

A Revisão do Plano Diretor como oportunidade de qualificação urbana e ambiental.

Mogi: que cidade queremos/faremos?

Carlos Leite

Urbanista, PhD | Professor, FAU.Mackenzie | Diretor, Stuchi & Leite projetos e consultoria

Mogi das Cruzes

457 anos

721 km²
área territorial

430.000
habitantes

286 km²
área urbana

Patrimônio
Material
Imaterial

Rio
Tietê

Serra do
Itapeti

Serra do
Mar



**Aeroporto
Internacional de
Guarulhos**

São Paulo

51 Km

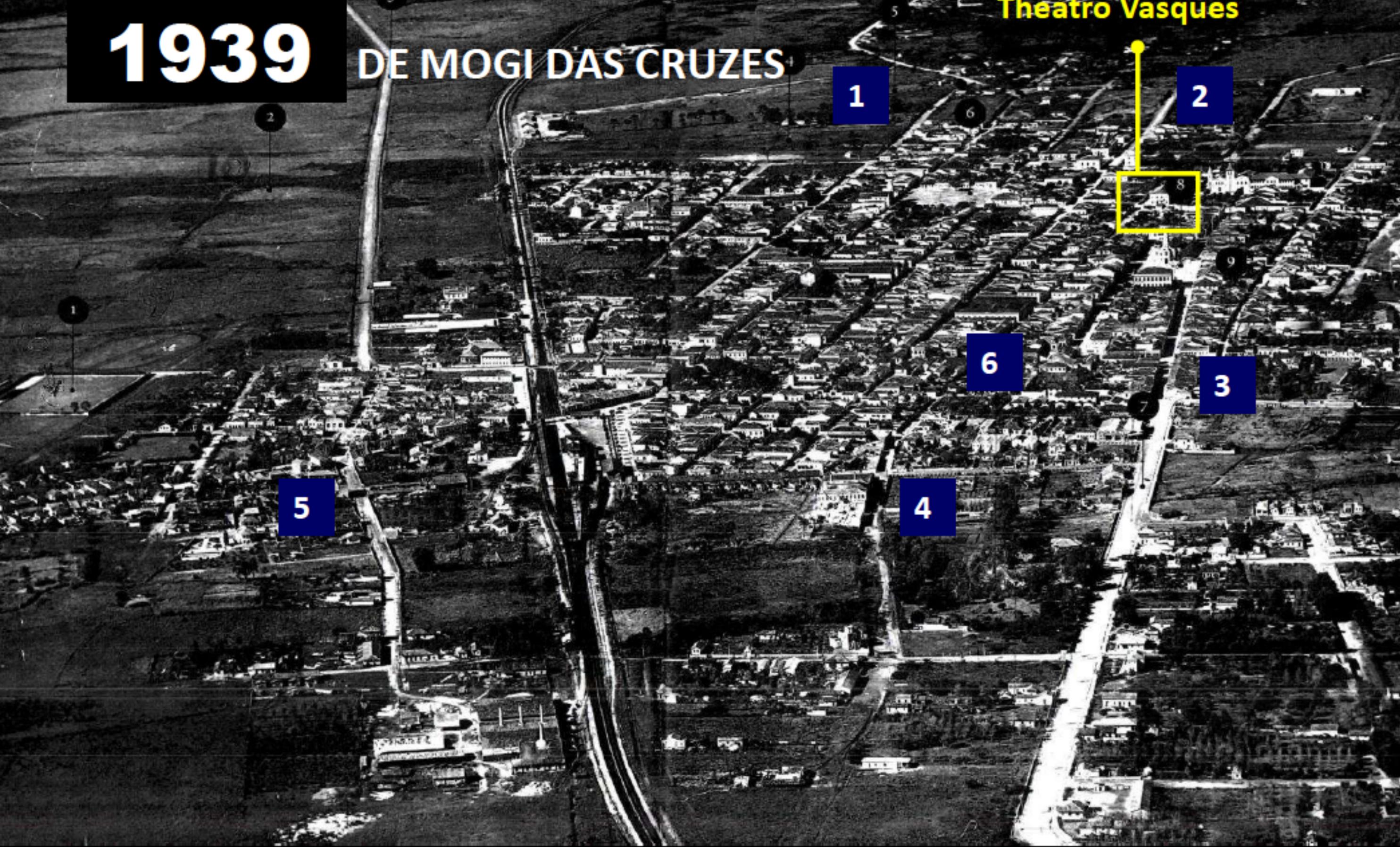
**Mogi
das
Cruzes**

Porto de Santos

1939

DE MOGI DAS CRUZES

Theatro Vasques



1 Av. Ver. Narciso Y. Guimarães /
R. Dr. Ricardo Vilela

2 Rua Cel. Souza Franco

3 A. Vol. Pinheiro Fco

4 Rua Braz Cubas

5 Rua Cabo Diogo Oliver

6 Rua Prof. Flaviano de Melo

2017



Qual é a Mogi das Cruzes em que queremos morar, trabalhar e nos divertir?

Como estamos nos preparando para o mundo de amanhã?

Quais são as nossas riquezas?

Os nossos potenciais?

Os nossos desafios?



- 1. Quem somos**
- 2. Por que acreditar no potencial do marco regulatório**
- 3. As cidades do século 21**
- 4. Planos Diretores contemporâneos:**
 - conceitos contemporâneos**
 - instrumentos inovadores**
 - espacialização: cenários de desenvolvimento**
 - aderência da sociedade**
- 5. Quem faz o plano?**

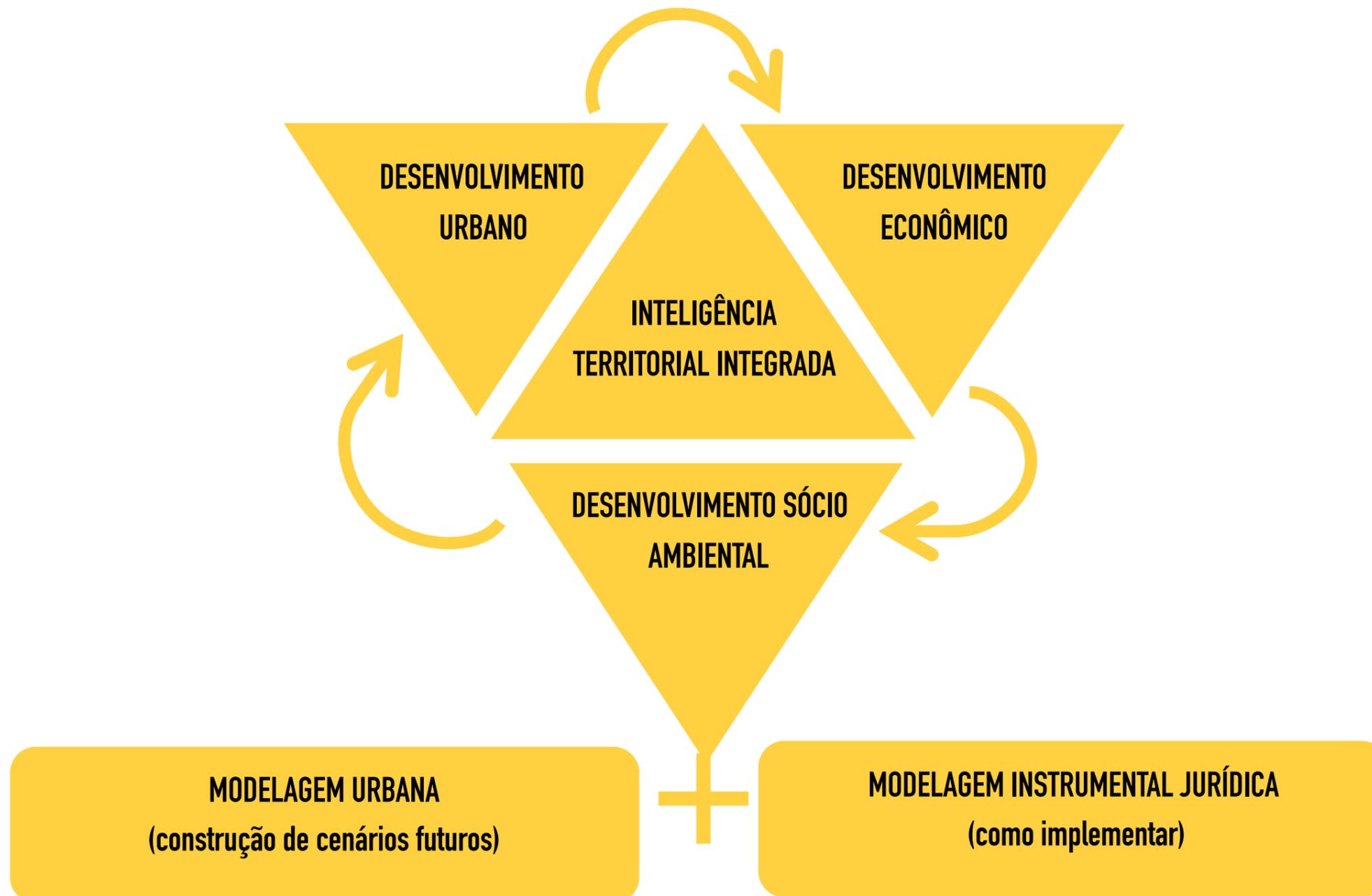
S T U C H I

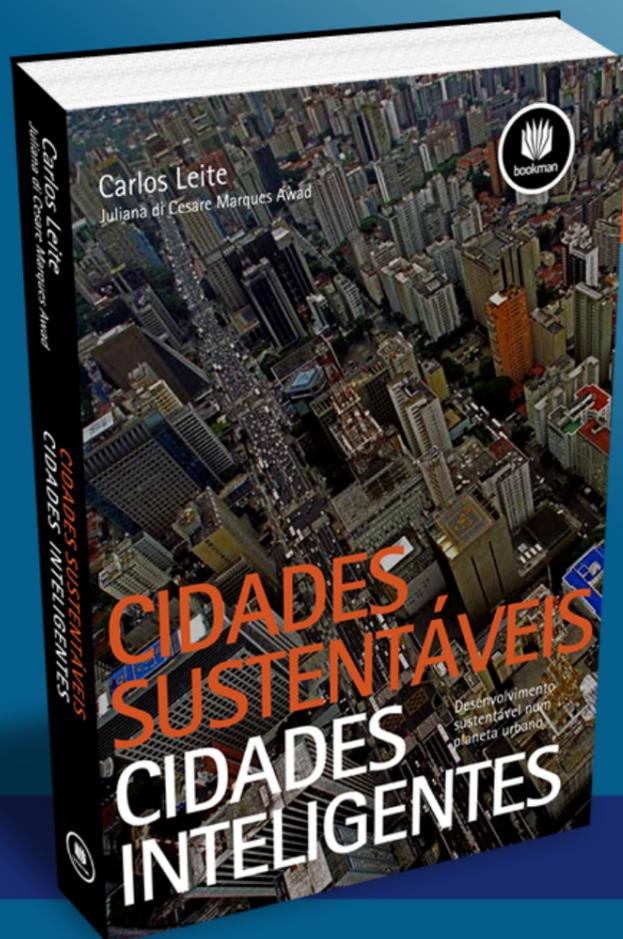
&

L E I T E

PROJETOS & CONSULTORIA
DESENVOLVIMENTO URBANO

- > Planos, projetos e consultoria em desenvolvimento urbano
- > Desenvolvimento Urbano Estratégico com Visão de Futuro
- > Planos Diretores
- > Masterplans e Projetos urbanos
- > Estruturação de intervenções urbanas, com modelagens de urbanismo, jurídica e econômica
- > Instrumentos Urbanos, PIUs, OUCs e PPPs Urbanas
- > Desenvolvimento Urbano Sustentável





Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes

Carlos Leite
e Juliana di Cesare Marques Awad

FINALISTA
DO PRÊMIO
JABUTI

na categoria
Arquitetura e Urbanismo

55°
Jabuti
2013



JOSÉ ANTONIO APPARECIDO JUNIOR

DIREITO URBANÍSTICO APLICADO

OS CAMINHOS DA EFICIÊNCIA
JURÍDICA NOS PROJETOS
URBANÍSTICOS

JURUÁ
EDITORA

José Antonio Aparecido Junior

PROPRIEDADE URBANÍSTICA E EDIFICABILIDADE



O Plano Urbanístico
e o Potencial
Construtivo na
Busca das Cidades
Sustentáveis

JURUÁ
EDITORA

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO, RJ

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL - SEMMADUS

PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO ESTRATÉGICO COM VISÃO DE FUTURO::NOVA FRIBURGO 2050 (ESTRATÉGIAS CENTRAIS DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR 2015)

STUCHI & LEITE PROJETOS & CONSULTORIA
NOVA FRIBURGO, 2015

MINISTÉRIO DAS CIDADES - PROJETO GIDES – GESTÃO INTEGRADA DE DESASTRES

MANUAL DE REDUÇÃO DE RISCOS DE DESASTRES APLICADO AO PLANEJAMENTO URBANO - MOVIMENTOS DE MASSA

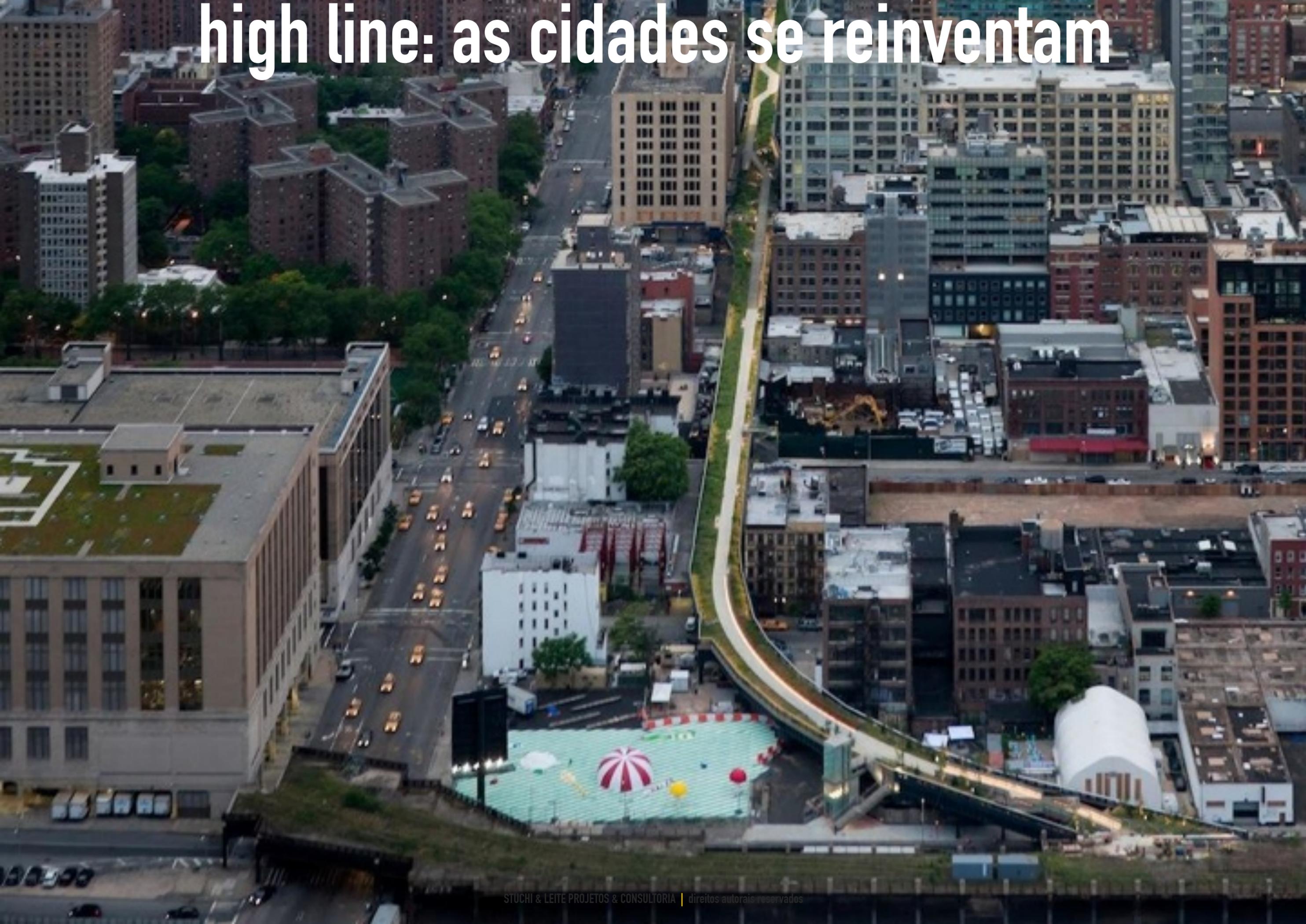
Consultor Planejamento Territorial: Carlos Leite

BRASÍLIA, 2017

high line: as cidades se reinventam



high line: as cidades se reinventam



high line: as cidades se reinventam



high line: 3,7 milhões de visitantes/ano



the sooner you park your car,
the sooner you can stop thinking

456

212.255.3458

EXISTING CONDITIONS OBJECTIVES

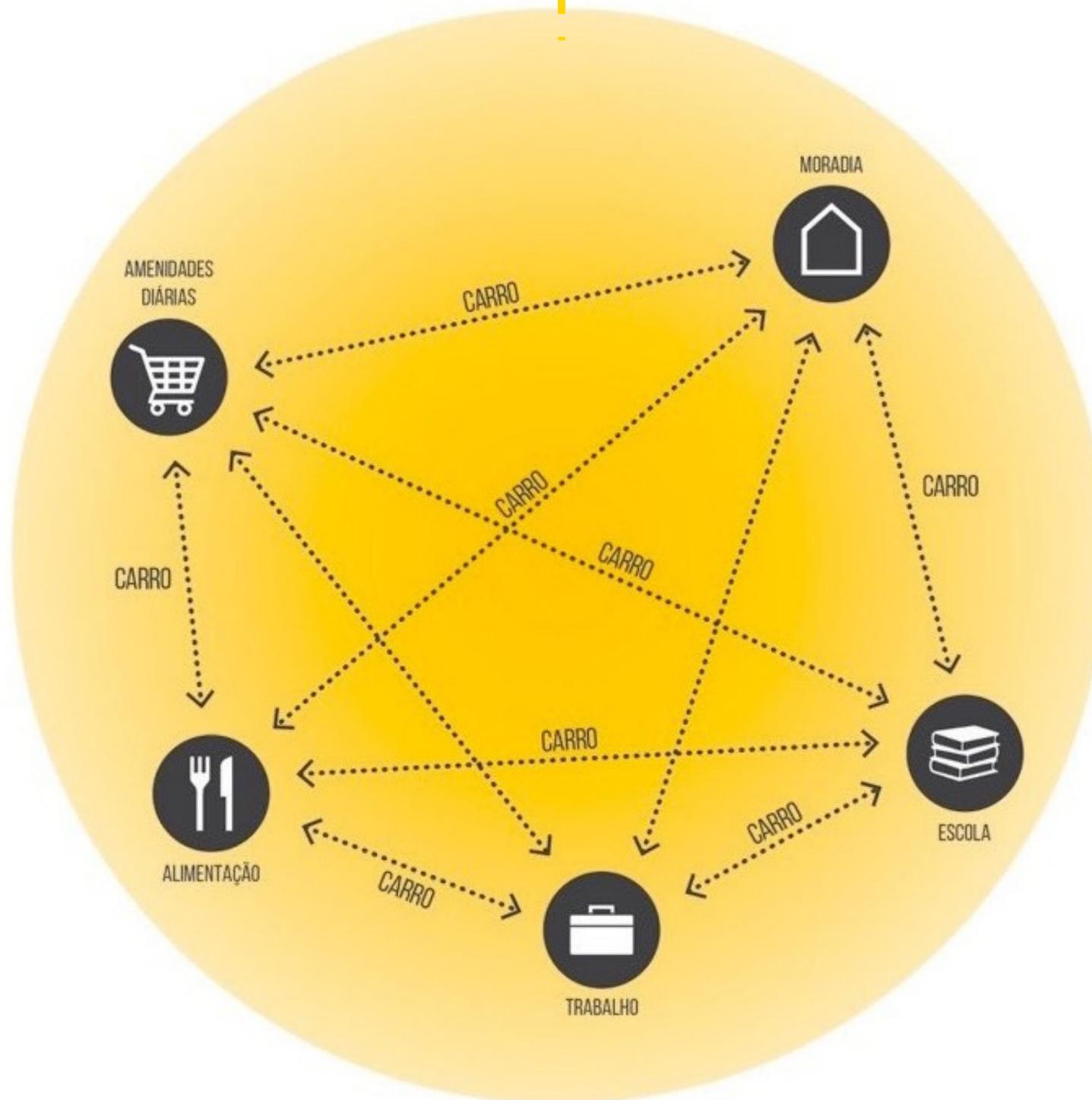
- ▶ Transform the High Line into a unique linear park
- ▶ Provide market rate and affordable housing opportunities
- ▶ Preserve West Chelsea gallery district
- ▶ Encourage a dynamic mix of land uses
- ▶ Ensure the form of new buildings relates to neighborhood character and



high line: instrumento urbano inovador

AS CIDADES NO SÉCULO 21: COMPACTAS & MULTIFUNCIONAIS

O PROBLEMA CIDADE DIFUSA MONOFUNCIONAL COM MUITOS DESLOCAMENTOS

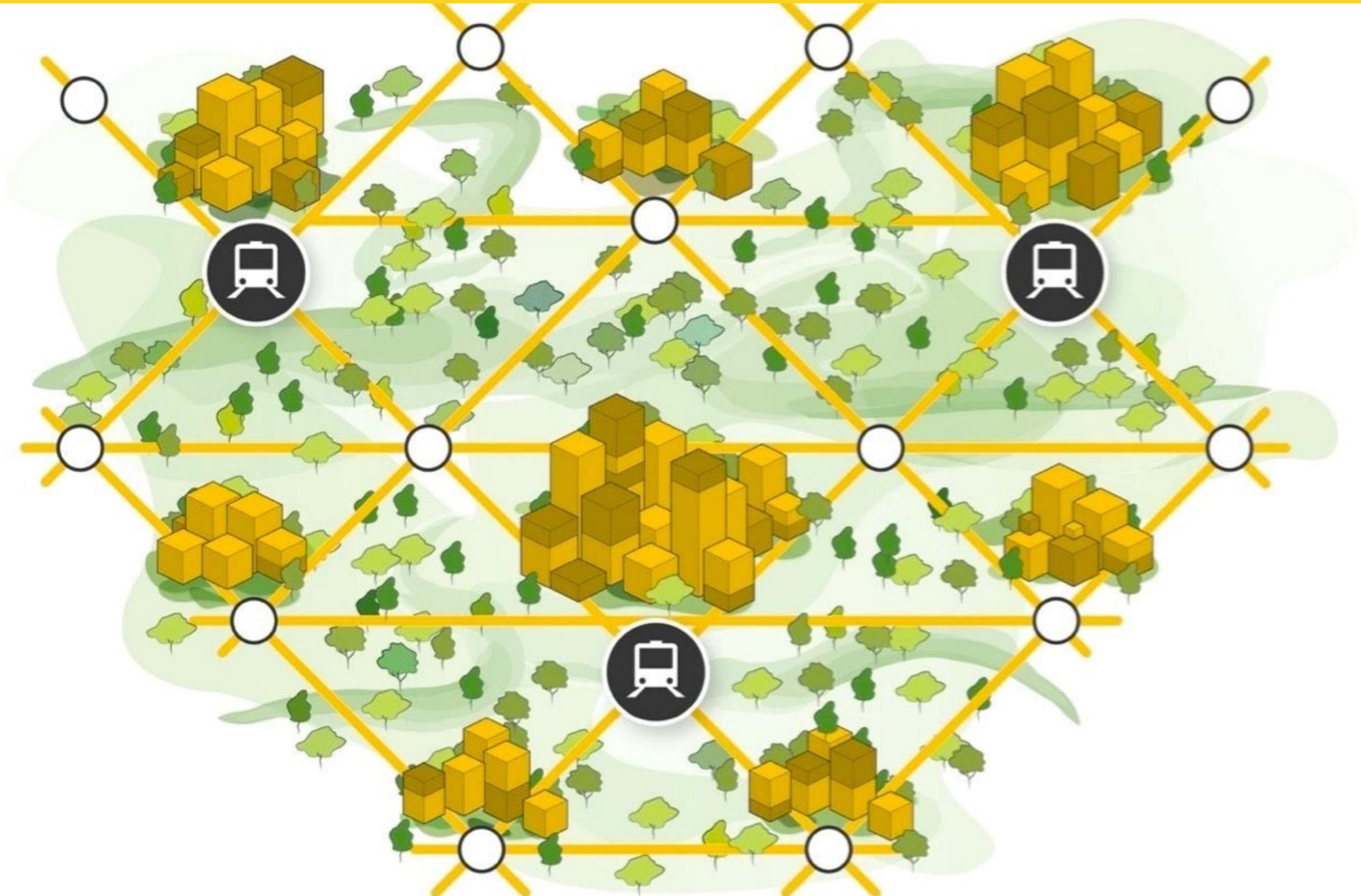


O DESAFIO CIDADE COMPACTA MULTIFUNCIONAL COM MENOS E MENORES DESLOCAMENTOS



CIDADES COMPACTAS & MULTIFUNCIONAIS: DESENVOLVIMENTO URBANO ORIENTADO PELO TRANSPORTE (DOT)

