

Ministério das Cidades

Planos Diretores Participativos

Seminário: Articulação dos Planos Plurianuais e Agendas de
Desenvolvimento Territorial Brasília – Junho de 2013



AVALIAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES

PROBLEMAS MAIS COMUNS

- **Baixa aplicabilidade direta:** remissão constante à legislação complementar;
- **Pouco reatamento territorial:** diretrizes genéricas desvinculadas do território (zoneamento);
- **Incompatibilidade com o PPA e com os orçamentos municipais:** PD não avança na definição de investimentos prioritários/ estratégicos



CONJUNTURA ATUAL

Os planos elaborados após o Estatuto da Cidade devem passar por **processos de revisão** nos próximos anos



Oportunidade para correção de fragilidades



REVISÃO DOS PLANOS DIRETORES

REGRAS PARA REVISÃO

- **Prazo máximo:** dez anos, a contar da data do início da vigência da lei.
- Revisão antes de dez anos:
 - Previsão legal específica na lei do PD vigente;
 - Existência de estudos que apontem necessidade de revisão



REVISÃO DOS PLANOS DIRETORES

REGRAS PARA REVISÃO

- Conformidade com o Estatuto da Cidade;
- Necessidade de processo participativo com a ampla participação dos diversos segmentos da sociedade;
- Submissão ao Conselho da Cidade ou similar, quando existente.



PLANOS DIRETORES EFICIENTES

ESTRUTURA BÁSICA



a) Definição de princípios e/ou diretrizes

Exemplo:

I - função social da cidade;

II - função social da propriedade;

III - sustentabilidade;

IV - gestão democrática e participativa.

Etc.



b) Definição de objetivos gerais:

Exemplo:

- I - promover o desenvolvimento econômico local;
 - II - garantir o direito universal à moradia digna;
 - III - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando e transferindo para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
 - IV - adequar o adensamento à capacidade de suporte do meio físico;
 - V - promover o equilíbrio entre a proteção e ocupação das áreas de mananciais;
 - VI – Assegurar saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos e espaços verdes qualificados para toda a população;
 - VII - garantir a acessibilidade universal;
- Etc.



c) Definição de objetivos setoriais:

Exemplos:

I – desenvolvimento econômico e social;

II – habitação;

III – saneamento básico;

IV – mobilidade urbana;

V – acessibilidade;

VI – meio ambiente;

VII – patrimônio cultural;

Etc.

(muitos planos incluem temas como saúde, educação, defesa civil, segurança pública, assistência social e etc)



CONTEÚDOS SETORIAIS OBRIGATÓRIOS

Plano de transporte urbano integrado: OBRIGATÓRIO para cidades com mais de 500.000 (quinhentos mil) habitantes, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Plano de Mobilidade Urbana: OBRIGATÓRIO para cidades acima de 20.000 (vinte mil) habitantes e em todos os demais obrigados, integrado e compatível com o plano diretor ou nele inserido. (Prazo: Jan/2015)



CONTEÚDOS SETORIAIS OBRIGATÓRIOS

Plano de transporte urbano integrado: OBRIGATÓRIO para cidades com mais de 500.000 (quinhentos mil) habitantes, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Plano de Mobilidade Urbana: OBRIGATÓRIO para cidades acima de 20.000 (vinte mil) habitantes e em todos os demais obrigados, integrado e compatível com o plano diretor ou nele inserido. (Prazo: Jan/2015)



Municípios com áreas suscetíveis à desastres:

OBRIGATÓRIO elaborar Plano Diretor que contenha, no mínimo:

- I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à desastres, levando em conta as cartas geotécnicas;
- III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;
- IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e
- V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana

Prazos: prazo legal para revisão (municípios que já possuem PD); ou 5 (cinco) anos (municípios que não tem PD) – abril/2017



Municípios que pretendam ampliar o perímetro urbano:

OBRIGATÓRIO elaborar projeto específico, instituído por lei municipal e em acordo com o plano diretor, que contenha, no mínimo:

- I - demarcação do novo perímetro urbano;
- II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
- III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais
- IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
- V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;



VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas para o projeto específico, o Município ficará dispensado da sua elaboração

A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico.



