

# Curso de Capacitação

Aula 2

Sidney Piochi

O papel do Plano Diretor no processo de reforma urbana

## JUNDIAÍ

Fevereiro 2014



Prefeitura de **Jundiaí**  
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



**demacamp** Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

No Título referente aos direitos e garantias fundamentais da Constituição Federal, é garantido o direito de propriedade (inciso XXII), mas a propriedade deverá atender a sua função social (inciso XXIII).

O artigo 182 da Constituição Federal estabelece que a competência municipal para tratar da política de desenvolvimento urbano deve atender a diretrizes gerais fixadas em lei e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e bem estar dos seus habitantes.

O Plano Diretor é o instrumento básico dessa política.

O artigo 2º da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) estabelece que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O que são funções sociais da cidade e da propriedade urbana?



# O plano diretor define a **FUNÇÃO SOCIAL** da cidade e da propriedade



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Garantia do direito a cidades sustentáveis: direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais.





## Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos .



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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 .





# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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 .



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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.



# Diretrizes gerais para o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

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



# Estas diretrizes da política de desenvolvimento urbano só podem ser trilhadas com a existência do Plano Diretor

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbanos e é ele que determina como a cidade e a propriedade cumprirão sua função social.

É obrigatório para os municípios:

- com mais de 20 mil habitantes;
- Integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- Integrantes de áreas de especial interesse turístico, segundo as definições dos Estados e da União;
- Situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no País, como usinas hidrelétricas, aeroportos, portos, grandes obras rodoviárias.



As maiores conquistas da aprovação do Estatuto da Cidade e a instituição do plano diretor participativo como principal instrumento de reforma urbana foram:

1. A indução ao desenvolvimento urbano sustentável para o cumprimento da função social da propriedade.
2. A possibilidade de redistribuição dos investimentos.
3. A democratização da gestão territorial.
4. A possibilidade de promover a regularização fundiária.



# 1. O direito de propriedade não confere ao proprietário o direito de ferir o interesse coletivo estabelecido na lei do Plano Diretor, porque:

A finalidade primordial de um imóvel é a moradia, entendido como um direito social constitucional. A ociosidade de imóveis, seja por abandono, seja por interesses especulativos fere esta finalidade primordial, devendo ser induzida a sua utilização.

Além da moradia, a cidade demanda outras necessidades que vão de encontro ao interesse coletivo. Ao aferir estas necessidades, o Plano Diretor deve criar instrumentos para induzir que tais necessidades sejam supridas ao longo dos anos.

Os impactos negativos produzidos por determinadas atividades (indústrias poluentes, por exemplo) não pode recair sobre os demais moradores, devendo ser mitigados pelo próprio proprietário.



## 2. As decisões sobre as funções sociais incidem no valor das propriedades

O valor da terra é definido pela **DISTRIBUIÇÃO DE INVESTIMENTOS PÚBLICOS** e **PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO**. A valorização ocorre quando o Poder Público realiza investimentos em infraestrutura, equipamentos e serviços públicos; possibilita a mudança do solo rural para o solo urbano e quando estabelece parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo menos restritivos.

A valorização decorrente de ações públicas normalmente é apropriada de forma privada pelo proprietário do imóvel, sem que haja qualquer retorno à coletividade.

O ônus também incide desigualmente.

No Plano Diretor Participativo não basta definir a destinação, é preciso também introduzir mecanismos de manejo da valorização imobiliária buscando REDISTRIBUIR a valorização imobiliária socialmente produzida: *redistribuir ônus e benefícios e dividir os custos de produção das cidades entre proprietários, loteadores, construtores, poder público e cidadãos*).

Ao mesmo tempo, decisões do Poder Público podem prejudicar o valor das propriedades e este ônus também deve ser distribuído socialmente.



### 3. Instrumentos de democratização da gestão territorial são parte de toda a estratégia do Plano Diretor Participativo

**SISTEMA DEMOCRÁTICO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL** - controle público permanente e inclusão dos setores populares para:

- Compartilhamento de decisões e responsabilidades na gestão territorial.
- Capacitação permanente de gestores públicos e lideranças sociais para práticas democráticas de planejamento e gestão territorial.
- Democratização das informações territoriais e urbanas.
- Articulação intersetorial.





