

# Ficha técnica

## Texto base

Arquiteta e Urbanista IRACEMA BHERING

## Projeto gráfico e Diagramação

Sinésio Ribeiro Bastos Filho (GCM/Crea-MG)

Teo Venier (GCM/Crea-MG)

## Ilustração

Cláudio Martins

## Revisão

Pedro Carlos Garcia Costa

Aloisio Lopes (GCM/Crea-MG)

Cláudia Machado (GCM/Crea-MG)

José Abílio Bello Pereira (Crea-MG)

## Realização

Crea-MG - Av.Álvares Cabral, 1.600 - Bairro Santo

Agostinho - Belo Horizonte/MG - DDG: 0800-312732



Revisado em julho de 2005

## *Para entender o* **PLANO DIRETOR**



PARA entender o Plano Diretor. – rev. Belo Horizonte:  
 CREA-MG, 2005.  
 20 p. : il. color. ; 21 cm.

1. Título 2. Estatuto da Cidade I. Bhering, Iracema II.  
 Martins, Cláudio III. CREA-MG.

MONTES CLAROS	Av. Coronel Prates, 200, Centro	(038) 3221-3841	(038) 3222-3672
MURIAÉ	Rua Presidente Arthur Bernardes, nº 75, Centro	(032) 3721-2110	—
OLIVEIRA	Pça. XV de Novembro, 20, sl. 305, Centro	(037) 3331-4110	(037) 3331-2474
OURO BRANCO	Av. Marisa de Souza Mendes, 1177, Sala 05, Pioneiros	(031) 3742-1600	(031) 3742-3077
OURO PRETO	Av. Vitorino Dias, 56, sl. 203 e 204, Centro	(031) 3551-4872	(031) 3551-6403
PARÁ DE MINAS	Rua Sacramento, 356, Centro	(037) 3231-3300	—
PARACATÚ	Pça Virgínia Rath, nº 10, sala 01, Centro	(038) 3672-3670	(038) 3672-1646
PASSOS	Rua Dr. Bernadino Vieira, nº 413, Bairro Carmelo	(035) 3521-5414	(035) 3522-3589
PATOS DE MINAS	Av. Getúlio Vargas, 903, Centro	(034) 3821-0700	(034) 3821-2701
PATROCÍNIO	R. Presidente Vargas, 1.589. sala 05, Centro	(034) 3831-5005	(034) 3831-6533
PEDRO LEOPOLDO	Rua Otoni Alves, 345, sala 03, Centro	(031) 3662-5535	(031)3661.2569
PIRAPORA	Av. Salmeron, 252, Centro	(038) 3741-3635	—
POÇOS DE CALDAS	R. Prefeito Chagas, 305, Conj.22/23/24, Ed.Manhattan, Centro	(035) 3722-2657	(035) 3712-8829
PONTE NOVA	Av. Dom Bosco, nº 210, Palmeiras	(031) 3881-3517	(031) 3881-2582
POUSO ALEGRE	Rua Cel. Herculano Cobra, nº 156, Centro	(035) 3423-2242	(035) 3421-2016
SANTA LUZIA	Av. Raul Teixeira da Costa Sobrinho, 637, lj.01, Camelos	(031) 3641-3412	(031) 3641-2760
SÃO JOÃO DEL REI	Rua Dr. Balbino da Cunha, 42 A, Centro	(032) 3371-7001	—
SÃO LOURENÇO	Rua Dr. Olavo Gomes Pinto, 421, sl. 07, Centro	(035) 3332-4033	(035) 3332-4695
S. S. DO PARAÍSO	Rua Dr. Placidino Brigagão, 837, Centro	(035) 3531-4022	(035) 3531-6929
SETE LAGOAS	Rua Renato Feio, 89, Centro	(031) 3771-2690	(031) 3774-0736
TEÓFILO OTONI	Rua Antônio Mendes de Souza, 185, Grão Pará	(033) 3522-1300	(033) 3522-6741
UBÁ	Rua Treze de Maio, nº 95, lj. 110/111, Centro	(032) 3531-3226	(032) 3532-3215
UBERABA	Rua Sete de Abril, 32, Centro	(034) 3312-1322	(034) 3332-2634
UBERLÂNDIA	Av. Nicomedes Alves dos Santos, 489, Lídice	(034) 3236-5470	(034) 3236-3221
UNAI	Rua Professor Olímpio Gonzaga, nº 298, Centro	(038) 3676-1152	(038) 3676-7845
VARGINHA	Pça. D. Pedro II, 28, Centro	(035) 3221-3000	(035) 3221-7245
VIÇOSA	Pça. Silviano Brandão, 170, sala 110, Centro	(031) 3891-1755	—