-  ADENSAR
-  MISTURAR USOS
-  COMPACTAR
-  TRANSPORTAR
-  CONECTAR
-  PEDALAR
-  ANDAR
-  MUDAR HÁBITOS



CIDADES COMPACTAS & MULTIFUNCAIONAIS: DESENVOLVIMENTO URBANO ORIENTADO PELO TRANSPORTE (DOT)



ADENSAR



MISTURAR USOS



COMPACTAR



TRANSPORTAR



CONECTAR



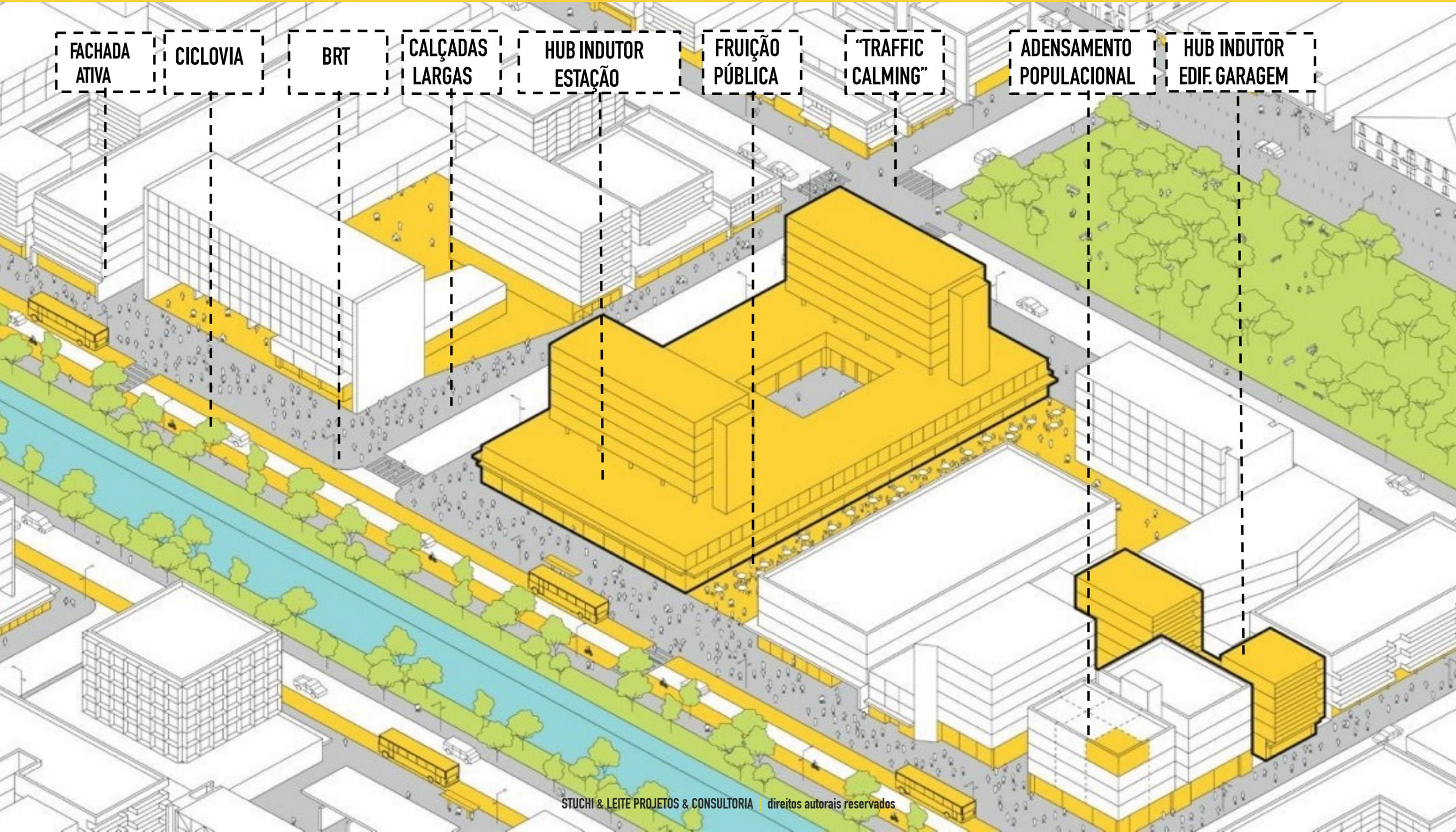
PEDALAR



ANDAR



MUDAR HÁBITOS



FACHADA ATIVA

CICLOVIA

BRT

CALÇADAS LARGAS

HUB INDUTOR ESTAÇÃO

FRUIÇÃO PÚBLICA

"TRAFFIC CALMING"

ADENSAMENTO POPULACIONAL

HUB INDUTOR EDIF. GARAGEM

As oportunidades atuais das cidades: como podemos viabilizar as transformações positivas?

- **planos urbanos:
diretores, de bairro e estratégicos**
- **políticas públicas**
- **instrumentos urbanos inovadores**
- **aderência da sociedade**

OS INSTRUMENTOS URBANOS INOVADORES (CASOS RECENTES)

- ⊙ **Outorga Onerosa + FUNDURB Diversificado (Cp Cs Ca):
Direcionar/Financiar o Planejamento Urbano e Ambiental**
- ⊙ **Concessão Urbanística**
- ⊙ **Planos de Bairro**
- ⊙ **Incentivo Econômico: direcionar as oportunidades da cidade**
- ⊙ **Estudo de Impacto de Vizinhança ágeis e eficientes (E.I.V.)**
- ⊙ **Operações Urbanas Simplificadas e Concentradas**
- ⊙ **PIU (Projetos de Intervenção Urbana)**
- ⊙ **PPPs "focadas":**
 - + **Casa Paulista**
 - + **Edifícios-garagem**
 - + **Hubs de Mobilidade (Estações e Terminais)**

PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO ESTRATÉGICO : : NOVA FRIBURGO 2050 (ESTRATÉGIAS CENTRAIS DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR 2015)

VERSÃO SÍNTESE

STUCHI & LEITE PROJETOS & CONSULTORIA

NOVA FRIBURGO, 2015



Foto: Regina Lo Bianco

SEMADUS NOVA FRIBURGO | STUCHI & LEITE PROJETOS & CONSULTORIA | direitos autorais reservados

01

CONCEITUAÇÃO

APRESENTAÇÃO

CONCEITO GERAL

PRINCÍPIOS

OBJETIVOS

VISÃO DE FUTURO

02

O TERRITÓRIO

TEMAS

MOBILIDADE

DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

MEIO AMBIENTE

HABITAÇÃO

REEQUILÍBRIOS ESTRUTURAIS

03

A ESTRATÉGIA

03.1

A ESTRATÉGIA

DOT

EIXO DE DESENVOLVIMENTO PRIORITÁRIO

QUALIFICAÇÃO DOS BAIRROS

PRINCÍPIOS

03.2

COMPARTILHAR OS GANHOS DA PRODUÇÃO DA CIDADE

APROXIMAR AS ATIVIDADES DA CIDADE: MORADIA, TRABALHO E ATIVIDADES COTIDIANAS

ALINHAR DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE: DOT

QUALIFICAR A VIDA URBANA NOS BAIRROS

EQUILIBRAR AS DINAMICAS URBANAS: MORADIA, TRABALHO E ATIVIDADES COTIDIANAS

PROMOVER MAIOR INCLUSÃO SÓCIO-TERRITORIAL

INSTRUMENTOS

03.3

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

CONCESSÃO URBANÍSTICA

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

OUTORGA ONEROSA, SOLO CRIADO, FUNDURB

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS (O.U.C.)

INCENTIVO ECONÔMICO

PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

SERVIÇOS AMBIENTAIS

E.I.V.

PLANO DE BAIRRO

ENSAIOS URBANOS: CENÁRIOS DE DESENVOLVIMENTO

04

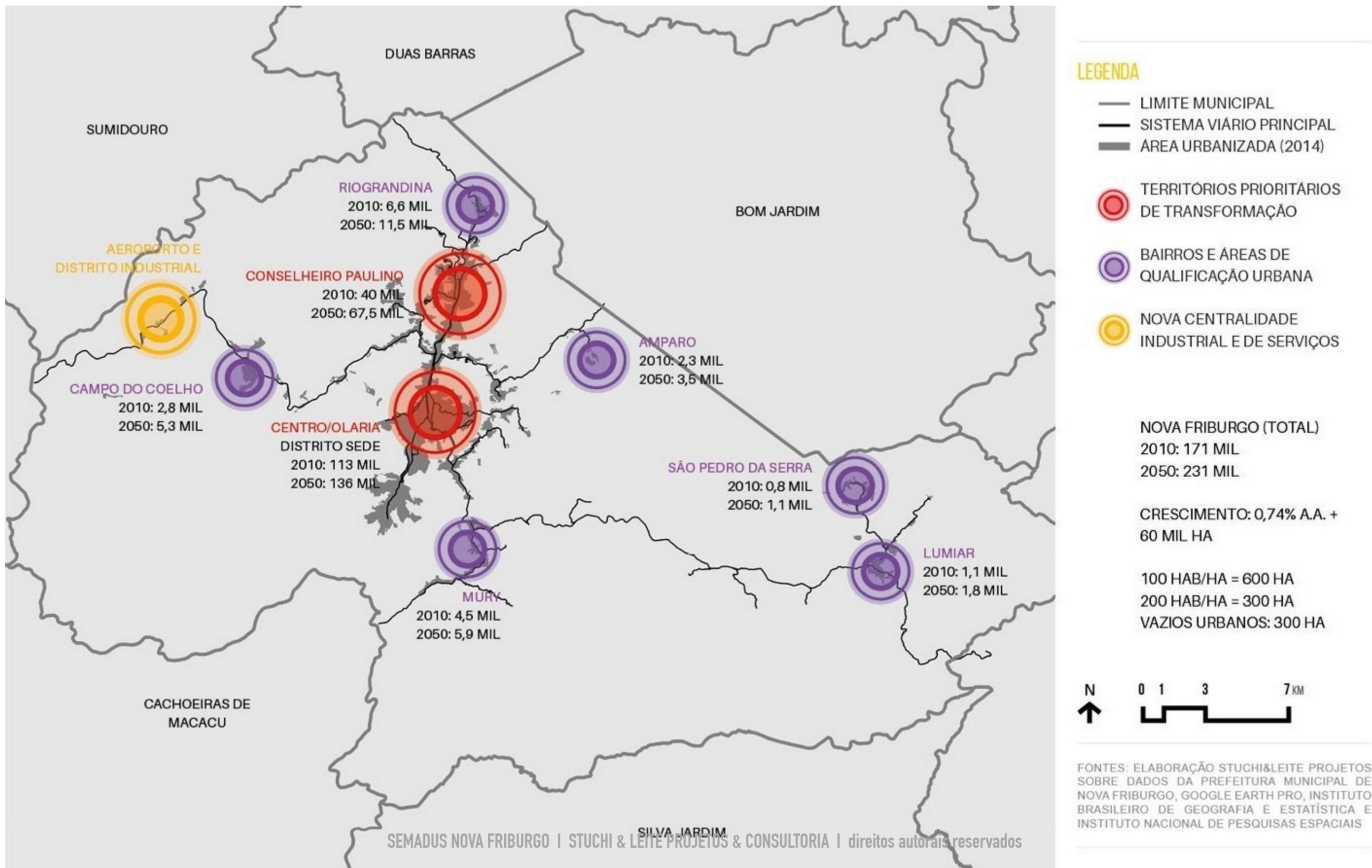
OS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO PRIORITÁRIO

