

ETAPAS DO PROCESSO

Etapa 01

Instalação formal do processo de revisão do Plano Diretor

Etapa 02

Leitura Comunitária

Etapa 05

Elaboração e Apresentação da Minuta do Plano Diretor

Etapa 04

Capacitação de delegados e Oficinas de Planejamento



Etapa 03

Leitura Técnica

Etapa 06

Ajustes na minuta do Plano Diretor

Etapa 07

Audiências Públicas para apresentação da minuta para a comunidade e para promoção de ajustes finais.

Etapa 08

Encaminhamento do projeto de Lei do Plano Diretor para Câmara Municipal

OFICINAS DE PLANEJAMENTO

ETAPAS ANTECESSORAS

LEITURA TÉCNICA:

- Check List das informações, mapas, ...

DELEGADOS:

- Preenchimento das vagas faltantes;

1 - Capacitação dos Delegados – 26/01

2 – 1ª Oficina de Planejamento – 27/01

2.1 – Separar e validar o que é ou não conteúdo do Plano Diretor
(Pontos positivos e negativos)

2.2 – Repriorizar, Organizar, Complementar as tarjetas identificadas como conteúdo do plano.

3 – FÓRUM DE PLANEJAMENTO URBANO – 02/02

- Função social da propriedade.



OFICINAS DE PLANEJAMENTO

4 – 2ª Oficina de Planejamento 10/02

4.1 – Apresentação, validação dos Elementos do Foco e definição do Foco:

- 3.1.1 – Elementos da Vocação
- 3.1.2 – Elementos de Visão de Futuro
- 3.1.3 – Elementos de Missão

4.2 – Definição de Objetivos e Ações(Propostas)

5 – 3ª Oficina de Planejamento 17/02

5.1 – Confronto das propostas realizadas com a legislação do Plano Diretor atual, e com materiais da leitura técnica; (Situação atual x Proposta)

6 – 4ª Oficina de Planejamento

- Avaliar necessidade



1 - Capacitação dos Delegados

O que viemos fazer aqui hoje?



Promover atividade
de capacitação
inicial dos
Delegados do
Processo



1 - Capacitação dos Delegados

Cidades



As cidades são produto de **esforços coletivos**, de **sonhos** e de **projetos de vida**, de maneira que, geração após geração, **vão se acrescentando, em seu território, investimentos, obras, melhorias, etc.**

(Fonte: Processo de Reelaboração do Plano Diretor Participativo de São José/SC)



1 - Capacitação dos Delegados

Cidades e conflitos

Esse conjunto de esforços, sonhos, objetivos e projetos de vida dão origem a **interesses comuns** e, também, de **conflitos de interesse**.

Estes conflitos podem ser do tipo:

INDIVIDUAL X INDIVIDUAL

Por exemplo: conflitos de divisas de terrenos, ou folhas de árvore que caem no telhado de um vizinho

INDIVIDUAL X COLETIVO

Por exemplo: serralheria em área, ou poluição rio acima e uso da água rio abaixo

COLETIVO X INDIVIDUAL

Por exemplo: problemas dos moradores de uma rua com um lote baldio;

COLETIVO X COLETIVO

Por exemplo: incômodo com o tráfego e necessidades do comércio

(Fonte: Processo de Reelaboração do Plano Diretor Participativo de São José/SC)



1 - Capacitação dos Delegados

A Constituição de 1988

Após a Constituição Federal de 1988, surgiram condições para dar diretrizes:

A Constituição trouxe, no Capítulo da Política Urbana, o art. 182:

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.



1 - Capacitação dos Delegados

A Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade

Podemos entender, por este artigo 182, que qualquer iniciativa que busque harmonizar interesses e lidar com conflitos urbanísticos, deverá obedecer a DIRETRIZES GERAIS, que por sua vez devem ser estabelecidas por lei.

Daí surge **Estatuto da Cidade** (LC 10.257-2001)

O que é ?