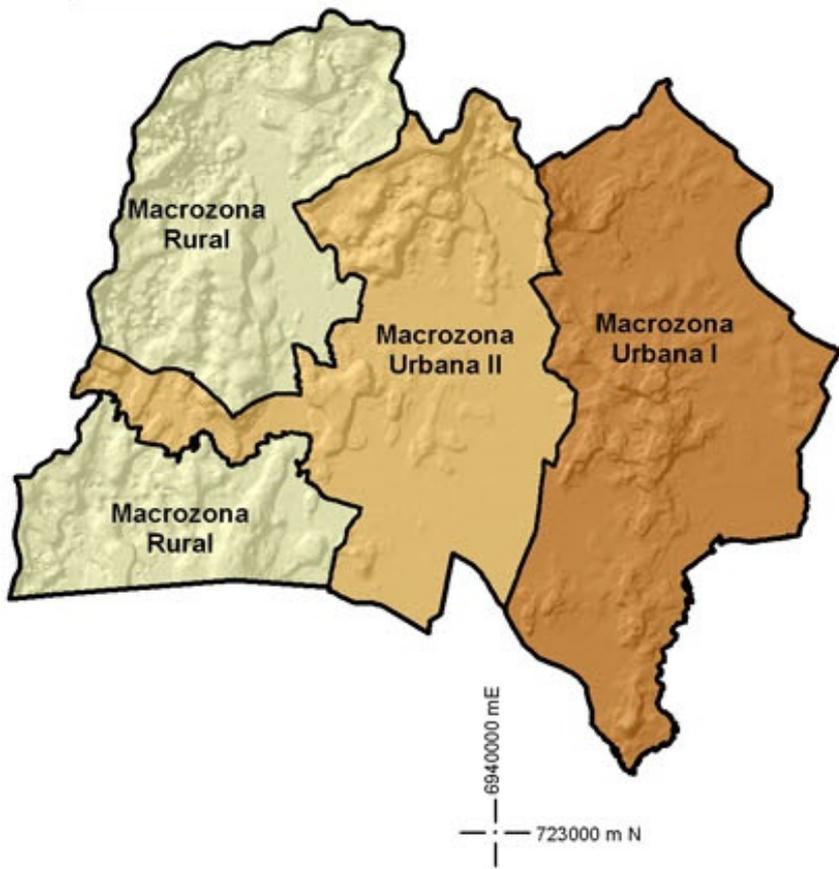
d) Definição de parâmetros de ordenamento territorial:

I - Macrozoneamento: fixa as regras fundamentais de