

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

GUIA PARA A ELABORAÇÃO PELOS MUNICÍPIOS E CIDADÃOS



ENTRE-IJUIS– RS, EM 19 DE MAIO DE 2022



Diretor | Responsável Técnico:

Adm. Carlos Norberto Filipin: Bacharel em Administração, Especialista em Licitações e Contratos pela Universidade Pública de São Paulo, MBA em Administração Pública e Gestão de Cidades, com formação na Lei do Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil pela ORZIL – Brasília -DF, e Elaboração e Gerenciamento de Projetos pela ENAP – Escola Nacional de Administração Pública – Brasília -DF

CONSULTE O SITE..

... www.e-cidades.com

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

A Constituição Federal reforçou a competência municipal para a gestão urbana. O Município foi elevado à categoria de ente federado e indicado como executor da política urbana, cabendo à União e aos Estados a edição das diretrizes gerais da política.

Art. 30 da CF

Promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A Carta Magna determina também que a “propriedade atenderá a **sua função social**” (Art. 5º, XXIII) e que “ a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no Plano Diretor” (Art. 182).

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Competência da União

Em nosso Estado Federal é reconhecida a competência da União federal para legislar sobre o Direito Urbanístico. Essa atribuição, no entanto, se limita à edição de normas gerais.

Neste prisma é que foram editados, por exemplo, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

ESTATUTO DA CIDADE

CAPÍTULO II **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

III **Planejamento municipal, em especial:**

a) **Plano Diretor**

O Estatuto da Cidade, particularmente, estabelece uma verdadeira mudança de paradigma para o planejamento urbano. Não só define diretrizes, como também indica instrumentos que poderão induzir a novas lógicas de construção das cidades.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Competência do Estado

Não se pode negar também ao Estado a capacidade de editar normas sobre o tema, mesmo porque em nossa Constituição Federal o assunto está situado na denominada competência legislativa concorrente, que representa uma repartição inicialmente do tema à União, Estados e, quando for o caso, ao Distrito Federal

O que significa competência legislativa concorrente?

A PREVISÃO DAS COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS CONCORRENTES NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DO BRASIL DE 1988 (CF/88)

A definição de ambas é dada com clareza no seguinte trecho da obra de Luiz Alberto David Araujo e Vidal Serrano Nunes Junior: As competências concorrentes podem ser classificadas em próprias e impróprias. Aquelas são assim designadas por indicação expressa do texto constitucional (art. 24), que preconiza o exercício simultâneo e limitado de competências por mais de uma das ordens federativas. Estas, diferentemente, não são expressamente previstas na Constituição, mas encontram-se implícitas na definição das competências comuns.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Competência do Município

Decerto, compete ao Município também legislar sobre o tema e até de modo mais intenso. Já seria até mesmo intuitivo classificar o Direito Urbanístico como matéria inserida no interesse local, característica essa que, de forma genérica, faz assinalar a competência legislativa municipal.

No entanto, nossa Lei Maior é ainda mais taxativa ao expressar que compete ao Município promover no que couber o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

LEI N° 6.766

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

LEI N° 6.766

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

LEI N° 6.766

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

[\(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

LEI N° 6.766

Parágrafo único. (VETADO) [\(Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999\)](#)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

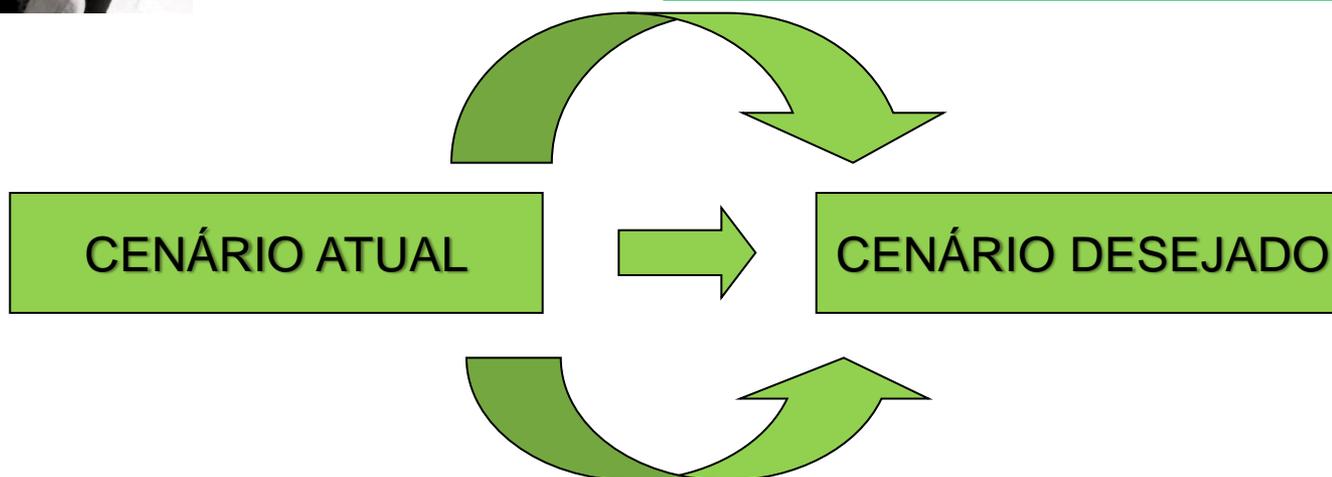
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

GUIA PARA A ELABORAÇÃO PELOS MUNICÍPIOS E CIDADÃOS



Plano Diretor Participativo

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município. Tem como finalidade regular a ocupação e proporcionar sustentabilidade e melhores condições de vida para a população.