É uma Lei Federal que busca a reconstrução da ordem urbana a partir do estabelecimento das DIRETRIZES GERAIS DA POLÍTICA URBANA (Art. 2º).



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da 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;

Reconhece e qualifica o direito às cidades sustentáveis; Tornar as cidades mais justas.

Discutir os rumos da cidade com os vários setores da cidade.
Direito.



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

Parceria tendo em vista o interesse da sociedade como um todo.

Equilibrar desenvolvimento urbano com questões sociais e ambientais.



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

Responsabilidade sobre controle de uso e ocupação do solo para além da área urbana.

Política urbana – Direito a cidades sustentáveis.



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

Compensar perdas ou ganhos decorrentes;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos 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;

Taxas e impostos, e investimentos públicos devem promover justiça social.



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

Mecanismos que revertam ganhos ao conjunto da sociedade.

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

Proteção ao patrimônio



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

XIII – 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;

XIV – 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;

Garante à população o acesso e poder de interferência nos processos de decisão;

Proteção legal e direito à moradia mediante legalização e urbanização das áreas urbanas ocupadas pela população considerada pobre ou miserável.



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

Tornar a legislação mais simples e racional para aproveitar o território, em consequência mais conhecida e praticada.

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

Intervenções públicas e privadas devem ser dialogadas com a cidade e sob mesmas regras.



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais e a economia de recursos naturais.

Materiais e técnicas sustentáveis;

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.

Priorização do atendimento básico de infraestrutura.



1 - Capacitação dos Delegados

O Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

Sendo assim, as Diretrizes são úteis para orientar e balizar planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, principalmente quando se busca:

- O estabelecimento de objetivos;
- A aplicação de instrumentos contidos no Estatuto da Cidade e na legislação aplicável;
- A tomada de decisões.

Com relação ao plano diretor, as diretrizes do Estatuto da Cidade auxiliam na sua elaboração (ou revisão) e na sua aplicação.



1 - Capacitação dos Delegados

○ Estatuto da Cidade e suas diretrizes:

Atualmente, a produção
legislativa federal aplicável
à Política Urbana se referencia
nas diretrizes do
Estatuto da Cidade.



1 - Capacitação dos Delegados

Instrumentos do Estatuto da Cidade

Outorga Onerosa do direito de construir / solo criado : Permite ao proprietário do imóvel construir acima do coeficiente básico especificado para determinada zona, mediante o pagamento de uma contrapartida. O Plano Diretor deverá definir os limites máximos de construção, levando em consideração a proporção entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado na área. *Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.* - Este instrumento deve ser utilizado em áreas com capacidade para adensamento. Objetivo: recuperar parte dos investimentos a serem realizados pelo Poder Público para suprir as demandas geradas pelas altas densidades (mais imposto por m²).

Direito de Superfície: O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.



1 - Capacitação dos Delegados

Instrumentos do Estatuto da Cidade

Transferência do Direito de Construir: Permite ao proprietário do imóvel transferir para outro imóvel o direito de construir, quando este for necessário para fins de: implantação de equipamentos urb. e comunitários, preservação histórico, paisagístico, ambiental, social, cultural, hab. de interesse social. Um exemplo são aquelas áreas que, por imposição da necessidade de preservação ambiental ou do Patrimônio Histórico, devem ter seu potencial construtivo limitado, atuando como um fator de amenização da pressão imobiliária nos terrenos.

Operações Urbanas Consorciadas: Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. Objetivo: alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental; Implementar projetos urbanos para reestruturação de setores da cidade.



1 - Capacitação dos Delegados

Instrumentos do Estatuto da Cidade

Direito de Preempção: Este confere ao Poder Público municipal preferência para adquirir um imóvel urbano em determinada área definida no Plano Diretor, objeto de alienação onerosa entre particulares. Será exercido quando o Poder Público necessitar de áreas para

- *Regularização fundiária
- *programas e projetos habitacionais de interesse social
- *constituição de reserva fundiária
- *implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- *criação de áreas verdes e de lazer
- *conservação ambiental
- *proteção histórico, paisagístico ou cultural.