# Procure o Crea-MG em sua região

ALFENAS	Av. São José, 1377, Centro	(035) 3291-3922	(035) 3292-1892
ALMENARA	R. Tiradentes, 385, Centro	(033) 3721-1812	(033) 3721-1865
ARAGUARI	Av. Cel. Teodolino Pereira de Araújo, 1273, sl. 101, Centro	(034) 3242-1560	(034) 3241-7841
ARAXÁ	R. Presidente Olegário Maciel, 111, sl. 56, Centro	(034) 3661-3788	(034) 3661-1302
ARCOS	Rua dos Expedicionários, 325, Centro	(037) 3351-2329	(037) 3351-4492
BARBACENA	Rua Visconde de Carandaí, nº 46, Centro	(032) 3331-0869	(032) 3331-5926
BHTE/BARREIRO	Av. Sinfrônio Brochado, nº 624 salas 105/106, Barreiro	(031) 3384-5500	—
BETIM	Av. Juscelino Kubitschek, nº 140, sala 404, Centro	(031) 3532-2043	(031) 3596-4512
BOM DESPACHO	Rua Dr. José Gonçalves, 62, Centro	(037) 3522-2575	—
CARATINGA	Rua João Pinheiro, 95-A, Centro	(033) 3321-6033	—
CATAGUASES	Pça. Gov. Valadares, 101, sls. 211 e 212, Centro	(032) 3421-4852	(032)3422-6093
CONS. LAFAIETE	Rua Afonso Pena, 120, Centro	(031) 3762-3773	—
CONTAGEM	Av. José Faria da Rocha, 2.204, lj. 02, Eldorado	(031) 3391-6959	Fax - ramal 21
CURVELO	Rua Juvenal Borges, nº 19, Centro	(038) 3721-3067	—
DIVINÓPOLIS	Av. Antônio Olímpio de Moraes, 545, sl. 612, Centro	(037) 3222-8624	—
FRUTAL	Pça. Dr. França, 155, Centro	(034) 3421-8951	(034) 3421-9402
GOV. VALADARES	R. Marechal Floriano, 600, lj.05, Centro	(033) 3271-3122	(033) 3277-9637
IPATINGA	Rua Ponte Nova, 149, Sala 206, Centro	(031) 3822-2265	(031) 3822-6522
ITABIRA	Rua José Bragança 278, Centro	(031) 3831-7249	(031) 3834-4484
ITAJUBÁ	R. Cel. Rennó, 07, sl. 01, Centro	(035) 3622-0783	(035) 3622-5115
ITAÚNA	Pça. Dr. Augusto Gonçalves, 146, sl. 1303, Itauense II	(037) 3242-1670	—
ITUIUTABA	Av. 13, nº 658, sl. 1001, Centro, Ed. Ituiutaba	(034) 3261-7412	(034) 3261-7129
JANAÚBA	R. Tupinambás, 298, Centro	(038) 3821-1688	—
JANUÁRIA	Av. São Francisco, nº 204, Centro	(038) 3621-1294	—
JOÃO MONLEVADE	Av. Wilson Alvarenga, nº 1047, 6º andar, sl 601, Carneirinhos	(031) 3852-2521	(031) 3852-3070
JUIZ DE FORA	Rua Halfeld, 414, sl. 306 a 310, Centro	(032) 3215-4278	(032) 3212-2254
LAVRAS	R. Comendador José Esteves, 257, Centro	(035) 3821-6396	—
MACHADO	Rua Artur Xavier Pedroso, nº 428, Sala 6, Centro	(035) 3295-1999	(035) 3295-2258
MANHUAÇU	Rua Capitão Rafael 300, Centro, Manhuaçu	(033) 3331 - 6130	—

# Introdução

O crescimento urbano desordenado dividiu as cidades brasileiras: de um lado a cidade formal, planejada, dotada de infra-estrutura de serviços urbanos; do outro lado, a cidade informal, desenvolvida fora do traçado original, sem infra-estrutura. O planejamento tradicional ficava nas mãos da esfera técnica, enquanto a gestão era de responsabilidade da esfera política.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, foram criados vários instrumentos tributários, urbanísticos e jurídicos para garantir a democratização do planejamento e da gestão das cidades. Esses novos princípios gerais de política urbana, aplicados às realidades locais, resultam no Plano Diretor Municipal, instrumento básico de planejamento e gestão no município.