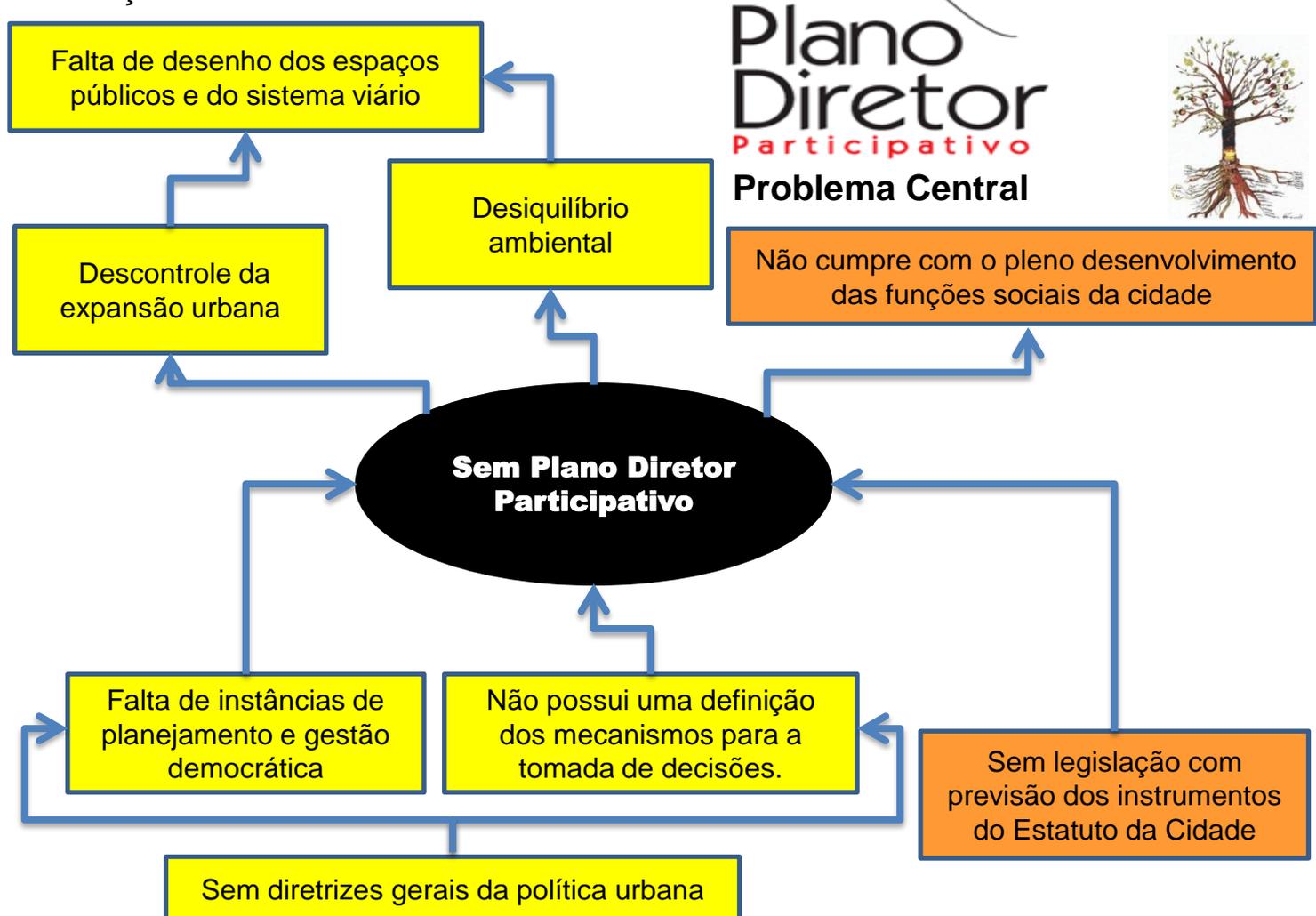


É plano, porque estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados [...], as atividades a serem executadas e quem deve executá-las. É diretor, porque fixa as diretrizes do desenvolvimento urbano do Município. (SILVA, 1995, p. 124 – grifos no original)

FERRAMENTAS DE APOIO AO PLANEJAMENTO

ÁRVORE DE PROBLEMAS – Iniciando a construção da ideia

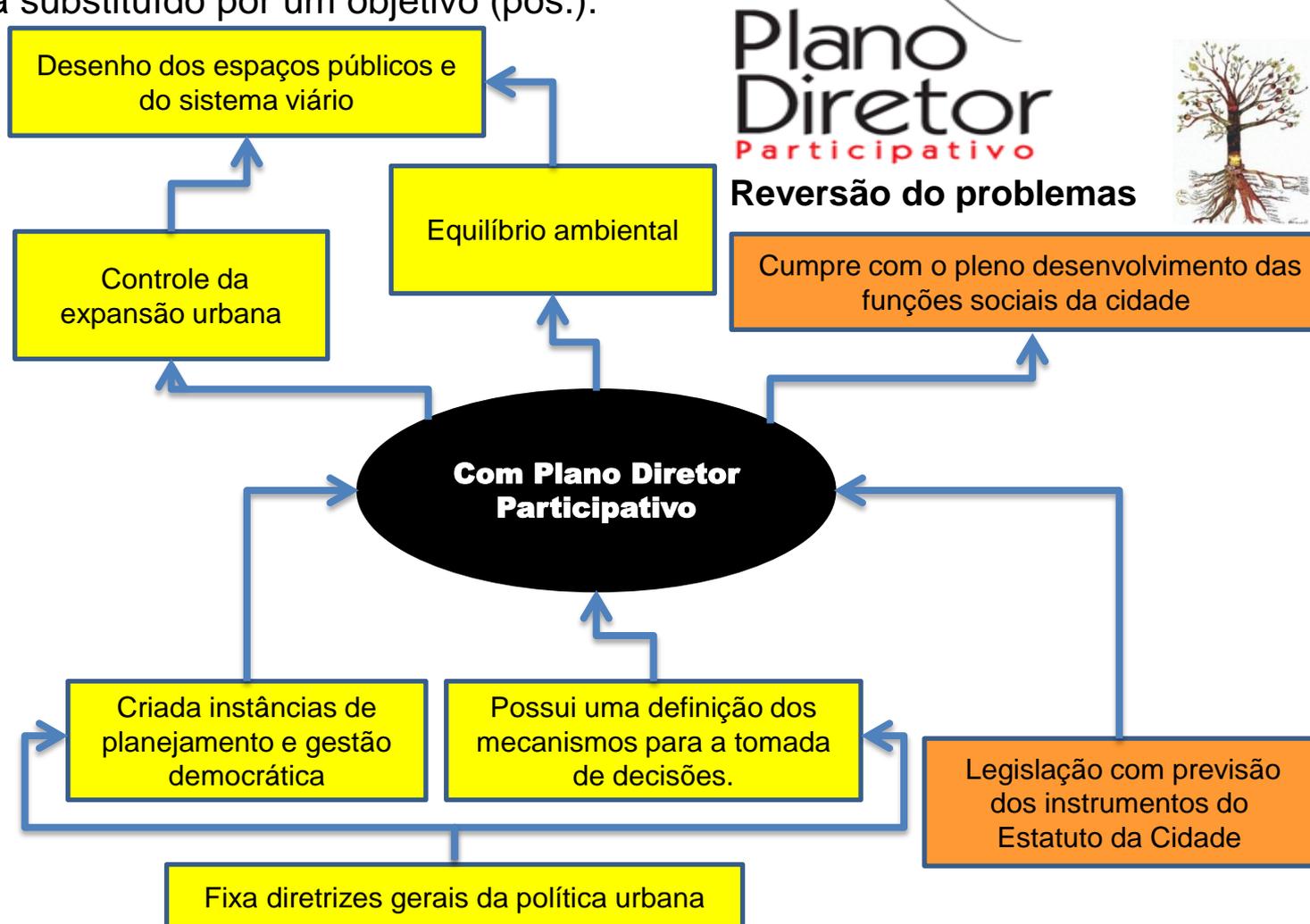
Permite visualizar os problemas a serem tratados, assim como as causas e as consequências, identificando as relações entre os fatores e orientando a tomada de decisões.



FERRAMENTAS DE APOIO AO PLANEJAMENTO

ÁRVORE DE OBJETIVOS – Invertendo a árvore de problemas

Todas as situações negativas serão convertidas em positivas, ou seja, cada problema (neg.) será substituído por um objetivo (pos.).



FERRAMENTAS DE APOIO AO PLANEJAMENTO

Análise Stakeholder

No contexto aqui estudado, a palavra “stakeholder” refere-se às pessoas, grupos e instituições que têm algum interesse em determinado programa de governo. O conceito inclui os atores afetados pelo programa, positiva ou negativamente, e ainda os atores envolvidos na prestação dos próprios serviços públicos.

Para facilitar a compreensão das influências dos grupos sobre um determinado programa, pode-se proceder à denominada “Análise Stakeholder”, que permitirá relacionar os atores envolvidos e identificar, para cada um deles: os interesses; a participação; o nível de influência; e os possíveis impactos caso o programa não atenda aos requisitos.