Caso o proprietário tenha a intenção de vender a propriedade, deverá avisar ao Poder Público e este terá no máximo 30 dias para se manifestar. Caso o Poder Público não se manifestar, poderá ser vendido a terceiros. O proprietário deve então apresentar cópia do instrumento público de alienação da propriedade. O objetivo da Seção VIII é garantir a aquisição do Poder Público sobre áreas de seu interesse, para a realização de políticas públicas e projetos específicos.



1 - Capacitação dos Delegados

Instrumentos do Estatuto da Cidade

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social: Possibilitar a construção de legalidade que dê extensão do direito da cidadania a todos os cidadãos.

Usucapião especial de imóvel urbano: Aquele que possuir área ou edificação urbana até 250 m² por 5 anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para moradia ou de sua família, irá adquirir o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.



1 - Capacitação dos Delegados

Instrumentos do Estatuto da Cidade

Estudo de Impacto de Vizinhança: Estudo no qual é avaliado a implantação de um empreendimento ou atividade numa determinada área, onde são analisados os efeitos do local. Deve ser observado o adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda de transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio cultural e natural. O EIV não substitui a elaboração e a aprovação da EIA.



1 - Capacitação dos Delegados

Zoneamento

O zoneamento é um instrumento amplamente utilizado nos planos diretores, através do qual a cidade é dividida em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo, especialmente os índices urbanísticos.

Objetivos:

- Controle do crescimento urbano;
- Proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana;
- Minimização dos conflitos entre usos e atividades;
- Controle do tráfego;
- Manutenção dos valores das propriedades (JUERGENSMEYER; ROBERT, 2003; ANDERSON, 1995);

O uso e o porte (ou tamanho) dos lotes e das edificações.



1 - Capacitação dos Delegados

Zoneamento

A forma típica de apresentação de um zoneamento é um mapa contendo as zonas, representadas por cores e siglas, complementado por uma parte textual em que as zonas são descritas e seus parâmetros urbanísticos são definidos

Zoneamento



Índices Urbanísticos

Área	Parc. do Solo		Nº Máximo de Pavimentos		Índice de Aproveitamento máximo	Taxa Máxima de Ocup.(%)	Densidade Média Hab/Ha (C)
	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)		(F)			
ARP-1/ ATR-1	1500	22	2	-	0,3	20	40
ARP-2/ATR-2	720	17	2	-	0,7	35	85
ARP-3/ATR-3	450	15	2	-	0,8	40	145
ARP-4/ATR- 4	360	12	2	-	1,0	50	175
ARP-5/ATR- 5	360	12	4	6	1,3	(G)	420
ARP-6/ATR- 6	570	19	8	12	2,3	(G)	745
ARP-7/ATR-7	1020	30	12	-	3,0	(G)	975
ARP-0 (D)	128	8	2	-	1,0	50	325
ARE-1 (E)	5000	35	2	-	0,1	10	15
ARE-2	3000	29	2	-	0,2	15	20
ARE-3	1500	22	2	-	0,3	20	40
ARE-4	720	17	2	-	0,7	35	85
ARE-5	450	15	2	-	0,8	40	135
ARE-6	360	12	2	-	1,0	50	165



1 - Capacitação dos Delegados

Código de Obras

O Código de Obras é um instrumento básico que permite à Administração Municipal exercer adequadamente o controle e a fiscalização do espaço construído.

