



Várzea Grande - MT

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Módulo 1 – 2ª parte

setembro/2018

Temas abordados

Módulo 1	Plano Diretor: aspectos gerais Várzea Grande – legislação vigente e situação atual
1ª parte	apresentação lúdica: <ul style="list-style-type: none"> - linguagem fácil - recursos visuais - pode ser utilizada junto a sociedade em geral (multiplicadores)
2ª parte	apresentação técnica <ul style="list-style-type: none"> - Estatuto da Cidade e outras informações básicas sobre o tema - referencias bibliográficas para aprofundamento do conhecimento
VG - legislação situação vigente	alguns dos principais problemas que a revisão do Plano Diretor deverá focar) trabalho com mapa do município.

Marcos Legais **Constituição Federal de 1988**

- resultante dos **movimentos sociais** da década de 1980;
- busca da **reforma urbana** e de direitos iguais para todos;
- inclui **capítulo específico** que dispõe sobre a **política urbana**;
 - **arts. 182 e 183**
- conceito da função social da propriedade urbana;
 - **art. 5º, inciso XXIII;**
- instrumentos para **garantia do direito à cidade sustentável** e à democracia da gestão urbana;
- estabelece **obrigatoriedade elaboração de Plano Diretor** para cidades com mais de 20.000 habitantes.

Marcos Legais **Estatuto da Cidade**

Lei nº 10.257, de 10 de julho de **2001**:

- **Projeto de Lei nº 5.788** objetivando **regulamentar arts. 182 e 183** da Constituição é **apresentado em 1989**;
- sofre **diversas ações contrárias** argumento principal- direito absoluto da propriedade;
- **trâmite lento** até 1997 – **1ª aprovação em forma de substitutivo**;
- caminha por diferentes **comissões** de mérito;
- aprovado por unanimidade, na Câmara, em novembro de 2.000;
- também aprovado por unanimidade no Senado.

Longo processo de tramitação retrata **controvérsias e conflitos de interesses sempre presentes nas questões urbanas**

Planos elaborados **após o Estatuto da Cidade**

Mudança de comportamento, **antes:**

- modelo de “Planos de Desenvolvimento Integrado” – PDDI;
- incentivados (décadas 1960/ 1970), pelo apoio institucional e financeiro do Governo Federal;
- sem participação efetiva dos atores locais;
- refletem mais uma condição de Plano de Ação.

Com alteração da gestão municipal, falta de operacionalidade ou inviabilidade financeira, os Planos dessa natureza acabavam, muitas vezes, por serem abandonados.

Plano Diretor no período pós Estatuto

dois **momentos distintos**:

coincidem com apoio federal aos municípios para elaboração ou revisão desses Planos

- **primeiro momento** - necessidade de elaboração de Planos Diretores, com **motivação** dada pelo **prazo** estipulado no Estatuto (inicialmente até **2006**, prorrogado até **2008**);

mais genéricos

- **um segundo período**, após data limite de obrigatoriedade de elaboração ou revisão, marcado pela **necessidade de implementação** dos Planos Diretores e seus instrumentos.

mais efetivos

fonte: Estudo Mcidades/ IPPUR/UFRJ, 2011

Plano Diretor no período pós Estatuto

dois **momentos distintos**:

coincidem com apoio federal aos municípios para elaboração ou revisão desses Planos

- **primeiro momento** - necessidade de elaboração de Planos Diretores, com **motivação** dada pelo **prazo** estipulado no Estatuto (inicialmente até **2006**, prorrogado até **2008**);

mais genéricos

- **um segundo período**, após data limite de obrigatoriedade de elaboração ou revisão, marcado pela **necessidade de implementação** dos Planos Diretores e seus instrumentos.

mais efetivos

fonte: Estudo Mcidades/ IPPUR/UFRJ, 2011

Evolução da Legislação

2009, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017

várias alterações / “atualizações”: **dentre outras**

- incentivo à regularização fundiária;
- oferta de terra para habitação de interesse social;
- diminuição da exposição da população a riscos e desastres;
- inclusão de diretrizes gerais para aportes tecnológicos/ redução impactos;
- aumento da operacionalidade da operação urbana consorciada – inclusive em regiões metropolitanas ou aglomerados urbanos;
- inclusão das competências federais, estaduais e municipais na promoção da acessibilidade aos locais públicos;
- ...

