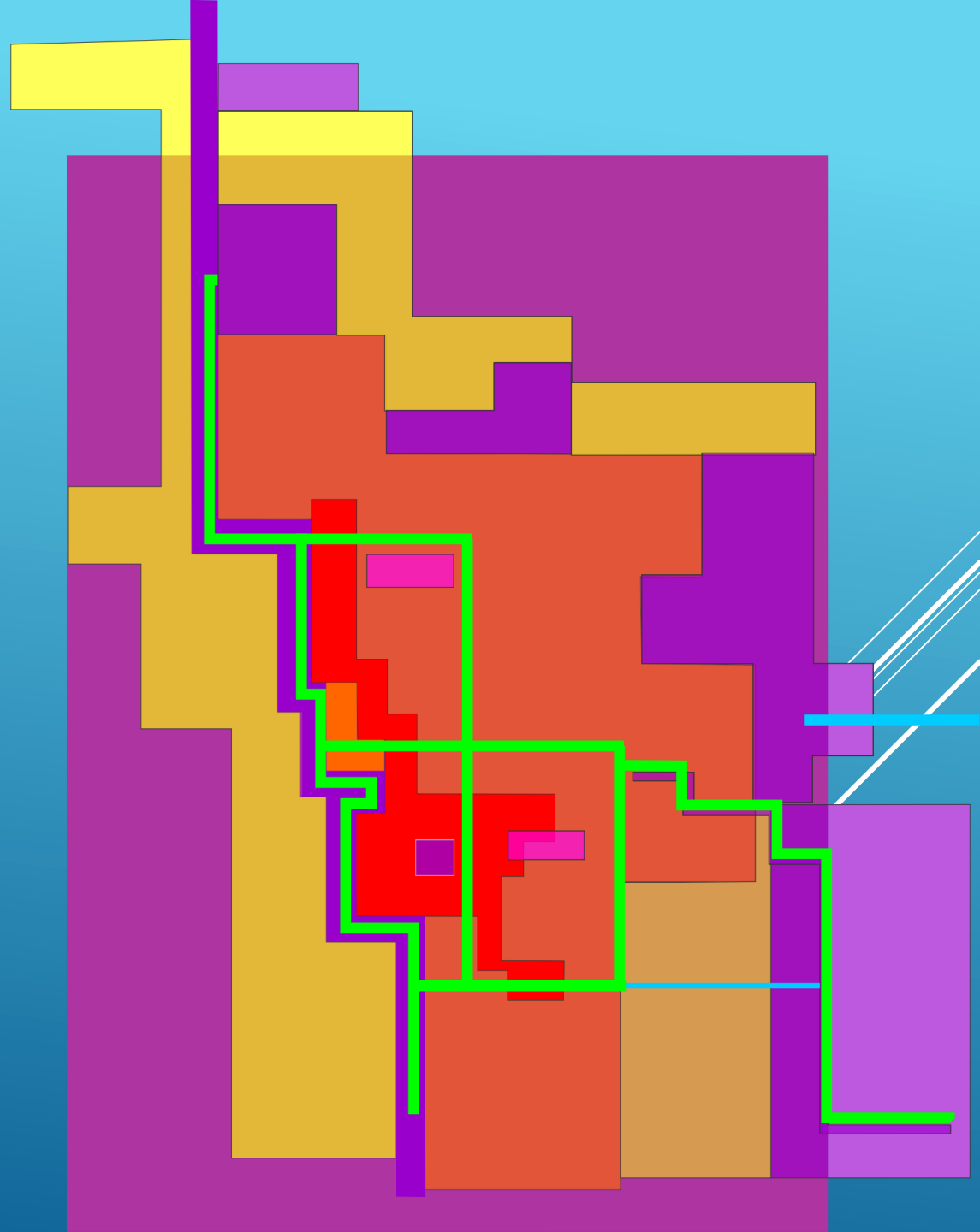
ELEMENTOS ESTRUTURAIS (**DURADOUROS, LONGA MATURAÇÃO**):

ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO
INTENSIVO
EXTENSIVO

CENTROS E SUBCENTROS
GRANDES CONEXÕES
DESTAQUES

CONTROLE DE DENSIDADE

MODELO ESPACIAL



PROGRAMAS

(TRANSITÓRIOS, PRAZO & FINANCIAMENTO):

SANEAMENTO

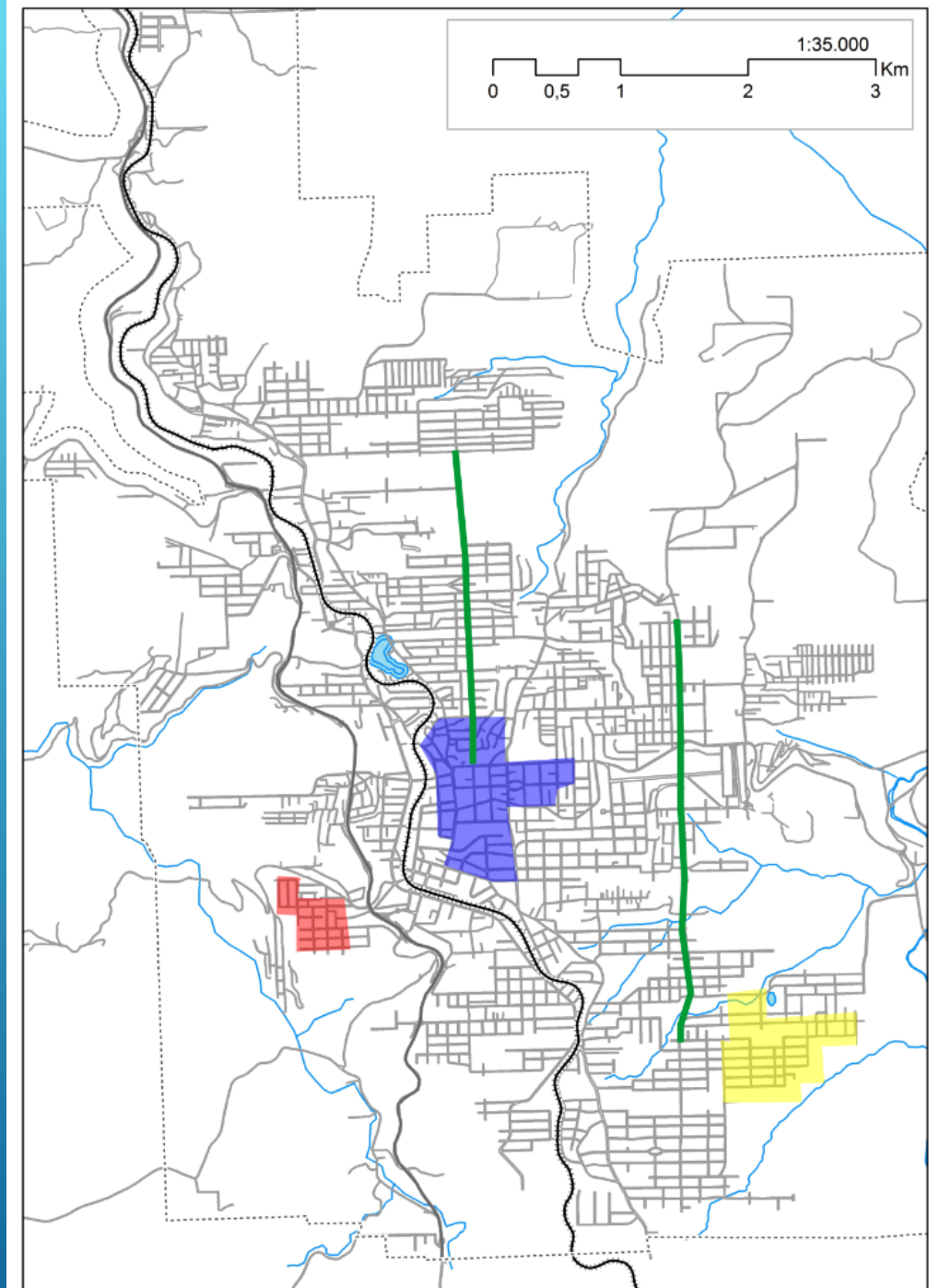
HABITAÇÃO SOCIAL - ZEISS

CIRCULAÇÃO - MOBILIDADE

PLANOS LOCAIS

PLANOS DE GOVERNO

PLANO ESTRATÉGICO



PROJETOS

(DIA-A-DIA, INTERAÇÃO COM AGENTES):

- ▶ REGULAMENTOS
 - ▶ CONTROLE DA QUALIDADE ESPACIAL
- ▶ ROTINAS
 - ▶ EXAME E APROVAÇÃO DE PROJETOS E ALVARÁS
 - ▶ VIABILIDADE URBANÍSTICA
- ▶ MECANISMOS DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO
 - ▶ IMPACTO DE VIZINHANÇA E URBANO

PLANO REGULADOR

INSTRUMENTOS



- ▶ ZONEAMENTO DE USO E PADRÃO URBANÍSTICO
- ▶ PRESCRIÇÃO DA DENSIDADE

- ▶ PROJETOS DE LONGA MATURAÇÃO
- ▶ PLANOS ESTRATÉGICOS
- ▶ PLANO REGULADOR

INSTRUMENTOS DO MODELO ESPACIAL



- ▶ 1. *ALOCAÇÃO DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO*
- ▶ 2. INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE
- ▶ 3. PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO FEDERAL E ESTADUAL
- ▶ 4. FINANCIAMENTOS INTERNACIONAIS
