



Prefeitura Municipal de Ilhota

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR
PRIMEIRA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

**Lançamento da elaboração da Revisão do
Plano Diretor do Município de Ilhota,
com base na legislação vigente aplicável
e conforme condições e exigências
especificadas no Termo de Referência
Licitação 05/2018**



Rua México, 1194 – Jardim Social – Curitiba – PR – CEP 82520-190
Tel. (41) 3024-6633 www.tesetecnologia.com.br

Prof. Mirna Cortopassi Lobo
Coordenadora Geral
mirna@tesetecnologia.com.br

Programação:

- ✓ Conceitos Estatuto da Cidade e Plano Diretor
- ✓ Revisão do Plano Diretor de Ilhota
- ✓ Definição de Núcleo Gestor
- ✓ Eleição do Núcleo Gestor



Estatuto da Cidade (GESTAÇÃO DA LEI)

- *Discussões iniciadas na década de 60.*
- *Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, nos anos 70: proposta de marco regulatório para política urbana.*
- *Processo de consolidação da Constituição de 1988: Movimento multisetorial trabalha para incluir a instauração da função social da cidade e da propriedade na construção das cidades*
Emenda Popular da Reforma Urbana - Fórum Nacional pela Reforma Urbana (200.000 assinaturas)
Projeto de Lei de Iniciativa Popular para criação do Fundo e Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (baseado em 1.000.000 de assinaturas) – movimentos sociais de luta pela moradia.





Estatuto da Cidade (CONSTITUIÇÃO FEDERAL)

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.

§ 1º – O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Estatuto da Cidade (CONSTITUIÇÃO FEDERAL)

§ 3º – As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º – É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.



Estatuto da Cidade (CONSTITUIÇÃO FEDERAL)

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º – O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º – Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º – Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Estatuto da Cidade (CONSTITUIÇÃO FEDERAL)

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo PODER PÚBLICO MUNICIPAL, ...

§ 1º – O PLANO DIRETOR, APROVADO PELA CÂMARA MUNICIPAL, ... é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no PLANO DIRETOR.

O ESTATUTO DA CIDADE DELEGA AO MUNICÍPIO A POLÍTICA URBANA, PARTINDO DE UMA CONCEPÇÃO DE CIDADE, DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

PLANO DIRETOR
EIXO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

CRIAÇÃO DE NOVOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA
INDUÇÃO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO E COMBATE A RETENÇÃO ESPECULATIVA DA
TERRA.

REGULARIZAÇÃO DAS POSSES URBANAS
REDUÇÃO DA CIDADE ILEGAL, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

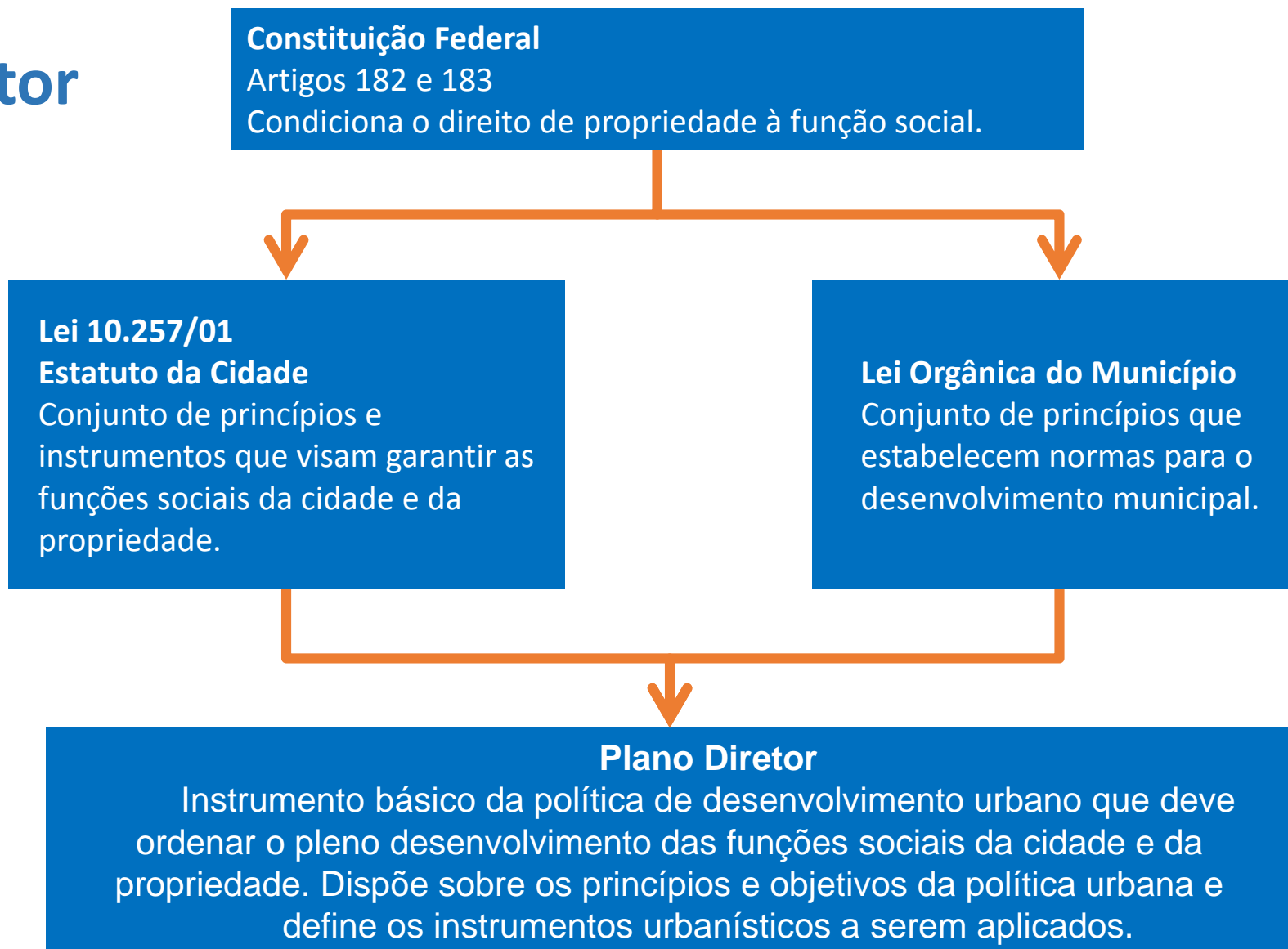
GESTÃO DEMOCRÁTICA
PARTICIPAÇÃO DIRETA DA SOCIEDADE NA ELABORAÇÃO, IMPLEMENTAÇÃO E
MONITORAMENTO DAS POLÍTICAS URBANAS. PACTO DA SOCIEDADE
(Audiências Públicas, Plebiscitos, Referendos, Estudo de
Impacto de Vizinhança, Orçamento Participativo).