Ter direito a cidades sustentáveis significa direito à terra urbana e rural, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, à cultura, ao meio ambiente, à participação econômica, à saúde, à educação, enfim, aos serviços públicos e ao lazer para as presentes e futuras gerações.

Todos os municípios com mais de 20 mil habitantes são obrigados a elaborar e implantarem seu Planos Diretores até outubro 2006. Quem descumprir o prazo está sujeito a sanções legais e a perda de financiamentos em diversas áreas. Também estão obrigados a elaborar seus

Planos Diretores aqueles municípios que integram regiões metropolitanas, aqueles que possuem empreendimentos de impacto ambiental ou aqueles com potencial turístico. Tudo isso para que o desenvolvimento seja sustentável, isto é, sem prejuízos para as gerações futuras. Mesmo aqueles municípios que já possuem Planos Diretores, que infelizmente são poucos, estão obrigados a revisar seus planos e a legislação urbanística local, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, para se adaptar à nova legislação federal.

Para não incorrer naquela separação tradicional entre o técnico e o político, o Estatuto da Cidade estabelece a participação popular no planejamento do desenvolvimento das cidades e na sua gestão. O conceito de esfera política também se ampliou, não mais se restringe ao prefeito municipal, mas contempla toda população, através de suas entidades representativas e também de seus representantes nas Câmaras Municipais, os vereadores.

A participação da sociedade civil é necessária desde o primeiro momento, pois quem participa da elaboração, com certeza estará mais preparado para participar da gestão do Plano Diretor, contribuindo para que cada cidade brasileira ofereça mais qualidade de vida a seus habitantes.

*Belo Horizonte (MG), março de 2005*



## Pelo fortalecimento dos municípios

No início de 2001, quando começavam os mandatos de prefeitos e vereadores que iriam conduzir a administração dos municípios mineiros até o final de 2004, a Assembléia Legislativa decidiu colocar em prática um projeto que teve grande aceitação em todo o Estado: o de promover palestras e debates, nas diversas regiões de Minas, sobre os principais assuntos relacionados à gestão pública municipal.

A idéia era fornecer subsídios para os novos ocupantes das prefeituras e das câmaras municipais, envolvendo as relações entre os dois poderes e a sociedade civil, as obrigações decorrentes da legislação – especialmente da Lei de Responsabilidade Fiscal – e os meios de conseguir recursos para fazer funcionar a máquina pública e estimular o desenvolvimento das nossas cidades.

No início de um novo mandato municipal, julgamos oportuno repetir a experiência, em novo conteúdo e novo formato, destinando-se aos prefeitos e vereadores empossados em 1º de janeiro, a seus principais assessores e a representantes de entidades civis, em cidades-pólo de todas as regiões de planejamento do Estado.

Entre as principais questões a serem discutidas nesses encontros regionais, denominados “Desafios da Agenda Municipal 2005”, estarão em pauta o Plano Diretor; o Plano Plurianual; os principais problemas relacionados à Lei de Responsabilidade Fiscal e à prestação de contas municipais; linhas de financiamento do BDMG para o desenvolvimento municipal; e a importância da atuação conjunta do Executivo, Legislativo e comunidade.

Para levar aos agentes municipais informações seguras e assessoria técnica sobre esses temas, precisaríamos de estabelecer parcerias com instituições públicas e da sociedade civil de reconhecida capacidade para a tarefa. Dentre essas parcerias, tivemos a felicidade de contar com a preciosa colaboração do Crea-MG, entidade que tem participado ativamente de diversos eventos promovidos pela Assembléia Legislativa.

Esta cartilha – uma detalhada explanação sobre os princípios, a formulação e a execução do Plano Diretor, instrumento que adquiriu nova dimensão com o Estatuto da Cidade – é uma contribuição valiosa para os encontros regionais a serem realizados e constitui um material imprescindível para as ações de planejamento municipal.