ordenamento do território

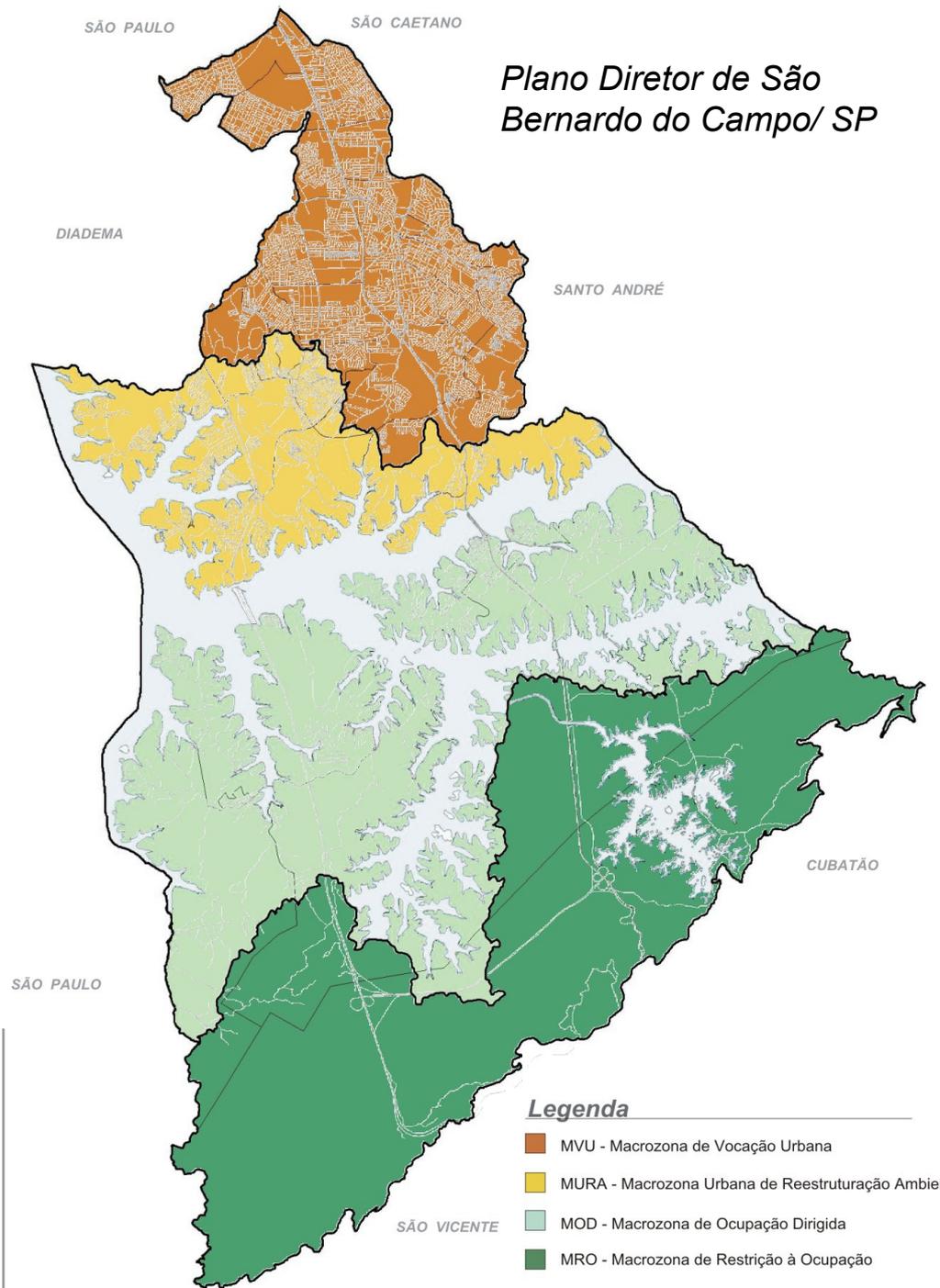
Ex: macrozona urbana, macrozona rural, macrozona de proteção ambiental e etc