O que é Plano Diretor?

É uma lei municipal, que organiza o crescimento e o funcionamento da cidade. É no Plano que está o projeto da cidade que queremos. Ele diz quais os objetivos a serem alcançados, em cada área da cidade e, para viabilizá-los, identifica instrumentos urbanísticos e ações estratégicas que devem ser implementadas.



Plano Diretor



Revisão do Plano Diretor de Ilhota

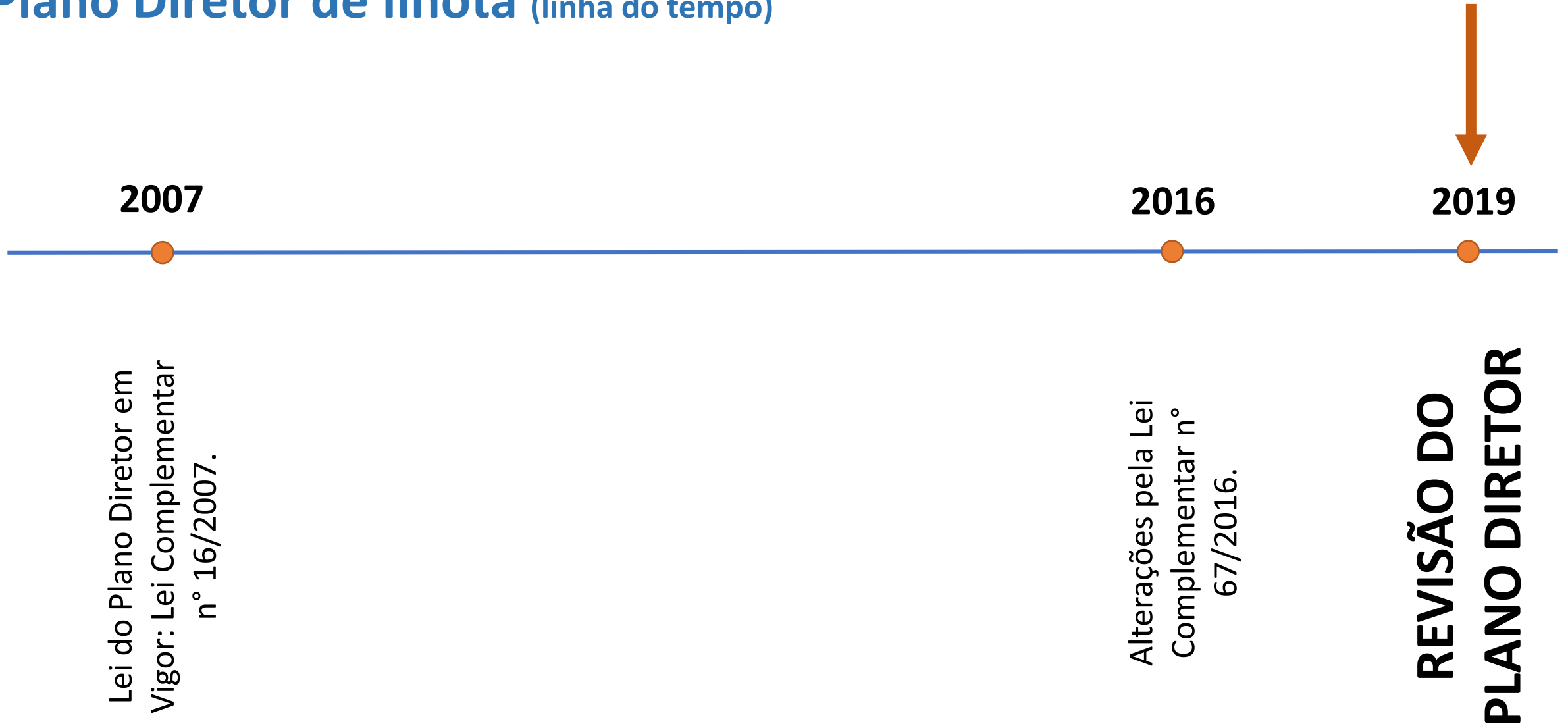
Revisão do PD para minimização dos conflitos de uso dos recursos naturais, permitindo uma gestão territorial capaz de promover e dirigir ações e investimentos públicos e privados, bem como orientar o uso sustentável do patrimônio, juntamente com suas leis complementares, a fim de definir as bases da política urbana e rural do município.