Não temos dúvida de que a elaboração compartilhada do Plano Diretor – envolvendo o Executivo, o Legislativo e a sociedade civil – representa um avanço para o desenvolvimento dos municípios, levando em consideração as características, os problemas e as potencialidades de cada comunidade, visando à melhoria das condições de vida de seus habitantes.

**Deputado Mauri Torres**

Presidente da Assembléia Legislativa do Estado de Minas Gerais

## Veja onde consultar e pesquisar sobre o Plano Diretor

Crea-MG – [www.crea-mg.org.br](http://www.crea-mg.org.br)

Ministério das Cidades - [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br)

IBGE – [www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br)

Iphan – [www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br)

PNUD – [www.pnud.org](http://www.pnud.org)

Embrapa – [www.embrapa.br](http://www.embrapa.br)

ME – [www.exercito.gov.br](http://www.exercito.gov.br)

INPE – [www.inpe.br](http://www.inpe.br)

MMA – [www.mma.gov.br](http://www.mma.gov.br)

Ibama – [www.ibama.gov.br](http://www.ibama.gov.br)

ANA – [www.ana.gov.br](http://www.ana.gov.br)

CPRM/DNPM – [www.cprm.gov.br](http://www.cprm.gov.br) / [www.dnpm.gov.br](http://www.dnpm.gov.br)

PNUD – [www.undp.org.br](http://www.undp.org.br)

SEDRO – [www.urbano.mg.gov.br](http://www.urbano.mg.gov.br)



fundamentais para o desenvolvimento do município chegou a hora de definir quais os instrumentos necessários para colocá-los em prática.

Não há necessidade de se usar todos os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Eles devem ser utilizados de acordo com as demandas do município e é preciso definir onde e como serão aplicados.

## **8- PROJETO DE LEI**

Com todas as definições prontas é elaborado o texto final detalhado, em formato de um projeto de lei, com capítulos, artigos, parágrafos e incisos, que será encaminhado pelo executivo à Câmara de Vereadores.

## **9- DISCUTIR NA CÂMARA MUNICIPAL**

O projeto de lei encaminhado deve ser de novo discutido com a sociedade e, quando aprovado e votado pelos vereadores, ele se transforma em lei.

## **10 - IMPLEMENTAR O PLANO**

O Plano Diretor deverá ser auto-aplicável quando se transformar em lei. O seu próprio texto indicará o caminho para a sua implementação e gestão. As fontes de recursos para a realização do plano e os seus projetos prioritários também definirão um caminho a seguir. Eles devem ser

incluídos na Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei dos Orçamentos Anuais e do Plano Plurianual do Município, para que o planejamento se efetive.

## **11 – MONITORAR O PLANO**

O Plano Diretor deve estabelecer a estrutura e o processo participativo que possibilite a implantação e monitoramento do mesmo. Esse sistema de gestão deve ser construído a partir da capacidade do município e indicar quais serão os fóruns, com participação do poder público e da sociedade, que irão monitorar, avaliar, propor mudanças e revisões para o plano.



## **Visão de futuro**

No momento em que a elaboração dos planos diretores se coloca como questão de relevância e oportunidade na agenda dos municípios brasileiros, surge a chance histórica de permitir aos cidadãos definirem uma visão de futuro para a cidade onde vivem e trabalham.

De fato, a elaboração do plano diretor resultará em um conjunto de leis e atos normativos disciplinadores da organização territorial municipal que impactarão diretamente diversas questões relacionadas à gestão municipal e à qualidade de vida das pessoas, tais como a proteção do meio ambiente e do patrimônio histórico, o acesso à moradia, a modernização da administração das Prefeituras e das finanças municipais.

Nesse sentido, o presente trabalho que o CREA-MG apresenta à sociedade constitui uma importante contribuição como guia e roteiro para o envolvimento da população no processo de debate e elaboração do plano diretor. Essa cartilha não busca apenas ser um instrumento de divulgação do Plano Diretor, mas também instigar todos interessados a pensar, discutir, colaborar para que os grandes obstáculos confrontados pelas administrações municipais sejam superados.