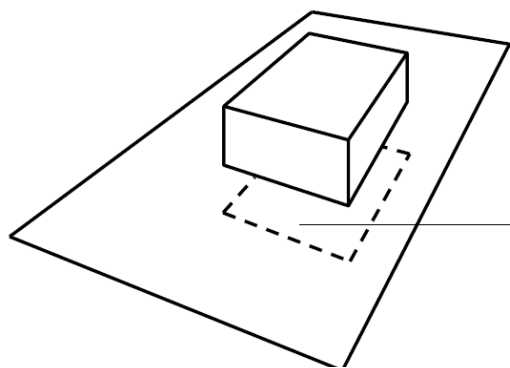
O Código de Obras estabelece normas técnicas para todo tipo de construção, definindo também, os procedimentos de aprovação de projeto e licenças para execução de obras, bem como os parâmetros para fiscalização do andamento da obra e aplicação de penalidades.



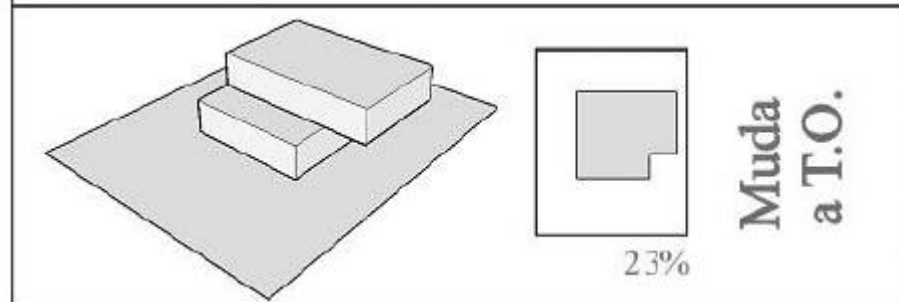
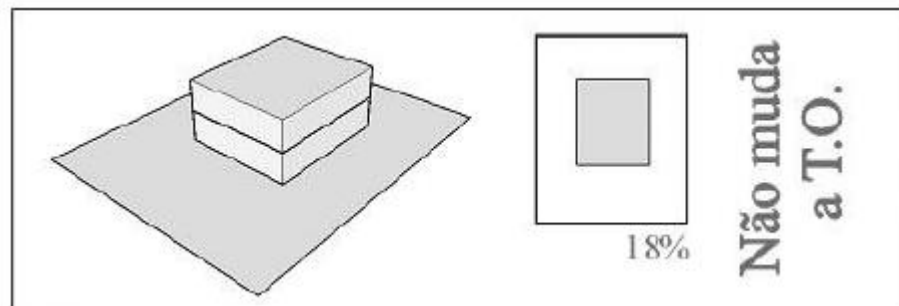
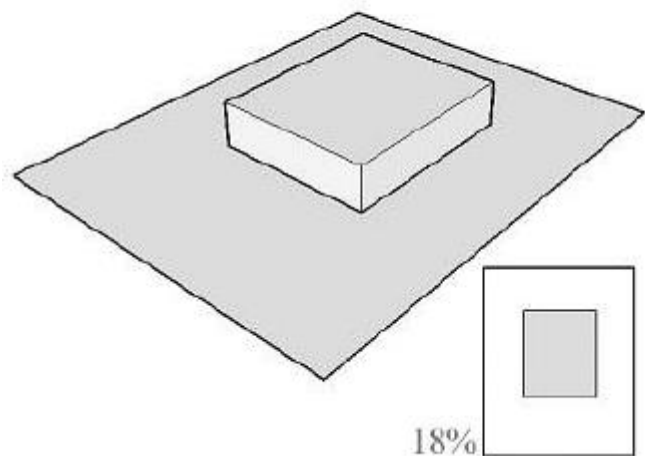
1 - Capacitação dos Delegados