Revisão do Plano Diretor de Ilhota

O trabalho técnico social, previsto ao longo de todas as etapas, deve conter os objetivos, planejamento das atividades, definir a metodologia, equipe, prazo, orçamento e cronogramas. Deverá estabelecer critérios de mobilização, monitoramento e avaliação social, compatíveis com a fase de levantamento de campo das outras equipes do projeto, estabelecer instrumentos de sistematização e registro dos dados.

Plano Diretor de Ilhota (linha do tempo)



Revisão do Plano Diretor de Ilhota (agenda)



MAIO

Início dos trabalhos.
Criação do “Espaço
Plano Diretor”.

JUNHO

Audiência de
lançamento e eleição
Núcleo Gestor.

JULHO

Leitura Comunitária –
Reunião presencial.

AGOSTO

Diagnóstico – Síntese
das leituras técnica e
comunitária.

SETEMBRO

Oficina de parâmetros
urbanísticos.
Macro diretrizes
municipais.

OUTUBRO

Audiência Pública do
Plano Diretor.
Entrega de todos os
produtos.

Revisão do Plano Diretor de Ilhota

Produtos

1. Criação do “Espaço Plano Diretor”; (Maio)
2. Audiência Pública de lançamento da elaboração reformulada do Plano Diretor e criação do Núcleo Gestor; (Junho) ←
3. Capacitação do Núcleo Gestor; (Junho)
4. Leitura técnica: levantamentos e diagnóstico; (Julho)
5. Leitura comunitária: concertação; (Julho)
6. Síntese das leituras Técnica e Comunitária; (Agosto)
7. Oficina de parâmetros urbanísticos; (Setembro)
8. Macrodiretrizes municipais; (Setembro)
9. Plano Diretor; (Setembro)
10. Audiência Pública de apresentação do Plano Diretor; (Outubro)
11. Projeto de Lei; (Outubro)
12. Elaboração ou revisão da Lei de Parcelamento do Solo; (Outubro)
13. Elaboração ou revisão do Código de Obras; (Outubro)
14. Elaboração ou revisão do Código de Posturas. (Outubro)

Plano Diretor

Deve ser...

- ✓ **Aprovado por lei municipal**
- ✓ **Integrado ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual**
- ✓ **Instrumento básico da política de desenvolvimento urbano**
- ✓ **Construído a partir da participação da sociedade, na elaboração, no acompanhamento e na revisão**

Plano Diretor

Processo de planejamento participativo

CONHECIMENTO DA *CIDADE/MUNICÍPIO*
QUE *TEMOS* *(com nossas características,*
potencialidades e problemas).

ESTABELECIMENTO DA CIDADE QUE
DESEJAMOS

(sempre sonhamos com cidades melhores).

DEFINIÇÃO DA CIDADE QUE *QUEREMOS* –
(ESTABELECEM UM PACTO)

(com nossos limites e possibilidades).

DEFINIÇÃO DOS CAMINHOS PARA
CONSTRUIR

(planejamos cidades mais sustentáveis e justas para
todos).