Logo, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - SEDRU, cuja missão institucional preconiza a execução de políticas e programas públicos de integração territorial e desenvolvimento regional e urbano, louva a iniciativa tomada pelo CREA-MG, na certeza de que essa respeitada instituição profissional é uma importante parceira do Governo do Estado e das municipalidades na busca do desenvolvimento sustentável em nossas cidades.

**Manoel Costa**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana



## Planejar cidades sustentáveis

Nestes três anos de vigência do Estatuto da Cidade podemos afirmar, com certeza, que o rumo das discussões sobre o desenvolvimento das cidades brasileiras mudou. Suas diretrizes nortearam as conferências municipais, estaduais e nacional das Cidades. Seus princípios foram adotados em muitos programas de governo de prefeitos eleitos em 2004.

Para avançar na discussão, o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA-MG), com a Assembléia Legislativa, Governo de Minas Gerais, Entidades de Classe, Instituições de Ensino e demais parceiros, oferecem mais esta cartilha aos municípios mineiros. Com ela pretendemos estimular a elaboração dos Planos Diretores Municipais e as legislações urbanísticas locais.

Além de fiscalizar o exercício das profissões, queremos também cuidar para que o conhecimento técnico dos profissionais seja colocado à disposição da sociedade. Através de nossas inspetorias e em parceria com entidades de classe e instituições de ensino, estamos prontos a contribuir para que todos os municípios, possam discutir, implantar e gerir seus Planos Diretores. Um desafio que deve ser encarado não apenas como uma imposição legal, mas como uma necessidade para o desenvolvimento sustentável e para a qualidade de vida da população.

Como preconiza o Estatuto, o Plano Diretor não é uma tarefa apenas de técnicos ou de administradores municipais, mas de todos. E essa participação deve se dar na elaboração, na implantação e na gestão do Plano. Temos a certeza de que este é o caminho para o planejamento e desenvolvimento de cidades sustentáveis.

**Marcos Túlio de Melo**  
Presidente do Crea-MG

COMUNITÁRIA são construídos textos e mapas que reflitam a realidade existente no município. Esses documentos serão a base para a elaboração do PLANO DIRETOR.

## 7- ESTRATÉGIA/CONSTRUIR O PACTO

Qual é o município que desejamos? Qual é a cidade que queremos?

Esse desejo, que gerará programas, caminhos, propostas e prioridades, deverá refletir a realidade local, ou seja, a cidade possível, não a cidade idealizada utopicamente.

É um momento de discussões e consensos de todos os setores da sociedade.

A proposta deve conter pontos básicos como:

1- Definir os critérios para o cumprimento da função social da propriedade, ou seja, como será utilizada, de maneira sustentável, cada parte da cidade, de modo a atender todos os segmentos da sociedade. Para isso é preciso definir os preceitos relativos ao uso e ocupação do solo urbano. Tomada essa decisão, divide-se o município em zonas rurais e urbanas, que se sub-dividem em subzonas. Quando elas têm características semelhantes são agrupadas sob um mesmo nome.

Essas definições são feitas a partir da capacidade da infraestrutura e dos equipamentos coletivos (escolas, postos de saúde), dos serviços urbanos, da capacidade de articulação de cada área e do patrimônio cultural ou natural existente. A isso se chama macrozoneamento, base fundamental para utilização dos demais instrumentos de regulação urbanística.

2- Uso do solo da área rural e nas áreas de proteção ambiental.

3- Diretrizes para garantir o sistema viário, transporte e a mobilidade;

4- Diretrizes para desenvolvimento econômico;

5- Instrumentos e metodologia de participação popular;

6- Reabilitação de áreas centrais e sítios históricos;

7- Projetos prioritários;

8- Políticas Habitacionais;

9- Diretrizes para regularização fundiária;

10- Propostas para Implementação e Monitoramento/Gestão do Plano.

As propostas daí resultantes devem utilizar as potencialidades de cada área, de acordo com a sua vocação, e resolver os seus problemas e restrições, de maneira que todos possam se utilizar, de forma conveniente, do espaço urbano, rural e dos serviços a eles incorporados.

Uma vez definidos os temas relevantes, os pontos fundamentais consensuados por toda a sociedade como os mais importantes e



das etapas necessárias para a elaboração do trabalho.