SIMULAÇÕES DE DENSIDADE

CENÁRIOS: 2015 | 2027 | 2039 | 2050

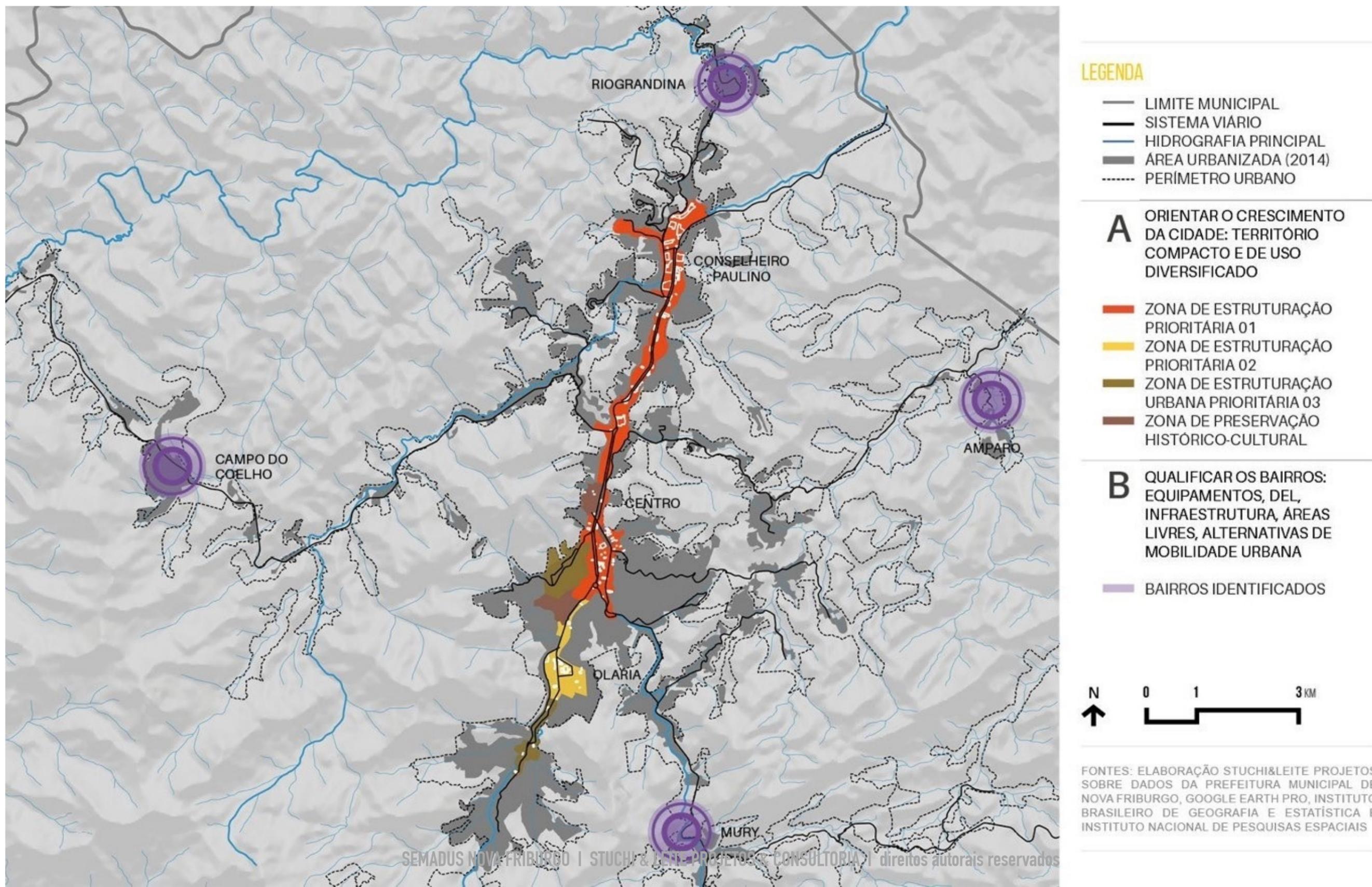
A ESTRATÉGIA GERAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO: A CIDADE

● ESTRATÉGIA GERAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO: PROJEÇÃO 2015-2050



A ESTRATÉGIA GERAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO: O EIXO DE TRANSFORMAÇÃO PRIORITÁRIA

- A - ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE: TERRITÓRIO COMPACTO E DE USO DIVERSIFICADO
- B - QUALIFICAR OS BAIRROS: EQUIPAMENTOS, DEL, INFRAESTRUTURA, ÁREAS LIVRES, ALTERNATIVAS DE MOBILIDADE URBANA



INSTRUMENTOS

- ⊙ **Função social da propriedade**
- ⊙ **Concessão urbanística**
- ⊙ **Consórcio imobiliário**
- ⊙ **Outorga onerosa, solo criado, FUNDURB**
- ⊙ **Transferência do direito de construir**
- ⊙ **Operações urbanas consorciadas (O.U.C.)**
- ⊙ **Incentivo econômico**
- ⊙ **Proteção ao patrimônio histórico e cultural**
- ⊙ **Serviços ambientais**
- ⊙ **Estudo de Impacto de Vizinhança (E.I.V.)**

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL | OUTORGA ONEROSA

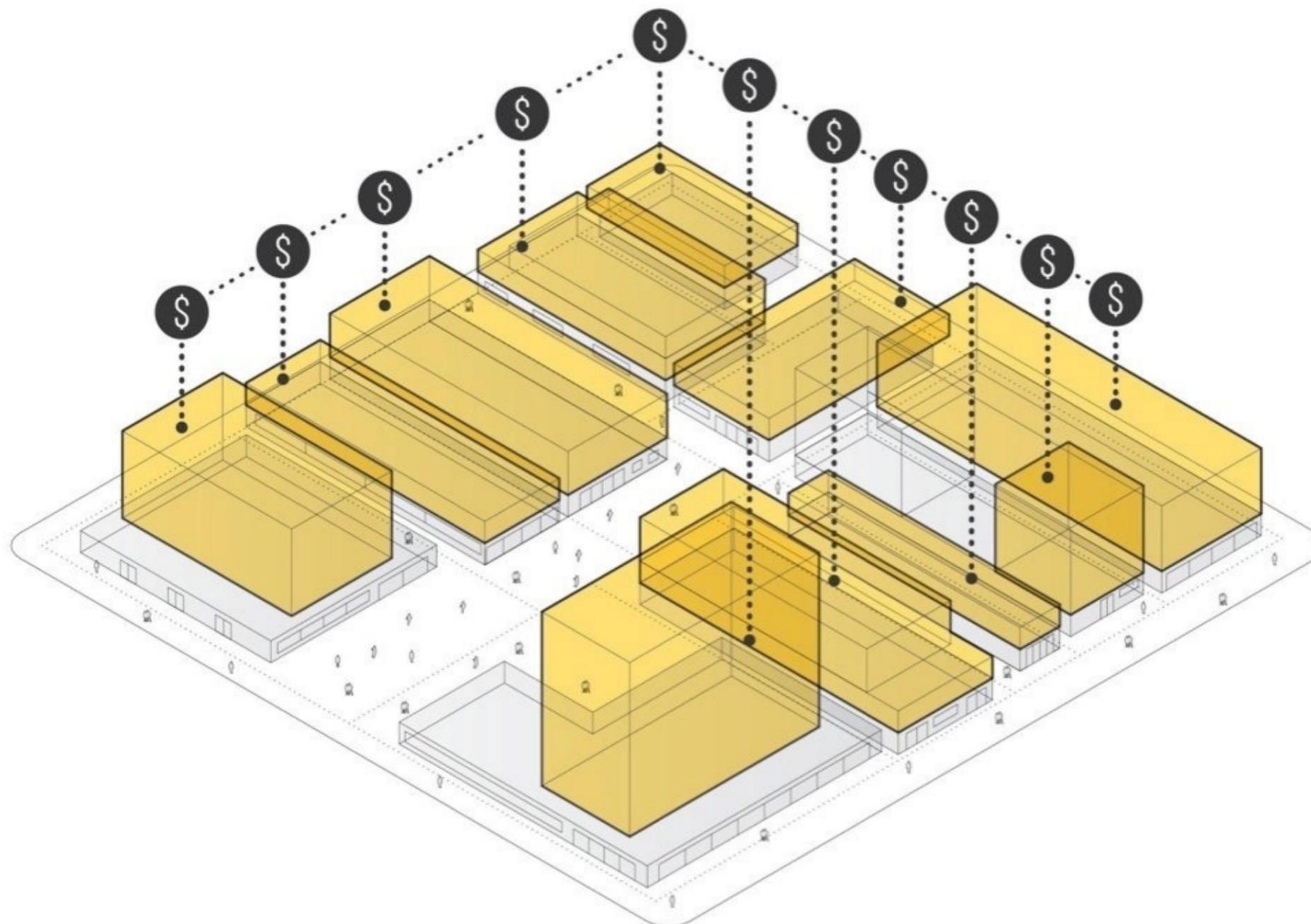


Investimento em melhorias urbanas com caráter distributivo:

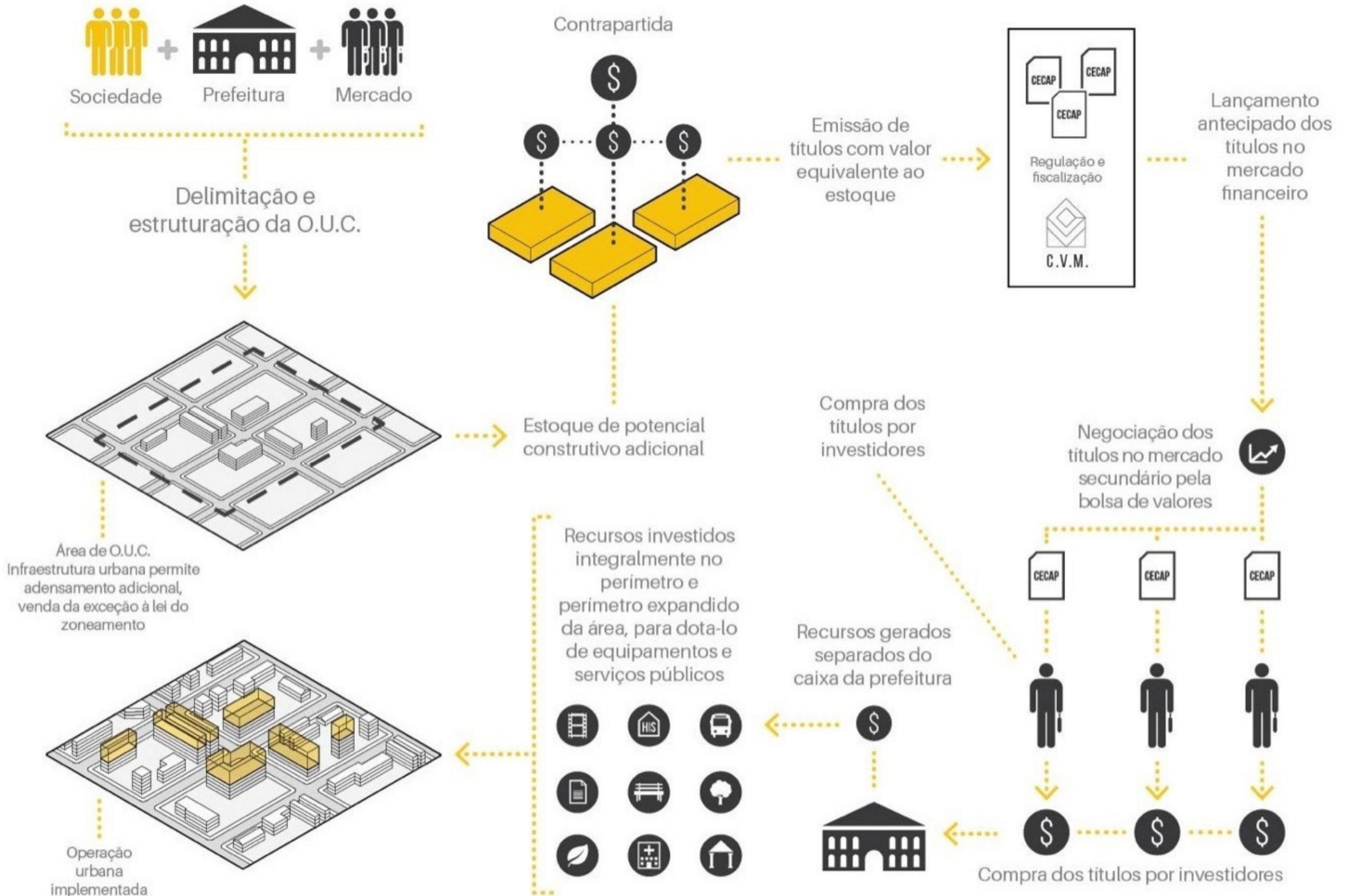


FUNDURB

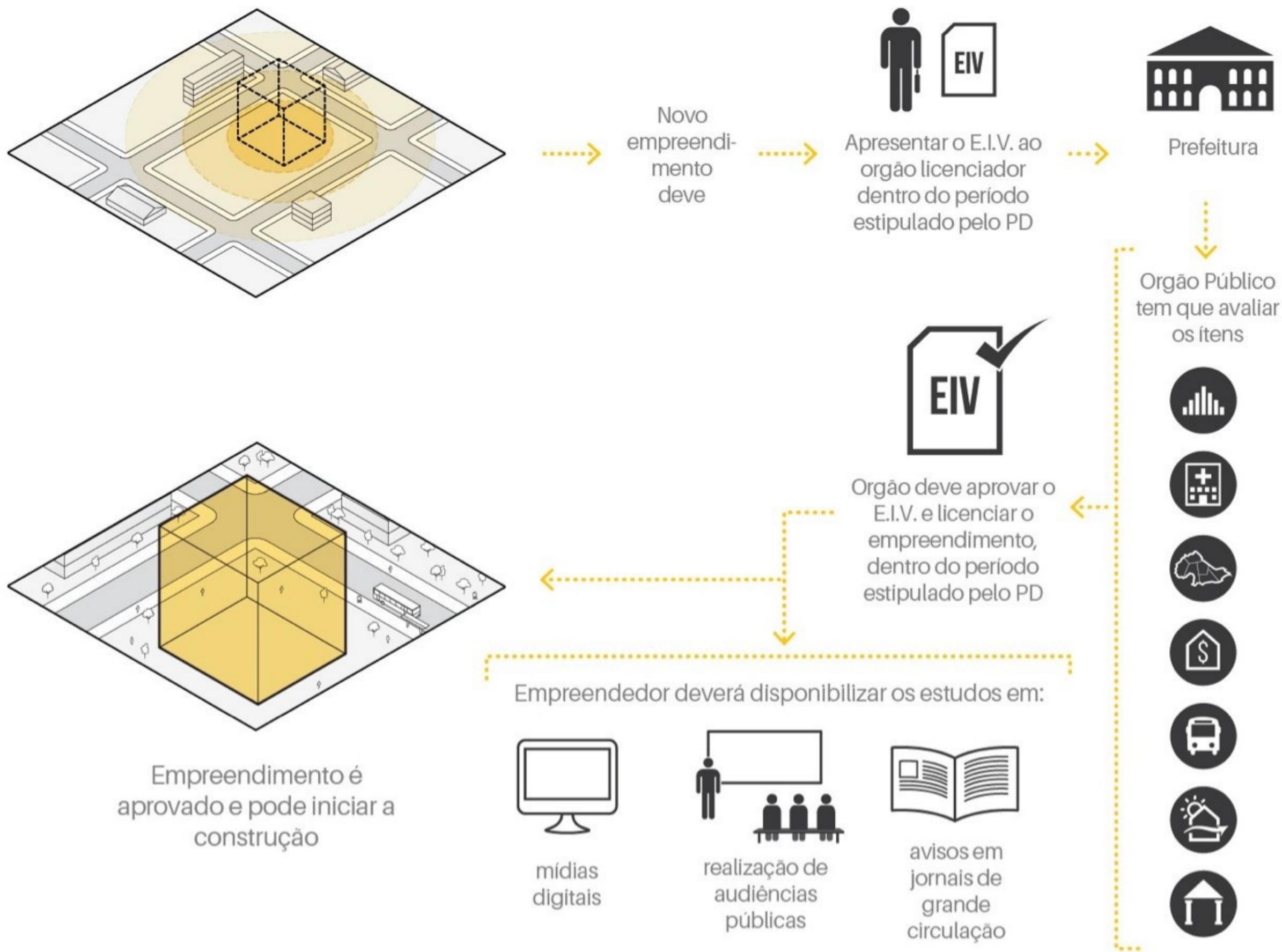
Fundo de Desenvolvimento Urbano



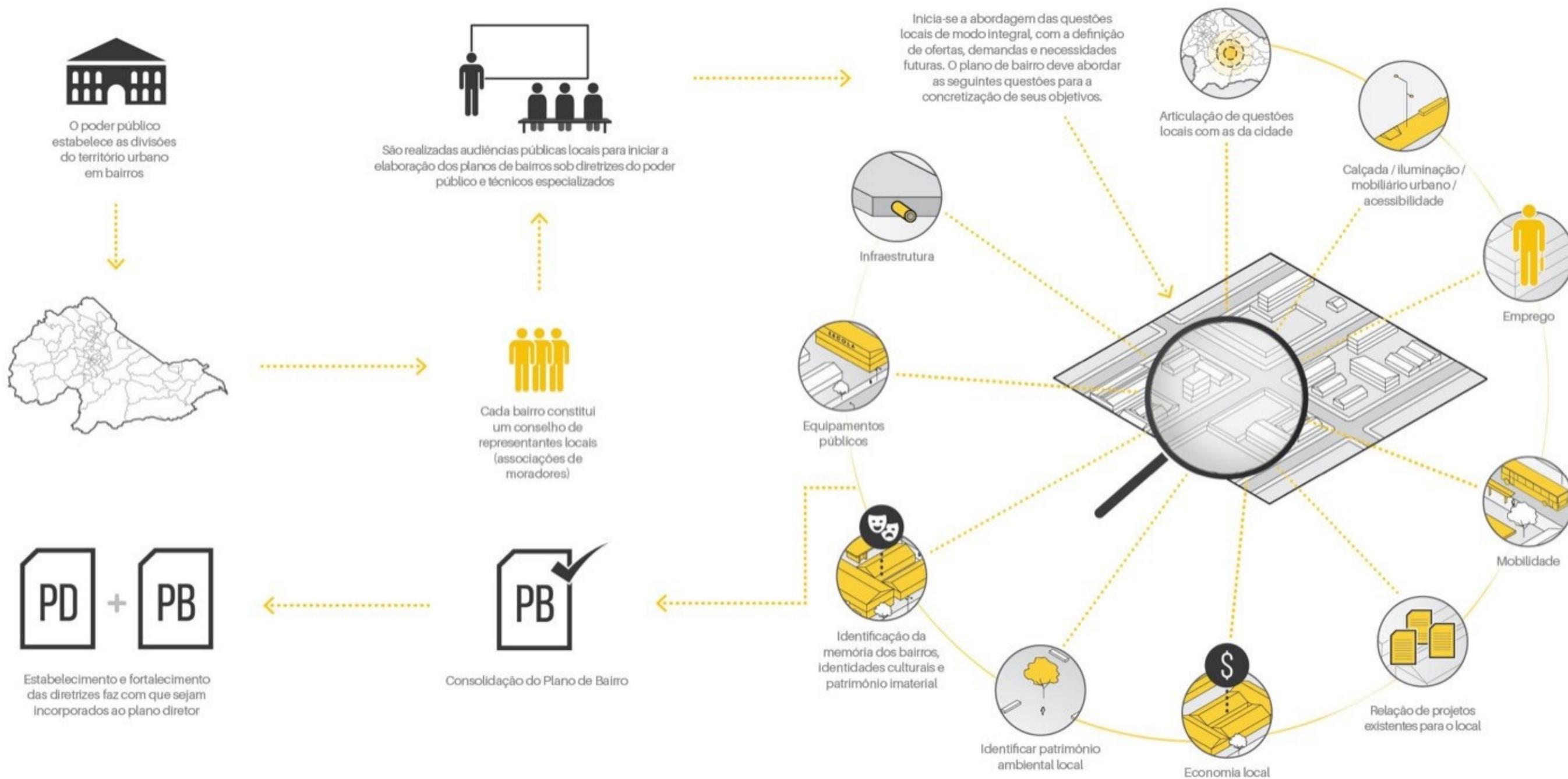
O.U.C. (OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS)



E.I.V. (ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA)



