

Ministério das Cidades

Planos Diretores Participativos

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



AVALIAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES

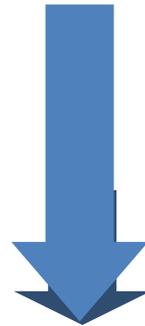
PROBLEMAS MAIS COMUNS

- **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.

Observação Importante: *muitos planos incluem temas como saúde, educação, defesa civil, segurança pública, assistência social, etc. como elementos da política urbana que são transversais as políticas de ocupação e uso do território.*



CONTEÚDOS SETORIAIS OBRIGATÓRIOS

Plano de Transporte Urbano Integrado: OBRIGATÓRIO

Cidades com mais de 500.000 habitantes, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Plano de Mobilidade Urbana: OBRIGATÓRIO

Cidades acima de 20.000 habitantes e em todos os demais obrigados, integrado e compatível com o plano diretor ou nele inserido. (Prazo: Abr/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 das áreas suscetíveis à desastres, levando em conta 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 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 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 ameaças 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 ficarão condicionada á existência do projeto específico.



d) Definição de parâmetros de ordenamento territorial:

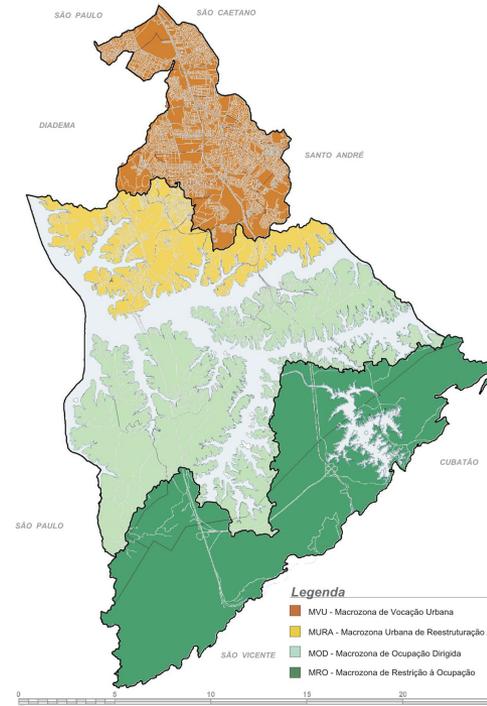
I - **Macrozoneamento**: fixa as regras fundamentais de ordenamento do território

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

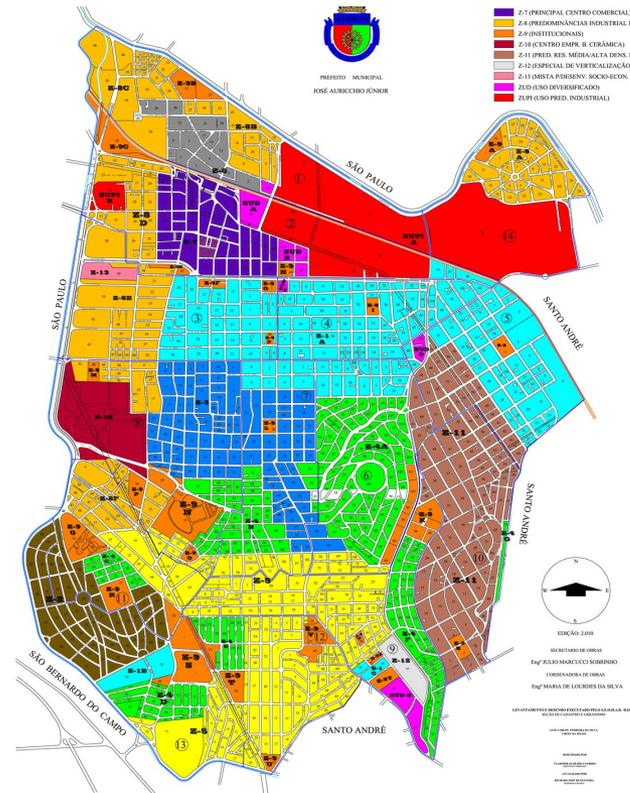


II - Zoneamento: institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas

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

ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DE SÃO CAETANO DO SUL
LEGENDA - ZONAS

- Z-1 (PRED. RES. ALTA DENS. DEM.)
- Z-2 (ESTR. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-3 (PRED. RES. MÉDIA/BAIXA DENS. DEM.)
- Z-4 (PRED. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-5 (USO MISTO DE MÉDIA DENS. DEM.)
- Z-6 (EXPANSÃO DEMOGRÁFICA)
- Z-7 (PRINCIPAL CENTRO COMERCIAL)
- Z-8 (PREDOMINÂNCIAS INDUSTRIAL E COMERCIAL)
- Z-9 (INSTITUCIONAIS)
- Z-10 (CENTRO EMPR. B. CERÂMICA)
- Z-11 (PRED. RES. MÉDIA/ALTA DENS. DEM.)
- Z-12 (ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO)
- Z-13 (MISTA P/DESENV. SOCIO-ECON. DE INT. PÚBLICO)
- ZUD (USO DIVERSIFICADO)
- ZUPI (USO PRED. INDUSTRIAL)



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

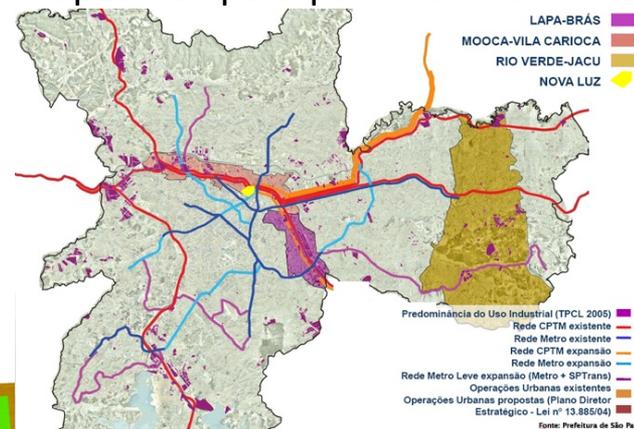
Aqui é possível definir e regulamentar os usos geradores de impacto (urbano, ambiental, de vizinhança e etc.)

II - Definição de parâmetros urbanísticos de ocupação do solo:

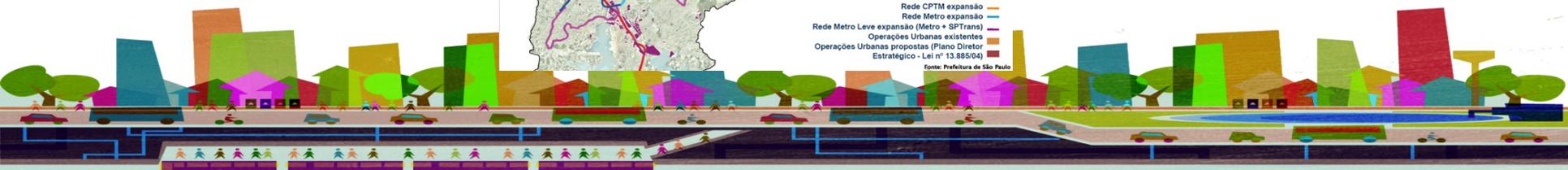
coeficiente de aproveitamento (básico e máximo), taxa de ocupação, taxa de permeabilidade do solo, recuo e gabarito - é necessário o uso de mapas de apoio (anexos)

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

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.



*Operações Urbanas previstas
São Paulo/SP*



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

I - Conselho da Cidade ou de Desenvolvimento Urbano

II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

III - Sistema 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.



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