STAKEHOLDER	INTERESSE no programa	++ + 0 - --	IMPACTO se o programa não atender aos interesses do Stakeholder	PAPEL do Stakeholder no programa
-------------	-----------------------	-------------------------	---	----------------------------------

FERRAMENTAS DE APOIO AO PLANEJAMENTO

Análise Stakeholder

Para o preenchimento da tabela, deve-se proceder às seguintes etapas:

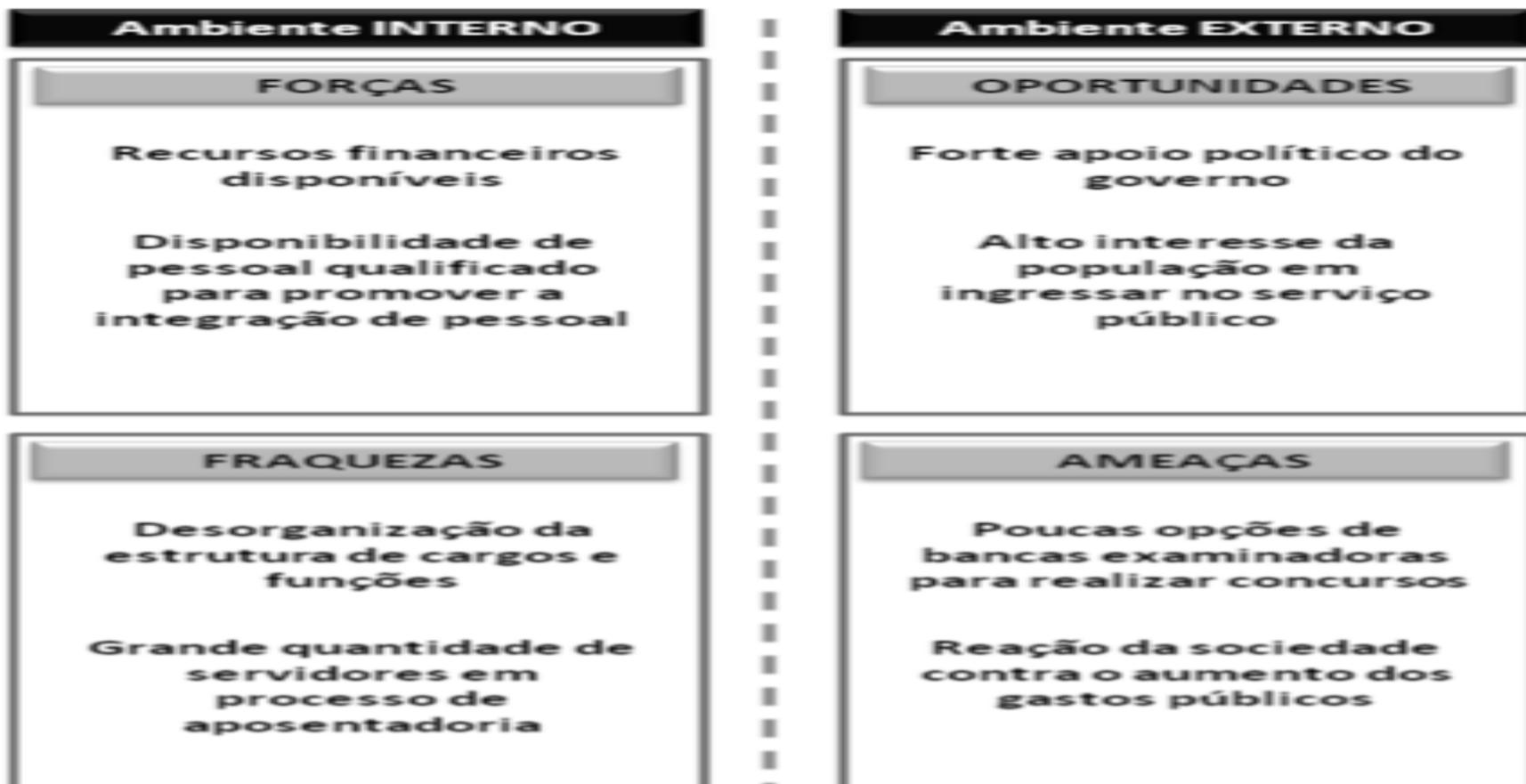
1. Na primeira coluna, listar todas as pessoas que tenham ou possam vir a ter algum tipo de envolvimento com o programa.
2. Na segunda coluna, relacionar os interesses que cada stakeholder tenha em relação ao programa em análise. É preciso considerar que um mesmo stakeholder pode ter mais de um interesse associado.
3. Na terceira coluna, estimar o nível de influência associado aos interesses do stakeholder, de forma a classificá-lo em: (++) altamente a favor, (+) levemente a favor, (0) indiferente ou indeciso, (-) levemente contra e (--) altamente contra.
4. Na quarta coluna, identificar os impactos positivos e negativos caso o programa não atenda aos interesses do stakeholder.
5. Na quinta coluna, identificar o papel exercido pelo stakeholder no programa.

FERRAMENTAS DE APOIO AO PLANEJAMENTO

Análise SWOT

A sigla SWOT, que dá nome a esta análise, vem de quatro palavras inglesas:

S - Forças **W** - Fraquezas **O** – Oportunidades **T** - Ameaças



FERRAMENTAS DE APOIO AO PLANEJAMENTO

Análise SWOT

Para proceder à Análise SWOT com precisão, devemos considerar as seguintes definições:

Forças: referem-se às características positivas que uma organização encontra internamente e podem ajudá-la a atingir as suas metas. Ex.: força de trabalho qualificada, domínio de tecnologias avançadas, disponibilidade de recursos em caixa.

Fraquezas: são as características negativas internas da organização, que podem prejudicar a realização dos objetivos. Ex.: baixa capacidade de adaptação às mudanças, estrutura interna burocratizada, concentração excessiva de trabalhadores em final de carreira.

Oportunidades: são características favoráveis identificadas no ambiente externo, não controláveis pela organização, que podem ajudá-la a crescer e atingir objetivos. Ex.: aumento do poder aquisitivo da população, abertura de mercados externos, opinião pública favorável.

Ameaças: referem-se a características negativas do ambiente externo, não controláveis pela organização, que podem prejudicar a execução dos planos e o cumprimento das metas. Ex.: entrada de novos concorrentes no mercado, aumento da tributação e crise econômica.

CONTEÚDO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Nos termos do Art. 42. do Estatuto das Cidades

Plano
Diretor
Participativo

**O Plano diretor
deverá conter
no mínimo:
Art. 42**

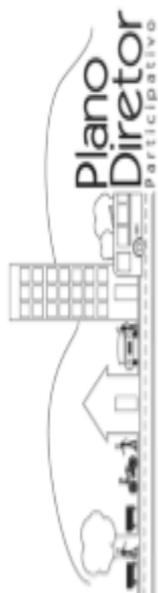
I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29 e 35 desta Lei.

III – Sistema de acompanhamento e controle.

ETAPAS DA CONSTRUÇÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR

Metodologia participativa, para elaborar o plano:



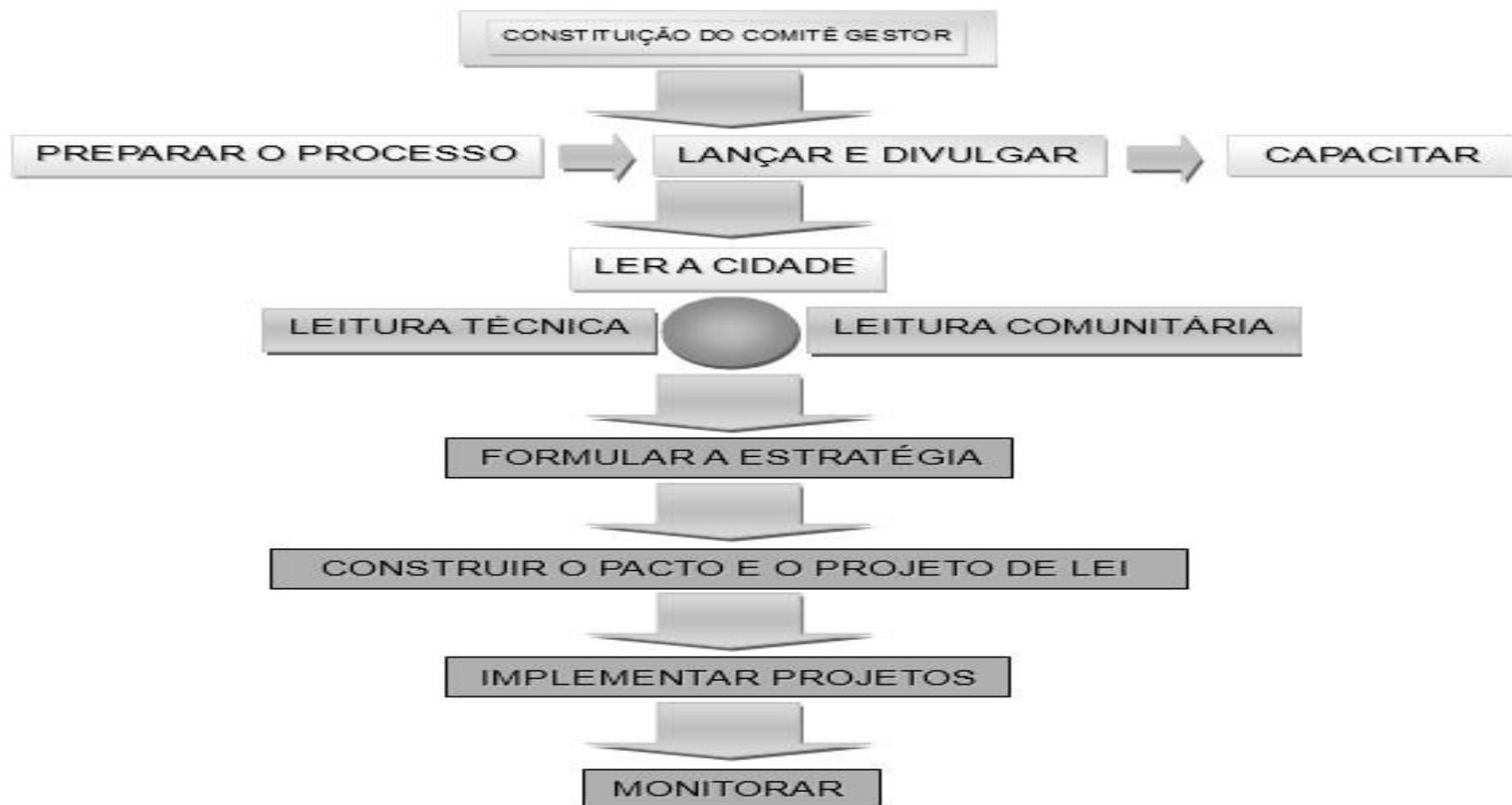
Etapas da construção participativa do Plano Diretor		Aspectos a destacar
01	Constituir o Núcleo Gestor	Equipe de coordenação
02	Preparar o Processo	As condições locais
03	Lançar e divulgar	Por que e como participar
04	Capacitar	O que é um plano Diretor
05	Ler a Cidade (Leitura Técnica e Comunitária)	A cidade que temos
06	Formular a Estratégia	A cidade que queremos ter
07	Construir o Pacto e o Projeto de Lei	O caminho para a cidade viável
08	Discutir na Câmara Municipal, para aprovar	A cidade que podemos ter
09	Implementar Projetos	A cidade em transformação
10	Monitorar	Por e para uma cidade melhor

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

GUIA PARA A ELABORAÇÃO PELOS MUNICÍPIOS E CIDADÃOS

ETAPAS DA CONSTRUÇÃO PARTICIPATIVA DO PLANO DIRETOR

Metodologia participativa, para elaborar o plano:



1ª ETAPA: LEITURAS TÉCNICAS E COMUNITÁRIAS

“LER A CIDADE” é a primeira etapa de elaboração de um Plano Diretor.



Nessa etapa, trata-se de identificar e entender a situação do município – a área urbana e a área rural, seus problemas, seus conflitos e suas potencialidades. A leitura da cidade começará por leituras técnicas e leituras comunitárias, independentes, mas realizadas no mesmo período. Diferente do processo tradicional de construir diagnósticos, a atividade de “Ler a cidade” não é leitura exclusiva de especialistas, e pressupõe olhares diversos sobre uma mesma realidade.

1ª ETAPA:

LEITURAS TÉCNICAS E COMUNITÁRIAS



Plano
Diretor
Participativo

LEITURA TÉCNICA

Ela ajuda a entender a cidade, pela comparação entre dados e informações socioeconômicas, culturais, ambientais e de infraestrutura disponíveis. Esse trabalho deve ser feito pela equipe técnica da Prefeitura e, se necessário, pode ser complementado com estudos contratados ou que envolvam universidades regionais ou outras instituições de ensino e pesquisa. Mais do que reunir dados globais e médias locais do município, a leitura técnica deve revelar a diversidade, as desigualdades entre a zona urbana e rural, ou entre bairros de uma cidade; deve reunir análises de problemas e tendências de desenvolvimento local e, sempre que possível, deve considerar o contexto regional de cada município; dentre outros.

1ª ETAPA:

LEITURAS TÉCNICAS E COMUNITÁRIAS



Plano
Diretor
Participativo

LEITURA COMUNITÁRIA

Ela é importante que o público encontre as informações sistematizadas na leitura técnica, construídas em linguagem acessível à maioria; essas informações são importantes para orientar as discussões, no sentido de estabelecer uma compreensão geral do município. Dentre os aspectos que todos devem conhecer destacam-se, por exemplo, a distribuição dos equipamentos públicos e de infraestrutura existentes na cidade; a relação entre terras disponíveis para habitação e possibilidade de acesso a elas (para diferentes faixas de renda); localização e caracterização das áreas mais importantes (ou mais ameaçadas) para preservação ambiental e cultural, dentre outros.

1ª ETAPA:

LEITURAS TÉCNICAS E COMUNITÁRIAS



Plano
Diretor
Participativo

LEITURA COMUNITÁRIA

O que são equipamentos urbanos?

Segundo a lei federal 6.766/79 conceitua equipamentos comunitários e urbanos da seguinte maneira:

- Consideram-se comunitários equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Como essa lei podemos verificar que os equipamentos públicos são de utilidade da sociedade para uma melhor qualidade de vida, podendo ser implantado pelo setor público, privado e de parceria público-privado.

2ª ETAPA:

FORMULAR E PACTUAR PROPOSTAS

**Temas
prioritários
para o futuro
da cidade**

É importante trabalhar com perspectiva estratégica, selecionando temas e questões cruciais para a cidade e que, se enfrentadas rapidamente e com eficácia, podem redefinir o destino da cidade. De nada adianta um Plano Diretor tratar de dezenas de aspectos da cidade e não ter capacidade para intervir sobre eles.

Nem todas as questões são igualmente relevantes em todos os momentos da história de uma cidade. A partir da fase de leitura, serão definidos os **temas prioritários para o futuro da cidade** e para a reorganização territorial do município. O Plano Diretor deve incluir diversos enfoques: devem-se considerar aspectos ambientais, culturais, turísticos, econômicos e sociais, de forma articulada, mesmo que esses temas não se apresentem, de início, como eixos estratégicos.

2ª ETAPA: FORMULAR E PACTUAR PROPOSTAS

Alguns exemplos de temas prioritários:



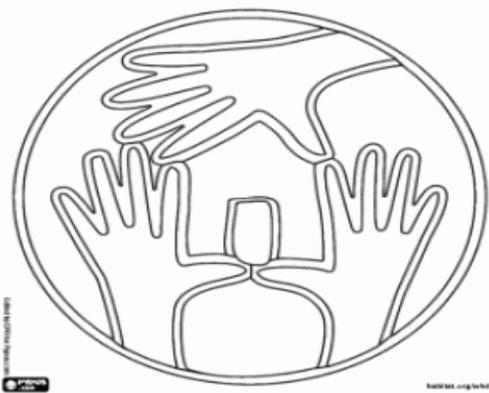
Tema: Esvaziamento econômico e populacional do município.

Objetivo: Criar condições para gerar emprego e renda, e reverter o processo.

Estratégias: Definir e assegurar espaços nos quais se possam desenvolver atividades econômicas rurais e urbanas, geradoras de oportunidades de emprego e renda; simplificar a legislação; requalificar imóveis desocupados, para micro e pequenas empresas.

2ª ETAPA: FORMULAR E PACTUAR PROPOSTAS

Alguns exemplos de temas prioritários:



Tema: Moradia digna para todos.

