

PLANO DIRETOR

PREFEITURA DE PORTO FELIZ



O QUE É UM PLANO DIRETOR?

O plano diretor é uma lei municipal, elaborada pelo poder executivo (Prefeitura) aprovada pelo poder legislativo (Câmara de Vereadores), que estabelece regras, parâmetros, incentivos e instrumentos para o desenvolvimento da cidade.

Sua principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população, e deve ser o norteador dos Planos Plurianuais (PPA) de investimentos dos governos locais, da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária. Alcançando todo o território municipal.

Por isso a Prefeitura de Porto Feliz conta com a participação da população, pois é fundamental para que nossos objetivos sejam atingidos.

A elaboração do Plano Diretor deve ser um processo informativo, participativo e formador de cidadãos!



AS 10 ETAPAS DE UM PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO:



- 1** – Sensibilizar e mobilizar a sociedade para a participação;

Formar uma Comissão Coordenadora do processo de
- 2** – elaboração do Plano Diretor, com participação do poder público e da sociedade civil;

Definir estratégias e formas de capacitação e participação da
- 3** – sociedade (seminários, oficinas, grupos de trabalho, reuniões, audiências públicas, conferências);
- 4** – Identificar os problemas e potencialidades a partir das leituras técnica e comunitária da cidade;
- 5** – Definir os princípios e as diretrizes do desenvolvimento municipal;
- 6** – Elaborar a proposta de projeto de lei;
- 7** – Discutir e aprovar a lei do Plano Diretor na Câmara Municipal;
- 8** – Ajustar o orçamento municipal às prioridades definidas pelo Plano Diretor;
- 9** – Acompanhar a execução das políticas e programas do Plano Diretor e avaliar seus resultados;
- 10** – Revisar o Plano Diretor no prazo máximo previsto (dez anos).

O PROBLEMA!

As cidades não oferecem as mesmas oportunidades a todos os seus habitantes.

Com isso, grande parte da população não tem suas necessidades atendidas, aumentando a desigualdade social e a exclusão urbana.

É por isso que, enquanto muitas pessoas vivem em bairros servidos de toda a infra-estrutura, outras vivem em situação precária, em áreas de risco e favelas.



COMO RESOLVER ISSO?

O Estatuto da Cidade, aprovado em 2001, pode ajudar nessa luta. Conforme os artigos 39º e 40º do Estatuto da Cidade, o plano diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”.

É ele quem deve promover o diálogo entre os aspectos físicos/territoriais e os objetivos sociais, econômicos e ambientais que temos para a cidade.



Os investimentos públicos sempre atenderam aos interesses de poucos, embora sejam custeados por impostos que são pagos por todos. Essa é uma situação injusta, que somente terá fim se houver uma inversão de prioridades, fazendo com que os investimentos passem a atender às necessidades de todos.

Para que isso seja possível, é fundamental que as políticas e os investimentos sejam discutidos e decididos de forma democrática, utilizando diferentes espaços e instrumentos de participação. Somente a participação popular pode garantir a inversão de prioridades e o controle social sobre os investimentos públicos.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA CIDADE

Enquanto parte da população mora em condições precárias, há inúmeros imóveis vazios ou pouco utilizados em áreas providas de água, esgoto, luz e calçamento.

A função social impõe limites ao direito de propriedade, para garantir que o exercício deste direito não seja prejudicial ao bem coletivo.

Isto significa que uma propriedade rural ou urbana não deve atender apenas aos interesses de seu proprietário, mas também ao interesse da sociedade.



O ESTATUTO E SEUS INSTRUMENTOS

O Estatuto da Cidade também fornece instrumentos que podem ser utilizados para chegar no objetivo de deixar a cidade da forma que todos querem.

Esse princípio se alinha ainda com a justa distribuição dos impostos e taxas arrecadados, uma vez que possibilita a recuperação de parte da valorização imobiliária gerada pelos investimentos públicos em infraestrutura, com cobrança justa e equilibrada, distribuindo os investimentos públicos em áreas menos favorecidas e vulneráveis do território.