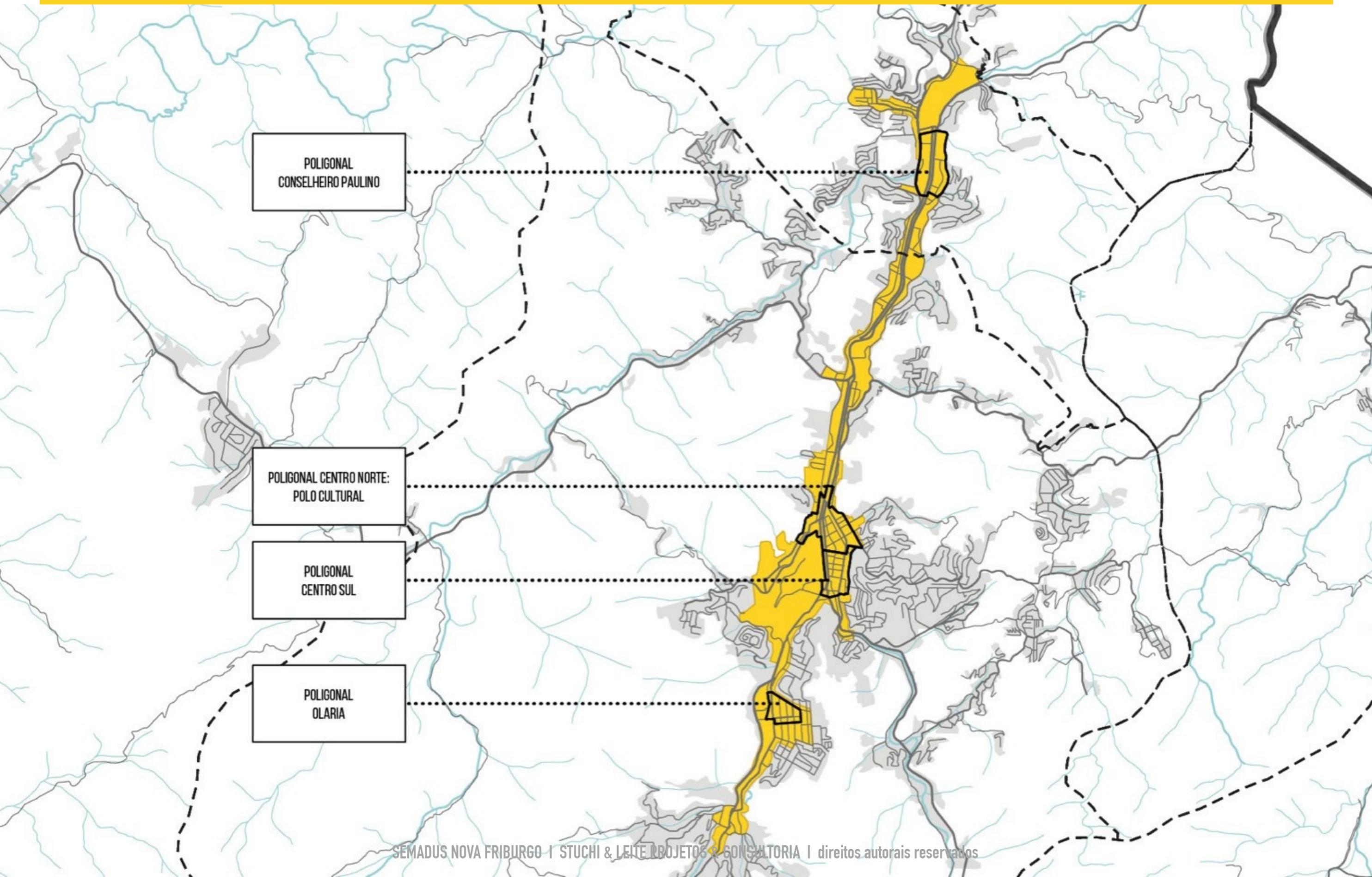
PLANO DE BAIRRO



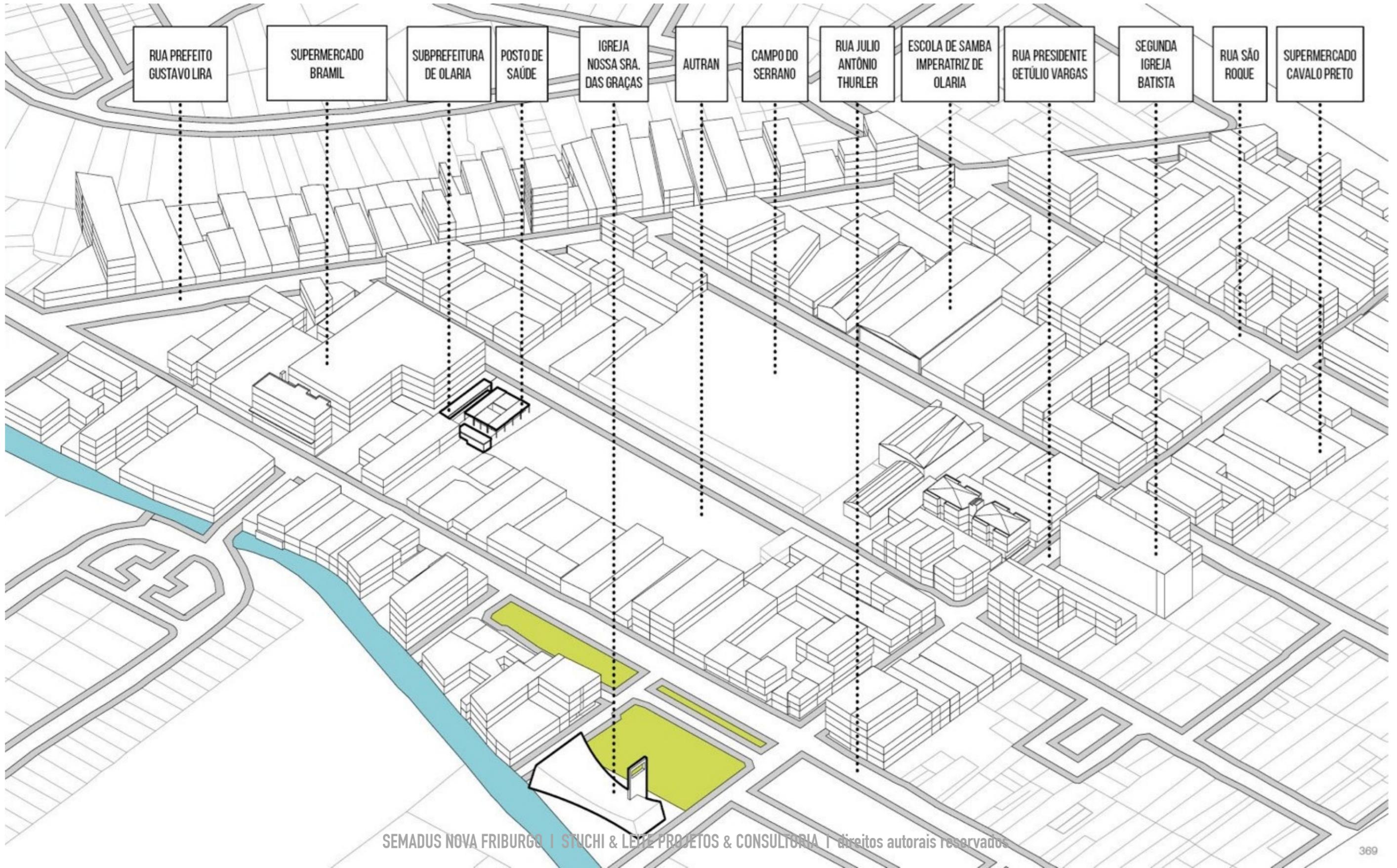
OS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO PRIORITÁRIO

- ◎ **SIMULAÇÕES DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO: CRESCIMENTO POPULACIONAL PREVISTO**
 - ◎ **CENÁRIOS PARA 2015 2027 2039 2050**
 - ◎ **ENSAIOS DE DENSIDADE: CÓDIGO MORFOLÓGICO**
-
- ◎ **PROJEÇÕES DE CRESCIMENTO POPULACIONAL VEGETATIVO PARA OS CENÁRIOS 2015, 2027, 2039 E 2050**
 - ◎ **ABSORÇÃO DA POPULAÇÃO EM ÁREA DE RISCO (RELOCAÇÃO PROPORCIONAL DENTRO DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO PRIORITÁRIO)**
 - ◎ **DENTRO DE CADA BAIRRO (DE ACORDO COM AS PROJEÇÕES DE CRESCIMENTO POPULACIONAL PREVISTAS)**
 - ◎ **DENTRO DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO PRIORITÁRIO: MELHOR INFRAESTRUTURADO**

OS TERRITÓRIOS DE DESENVOLVIMENTO PRIORITÁRIO



ENSAIO URBANO – OLARIA | APRESENTAÇÃO DA ÁREA

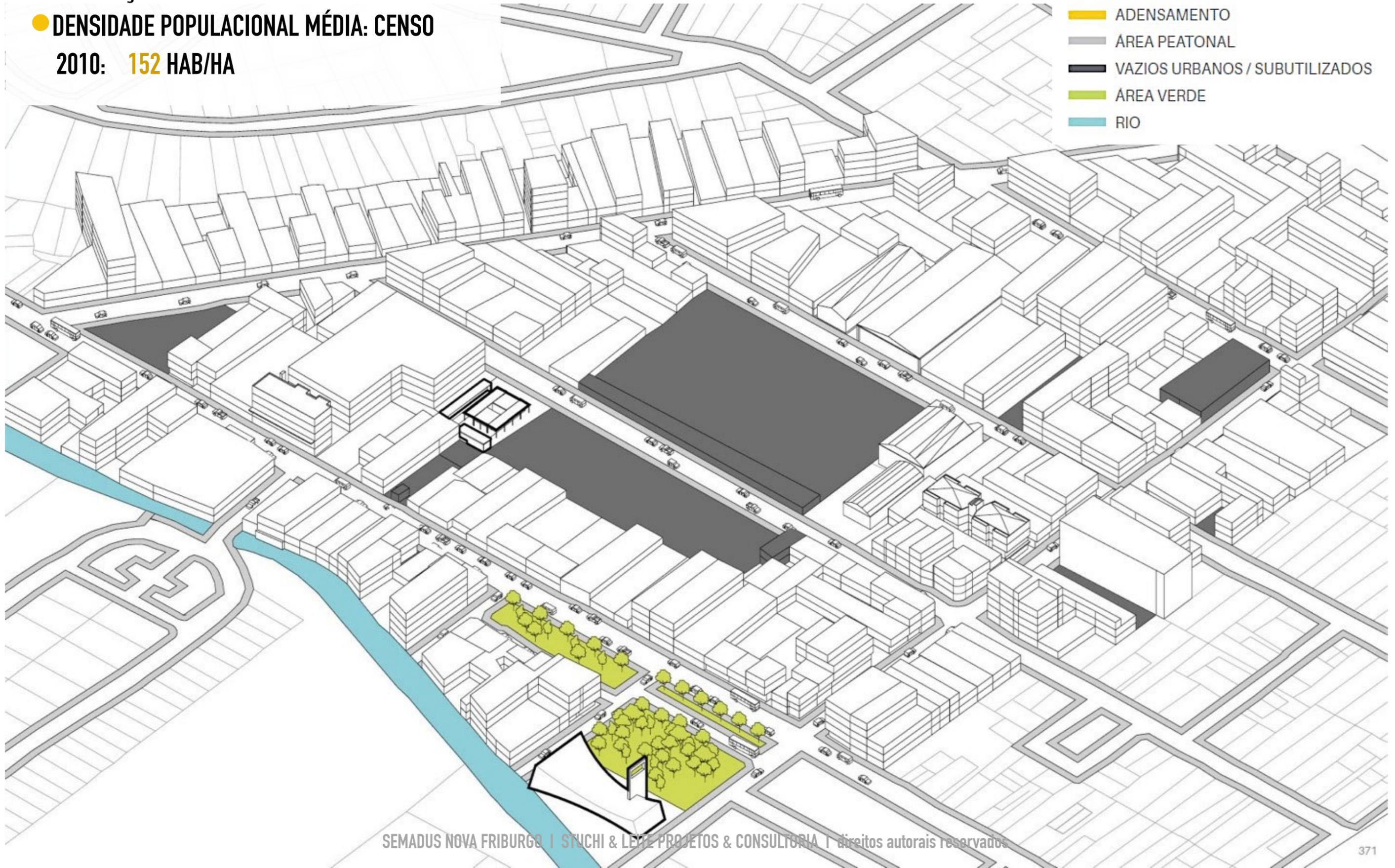


ENSAIO URBANO – OLARIA | CENÁRIO: ATUAL

- POPULAÇÃO CENSO 2010: 18.081 HAB
- DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA: CENSO 2010: 152 HAB/HA