Objetivo: Ampliar a oferta de novas moradias.

Estratégias: Fazer a regularização fundiária das áreas irregulares; delimitar áreas para habitação de interesse social, áreas de ZEIS); incentivar as cooperativas e a construção civil; prevenir a ocupação das áreas de risco.

2ª ETAPA: FORMULAR E PACTUAR PROPOSTAS

Alguns exemplos de temas prioritários:



Tema: Riscos ambientais.

Objetivo: Reduzir riscos de escorregamentos, erosão, inundação e contaminação do subsolo.

Estratégias: Implantar o gerenciamento de riscos; planejar as intervenções de segurança e de recuperação de áreas degradadas; estabelecer gestão sustentável das águas pluviais urbanas; implantar o controle de ocupação de áreas de risco.

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

Instrumentos de Planejamento Urbano

São ferramentas que viabilizam as intenções expressas no Plano Diretor. Os objetivos e estratégias devem estar estreitamente articulados com instrumentos de planejamento e de política urbana

O Estatuto da Cidade oferece mais de 30 instrumentos para que o município tenha controle mais efetivo sobre o seu território.

Veja quais são:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios / IPTU Progressivo no Tempo;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Transferência do Direito de Construir;
- Direito de Preempção;
- Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Destaca-se ainda no contexto atual, o papel central dos coeficientes de aproveitamento e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Perímetro Urbano

A fixação do perímetro urbano é de exclusiva competência municipal e serve tanto a fins urbanísticos quanto tributários. Só se pode lotear glebas de terras incluídas dentro do seus limites. O perímetro urbano indica o limite oficial entre as áreas urbanas e rurais. (Santos, 1990).

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Zoneamento urbano

São de responsabilidade municipal e inspiram-se em rígido conceito de ordenação que visam a tornar as cidades eficientes, pondo cada edificação, cada atividade e cada grupo em seu devido lugar (por exemplo: zona comercial, zona residencial, zona industrial, etc...)

O zoneamento teria a função, em princípio, compatibilizar usos, misturar atividades e estimular sua complementaridade em determinada fração do território....” (Santos, 1990).

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Zoneamento urbano

Uso, ocupação e parcelamento do solo

O tratamento das normas urbanísticas, em geral, é insuficiente para a determinação do potencial construtivo atribuído às diferentes parcelas do território, definidas no macrozoneamento ou no zoneamento urbano. As condições objetivas para a regulação do solo urbano costumam ser remetidas para a legislação específica de uso, ocupação e parcelamento do solo, a ser elaborada após a aprovação do plano diretor.

3ª ETAPA: DEFINIR OS INSTRUMENTOS

HIERARQUIZAÇÃO DE VIAS



Fonte: Pietrantonio (s.d.)

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Parcelamento do solo

Existem duas grandes modalidades de parcelamento do solo:

- Loteamento;
- Desmembramento.

A Lei Federal nº 6.766/79 conceitua:

Loteamento: “ a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. Art. 2º, § 1º.

Desmembramento: “ a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”. Art. 2º, § 2º.

Já o **uso** diz respeito ao tipo de aproveitamento que se fará sobre o solo urbano, ou seja, a atividade exercida sobre ele (comercial, industrial, residencial etc.). Já a **ocupação** do solo refere-se a construção, à edificabilidade.

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Parcelamento do solo

PARCELAMENTO IRREGULAR E PARCELAMENTO CLANDESTINO

Segundo tradicional classificação doutrinária, uma vez realizado o parcelamento sem aprovação do Município, haverá o parcelamento clandestino. Entretanto, quando há aprovação do projeto, mas o mesmo se efetiva em desconformidade com os termos aprovados, estamos diante do parcelamento irregular sem sentido estrito.

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Parcelamento do solo

São obrigações comuns ao responsável pelo parcelamento do solo para fins urbanos:

- Instalar os sistemas de abastecimento de água, de coleta de esgoto, de iluminação pública e de drenagem, e
- Construir passeios, colocar o meio-fio e pavimentar ruas.

**Cabe a
Lei Municipal**

Pois a lei municipal descreverá o rol das responsabilidades urbanísticas por ocasião do parcelamento do solo; normalmente o faz de modo particularizado para cada modalidade incidindo sobre o loteamento um grupo maior de exigências.

Impede aqui recomendar sempre ao legislador local ponderar com bastante acuidade até onde deverá chegar a listagem; pecar pelo excesso, neste ponto, significa estimular a ilegalidade, especialmente se a demanda por lotes estiver em alta.

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Coeficientes de aproveitamento

A definição dos coeficientes de aproveitamento – relação entre a área edificável e a área do terreno – está no centro de toda a concepção do zoneamento urbano e aplicação dos novos instrumentos da política urbana depois do Estatuto da Cidade.

Baseado nesse entendimento, é recomendável que os planos diretores, ou a legislação urbanística decorrente, estabeleçam para as zonas urbanas os coeficientes de aproveitamento máximo, básico e o mínimo nas áreas em que deseja induzir a ocupação.

3ª ETAPA:

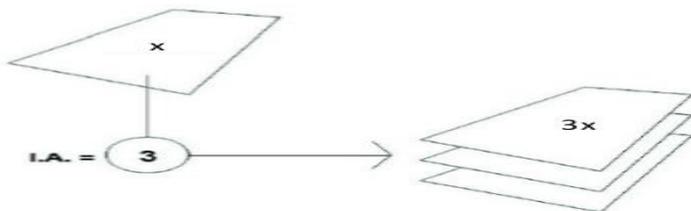
DEFINIR OS INSTRUMENTOS

OS INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Coeficientes de aproveitamento

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Coeficiente (ou índice) de aproveitamento



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:

É o que sempre foi definido na legislação de critérios urbanísticos. Ou seja, indicará o máximo aproveitamento que se poderá ter em um lote. A diferença é que deverá ser cobrada contrapartida financeira pelo que exceder o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico.

Pelo cálculo dessa contrapartida, se deverá tomar como base a valorização do terreno justamente pela possibilidade de se construir acima do índice básico.

3ª ETAPA:

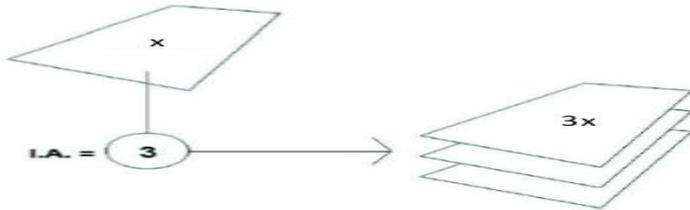
DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Coeficientes de aproveitamento

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Coeficiente (ou índice) de aproveitamento



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO:

Originalmente, está associado à ideia do “solo criado” que previa que cada terreno poderia construir sem ônus apenas uma vez a área do terreno. Acima disso seria o “solo criado”, sobre o qual o Município deveria cobrar para autorizar a construção. O estatuto das cidade não determina que o coeficiente de aproveitamento básico seja igual a um. Essa definição é remetida para os planos diretores que podem até admitir coeficientes de aproveitamento básico diferenciados na cidade. Mais é importante observar que esse índice representa um mecanismo para regular os preços da terra, sendo recomendável que seja baixo e razoavelmente homogêneo na cidade.

3ª ETAPA:

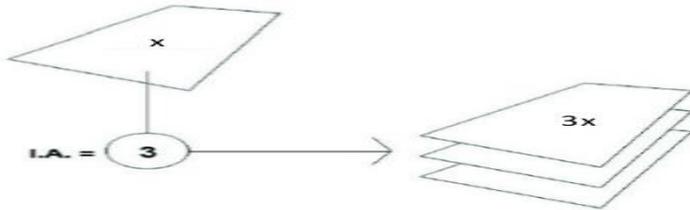
DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Coeficientes de aproveitamento

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Coeficiente (ou índice) de aproveitamento



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO:

Indica o mínimo que se deverá construir num determinado terreno. É recomendável adotá-lo para as áreas em que se pretende induzir a ocupação de modo a impedir a retenção especulativa da terra. Para as áreas em que se estabelecer coeficiente de aproveitamento mínimo, deverá ser aplicado o IPTU progressivo no tempo aos imóveis que não cumprirem tal obrigação.