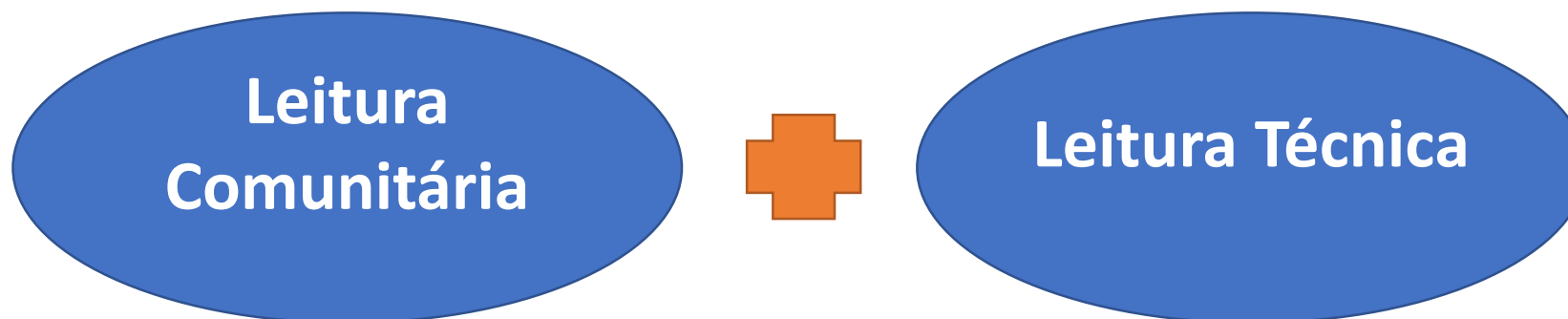


Plano Diretor

Etapas - Diagnóstico

LEITURA DA REALIDADE

processo coletivo de conhecimento , discussão e negociação para entendimento da realidade municipal: atores sociais, conflitos, problemas e potencialidades, temas prioritários para desenvolvimento sustentável e organização do território.



Plano Diretor

Etapas - Diagnóstico

LEITURA COMUNITÁRIA

capta e sistematiza olhares e encaminhamentos dos diversos grupos, acionando um processo de capacitação da população, incorporando e valorizando outros saberes, além do técnico.

envolve o poder público no diálogo com a comunidade, conferindo legitimidade à manifestação dos cidadãos e contribuindo para o planejamento participativo.



Plano Diretor

Etapas - Diagnóstico

LEITURA TÉCNICA

- **Meio Físico: hidrografia, geologia, geomorfologia, vegetação, etc.**
- **Demografia e traços Sócio-econômicos da população: evolução nos últimos 10 anos e tendências de crescimento, distribuição no território, condições de moradia.**
- **Economia: evolução nos últimos 10 anos, tendências, distribuição no território, potencialidades (incluindo as atividades informais).**
- **Características Culturais – histórico, traços de identidade(s) municipal.**
- **Estrutura Fundiária do Município, incluindo ocupações irregulares**
- **Mercado de Terras e evolução nos últimos 10 anos.**
- **Situação geral da Infra-estrutura Urbana e Equipamentos.**
- **Identificação de planejamentos existentes: Plano Plurianual, planos setoriais, Agenda 21, Plano de Desenvolvimento local, etc.**
- **Levantamento de legislação existente, inclusive estadual e federal.**



Plano Diretor

Etapas - Diagnóstico

Para a sistematização destas informações e elaboração do Diagnóstico, pode-se adotar a metodologia CDP, sendo:

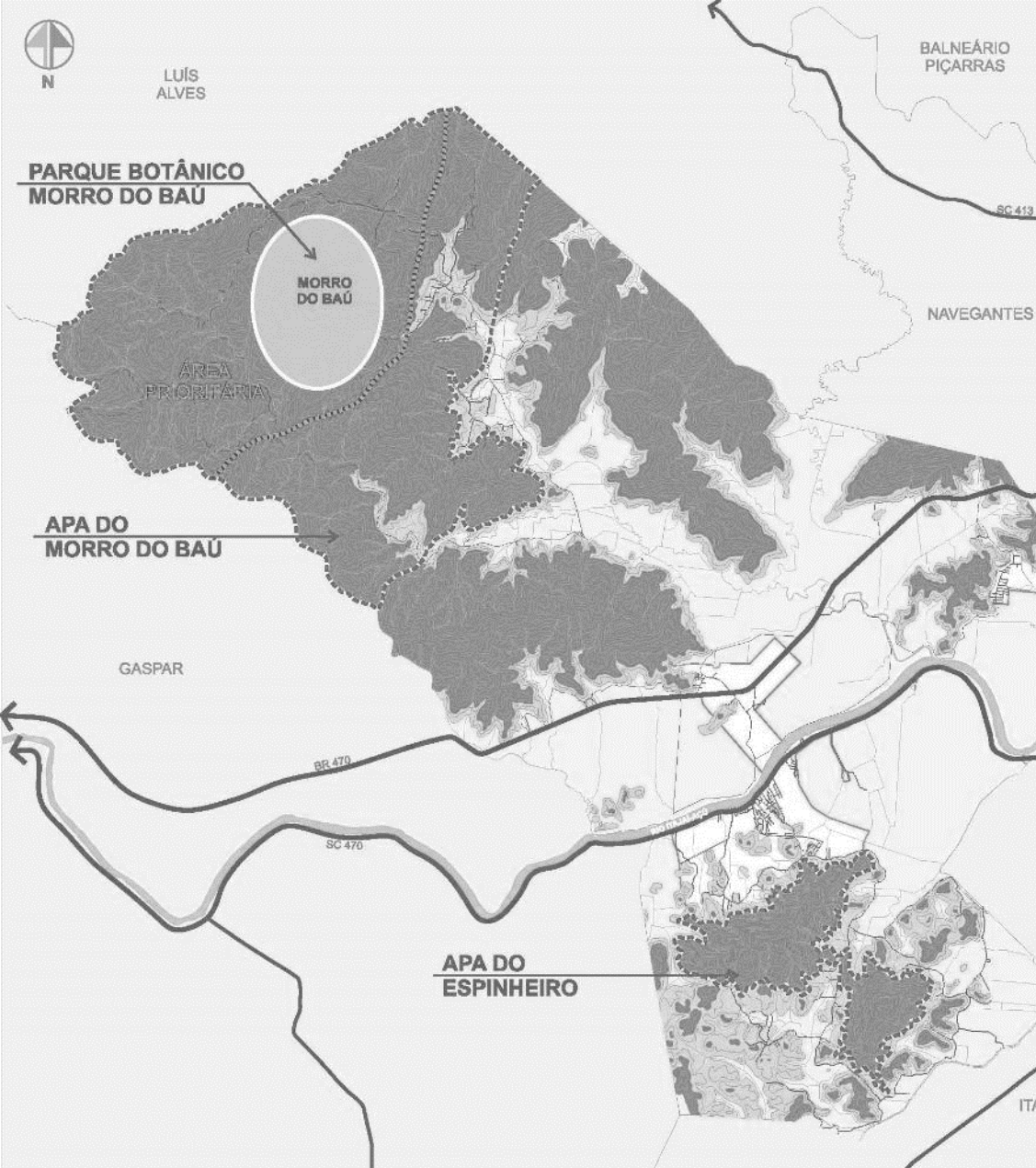
(C) Condicionantes

(D) Deficiências

(P) Potencialidades

CONDICIONANTE	DEFICIÊNCIA	POTENCIALIDADE
Mão de obra e emprego	Baixa retenção de mão de obra com ensino superior.	Disponibilidade de mão de obra com capacitação técnica.

Tabela exemplo.



Plano Diretor

Etapas

MAPA SÍNTESE PARA O DESENVOLVIMENTO E A EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO

1. Vetores e barreiras para a expansão da área urbana;
2. Direção predominante dos ventos;
3. Lotes vazios, subutilizados ou não utilizados;
4. Usos especiais (condomínios fechados, indústria, mineração, etc.) e restrições à ocupação;
5. Expansão e adensamento (áreas com carência de infraestrutura básica e capacidade/hierarquização do sistema viário).

DIRETRIZES

Definição do Plano Diretor

Gestão e controle social

Outros instrumentos de política urbana

Macrodiretrizes para infraestrutura e equipamentos

Ações para habitação, saneamento e mobilidade



Plano Diretor

Perímetro Urbano

Macrozoneamento

Zoneamento urbano

Lei de Parcelamento do Solo

Código de Obras

Código de Posturas

Plano Diretor

MACROZONEAMENTO

definição, delimitação e diretrizes para uso e ocupação do solo municipal

Por exemplo:

- *Zonas Urbanas, Rurais, de Preservação Ambiental e Cultural.*
- *Áreas de Adensamento Demográfico (consideradas as infraestruturas e equipamentos existentes), Não Adensamento (por carência de infra-estrutura ou proteção ao patrimônio ambiental ou cultural), e Não Ocupação (por riscos de inundação e geológicos).*
- *Áreas para os Principais Usos do Solo: produção rural, industriais, comércio e serviços, usos mistos, turismo, lazer, parques, rodoviária, aterro sanitário, tratamento de esgotos, abertura de grandes vias, etc.*
- *Áreas de Especial Interesse Social: destinadas a urbanização e regularização da posse da terra (áreas já adensadas e ocupadas por população de baixa renda), destinadas a programas habitacionais.*
- *Sistema Viário Principal do Município (vias inter-municipais, urbanas e rurais) existentes e futuras e diretrizes do Sistema de Transporte.*
- *Relações com municípios vizinhos*