- ▶ 5. PPPs E CONTRAPARTIDAS
- ▶ 6. INVESTIMENTOS PRIVADOS INCENTIVADOS
- ▶ 7. PLANO REGULADOR

INSTRUMENTOS DOS PLANOS ESTRATÉGICOS

ALOCAÇÃO DE COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

- ▶ 1. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
- ▶ 3. COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO COMPLEMENTARES
 - ▶ 3.1. VALOR E PRECIFICAÇÃO DOS C.A.C.
- ▶ 4. MAPA DE ALOCAÇÃO DE C.A.C.
- ▶ 5. INCENTIVOS E RESTRIÇÕES AO USO DE C.A.C. (E das C)
 - ▶ 5.1. ISENÇÕES E BONIFICAÇÕES
 - ▶ 5.2. PENALIZAÇÕES

INSTRUMENTOS DOS PLANOS ESTRATÉGICOS

▶ 1. REGULAMENTOS

- ▶ CONTIDOS NO M. ESPACIAL e P. ESTRATÉGICO
 - ▶ COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO
 - ▶ DENSIDADES
- ▶ QUALIDADE ESPACIAL
 - ▶ TAXAS DE OCUPAÇÃO DOS LOTES
 - ▶ ALTURA, ALINHAMENTO, AFASTAMENTOS
 - ▶ CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO PÚBLICO

INSTRUMENTOS DO PLANO REGULADOR

- ▶ 1. QUALIDADE ESPACIAL E FLEXIBILIDADE DOS INDICADORES
 - ▶ GABARITO DE ALTURAS
 - ▶ TAXA DE OCUPAÇÃO
 - ▶ RECUOS E AFASTAMENTOS
 - ▶ CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO PÚBLICO