3ª ETAPA: DEFINIR OS INSTRUMENTOS

Conteúdos da legislação municipal (sem prejuízo do estabelecido no Estatuto da Cidade)

PLANO DIRETOR	LEI ESPECÍFICA	DECRETO
Delimitação das áreas de incidência do PEUC (*)	Casos de não incidência do instrumento	Arranjo institucional: definição e competências dos órgãos municipais no processo de aplicação
Caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados (**)	Caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados	Procedimentos do ato de notificação
Prazo para cumprimento das obrigações (**)	Prazo para cumprimento das obrigações	Critérios para avaliação de pedidos de impugnação da notificação
	Sistema de participação e controle social na gestão	Procedimentos para averbação
		Escalonamento das notificações
		Sistema de monitoramento da aplicação

(*) Conteúdo obrigatório – Estatuto da Cidade | (**) Conteúdo recomendado – Resolução nº 34 do ConCidades

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Parcelamento, edificação ou Utilização Compulsória/IPTU Progressivo no Tempo

O Plano Diretor deverá definir as áreas em que a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar será exigida. A sanção para os que não cumprirem a obrigação será a majoração da alíquota do IPTU durante cinco anos consecutivos e não sendo atendida a exigência o imóvel poderá ser desapropriado como título da dívida pública.

O objetivo é induzir a ocupação urbana das áreas bem servidas de infraestrutura e equipamentos.

3ª ETAPA: DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO Parcelamento, edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

Critérios para a caracterização de imóveis sujeitos ao PEUC: Fundamentais (F) e Complementares (C)

	Imóveis não edificados	Imóveis subutilizados	Imóveis não utilizados
Coefficiente de aproveitamento	F	F	-
Área do imóvel	C	C	C
Área construída	-	-	C
Comprovação e tempo mínimo de efetiva não utilização	-	-	F
Percentual de área construída não utilizada	-	-	C
Uso ou atividade licenciada para a construção	-	C	C

Exemplo de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo:

Um terreno com 500 m² e CA mínimo igual a 0,2 será considerado subutilizado se a área nele construída for inferior a 100 m² (500 x 0,2).

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Nxxx

**TIPOLOGIA DE
IMÓVEIS OCIOSOS**

O que o proprietário deve fazer para
cumprir a função social da propriedade

NÃO EDIFICADO	Imóvel com Coeficiente de Aproveitamento (CA) igual a 0	Parcelar e/ou edificar
SUBUTILIZADO	Imóvel com Coeficiente de Aproveitamento (CA) anterior ao mínimo estabelecido por lei.	Parcelar e/ou edificar
NÃO UTILIZADO	Edifícios ou outros imóveis desocupados	Utilizar

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Parcelamento, edificação ou Utilização Compulsória/IPTU Progressivo no Tempo

É importante que as leis específicas do PEUC e do IPTU progressivo no tempo estejam em harmonia com o Código Tributário Municipal para evitar qualquer questionamento sobre a legalidade do instrumento.



Com relação à previsão da progressividade das alíquotas do IPTU, indica-se a duplicação das mesmas a cada ano, até o limite dos 15% definidos pelo Estatuto da Cidade, o que não deixa margem de dúvida, nem gera conflitos com a legislação tributária.

3ª ETAPA: DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

IPTU Progressivo no Tempo

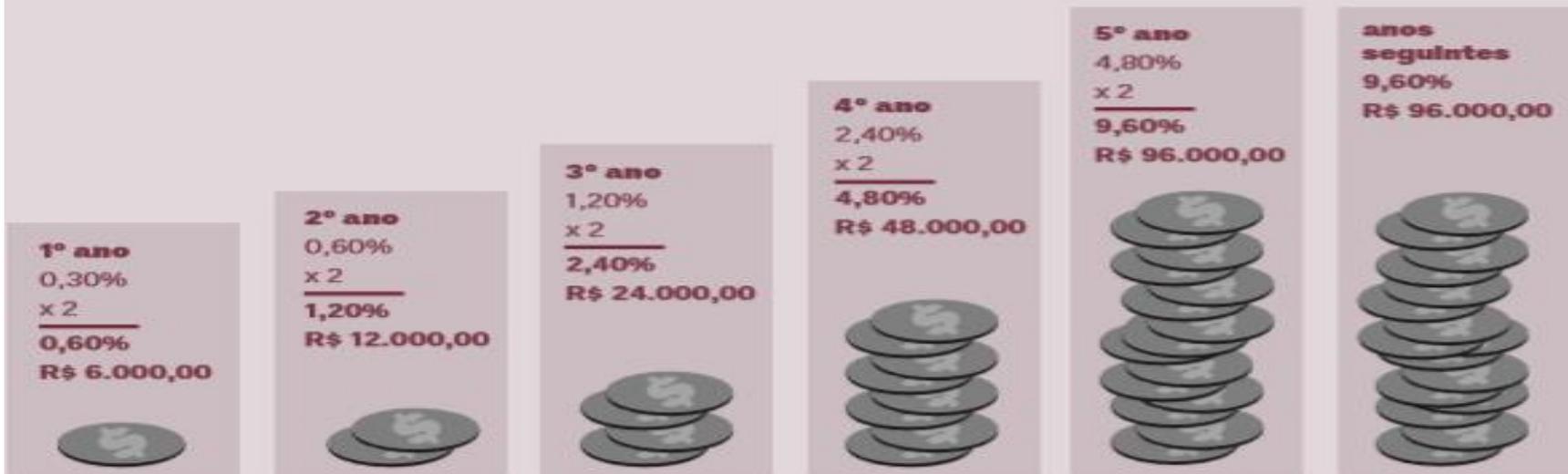
EVOLUÇÃO DOS VALORES DE IPTU NOS CASOS DE DUPLICAÇÃO ANUAL DAS ALÍQUOTAS DE PROGRESSIVIDADE

Imóvel com alíquota ordinária de IPTU = **0,30%** (sobre o valor venal do Imóvel)

Valor venal do Imóvel: R\$ 1.000.000,00

Valor do IPTU: R\$ 3.000,00

Cálculo do IPTU considerando a incidência da progressividade no tempo:



3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS TRADICIONAIS DO PLANEJAMENTO URBANO

Zona Especial de Interesse Social

No processo de planejamento urbano, o Município pode instituir zonas de especial interesse em áreas do território que, por suas características ou pelas intenções a elas dirigidas, se exige tratamento diferenciado em relação aos parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo urbano definidos nas zonas urbanas.

As Zonas (ou Áreas) de Especial Interesse Social têm sido largamente utilizadas para viabilizar processos de regularização urbanísticas e fundiária em assentamento informais de baixa renda. Nesses casos, entende-se que o interesse social de garantir a permanência das famílias no lugar onde moram deve se sobrepor à própria norma urbanística.

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Outorga onerosa do Direito de Construir

Baseado na concepção original do “solo criado”, é instrumento que obrigará empreendedor imobiliário a pagar contrapartida financeira para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico de seu terreno até o limite definido pelo coeficiente de aproveitamento básico. É fundamental compreender que a aplicação desse instrumento não levará ao aumento do preço final de vendas das unidades imobiliárias construídas, que é determinado pela capacidade de pagamento dos compradores. **A aplicação do instrumento incidirá sobre o preço do terreno, que necessariamente irá baixar com a adequada cobrança da outorga onerosa do direito de construir.**

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Outorga onerosa do Direito de Construir

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, também conhecida como “solo criado”, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

O [Coeficiente de Aproveitamento Básico](#) é um índice que indica o quanto pode ser construído no lote sem que a edificação implique numa sobrecarga de infraestrutura para o Poder Público. Tipicamente, esse coeficiente é igual a 1, o que significa que o proprietário pode edificar uma área igual à área do lote que possui. Caso o proprietário deseje edificar uma área maior que a estabelecida pelo coeficiente básico, ele deve dar ao Poder Público uma contrapartida financeira, ou seja, ele deve “comprar” do município o direito de construir uma área maior.