Macrozoneamento



Plano Diretor de São José/ SC



Plano Diretor de São Bernardo do Campo/ SP

II - Zoneamento: institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas

Ex: a macrozona urbana pode dividir-se, por exemplo, em zona de adensamento prioritário, zona de adensamento controlado, zona de requalificação urbana, zona de uso industrial, entre outras

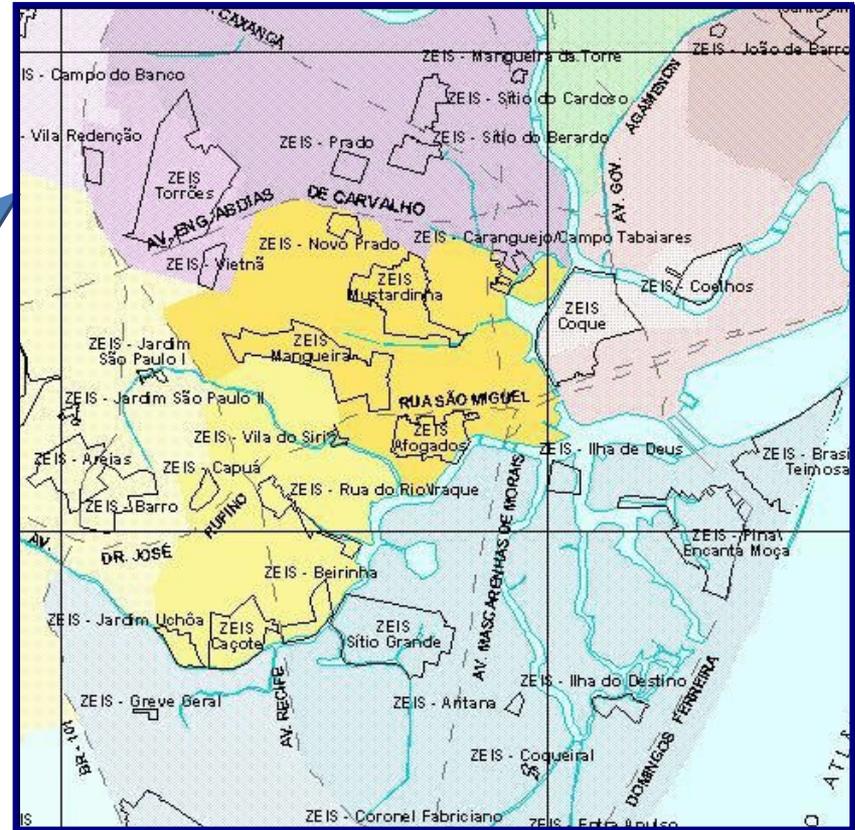
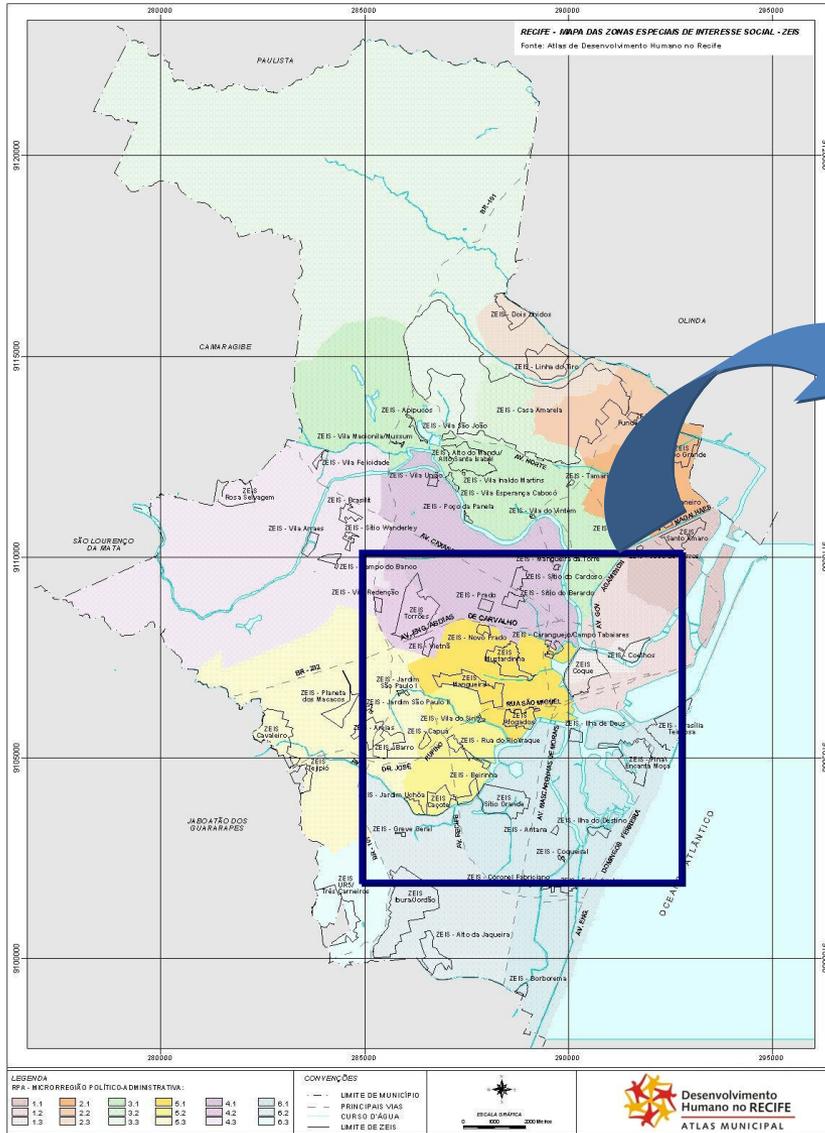


III – Definição de Zonas Especiais: áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento.

Ex: Zonas Especiais de Interesse Social, Zonas Especiais de Interesse Ambiental, Zonas Especiais de Interesse Cultural e etc



Zonas Especiais



ZEIS no Plano Diretor de Recife/PE



e) Definição de parâmetros para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo para cada zona.

I – Definição dos tipos de uso: residencial, comercial, misto, industrial, institucional e etc

Aqui é possível definir e regulamentar os usos geradores de impacto (urbano, ambiental, de vizinhança e etc)