Estatuto da MetrÓpole

Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de **2015**:

alterada pela **Lei nº 13.683** de 19 de junho de **2018**

- estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das **funções públicas de interesse comum** em **regiões metropolitanas** e em **aglomerações urbanas**;

O quê significa “função pública de interesse comum”:

- **política pública ou ação cuja realização** por parte de um Município, isoladamente, **seja inviável ou cause impacto** em Municípios limítrofes.

prevalência do **interesse comum** sobre o local

Estatuto da MetrÓpole

- normas gerais sobre o **Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI**;

PDUI - instrumento que estabelece, com base em **processo permanente de planejamento**:

- **viabilização** econômico-financeira e gestão;
- diretrizes para o desenvolvimento territorial **estratégico**;
- **projetos estruturantes** da região metropolitana

Necessidade de **integrar** o **PDMVG** ao **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMVRC – PDDI/RMVRC**

Estatuto da Cidade

objetivo e diretrizes

Art. 2º:

objetivo: ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

diretrizes gerais:

- **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**;
- **gestão democrática** – formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos – com **envolvimento da comunidade** em geral e dos representantes da sociedade civil organizada **em todas as etapas**;

Estatuto da Cidade

- **cooperação dos setores público-privado para atendimento ao interesse social** – envolvendo diferentes esferas de governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de **urbanização com a finalidade social**;
- **planejamento sustentável do desenvolvimento das cidades** – por meio da **distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território Município**, buscando prevenir e mitigar distorções do crescimento urbano que possam causar impactos negativos sobre o meio ambiente;
- **atendimento às necessidades da população** – com adequada oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos, respeitando **o equilíbrio entre os interesses** da população e as características locais;

Estatuto da Cidade

- ordenação e controle do uso do solo;
- integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- respeito aos limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica;
- justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- compatibilizar instrumentos de gestão ao desenvolvimento urbano;
- recuperação da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos na área urbana;



Revisão
Plano Diretor

diretrizes VÁRZEA GRANDE

Estatuto da Cidade

- proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico – no meio ambiente natural e construído;
- **promoção da participação popular por meio de audiência pública**, com participação do poder público e interessados, em especial nos casos de implantação de empreendimento ou atividade potencialmente causadora de impacto sobre o meio ambiente natural ou construído, bem como sobre as condições de conforto ou de segurança da população;
- incentivo à regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VÁRZEA GRANDE
AMAR - CUIDAR - ACREDITAR



technum
consultoria



Revisão
Plano Diretor

diretrizes VÁRZEA GRANDE

Estatuto da Cidade

- **simplificação da legislação urbanística** - visando redução dos custos e o aumento da oferta habitacional, em especial as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo e edificações;
- **isonomia de condições para os setores públicos e privados** – explicitamente na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização;
- **incentivo à redução de impactos ambientais e à economia de recursos naturais** – estimulando o uso de adequados sistemas operacionais e de padrões construtivos, bem como aportes tecnológicos detentores desses objetivos;
- **priorização para implantação de obras e equipamentos de infraestrutura** – em especial na área de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VÁRZEA GRANDE
amar - cuidar - acreditar



technum
consultoria



Revisão
Plano Diretor

síntese VÁRZEA GRANDE

Estatuto da Cidade

Estatuto da Cidade apresenta diretrizes gerais de caráter amplo que permitam,

o claro **entendimento para a obtenção de uma cidade justa e sustentável.**

Detalhamento dessas diretrizes pelo Plano Diretor **esclarece o que é preciso seguir** para se chegar ao pleno atendimento da função social da cidade e da propriedade.

O Plano Diretor deve ser respeitados por todos: governo, investidores e população em geral.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
VÁRZEA GRANDE
amar - cuidar - acreditar





Estatuto da Cidade

Com base na Constituição Federal:

- a função social da cidade e da propriedade urbana;
- a gestão democrática.

Derivados das disposições do Estatuto da Cidade¹:

- justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização;
- recuperação de parcela da valorização imobiliária resultante dos investimentos públicos em infraestrutura social e física;
- promoção do desenvolvimento urbano adequando instrumentos de política econômica, tributária e financeira.

1 OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da Cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.

Plano Diretor

Seguindo os objetivos, princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade deve abranger **questões importantes** como:

- **regularização fundiária;**
- **habitação em áreas urbanas subutilizadas;**
- **relação com o meio ambiente;**
- **parcerias público-privadas** para intervenções urbanísticas;
- **participação da população;**
- **gestão democrática.**

Deve ser elaborado por meio de um **processo de discussão pública** envolvendo **análise, avaliação e formulação da cidade desejada.**

Plano Diretor

Deve conter os princípios do Estatuto da Cidade, **mas não** necessariamente **precisa transcrever todos eles.**

Lei nº 3.112/2007 – PDMVG **art. 7º Objetivos gerais do PDMVG**

- I. garantia da **função social da cidade** e da **propriedade**;
- II. garantia da **sustentabilidade municipal** - desenvolvimento local equilibrado nas dimensões sociais, econômica e ambiental, (melhoria contínua da qualidade de vida das gerações presentes e futuras);
- III. garantia da **gestão democrática** - participação da população no processo de planejamento e desenvolvimento do Município;
- IV. **garantia do direito universal** à moradia, infraestrutura, serviços e equipamentos para os atuais e futuros habitantes.