3ª ETAPA:

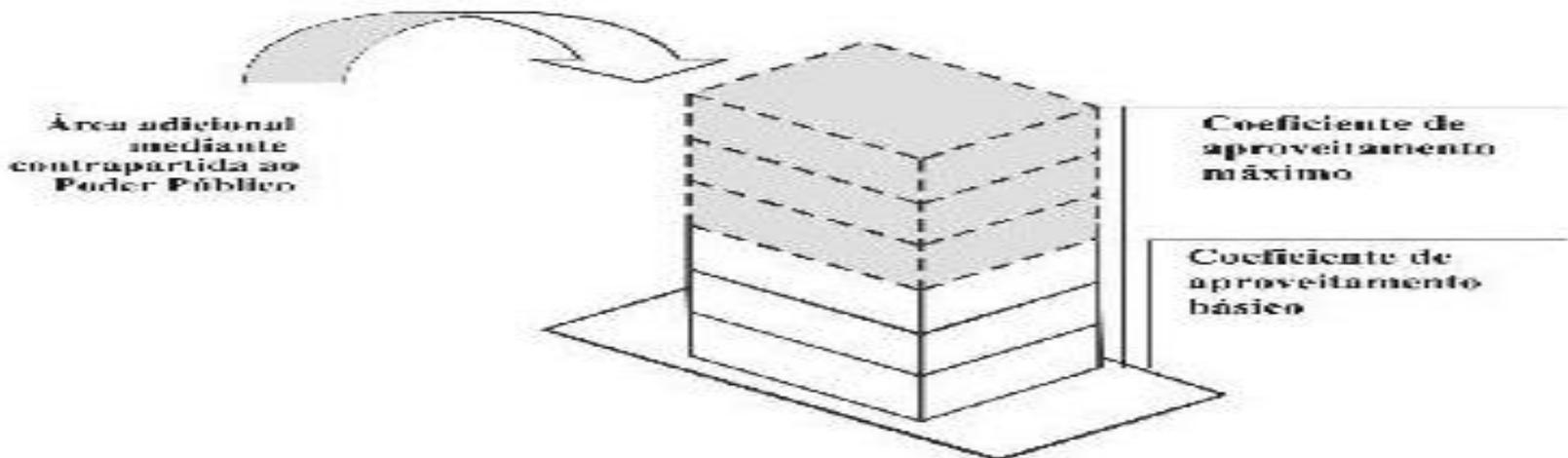
DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Outorga onerosa do Direito de Construir

Essa área construída, entretanto, deve estar abaixo da estipulada pelo coeficiente de aproveitamento máximo. Portanto, a área máxima a ser outorgada equivale à diferença entre o coeficiente máximo e o coeficiente básico estipulado para a área.

A Figura abaixo ilustra esquematicamente o funcionamento desse instrumento.



3ª ETAPA: DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Transferências do Direito de Construir

Critérios para a aplicação do instrumento

O objetivo da Outorga Onerosa, portanto, é recuperar parte dos investimentos a serem realizados pelo Poder Público para suprir as demandas geradas pelas altas densidades. Curiosamente, o Estatuto da Cidade veda a utilização dos recursos arrecadados com a Outorga em implantação de infra-estrutura, que seria a demanda mais diretamente ligada ao aumento da densidade. Os recursos podem ser utilizados para (art. 31 fazendo menção aos incisos I a IX do art. 26):

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Transferências do Direito de Construir

Alteração de uso do solo

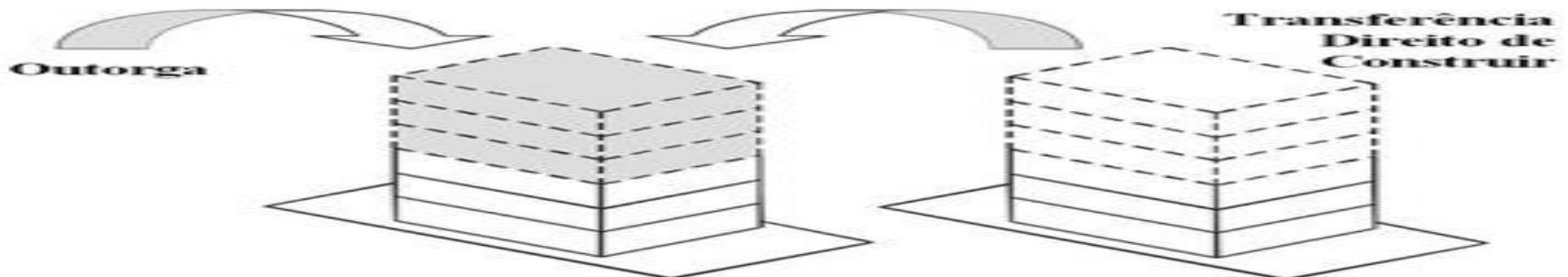
O EC permite também que o plano defina áreas onde será permitida mudança de uso do solo mediante contrapartida do beneficiário (art. 29). Essa diretriz me deixou desconfiado a princípio, já que imaginei que ele poderia dar margem a abusos na flexibilização das normas referentes ao uso do solo. Mas a palestra da Paula Santoro, na VII Conferência das Cidades, defendeu o uso dessa modalidade do instrumento nas franjas urbanas para evitar a especulação imobiliária com glebas distantes do tecido urbano consolidado, e auxiliar a diminuir o seu preço. De quebra, poderia ajudar a evitar o crescimento fragmentado, que transforma precocemente áreas rurais em loteamentos, para aproveitar os preços mais baixos em comparação com as glebas localizadas junto ao tecido urbano.

3ª ETAPA: DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Transferências do Direito de Construir

Um ponto complicado da implementação da Outorga é a interseção do instrumento com a Transferência do Direito de Construir (TDC). Teoricamente, um proprietário poderia comprar seu direito de construir do Poder Público, por meio da Outorga, ou de outro proprietário, por meio da TDC, o que tornaria os instrumentos concorrentes / complementares. Até aí, tudo bem, contanto que a área edificada final não exceda o Coeficiente de Aproveitamento Máximo da zona.



3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Transferências do Direito de Construir

Hipóteses de Isenção do Pagamento da Outorga

O artigo 30, inciso II do Estatuto da Cidade estabelece que a lei municipal deverá regram as hipóteses de isenção do pagamento da Outorga.

Estas hipóteses podem configurar-se de duas maneiras: (i) hipótese objetiva – v.g. local onde a prefeitura estimule o adensamento, a fim de aproveitar a infraestrutura disponível; (ii) hipótese subjetiva – v.g. caráter beneficente do proprietário que vai receber a isenção da outorga, ou a finalidade social da construção que utilizará o solo criado.

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Direito de Preempção

É o direito de preferência do Município para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares. Pode ser importante para viabilização de áreas bem localizadas para a produção de moradia ou outras finalidades previstas no Estatuto da Cidade, tais como: constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

3ª ETAPA:

DEFINIR OS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANO REGULAMENTADOS NO ESTATUTO DA CIDADE

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

O Município poderá definir empreendimentos e atividades que dependerão de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para serem licenciados.

Neste caso o município poderá exigir o cumprimento de medidas mitigadoras de impactos ou compensatórias para aprovar um determinado empreendimento. É um mecanismo interessante para tornar a legislação menos rígida, mas ao mesmo tempo garantir o controle urbano pelo Município.