Índices Urbanísticos

Taxa de Ocupação

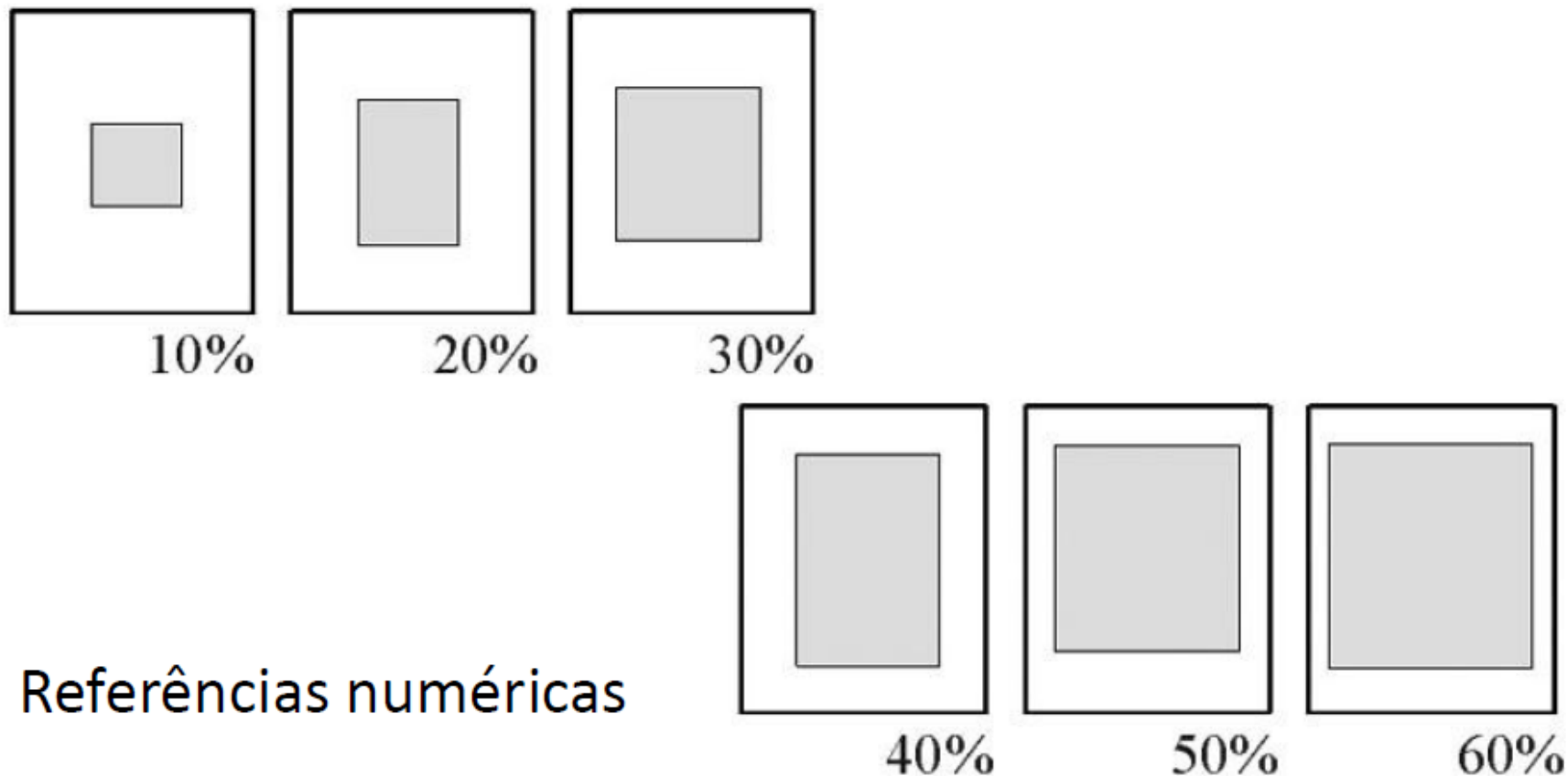


É a relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a área do terreno.