- ▶ 2. PONTUAÇÃO DE QUALIDADE

INSTRUMENTOS DO PLANO REGULADOR

► PONTUAÇÃO
DE
QUALIDADE

Componente	Critério	Item de avaliação	Conceito	Pontuação	
Edificação	Posição	Afastamentos laterais	composição da fachada da rua		
		Alinhamentos	alinhamento		
	Alturas	Compatibilidade de alturas	relação de altura com os prédios vizinhos		
		Altura máxima			
	Rel. rua	Garagens	posição e largura dos acessos		
		Atividades públicas	utilização do pavimento térreo		
		Entradas	posição dos acessos da edificação		
	Privacidade	Frente	posição, altura das janelas		
		Laterais	afastamentos laterais para cômodos de longa permanência		
		Fundo	posição de aberturas		
Conforto	Marquise	elementos de proteção dos pedestres			
	Composição	Afinidade temática	tipologias, materiais, etc.		
		Área mínima/unidade	cota de área por unidade residencial		
Espaço público	Movimento	Acessibilidade	rampas, degraus, trafegabilidade das calçadas, esquinas, etc		
		Entradas veículos	sinalização, posição		
	Calçadas	Continuidade	pavimentação, continuidade		
		Declividade	declividade		
		Adição de área	anexação de espaço privado ao público		
	Componentes	Sinalização	Sinalização	sinalização	
			Muros, grades	uso parcimonioso desses elementos	
		Mobiliário	dotação de elementos de conforto do espaço público		
		Arborização	arborização		
		Atividade	Tipo	Proximidade	agregação de comércio e serviços
Complementaridade	complementaridade de comércio e serviços				

- ▶ 2. ROTINAS DE EXAME E APROVAÇÃO DE PROPOSTAS

- ▶ APROVAÇÃO 'VIA RÁPIDA'

- ▶ DENTRO DO INTERVALO DE APROVEITAMENTO
 - ▶ SEM POTENCIAL DE IMPACTO
 - ▶ PONTUAÇÃO DE QUALIDADE

INSTRUMENTOS DO PLANO REGULADOR



- ▶ APROVAÇÃO VIA "VIABILIDADE URBANÍSTICA"

- ▶ FORA DO INTERVALO DE APROVEITAMENTO
- ▶ URBANIZAÇÃO NOVA
- ▶ POTENCIAL DE IMPACTO
 - ▶ VIZINHANÇA
 - ▶ URBANO

INSTRUMENTOS DO PLANO REGULADOR

- ▶ 1 – IMPACTOS NA ESTRUTURA URBANA
 - ▶ CENTRALIDADE
 - ▶ POLARIZAÇÃO
 - ▶ DENSIDADE

- ▶ 2 – IMPACTOS NA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS
 - ▶ SANEAMENTO
 - ▶ TRANSPORTES
 - ▶ SERVIÇOS PÚBLICOS

IMPACTO DE VIZINHANÇA

▶ 3 – IMPACTO SISTEMA DE ATIVIDADES

- ▶ AGLOMERAÇÃO
- ▶ CONVIVÊNCIA

▶ 4 - DEMANDA SOCIAL

- ▶ VALOR IMOBILIÁRIO
- ▶ EMPREGO
- ▶ OPORTUNIDADE
- ▶ TRADIÇÃO

▶ 5 – QUALIDADE ESPACIAL

IMPACTO DE VIZINHANÇA

- ▶ CENTRALIDADE
- ▶ POLARIZAÇÃO
- ▶ PROMOÇÃO ECONÔMICA
- ▶ OPORTUNIDADE E INOVAÇÃO
- ▶ ADESÃO AO MODELO ESPACIAL
- ▶ ADESÃO AO PLANO ESTRATÉGICO

IMPACTO URBANO



- ▶ MODELO ESPACIAL
 - ▶ APROVADO COM A LEI DO PDM
- ▶ PLANOS ESTRATÉGICOS
 - ▶ ELABORADOS E APROVADOS A CADA 4 ANOS
- ▶ PLANO REGULADOR
 - ▶ APROVADO COMO COMPONENTE DO PDM
 - ▶ PROCESSOS DECISÓRIOS **FLEXÍVEIS** ESPECÍFICOS PARA:
 - ▶ VIA RÁPIDA
 - ▶ VIABILIDADE URBANÍSTICA
 - ▶ PONTUAÇÃO DE QUALIDADE
 - ▶ IMPACTO DE VIZINHANÇA E URBANO

PROCESSO DECISÓRIO

FIM