#### 4. Os instrumentos de regularização fundiária permitirão o acesso justo à terra urbanizada.

A população de mais baixa renda não possui acesso à terra urbanizada formal. Há expansão e adensamento de favelas, palafitas e loteamentos irregulares ocupados pela população de baixa renda. Há desigualdade no acesso à infra-estrutura urbana, espaços públicos e equipamentos comunitários de educação, saúde, lazer, cultura, etc.

O Plano Diretor deve reconhecer e formalizar, através dos instrumentos como as ZEIS, a Usucapião Especial Urbana, a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, os assentamentos irregulares, promovendo, além disso, a oferta de lotes urbanizados ou unidades habitacionais que sejam acessíveis à população de mais baixa renda.



# Conteúdo básico do plano diretor

## PROJETO DE CIDADE/OBJETIVOS

- Definição dos espaços coletivos de suporte à vida.
- Definição da destinação de cada parte do território.
- Destinação de terra adequada para todas as atividades de todos os segmentos sociais.

## ESTRATÉGIAS

- Definição de investimentos prioritários.
- Regulação do solo urbano e rural.
- Gestão administrativa e territorial.

## INSTRUMENTOS

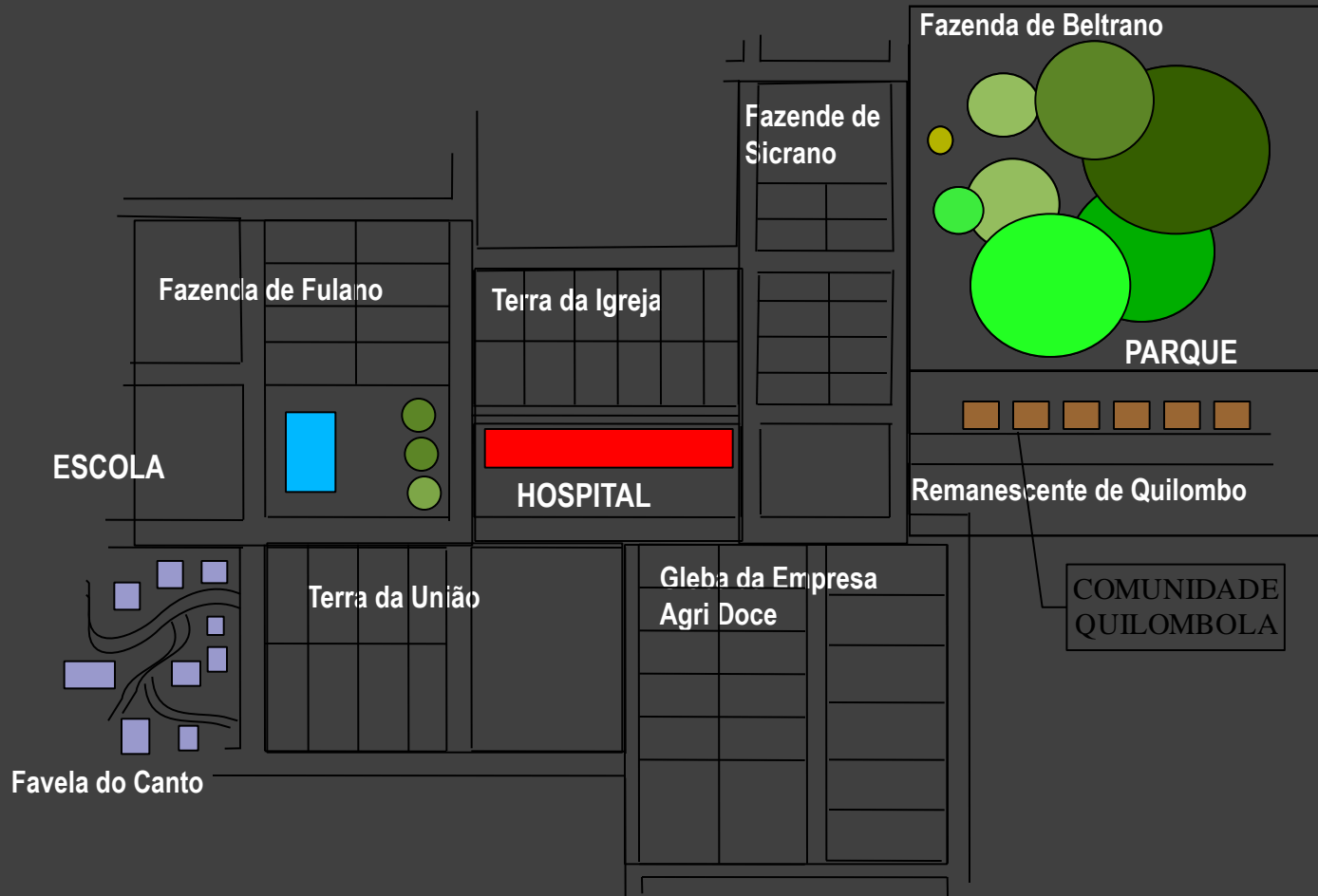
- De manejo da valorização imobiliária para inclusão territorial e financiamento da implementação do Plano Diretor.
- De regularização Fundiária sustentável para a Inclusão territorial.
- De democratização da gestão administrativa e territorial.