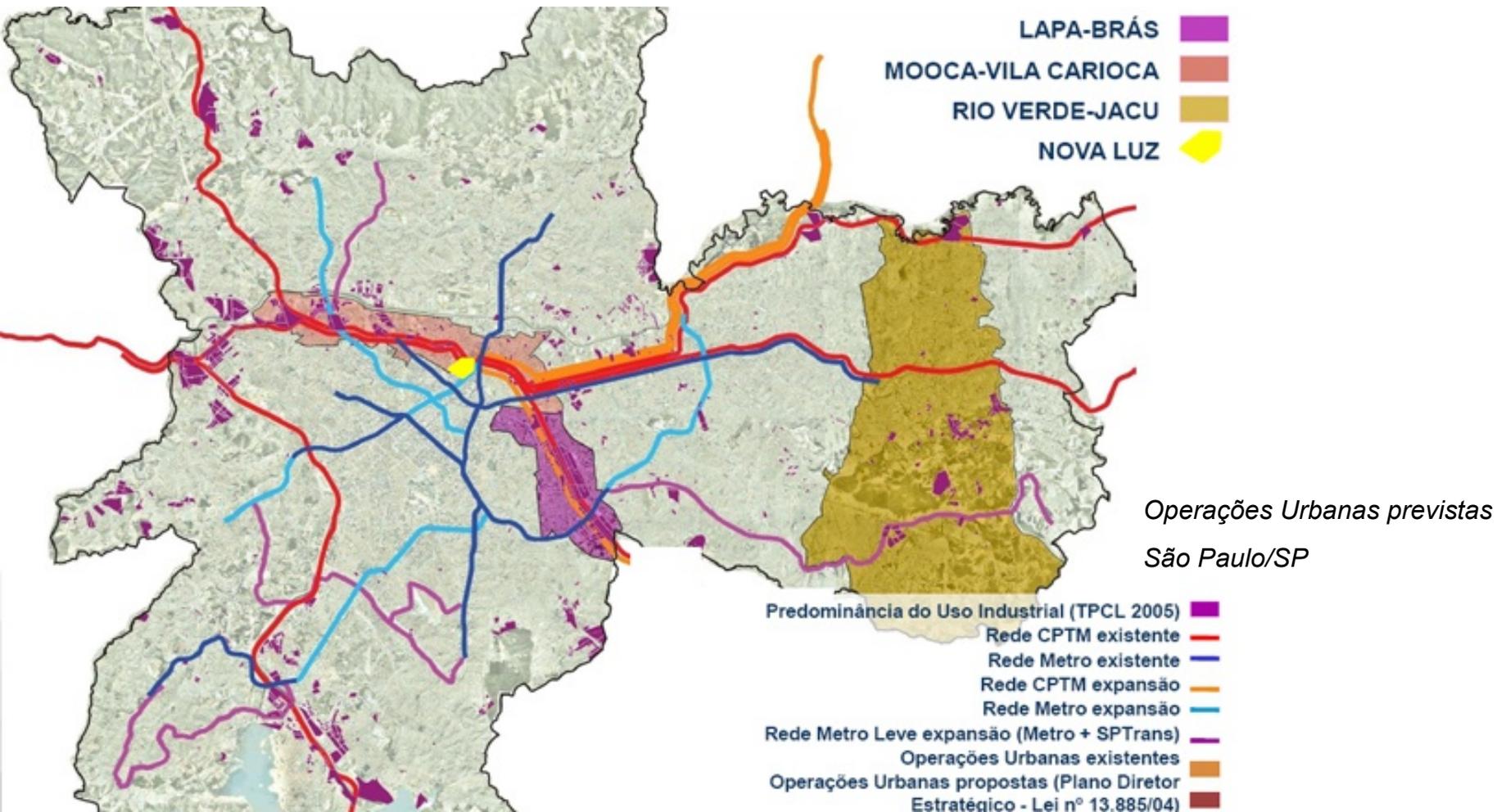
II - Definição de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo: coeficiente de aproveitamento (básico e máximo), taxa de ocupação, taxa de permeabilidade do solo, recuo e gabarito - é necessário o uso de mapas de apoio (anexos)

Aqui é possível regulamentar a cobrança de contrapartidas (outorga onerosa) para exercício de direitos de construir acima do básico, por exemplo



f) Definição e regulamentação de instrumentos da política urbana: desapropriação, OODC, OUC, PEUC, EIV e etc

Se necessário, usar mapas de apoio para delimitar a incidência territorial dos instrumentos, quando for o caso



g) Definição e regulamentação de instrumentos de gestão da política urbana:

- I – Conselho Municipal das Cidades ou de Desenvolvimento Urbano;
- II – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano
- III – Sistemas de Monitoramento (indicadores, controle da ocupação do solo)



h) Definição de investimentos estratégicos:

listagem dos principais investimentos previstos para o cumprimento dos objetivos e diretrizes do plano. Os investimentos podem estar agrupados por macrozona, por zona ou por eixo setorial. Pode ou não estar acompanhado de prazo para consecução.

h) Anexos:

mapas, fotos aéreas tabelas, descrições dos perímetros das zonas, listagem de logradouros, entre outros.



Exemplos de investimentos estratégicos no PD

Correspondência direta com o PPA e orçamento anual

- Urbanização e regularização fundiária da ZEIS “a” até 2015 -
- Produção de 1500 unidades habitacionais, assim distribuídas:
 - 200 UH na zona de requalificação urbana, até 2013 - 300 UH na zona de adensamento prioritário, até 2014 - 800 UH na ZEIS “a” e “b”, até 2015
 - 200 UH na Área de Expansão “b” até 2017
- Revisão da planta cadastral do município com georreferenciamento;
- Instituição do Cadastro Técnico Multifinalitário na Macrozona Urbana
- Implantação do sistema de indicadores urbanos e etc.



Ministério das
Cidades