Plano Diretor

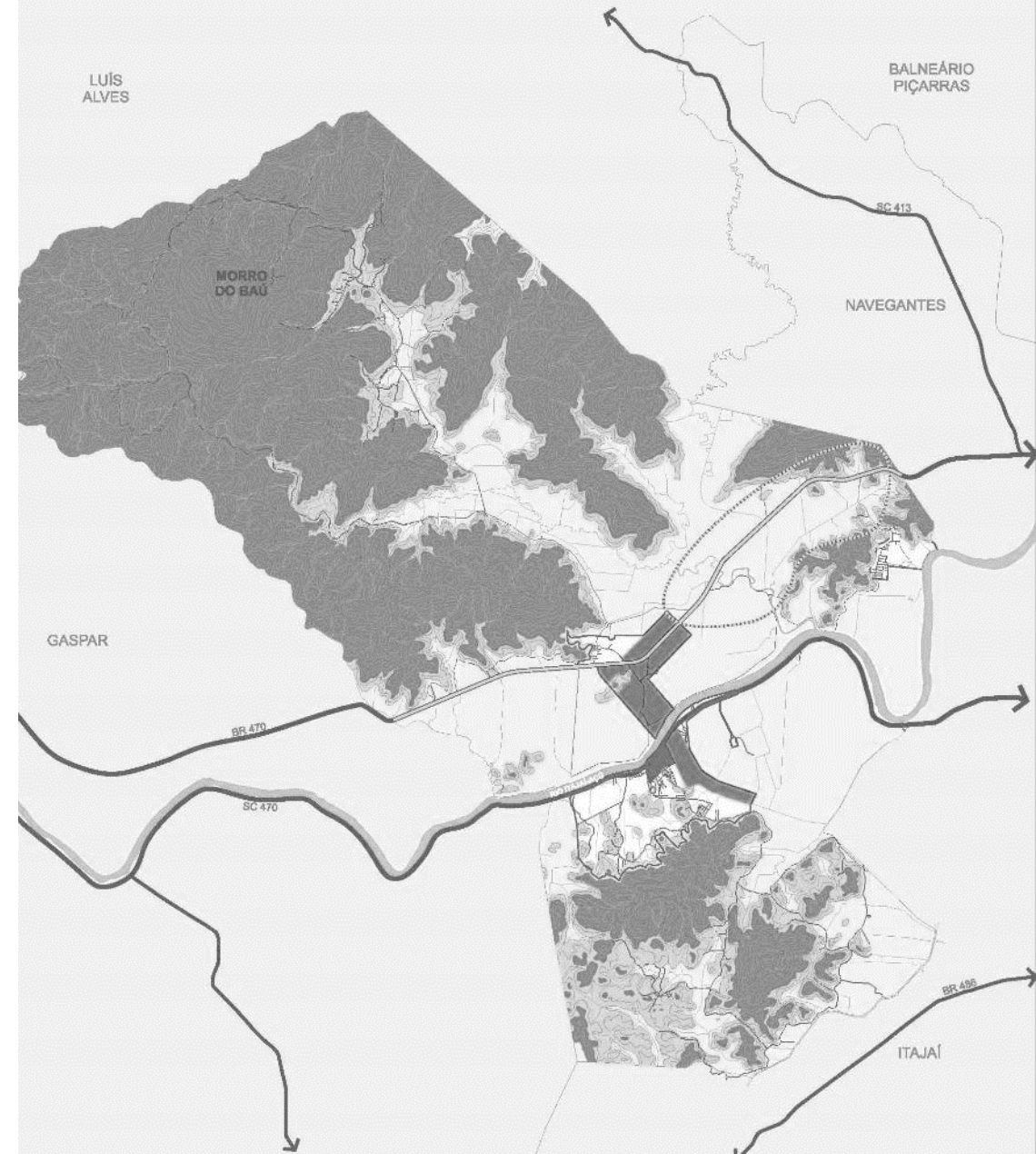
MACROZONEAMENTO

ESTABELECIDO O MACROZONEAMENTO FICAM DEFINIDAS AS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

O ESTATUTO DA CIDADE DEFINE:

“A PROPRIEDADE URBANA CUMPRE SUA FUNÇÃO SOCIAL QUANDO ATENDE ÀS EXIGÊNCIAS FUNDAMENTAIS DE ORDENAÇÃO DA CIDADE EXPRESSA NO PLANO DIRETOR, ASSEGURANDO O ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES DOS CIDADÃOS QUANTO À QUALIDADE DE VIDA, À JUSTIÇA SOCIAL E AO DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS, RESPEITADAS AS DIRETRIZES DO ART. 2º ”.