É o Plano Diretor que diz como aplicar as regras do Estatuto: quais os instrumentos serão utilizados, como e onde. Confira abaixo os principais instrumentos da política:

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC):

Tem o objetivo de combater a aglomeração de terrenos ociosos ou subutilizados no espaço urbano, que dessa maneira permanecem corroborando a especulação imobiliária.

Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública:

Aplica-se quando não há efetividade na cobrança do IPTU progressivo após o prazo de cinco anos. A desapropriação é feita com o pagamento aos proprietários por meio de títulos da dívida pública, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas corrigidas e acrescidas de juros proporcionais ao período.

Direito de preempção:

Garante ao Executivo municipal a preferência de compra de imóvel urbano em região definida como prioritária em lei municipal decorrente do Plano Diretor.

Transferência do Direito de Construir (TDC):

Permite ao município autorizar o proprietário de um imóvel ou lote a alienar ou exercer em outro local o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e ainda não utilizado em seu terreno.

IPTU: Prevê o aumento gradual do tributo para imóveis ou terrenos que não estejam cumprindo sua função social pelo descumprimento das notificações para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Usucapião especial de imóvel urbano:

Define a transferência de posse para aquele que, não possuindo imóvel, comprovar o uso para moradia de área ou edificação urbana por cinco anos ininterruptos e sem oposição.

Direito de superfície:

Permite que um proprietário de terreno urbano conceda a outro particular o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo de seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, para que esse outro particular cumpra os critérios de utilização ou edificação definidos pelo Plano Diretor.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

(OODC): Possibilita ao município estabelecer no Plano Diretor uma relação entre a área do terreno e a área edificável, instituindo uma área-limite de edificação.

Operações urbanas consorciadas:

Consistem em uma série de intervenções e medidas coordenadas pelo município, que outorga o direito de uso de uma área a um particular ou a um grupo para preservar, recuperar ou transformar áreas urbanas com o objetivo de melhorar a estrutura do local e executar melhorias sociais ou preservação ambiental.

O Plano Diretor deve ser discutido com toda a sociedade antes de sua transformação em lei.

É importante conhecer e discutir democraticamente as posições de cada segmento social, buscando que, ao final, prevaleçam aquelas propostas que representam os interesses da maioria da população e a concretização do compromisso com a construção de cidades mais justas!



O PAPEL DA PREFEITURA:

- Coordenar a elaboração do Plano Diretor Participativo, garantindo a participação da população;
- Criar canais permanentes de discussão e participação da sociedade (conselhos, conferências, fóruns, comissões, etc);
- Respeitar e viabilizar (pela aplicação adequada dos recursos) as diretrizes e ações estabelecidas pelo Plano Diretor;
- Disponibilizar as informações sobre a cidade, em linguagem acessível, dando a oportunidade para que todos possam opinar e acompanhar a implementação dos planos e projetos governamentais;
- Dispor de equipe técnica capacitada e uma base cartográfica atualizada, subsídios indispensáveis para a elaboração do Plano Diretor.

O PAPEL DA POPULAÇÃO:

- Buscar conhecer a realidade e os planos que estão sendo desenvolvidos pelo poder público;
- Divulgar o Estatuto da Cidade e sensibilizar seus parentes, amigos e conhecidos para a importância de discutir a cidade;
- Apresentar projetos de iniciativa popular, bem como, sugestões para o desenvolvimento municipal;
- Participar do processo de elaboração do Plano Diretor em todas as suas etapas;
- Ocupar os espaços de participação previstos no Plano Diretor;
- Monitorar e avaliar de forma permanente a aplicação das políticas, programas e instrumentos do Plano Diretor, verificando se está sendo feita de acordo com aquilo que foi aprovado.

**FOI APRESENTADO
O PLANO DIRETOR!**

**COMO ELE DEVE SER
ELABORADO E PARA
QUE ELE SERVE.**



PREFEITURA DE PORTO FELIZ