LEGENDA

- FACHADA ATIVA
- ADENSAMENTO
- ÁREA PEATONAL
- VAZIOS URBANOS / SUBUTILIZADOS
- ÁREA VERDE
- RIO

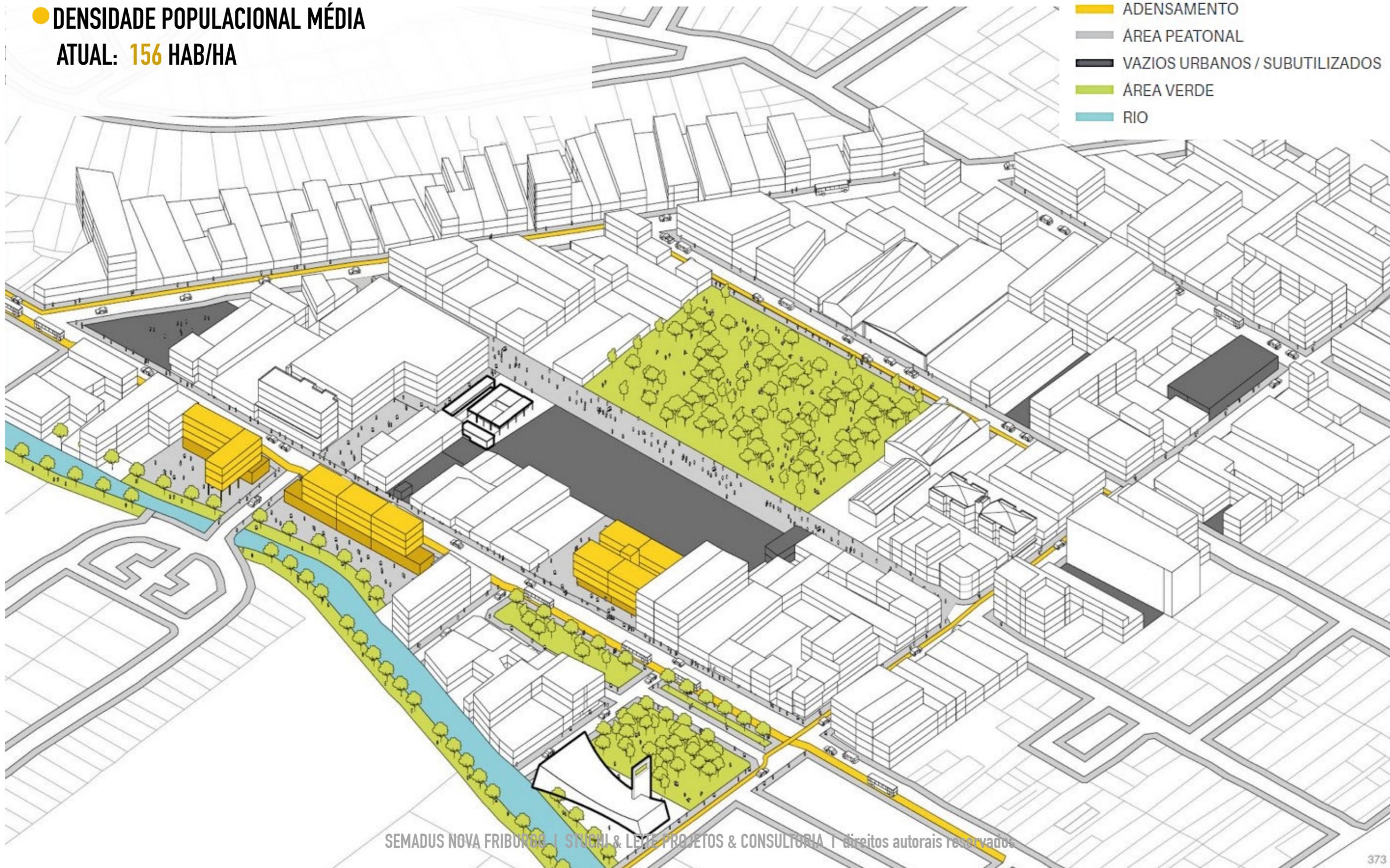


ENSAIO URBANO – OLARIA | CENÁRIO: 2027

- CRESCIMENTO POPULACIONAL DO EIXO NO BAIRRO
- POPULAÇÃO DO ATUAL: 18.540 HAB
- DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA ATUAL: 156 HAB/HA

LEGENDA

- FACHADA ATIVA
- ADENSAMENTO
- ÁREA PEATONAL
- VAZIOS URBANOS / SUBUTILIZADOS
- ÁREA VERDE
- RIO



ENSAIO URBANO – OLARIA | CENÁRIO: 2039

- CRESCIMENTO POPULACIONAL DO EIXO NO BAIRRO
- POPULAÇÃO 2050: 21.751HAB
- DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA 2050: 183 HAB/HA

LEGENDA

- FACHADA ATIVA
- ADENSAMENTO
- ÁREA PEATONAL
- VAZIOS URBANOS / SUBUTILIZADOS
- ÁREA VERDE
- RIO

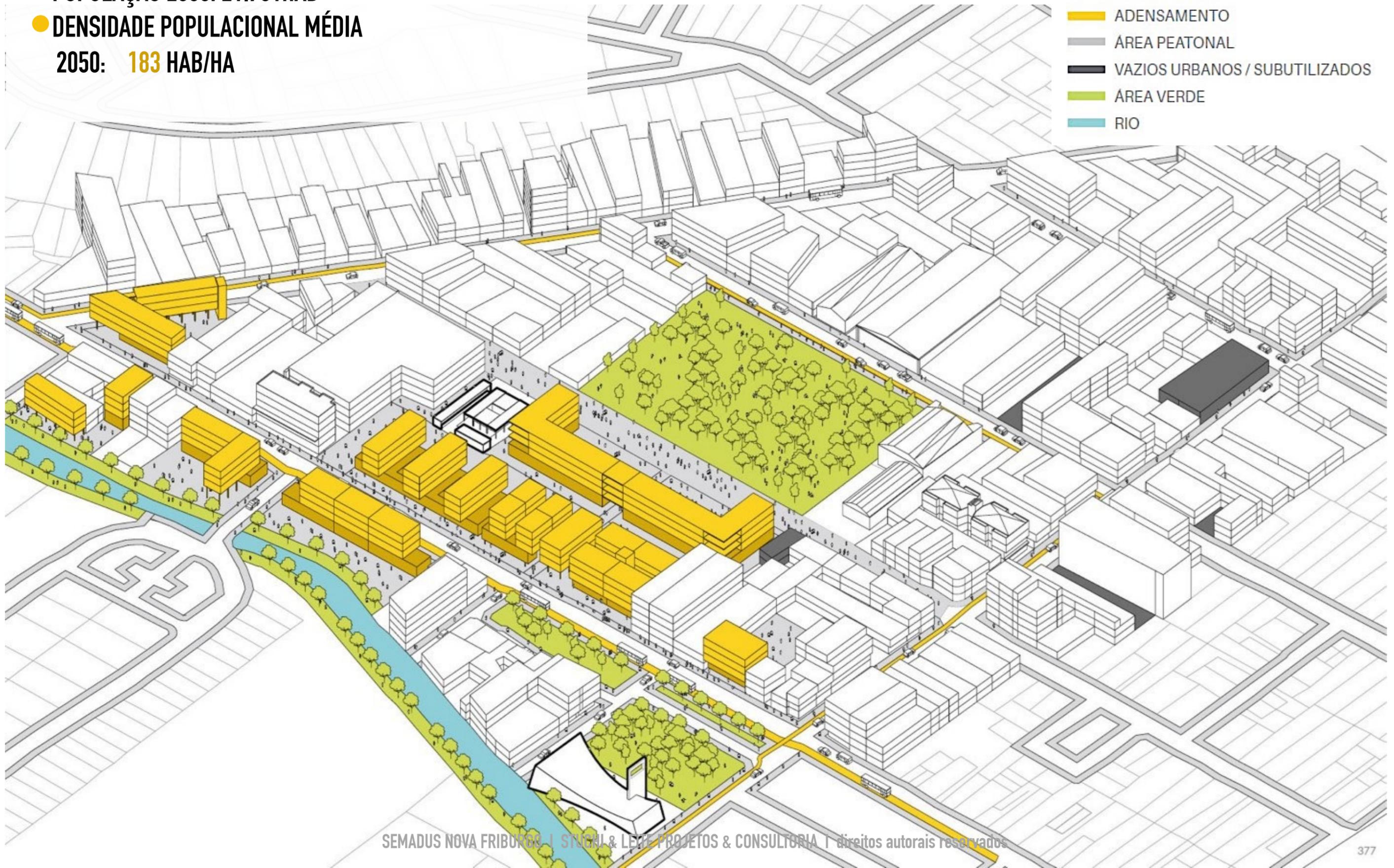


ENSAIO URBANO – OLARIA | CENÁRIO: 2050

- CRESCIMENTO POPULACIONAL DO EIXO NO BAIRRO
- POPULAÇÃO 2050: 21.751HAB
- DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA 2050: 183 HAB/HA

LEGENDA

- FACHADA ATIVA
- ADENSAMENTO
- ÁREA PEATONAL
- VAZIOS URBANOS / SUBUTILIZADOS
- ÁREA VERDE
- RIO

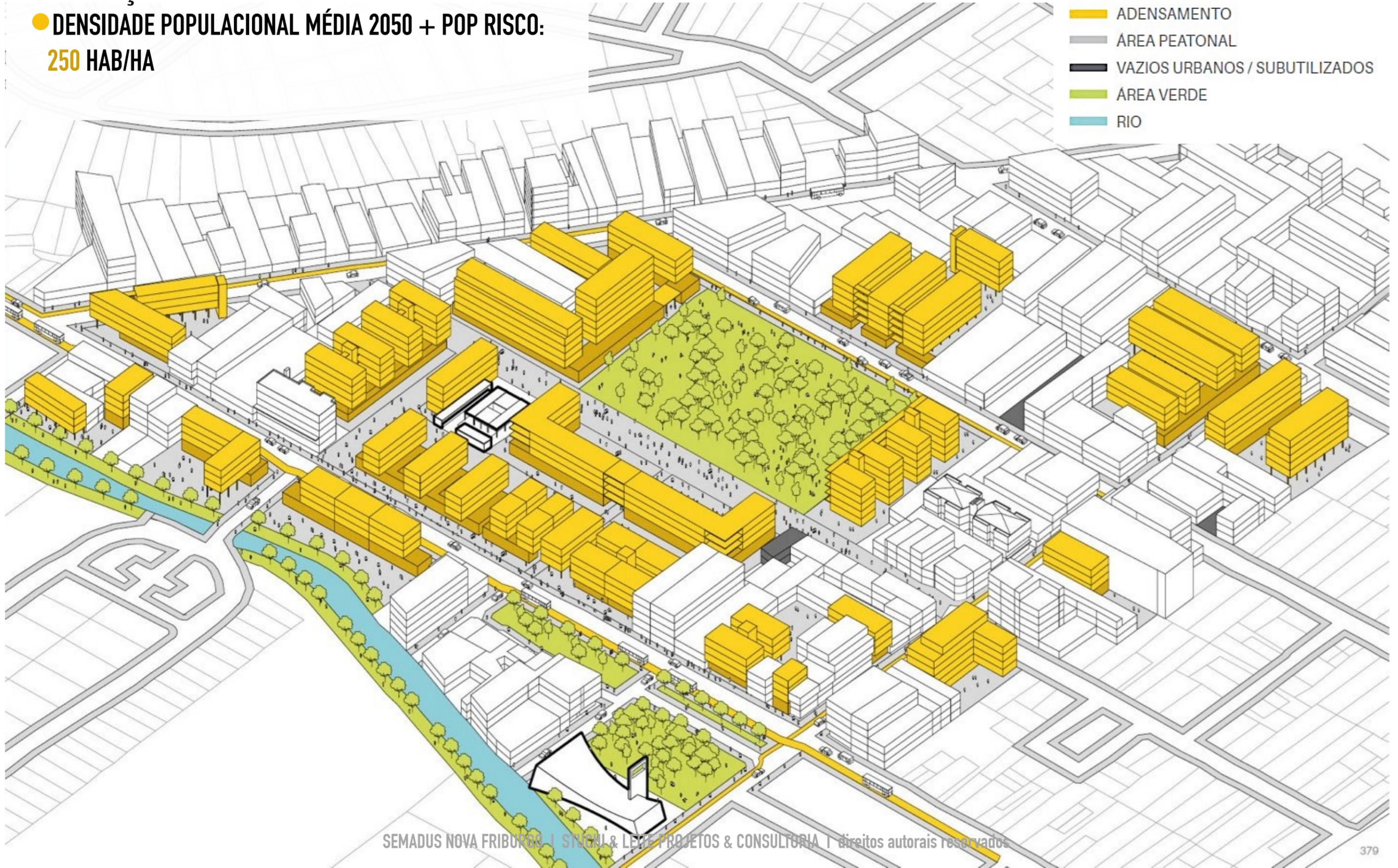


ENSAIO URBANO – OLARIA | CENÁRIO: 2050 COM ALOCAÇÃO DE POPULAÇÃO ADVINDA DAS ÁREAS DE RISCO

- CRESCIMENTO POPULACIONAL DO EIXO NO BAIRRO
- POPULAÇÃO 2050 + POP RISCO: 29.729 HAB
- DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA 2050 + POP RISCO: 250 HAB/HA