Todas as informações existentes em relação ao município devem ser levantadas, desde o corpo técnico disponível até mapas, plantas, documentos e estudos existentes, além da legislação aplicável.

Nesse momento pode-se, inclusive, contratar assessoria externa que terá como uma de suas obrigações fundamentais capacitar a equipe local para a gestão do plano.

O processo de participação popular deve ser definido desde o início: como acontecerão os fóruns de discussão? Quais serão as suas atribuições? Como será a sua atuação nos diversos momentos do processo?

#### 4- LANÇAR E DIVULGAR O PLANO

Aqui entra uma questão essencial: para garantir a participação da sociedade no processo, com atuação real,

é necessário mobilizá-la e informá-la, através de oficinas, palestras ou outro método, sobre a relevância do Plano Diretor e a importância da participação de todos

para construir um município no qual queiramos viver.

Use também os recursos de comunicação já

existentes, como reuniões comunitárias em igrejas, campo de futebol etc.

#### 5 - CAPACITAR

Para sensibilizar a população não se pode poupar esforços: devem acontecer encontros em diversos locais, cobrindo todo o município, nos quais será usada uma linguagem acessível à população. Todo o material a ser utilizado deve ser simples e claro, para garantir a sua compreensão. Nas atividades junto à comunidade, faça um levantamento das demandas e problemas do município. Essa etapa pode ser muito rica para construir um pré-diagnóstico participativo, na forma de um resumo com a opinião de todos.

#### 6- LEITURA PARTICIPATIVA DA CIDADE

Qual é o município que temos?

A cidade/município é a soma da leitura técnica e da leitura comunitária.

LEITURA COMUNITÁRIA é um retrato do município construído sob o olhar dos seus moradores.

LEITURA TÉCNICA é aquela feita pelos técnicos da prefeitura e da assessoria. Essa leitura se compõe de dados geomorfológicos, infra-estrutura, uso de solo etc.

Para a execução deste trabalho são necessárias Plantas Topográficas para servir de orientação aos técnicos no planejamento e execução do Plano Diretor. Encontradas em órgãos públicos e institutos de pesquisa as Plantas Topográficas somente poderão ser atualizadas por um Engenheiro Agrimensor ou Cartógrafo. Caso as bases topográficas não estejam atualizadas, há necessidade de contratação de serviços especializados para a sua atualização.

A partir da LEITURA TÉCNICA e da LEITURA

# Para entender o Plano Diretor..

*O Capítulo II – da política Urbana, da Constituição Federal, artigos 182 e 183, estabelece os instrumentos para a garantia, no âmbito de cada município, do direito à cidade, do cumprimento da função social da cidade e da propriedade.*



*Planejamento Participativo: construir cidades melhores e mais justas.*



**M**uitas das cidades dos países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil, se caracterizam por uma parte informal e uma parte formal. A maioria delas tem problemas que vão desde a degradação ambiental até a falta de diretrizes que orientem o seu crescimento.

As cidades e municípios mineiros sofrem com esses mesmos problemas!

Uma boa parcela da sua população não tem acesso a benefícios como o saneamento, saúde e educação, além de não participar das decisões a serem tomadas sobre os locais onde vivem.

Para mudar essa realidade, novas regras foram estabelecidas pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 e pelo ESTATUTO DA CIDADE, lei federal nº 10.257/2001, que os regulamenta.

## Para elaborar o Plano Diretor...

**A**s etapas de elaboração de um Plano Diretor participativo, segundo o Ministério das Cidades são:

1. Mobilizar a sociedade;
2. Constituir o núcleo gestor;
3. Preparar o processo;
4. Lançar e divulgar;
5. Capacitar;
6. Leitura participativa da cidade;
7. Formular a estratégia;
8. Construir o pacto e o projeto de lei;
9. Discutir na Câmara Municipal;
10. Implementar o plano;
11. Monitorar o plano.

### 1 – MOBILIZAR A SOCIEDADE

Esta primeira etapa vai estar presente em todas as outras. Através de associações de moradores, entidades técnicas, grupos sociais e ambientais deve-se dar início à discussão sobre os problemas das cidades e a necessidade do Plano Diretor. A COORDENAÇÃO DEVE SER DA PREFEITURA MUNICIPAL, COM APOIO DE TODOS.