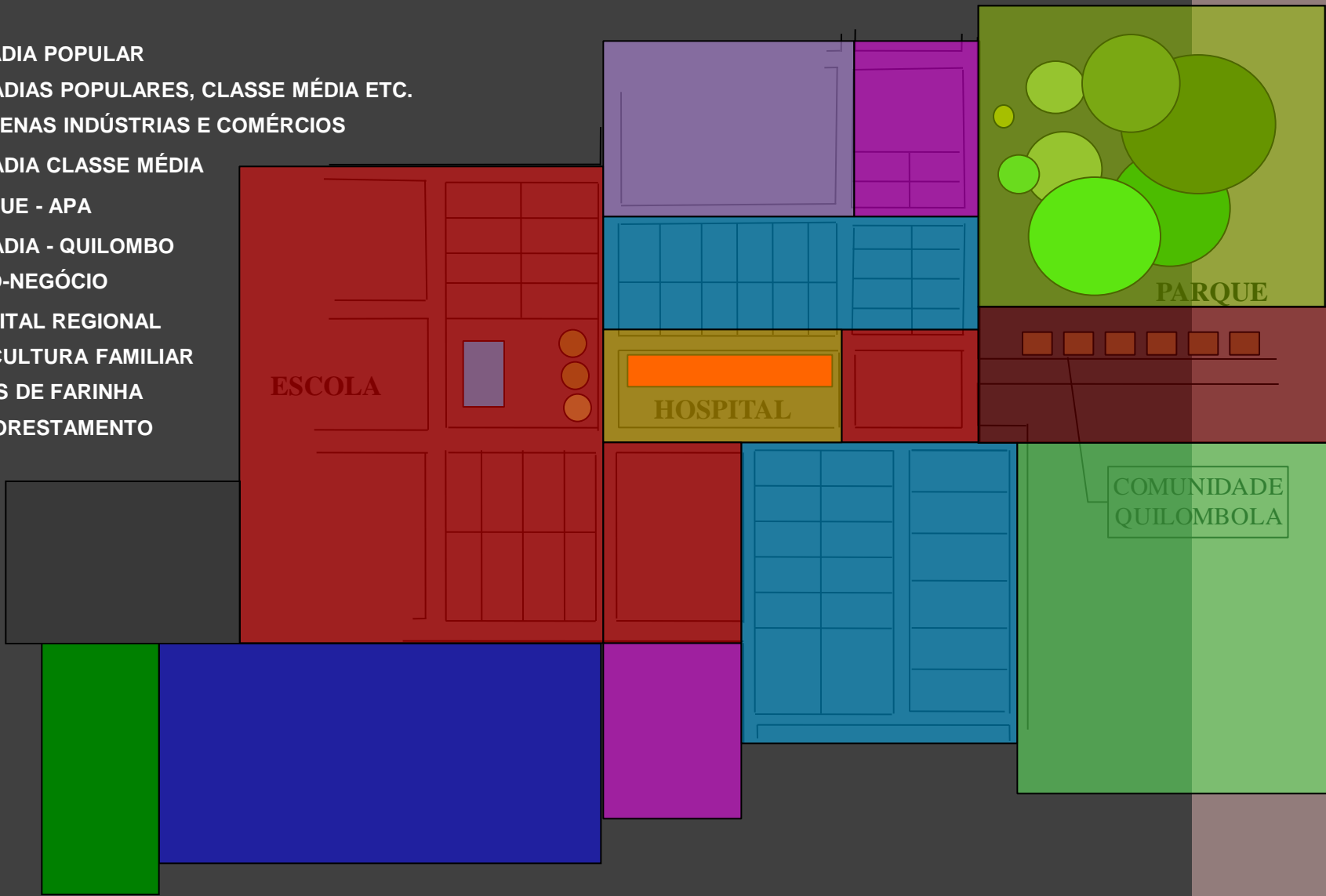
O Plano Diretor Participativo define a destinação social, econômica e ambiental dos territórios e estabelece as estratégias e instrumentos para a implementação dessa destinação **INDEPENDENTE DE QUEM É O DONO DA TERRA** (privado, poder público municipal, estadual e federal).