LEGENDA

- FACHADA ATIVA
- ADENSAMENTO
- ÁREA PEATONAL
- VAZIOS URBANOS / SUBUTILIZADOS
- ÁREA VERDE
- RIO



ENSAIO URBANO – POLO CULTURAL

DECK – ÁREA GASTRONÔMICA E DE LAZER



ENSAIO URBANO – POLO CULTURAL

PRAÇA GETÚLIO VARGAS



DESENVOLVIMENTO URBANO CONTEMPORÂNEO & ARTICULAÇÃO PÚBLICO PRIVADA: INSTRUMENTOS URBANOS INOVADORES & FORMAS DE VIABILIZAÇÃO

GERAÇÃO

ESTRATÉGIA TERRITORIAL
INTEGRADA

INDUÇÃO DO INVESTIMENTO
PLANO URBANO

IMPACTO
ECONÔMICO

VIABILIDADE

PROJETO URBANO

CAPTURA

EXTERNALIDADES POSITIVAS

INSTRUMENTOS FISCAIS E
URBANÍSTICOS:

- IMPOSTOS
- OUTORGA ONEROSA E OUC
- CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA
- PPP'S e CONCESSÕES
- "TIF"

RECICLAGEM

INVESTIMENTOS PÚBLICO E
PRIVADO

PREFEITURA, PROJETOS FEDERAIS E
ESTADUAIS

MERCADO

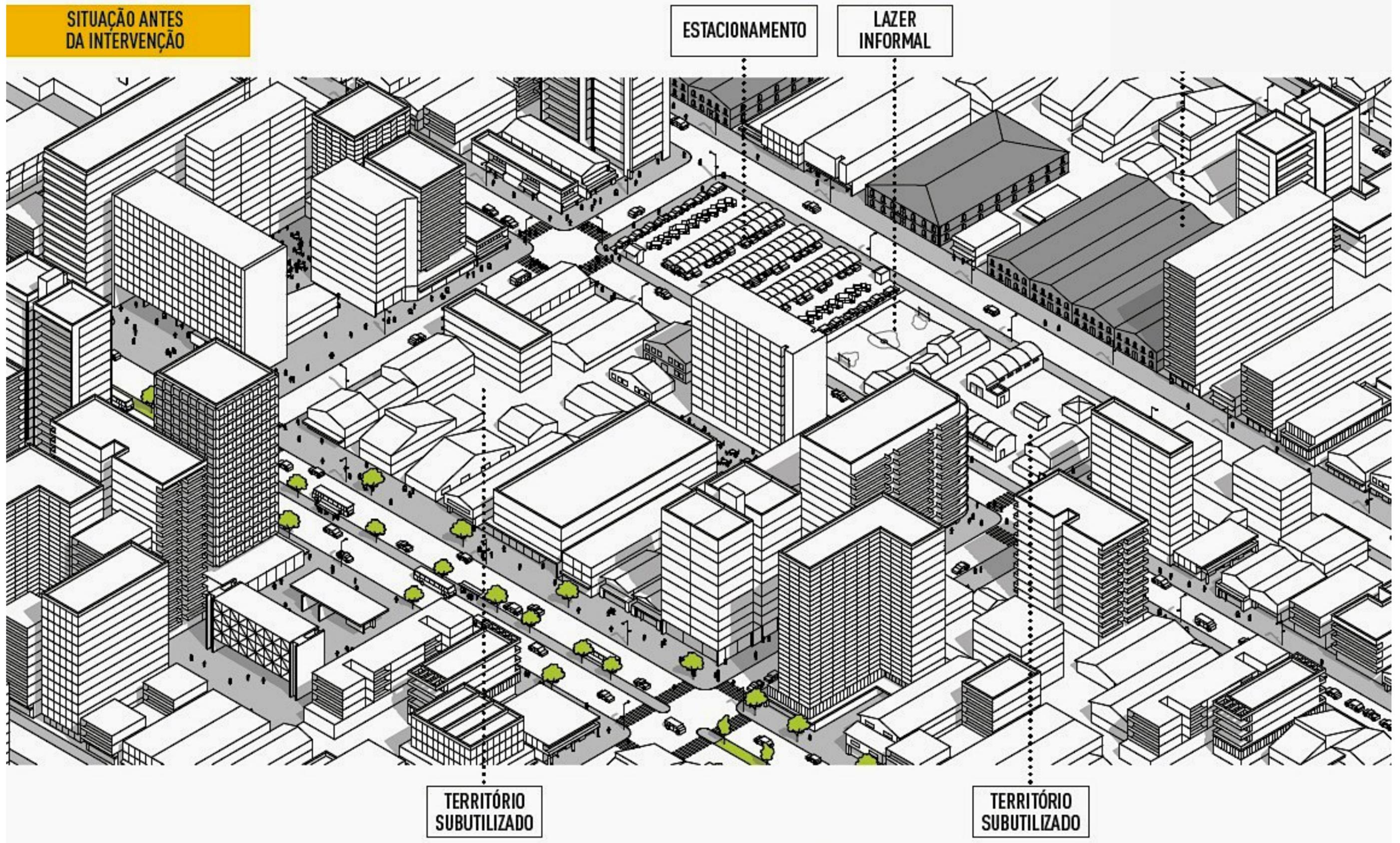
PRECIFICAÇÃO, ANTECIPAÇÃO INVESTIMENTOS,
ATIVOS FUTUROS, CAPACIDADE INDUTORA

URBANISMO GERANDO VALOR: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DE INTERVENÇÕES
URBANAS QUE REQUALIFICAM A CIDADE

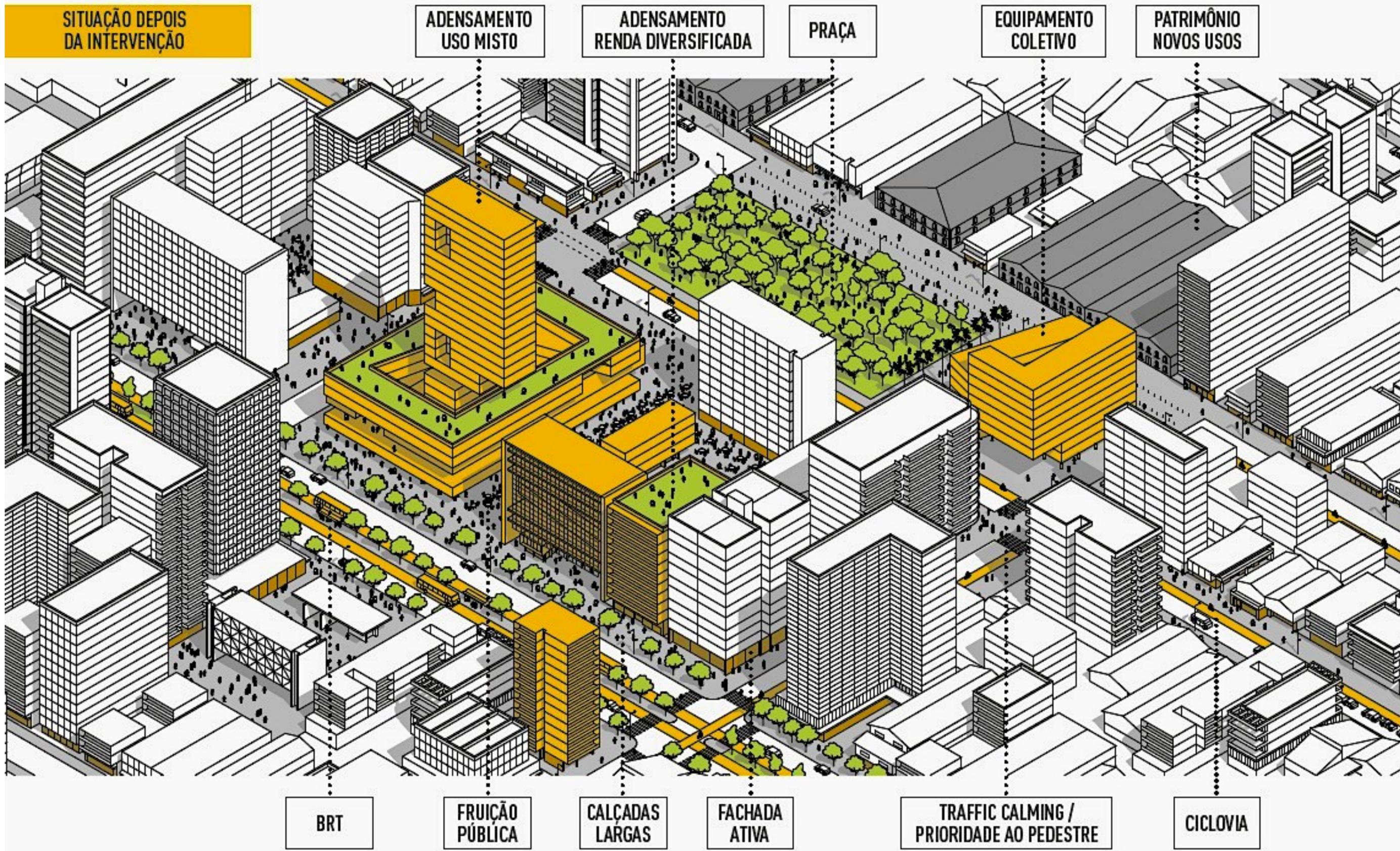
Instrumentos Urbanos Inovadores:

- **como viabilizar e financiar as transformações urbanas?**
- **a importância de pensar no “como” fazer, além do “que” fazer**

INSTRUMENTOS URBANOS INOVADORES – VIABILIZAÇÃO DA REQUALIFICAÇÃO URBANA (O.U. Concentrada) – SITUAÇÃO ANTES DA INTERVENÇÃO



INSTRUMENTOS URBANOS INOVADORES – VIABILIZAÇÃO DA REQUALIFICAÇÃO URBANA (O.U. Concentrada) – SITUAÇÃO DEPOIS DA INTERVENÇÃO



**INSTRUMENTOS URBANOS INOVADORES – VIABILIZAÇÃO DA REQUALIFICAÇÃO URBANA:
QUADRA MODELO: FRUIÇÃO & URBANIDADE (“CIDADES PARA AS PESSOAS”)**



Fruição

HABITAÇÃO

**Interior da Quadra
de Uso Coletivo**

**Comércio
Fachada Ativa**

**Comercial /
Serviços**

**Mobiliário Urbano /
Arborização**

INSTRUMENTOS URBANOS INOVADORES – VIABILIZAÇÃO DA REQUALIFICAÇÃO URBANA: QUADRA MODELO: FRUIÇÃO & URBANIDADE (“CIDADES PARA AS PESSOAS”)

HABITAÇÃO

Comercial /
Serviços

Comercial /
Serviços

Preexistência

HABITAÇÃO



Equipamento
Ancora

Interior da Quadra de
Uso Coletivo

Comércio /
Fachada Ativa

Comércio /
Serviços

Quem faz o plano?

O papel de cada um nesta história...

O Plano Diretor deve ser discutido com toda a sociedade antes de sua transformação em lei.

A participação de todos os cidadãos é fundamental em todas as etapas de elaboração, implementação, monitoramento e fiscalização do Plano Diretor.

É importante conhecer e discutir democraticamente as posições de cada segmento social, buscando que, ao final, prevaleçam aquelas propostas que representam os interesses da maioria da população e a concretização do compromisso com a construção de cidades mais justas!

Prefeitura, Câmara de Vereadores, Poder Judiciário, Ministério Público e cidadãos, cada um tem o seu papel para a melhoria da realidade municipal.



Prefeitura

Câmara

Judiciário

MP

Conselhos

Sociedade civil

Cidadãos

**Quem faz o plano?
O processo
participativo pode
ser qualificado,
criativo e produtivo**

A TRAVESSIA DO SAGUI
Prof. Dr. Ricardo Sartorello
UMC LABMAP Laboratório de
Mapeamento e Análise da Paisagem



obrigado

**idades sustentáveis,
idades inteligentes
de carlos leite**

**prefácio de jaime lerner
apresentações de
enrique peñalosa,
elisabete frança,
saskia sassen
brian mcgrath**

bookman, 2012