### 2- CONSTITUIR O NÚCLEO GESTOR

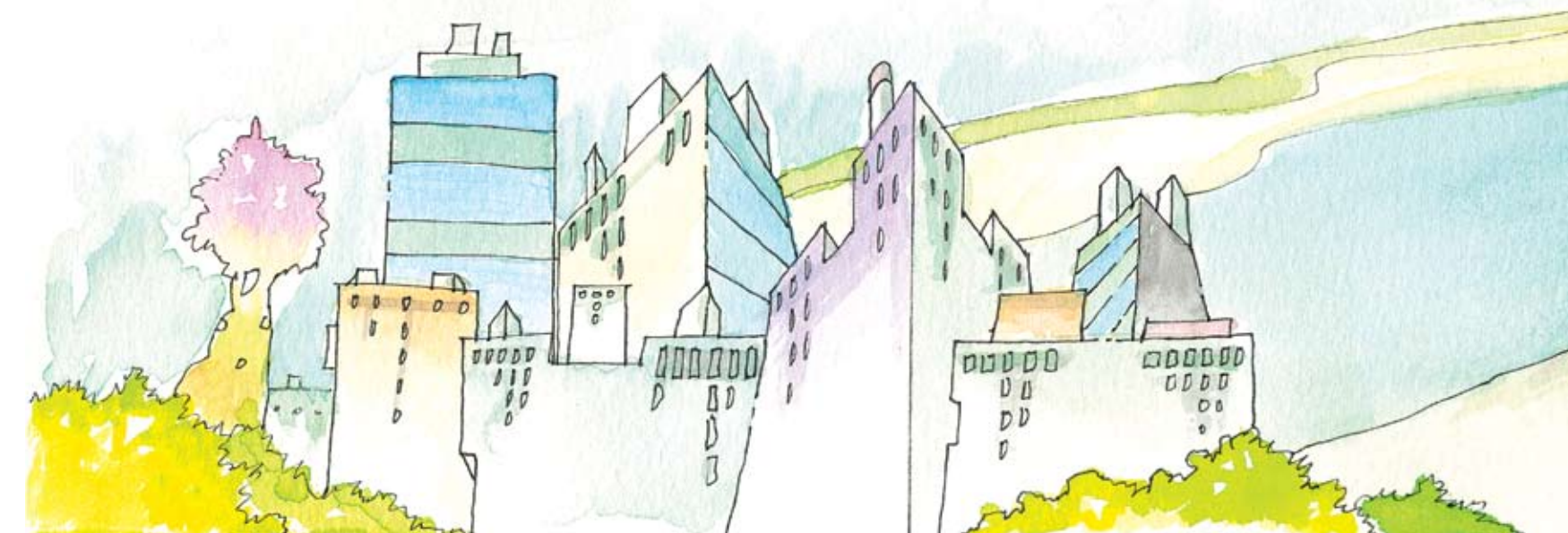
Não há necessidade de um órgão específico na prefeitura para gerenciar o plano.

Além disso devem ser buscadas parcerias com órgãos profissionais como o CREA e órgãos governamentais como a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e o Ministério das Cidades.

O ideal é que esse núcleo gestor seja representativo, com número significativo de pessoas da comunidade e da administração pública. Ele será o responsável pela articulação, transparência e participação de todos durante o processo.

### 3- PREPARAR O PROCESSO

O GRUPO GESTOR deve preparar um termo de referência, onde estarão definidas e detalhadas cada uma





É recomendável que todos os municípios tenham um PLANO DIRETOR, independente do seu tamanho e de suas características, pelos benefícios que ele pode trazer à comunidade. Afinal todos têm direito à cidades sustentáveis, à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, à cultura, ao meio ambiente, à participação econômica, à saúde, à educação, enfim, aos serviços públicos e ao lazer para as

presentes e futuras gerações.

Mesmo para os municípios que já têm planos diretores, a lei determina um prazo para sua revisão e adequação aos novos princípios, critérios e diretrizes do Estatuto da Cidade.

Cabe ao prefeito municipal desencadear as ações que irão resultar no Plano Diretor. A comunidade deve ser uma parceira desde o primeiro momento.