1 - Capacitação dos Delegados

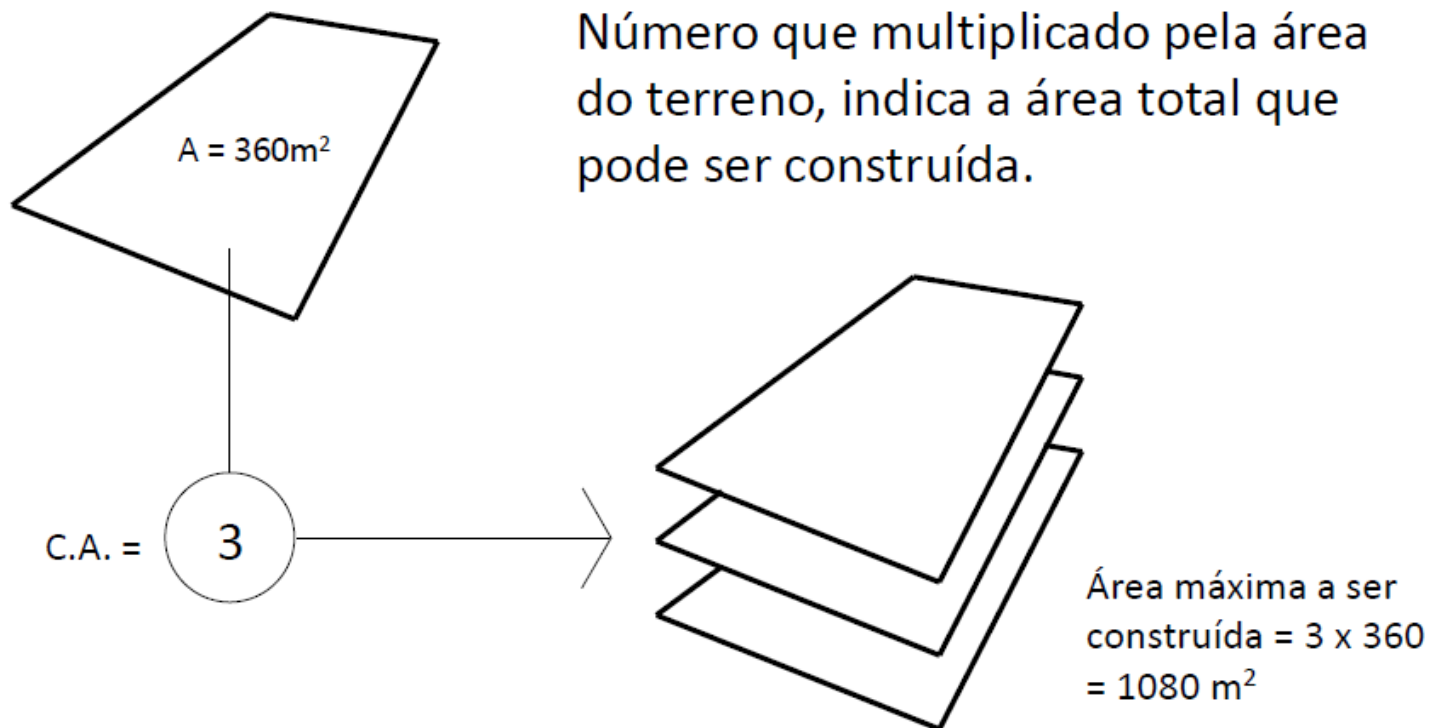
Índices Urbanísticos



Referências numéricas

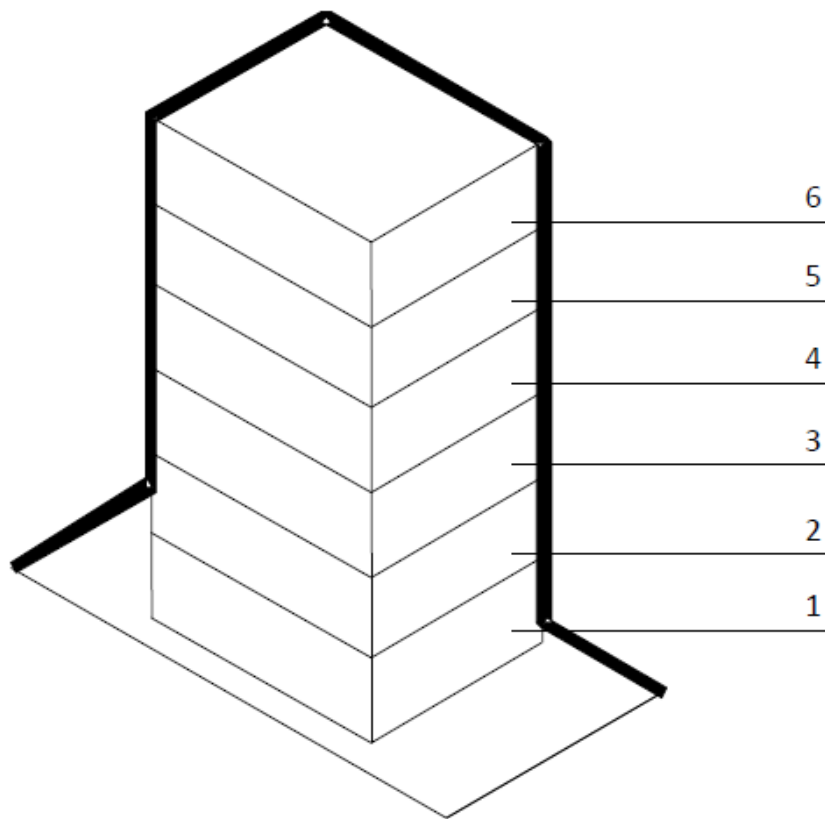


Coeficiente de Aproveitamento