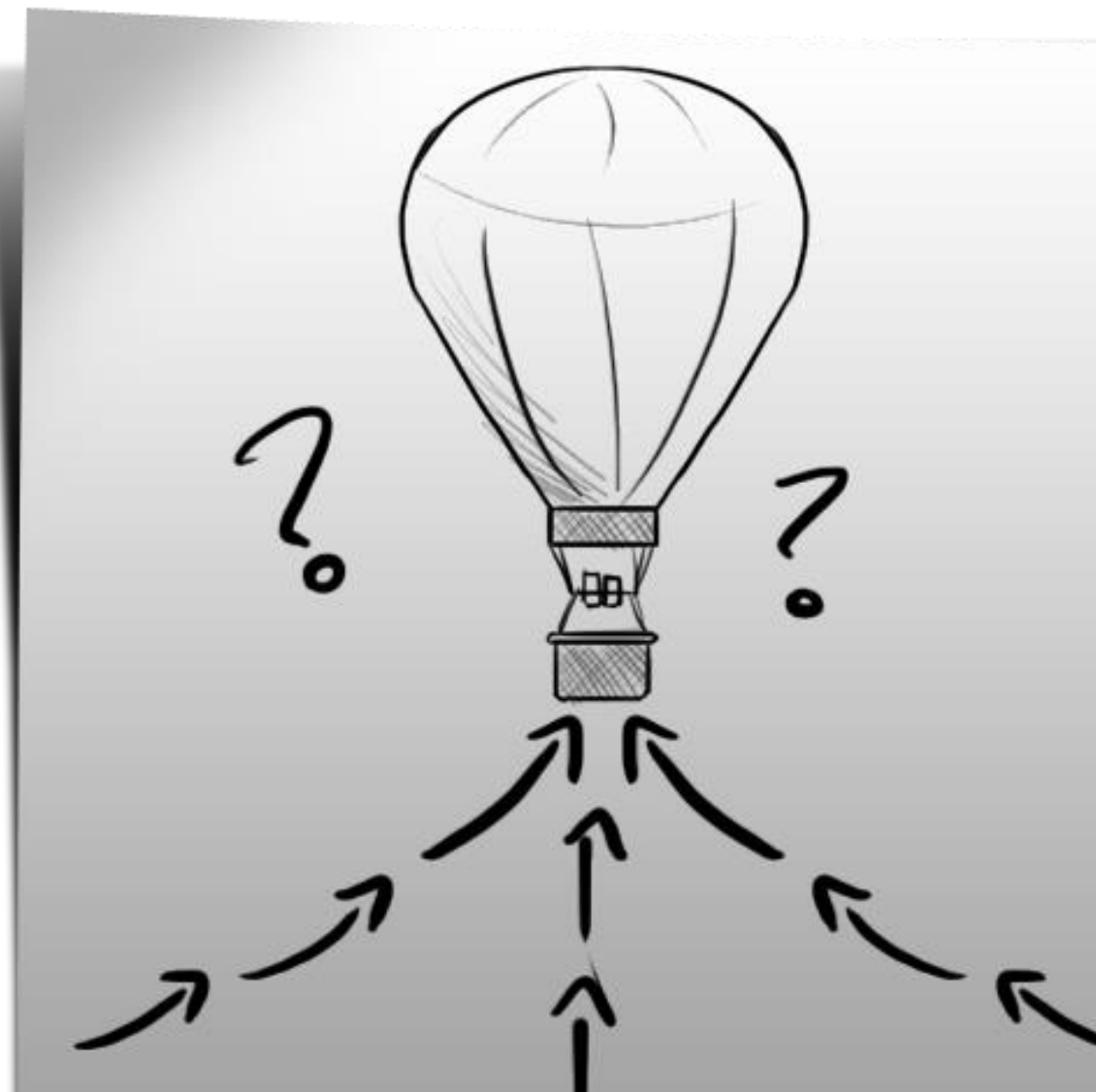
O Plano Diretor define, claramente, o conteúdo da Função Social da Cidade e da Propriedade, independente de quem é o dono da terra privado ou público (municipal, estadual e federal)



Plano Diretor

INSTRUMENTOS

- *O Estatuto da Cidade apresenta uma lista de Instrumentos de Política Urbana: cada município utiliza os que forem necessários. Alguns demandam Plano Diretor para sua utilização e a delimitação das áreas onde serão utilizados.*
- *Os Instrumentos devem estar vinculados às estratégias e propostas do Plano Diretor e serem auto aplicáveis, ou seja, sem necessidade de legislação complementar para sua aplicação.*



Plano Diretor

Instrumentos de política urbana

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

Incide em imóveis ociosos e subutilizados localizados em área com infraestrutura. A subutilização é considerada inferior ao mínimo definido pelo Plano Diretor.

Lei municipal específica fixará as condições e os prazos para implementação.

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

Aplica-se aos proprietários que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

A idéia central é desestimular os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mal aproveitamento acarrete prejuízo à população, aplicando tributo de valor crescente, ano a ano.

Ocorrerá mediante elevação da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

A alíquota pode duplicar a cada ano, atingindo no máximo 15% do valor do imóvel.





Plano Diretor

Instrumentos de política urbana

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

O poder público municipal poderá desapropriar o imóvel, depois de decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo.

Sua utilização somente ocorrerá no caso de ineficácia das penalidades anteriores.

O Poder Público municipal terá cinco anos para dar ao terreno ocioso a destinação prevista no plano diretor, o que poderá ser feito diretamente ou por alienação ou concessão a terceiros.



Plano Diretor

Instrumentos de política urbana

DIREITO DE SUPERFÍCIE

Possibilita que o proprietário de terreno urbano conceda a outro particular o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo, recebendo em troca a benfeitoria ao término do contrato. O Contrato é feito em Cartório. Forma de realizar regularização fundiária em terrenos públicos.

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Confere ao poder público municipal preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares. Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas onde incidirá a preempção.



Plano Diretor

Instrumentos de política urbana

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

aquisição de domínio para aquele que possuir área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

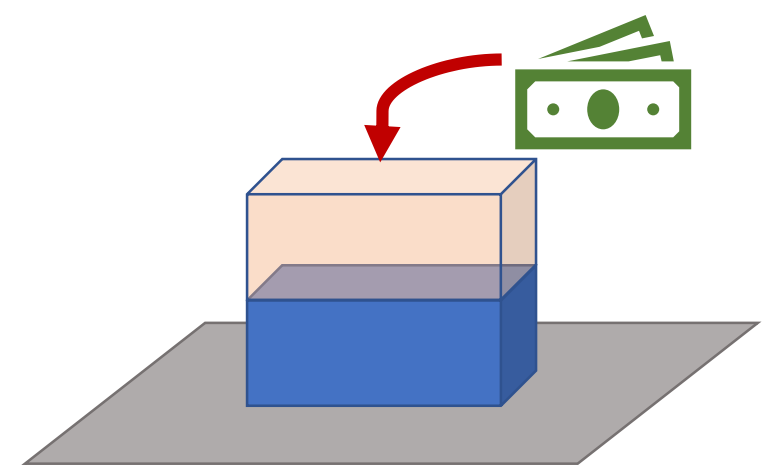
Onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor poderá incidir a usucapião coletivo, desde que os possuidores também não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

No caso de áreas públicas será possível o usucapião, através da Inserção Especial de Uso, se o imóvel até 30 de junho de 2001, foi ocupado como moradia, sem oposição e desde que o interessado não possua outro imóvel urbano. (medida provisória 2220 de 04/09/2001).