Separação entre o **DIREITO DE PROPRIEDADE** do **DIREITO DE CONSTRUIR**.





- MORADIA POPULAR
- MORADIAS POPULARES, CLASSE MÉDIA ETC.
- PEQUENAS INDÚSTRIAS E COMÉRCIOS
- MORADIA CLASSE MÉDIA
- PARQUE - APA
- MORADIA - QUILOMBO
- AGRO-NEGÓCIO
- HOSPITAL REGIONAL
- AGRICULTURA FAMILIAR
- CASAS DE FARINHA
- REFLORESTAMENTO

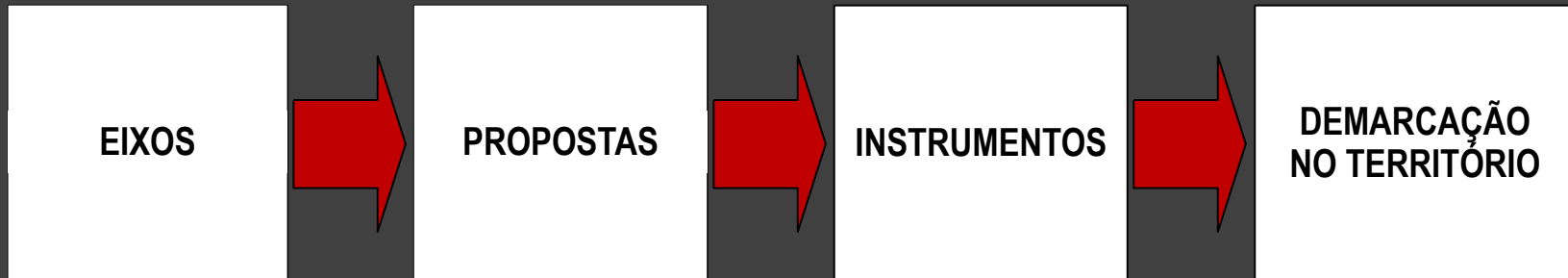


## Autoaplicabilidade dos instrumentos de regulação do solo urbano

- A DESTINAÇÃO DE CADA PORÇÃO DO TERRITÓRIO DEVE SER FEITA em MAPAS DO MUNICÍPIO, com áreas e perímetros bem definidos.
- Sobre estes perímetros, se aplicam os INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA que operam as estratégias de uso e ocupação do solo.



# Autoaplicabilidade dos instrumentos de regulação do solo urbano



# Etapas do processo de elaboração do Plano Diretor Participativo





## E em Jundiaí?

1. Como as funções sociais da cidade e da propriedade urbana são cumpridas hoje em Jundiaí?
2. Quais são as situações visíveis em Jundiaí de não cumprimento das funções sociais da propriedade?
3. Das 3 maiores conquistas advindas do Estatuto da Cidade (redistribuição dos investimentos públicos, democratização da gestão e regularização fundiária), quais são as mais importantes para Jundiaí?
4. Como o plano diretor de Jundiaí incluiu o princípio da função social da cidade e propriedade urbana?
5. O plano diretor de Jundiaí possui o conteúdo mínimo previsto pelo Estatuto da Cidade?