1 - Capacitação dos Delegados

Índices Urbanísticos

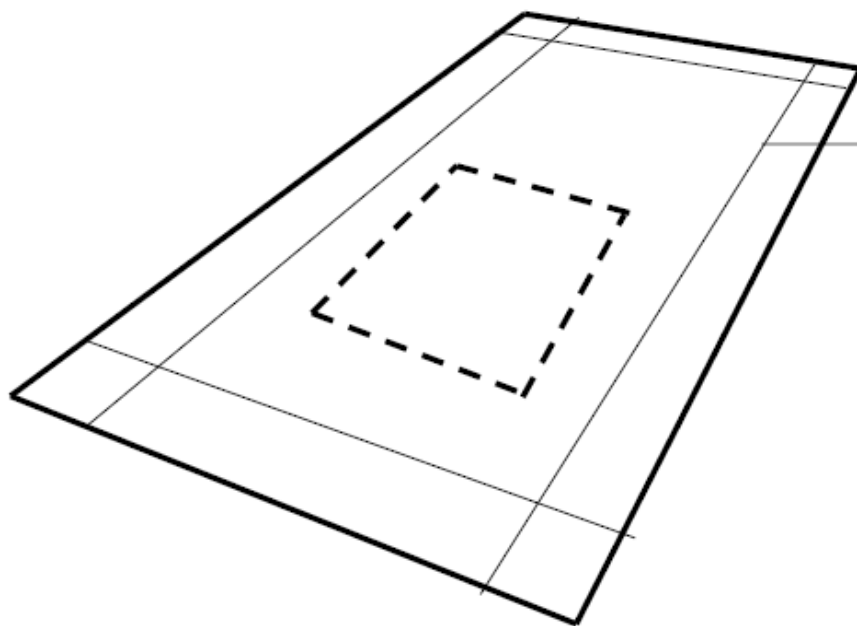


Gabarito

O número máximo de pavimentos deve ser compatível com a densidade desejada para cada zona.