Com o EIV, assim como em relação aos demais instrumentos, o Município deverá assumir uma postura menos passiva como sempre foi a prática na aplicação da legislação urbanística tradicional baseada normalmente nas definições “do que pode e do que não pode”. O instrumento exigirá que o município se manifeste em cima do caso concreto e não apenas defira ou indefira os projetos apresentados.

4ª ETAPA: O SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO



A lei do Plano Diretor deve estabelecer a estrutura e o processo participativo de planejamento para implementar e monitorar o Plano Diretor. O monitoramento compreende avaliações, atualizações e ajustes sistemáticos, que devem estar definidos na lei.

O Plano Diretor deve definir também as instâncias de discussão e decisão do monitoramento, como os conselhos, sua composição e suas atribuições.



CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Introdução

A Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade trazem elementos fundamentais para reverter o processo histórico de desenvolvimento desigual das nossas cidades: –a função social da cidade e da propriedade e a participação popular no planejamento e gestão das cidades. Esses dois elementos devem estar detalhados no Plano Diretor de cada município. Tornar viáveis e efetivar esses elementos é o grande desafio a superar, para construir o processo de gestão democrática, com participação ampla dos habitantes na condução do destino das cidades



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Instrumentos de participação do Estatuto das Cidades

O cap. IV do Estatuto da Cidade trata exclusivamente da Gestão Democrática das Cidades e elenca alguns instrumentos “para participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o pleno exercício da cidadania”. No parágrafo 4º do art. 40, o Estatuto da Cidade estabelece que os poderes Legislativo e Executivo garantirão, no processo de elaboração do Plano Diretor, a participação dos vários segmentos da sociedade, a publicidade e o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos. **E ainda, no art. 52, diz que o prefeito incorre em improbidade administrativa, se não garantir que o Plano Diretor seja cumprido.**



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Dos instrumentos contidos no Estatuto das Cidades

As audiências públicas e debates devem ser usados para definir a metodologia para elaborar o Plano Diretor e para possibilitar a participação em todas as etapas definidas, para discutir os grandes temas, que estarão contidos no Plano. No âmbito do Legislativo municipal, as audiências públicas são obrigatórias para a votação do Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, orçamento anual e Plano Diretor. Assim, no Legislativo, a Audiência Pública é condição de validade da edição das leis mencionadas e dos demais atos normativos complementares.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

GUIA PARA A ELABORAÇÃO PELOS MUNICÍPIOS E CIDADÃOS



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Metodologia participativa, para elaborar o plano

Os instrumentos contidos no Estatuto, não são suficientes, por si sós, para fazer falar muitos cidadãos que, ao longo dos anos, introjetaram atitudes de submissão, ou foram longa e duramente discriminados socialmente.



PASSO A PASSO: ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Núcleo Gestor

O processo de elaborar o Plano Diretor começa pela instalação do Núcleo Gestor, composto de representantes do poder público e da sociedade civil. O Núcleo Gestor tem papel estratégico: cabe a ele preparar, conduzir e monitorar a elaboração do Plano Diretor.

Cabe portanto ao Núcleo Gestor:

Formular os planos de trabalho de elaboração técnica e mobilização social;

Elaborar o cadastro das organizações sociais atuantes da sociedade civil;

Coordenar os núcleos de comunicação, de informação/ capacitação e de organização da participação;

Propor critérios para decidir prioridades;

Assegurar o cumprimento das regras estabelecidas coletivamente;

Compatibilizar o trabalho técnico com a leitura comunitária ao longo de todo processo.



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Preparação

Antes de dar início ao processo de planejamento, é preciso considerar as condições locais em que se implantará o que for planejado: a realidade vivida pelos moradores.

Nessa etapa, identificam-se os atores sociais presentes no município, suas territorialidades e formas de organização, sempre observando que a construção de uma nova cidade menos conflituosa e excludente, mais harmônica e justa, depende da participação de todos. Além disso, é necessário identificar os canais de participação mais efetivos para a realidade daquele município, assim como avaliar o modo como se desenrola o processo de tomada de decisão.



PASSO A PASSO: ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Inauguração

É o ponto de partida de mobilização da sociedade, quando se anunciam o início do processo e as regras para elaborar o Plano Diretor Municipal e para participar do trabalho: é o momento em que a sociedade deve ser convocada e atraída. Deve ser momento simultaneamente lúdico e solene, e deve ser amplamente divulgado para a população, por todos os meios de comunicação pública disponíveis, com especial atenção à divulgação em espaços públicos abertos, mais tradicionalmente freqüentados pelos setores populares.



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Capacitação

Nessa fase, dá-se início ao programa de esclarecimento da população sobre o que será feito. O Plano Diretor Municipal começa por a sociedade conhecer a realidade como resultado de um processo de desenvolvimento desigual. Nessa fase, divulgam-se as informações, para que os cidadãos as conheçam e a discussão possa começar adequadamente.

É importante que a população entenda claramente o que é o Plano Diretor Municipal, a importância do Plano como instrumento para resolver problemas recorrentes na organização socioespacial da cidade e participe desde o início de sua construção. A população deve entender com clareza que o Plano prevê e inclui as contribuições trazidas pelo Estatuto da Cidade na gestão democrática e participativa, para promover a regularização fundiária, para induzir o desenvolvimento urbano e para combater a especulação imobiliária.



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Leitura Comunitária

Entendidos os modos como devem ser construídos os processos de participação e deliberação, pode-se partir para “ler a cidade” – uma leitura da situação existente, especialmente nos aspectos referentes à cidade desigual. O objetivo dessa fase é visualizar a “cidade que temos”, a partir de questões presentes na escala da comunidade e do bairro, sem esquecer de integrá-las em maior escala, e com o cuidado de ‘espacializar’ as questões, quer dizer: de descrevê-las no espaço, de modo que possam ser mapeadas; esse é o meio pelo qual se constrói uma leitura que retrate de forma mais fidedigna a realidade vivida da cidade.



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Discutir as estratégias

Nesse momento, há uma etapa interna à administração, supervisionada pelo Núcleo Gestor, na qual se deve cuidar de integrar a leitura comunitária com as leituras técnicas feitas ou contratadas pela administração. Essa etapa deve sistematizar dados e preparar o novo instrumental a ser usado na etapa seguinte, de discussão popular.

É hora, afinal, de discutir as estratégias.

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

GUIA PARA A ELABORAÇÃO PELOS MUNICÍPIOS E CIDADÃOS



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Construir o pacto e o Projeto de Lei do Plano Diretor Participativo

Entre a cidade desejada e a cidade possível, há muitas barreiras a serem vencidas, especialmente quando a cidade real – que se conheceu na leitura da cidade – mostra-se tão distante da cidade das leis e dos planos de desenvolvimento concebidos para a cidade legal, sem responder às verdadeiras necessidades da cidade real.



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Discussão na Câmara Municipal e aprovação

O Projeto de Lei do Plano Diretor, apresentado à sociedade em Audiência Pública, será submetido à Câmara Municipal para ser discutido. Quanto mais o Legislativo tenha se envolvido no processo, maior a probabilidade de que o Projeto seja aprovado e convertido em Lei, sem alterações que o descaracterizem ou o afastem do interesse da maioria dos cidadãos ativos no processo participativo.



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Implementar o Plano Diretor

Nessa etapa, sabedores do que se pode efetivamente fazer, parte-se para implementar definitivamente o Plano Diretor. Para determinar o ponto de partida, é preciso trabalhar com critérios pré-estabelecidos, em diversas ordens. Como determinar a ordem cronológica de implementação, dentre o conjunto de projetos identificados e distribuídos em categorias de prioridade?



PASSO A PASSO:

ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

INSTRUMENTOS E METODOLOGIA DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Monitoramento

Implementado o sistema de gestão, devem-se avaliar os impactos das proposições formuladas e monitorar resultados obtidos. Dessa maneira, consegue-se analisar e compreender as mudanças e verificar se os caminhos propostos estão, de fato, nos aproximando dos nossos objetivos e construindo uma cidade melhor para todos.