*O PLANO DIRETOR deve ser discutido com toda a sociedade, antes de sua transformação em lei!*

*Todas as informações relativas a ele devem ser públicas!*

*Ele deve ser aprovado, ou reformulado, se for o caso, até outubro de 2006!*

*Se não, o prefeito incorrerá em improbidade administrativa!*

As principais funções do Plano Diretor, elaborado segundo as diretrizes do Estatuto da Cidade, são:

- Garantir que a terra urbana sirva para o benefício da coletividade;
- Garantir o desenvolvimento local sustentável;
- Propiciar qualidade de vida e justiça social;

- Preservar e reabilitar o patrimônio cultural e ambiental;

- Garantir a boa aplicação dos recursos públicos.

Para o cumprimento desses objetivos são necessárias leis complementares como a lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e de Posturas, além de outras regulamentações.

É um grande desafio fazer um Plano Diretor participativo!

Principalmente quando sabemos da limitada capacitação técnica e financeira dos pequenos e médios municípios!

Mas a construção de cidades e municípios com maior qualidade de vida, menos segregadores e mais democráticos, onde haja maior justiça social, com certeza, vale esse esforço!

## Construir um compromisso entre cidadãos e governos

O Estatuto define instrumentos tributários, urbanísticos e jurídicos que podem garantir a democratização do planejamento e da gestão e, conseqüentemente, cidades mais justas para todos.

O PLANO DIRETOR, lei pactuada entre os diversos setores da sociedade e submetido a aprovação na Câmara Municipal, é um desses instrumentos. Ele é a peça básica da política de desenvolvimento e expansão urbana, do planejamento e gestão municipal. Sem a sua existência não se pode exercer e adequar muitos dos outros instrumentos propostos pelo ESTATUTO DA CIDADE.

E o que significa PLANEJAMENTO? Planejamento é o oposto da improvisação. É a providência pensada e discutida com toda a população que se toma quando se tem um objetivo a ser alcançado.

Como o planejamento está ligado à gestão, além de preparar a ação é importante acompanhar a sua realização e avaliar se os resultados foram alcançados.



# Lei pactuada

**Cada um é responsável pela melhoria da cidade.**

Uma LEI PACTUADA é fruto de um consenso entre todos os agentes urbanos. Isso quer dizer que o EXECUTIVO MUNICIPAL, a CÂMARA DOS VEREADORES, ÓRGÃOS ESTADUAIS E FEDERAIS QUE ATUEM NO MUNICÍPIO, ORGANIZAÇÕES COMUNITÁRIAS E DE TRABALHADORES, SETORES TÉCNICOS, ENTIDADES DE CLASSE, INSTITUIÇÕES DE ENSINO, ONGs, IGREJAS, SETORES EMPRESARIAIS e todo CIDADÃO podem e devem participar desse processo. Para tanto, o PODER EXECUTIVO, durante a sua construção e implementação, e o PODER LEGISLATIVO, durante o processo de tramitação do projeto de lei, deverão promover audiências públicas e debates com toda a comunidade, além de garantir a publicidade e acesso aos documentos e informações produzidas.



*... mais que uma imposição legal, o Plano Diretor é um meio e uma oportunidade para que os cidadãos repensem o município onde vivem e trabalham ...*

Plano Diretor Participativo - Ministério das Cidades/Confed

O PLANO DIRETOR deve considerar as características de cada lugar para indicar as soluções e os caminhos para resolver muitos dos problemas das ÁREAS URBANAS e RURAIS dos municípios.

Veja o que diz a Constituição:

“ART. 182 A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, EXECUTADA PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL, CONFORME DIRETRIZES 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.”

NÃO HÁ CIDADES SUSTENTÁVEIS SEM O SEU ENTORNO ECOLÓGICAMENTE BEM ESTRUTURADO. O PLANO DIRETOR deve portanto considerar as áreas urbanas e rurais.

De acordo com a Constituição Federal de 1988 é obrigatório que todos os municípios com mais de 20.000 habitantes tenham um plano diretor.

Essa obrigatoriedade também é exigida dos municípios:

- integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- integrantes de áreas de especial interesse turístico, segundo as definições dos estados e união;
- situados em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país.
- onde o poder público pretenda utilizar instrumentos previstos no §4º do artigo 182 da Constituição Federal.

De acordo com o §4º “é facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para a 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:

- 1-Parcelamento ou edificações compulsórias;
- 2-Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressiva no tempo;
- 3- 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.”