Afastamentos

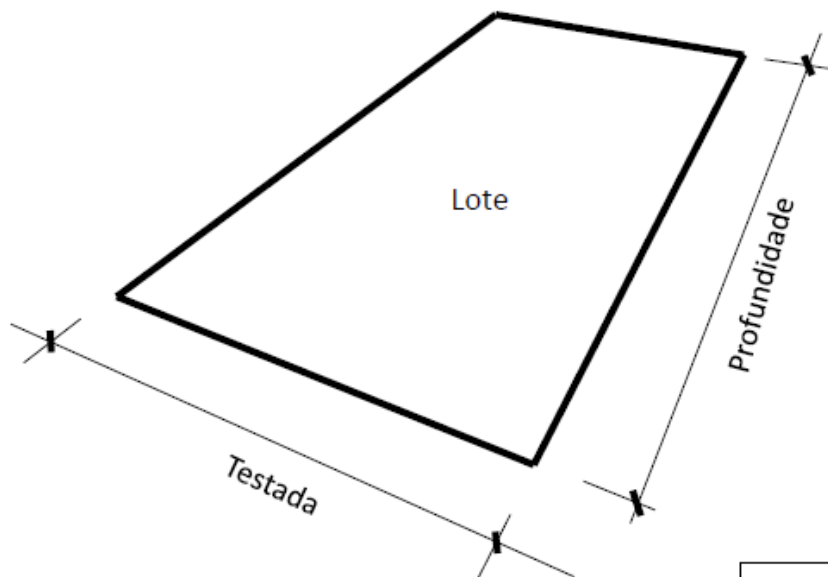


É a distância que a edificação deve observar a partir das divisas do lote.

- Frontal
- Lateral
- Fundos



Lote / Testada mínima



A área mínima do lote é igual à dimensão da testada multiplicada pela dimensão da profundidade.

$$\text{Área do Lote} = \text{Testada} \times \text{Profundidade}$$



1 - Capacitação dos Delegados

Índices Urbanísticos

O Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano. (BRASIL, 2002, p. 40).

Através disso, supõe-se que o resultado final alcançado através das ações individuais esteja de acordo com os objetivos do Município, que incluem proporcionalidade entre a ocupação e a infra-estrutura, necessidade de proteção de áreas frágeis e/ou de interesse cultural, harmonia do ponto de vista volumétrico, etc.



1 - Capacitação dos Delegados

Planejamento

Qual é o melhor jeito de assentar pedras de diferentes tamanhos em um vaso?



1 - Capacitação dos Delegados

Planejamento

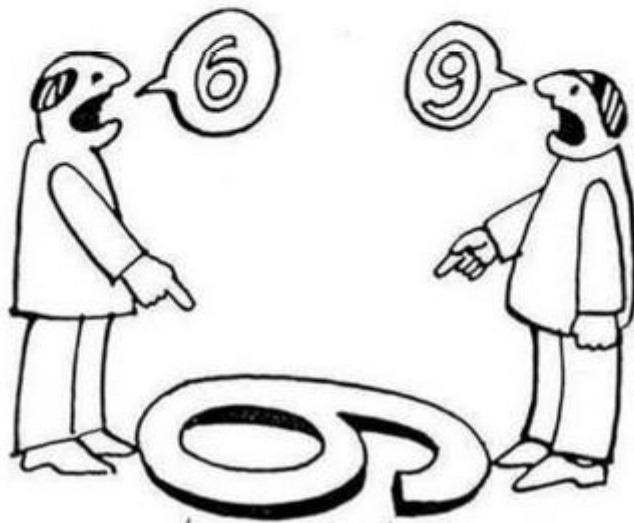


1 - Capacitação dos Delegados

Tomada de decisões

Compreender que há outros pontos de vista é o início da sabedoria.

THOMAS CAMPBELL



Há diversos modos para se tomar decisões.

- Consenso
- Votação



1 - Capacitação dos Delegados

Plano Diretor Atual

(Matilde está fazendo)