Plano Diretor *Instrumentos de política urbana*

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E ALTERAÇÃO DE USO

Nas áreas em que houver possibilidade de adensamento, poderá ser cobrada contrapartida para ampliação de índices urbanísticos ou alteração de uso do solo. Deverão ser sempre respeitados os limites máximos de construção estabelecidos no plano diretor, de acordo com a infraestrutura existente.

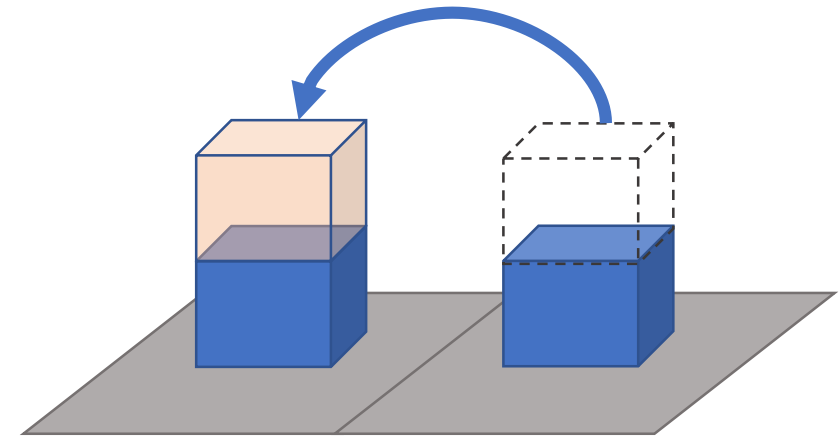


TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Confere ao proprietário de imóvel, por lei municipal, a possibilidade de exercer em outro local ou alienar, o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e por ele ainda não exercido.

O direito de transferência só poderá ser aplicado quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- ✓ implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- ✓ preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- ✓ servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e para construção de habitação de interesse social



Plano Diretor

Instrumentos de política urbana



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Lei municipal que definirá quais empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana, dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação, ou funcionamento. NÃO SUBSTITUI O EIA.

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada pela qual esta contribui para a implantação de obras públicas, em troca da ampliação de índices urbanísticos em determinada área. Definida em lei específica e de acordo com o plano diretor, estabelecerá o plano de operação urbana consorciada, definindo a área a ser atingida e a gestão participativa.

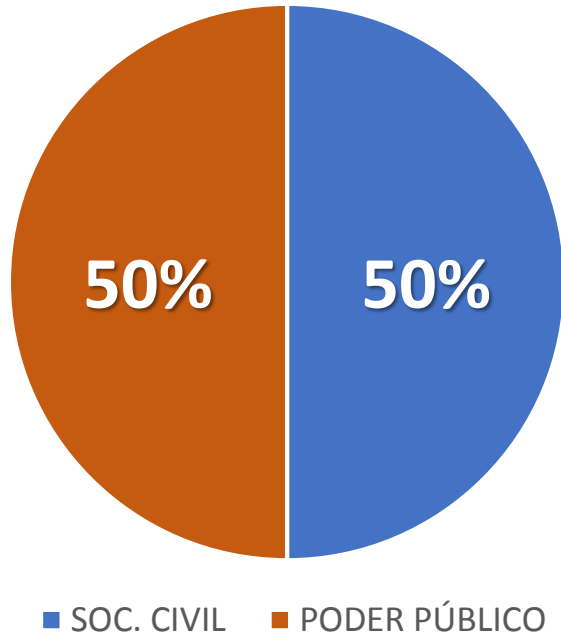


Garantia de **gestão democrática**, entre outros:

- órgãos colegiados, nos níveis nacional, estadual e municipal;
 - debates, audiências e consultas públicas;
- conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projeto de desenvolvimento urbano.

Núcleo Gestor Ilhota

COMPOSIÇÃO DO NÚCLEO GESTOR



PAPEL DO NÚCLEO GESTOR

Conduzir e monitorar o processo de revisão do Plano Diretor junto da Consultoria contratada. O Núcleo Gestor reúne representantes do Poder Público (técnicos, entre outros) e da sociedade civil organizada (organizações sociais, sindicatos, associações, etc.), sendo de caráter consultivo e deliberativo, integrante da gestão participativa do processo de revisão do Plano Diretor.

Eleição do Núcleo Gestor