Plano Diretor **atividades área urbana e rural**

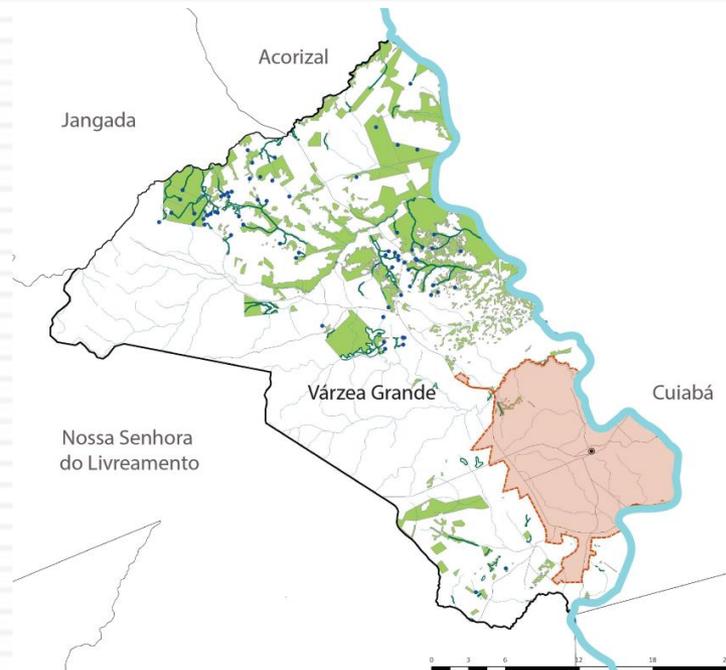
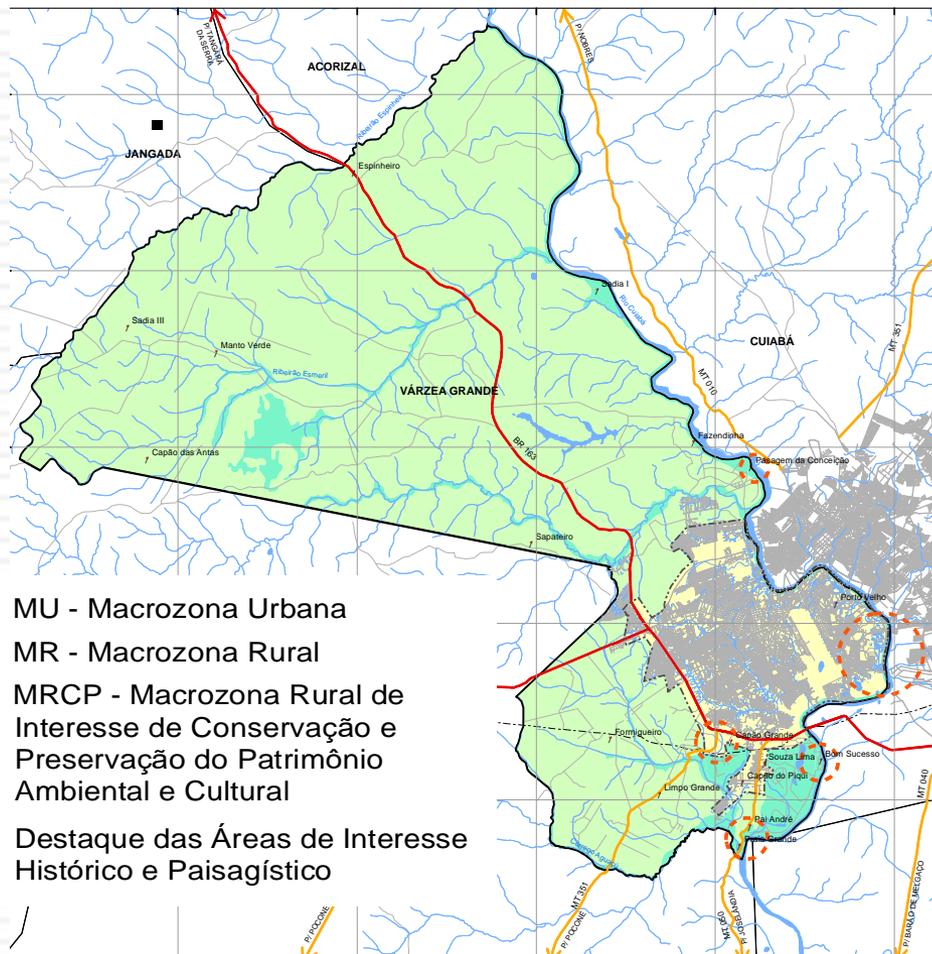
atenção para

Decreto Federal nº 62.504/1968 - permite **desmembramento de gleba rural para atender destinação com fins urbanos** (necessidade/ utilidade pública ou interesse para a comunidade) dentre outros:

- aeroportos;
- lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares;
- silos, depósitos e similares;
- postos de abastecimento de combustível;
- oficinas mecânicas, garagens e similares;
- indústrias em geral;
- colégios, asilos, educandários, patronatos e similares;
- centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares;
- postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares;
- igreja, templos, cemitérios e similares;
- conventos, mosteiros ou similares;
- áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares.

Plano Diretor

macrozona rural



Nascentes, APP e Reserva Legal de Várzea Grande (2016)

Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado RMVRC modificado pela Technum Consultoria

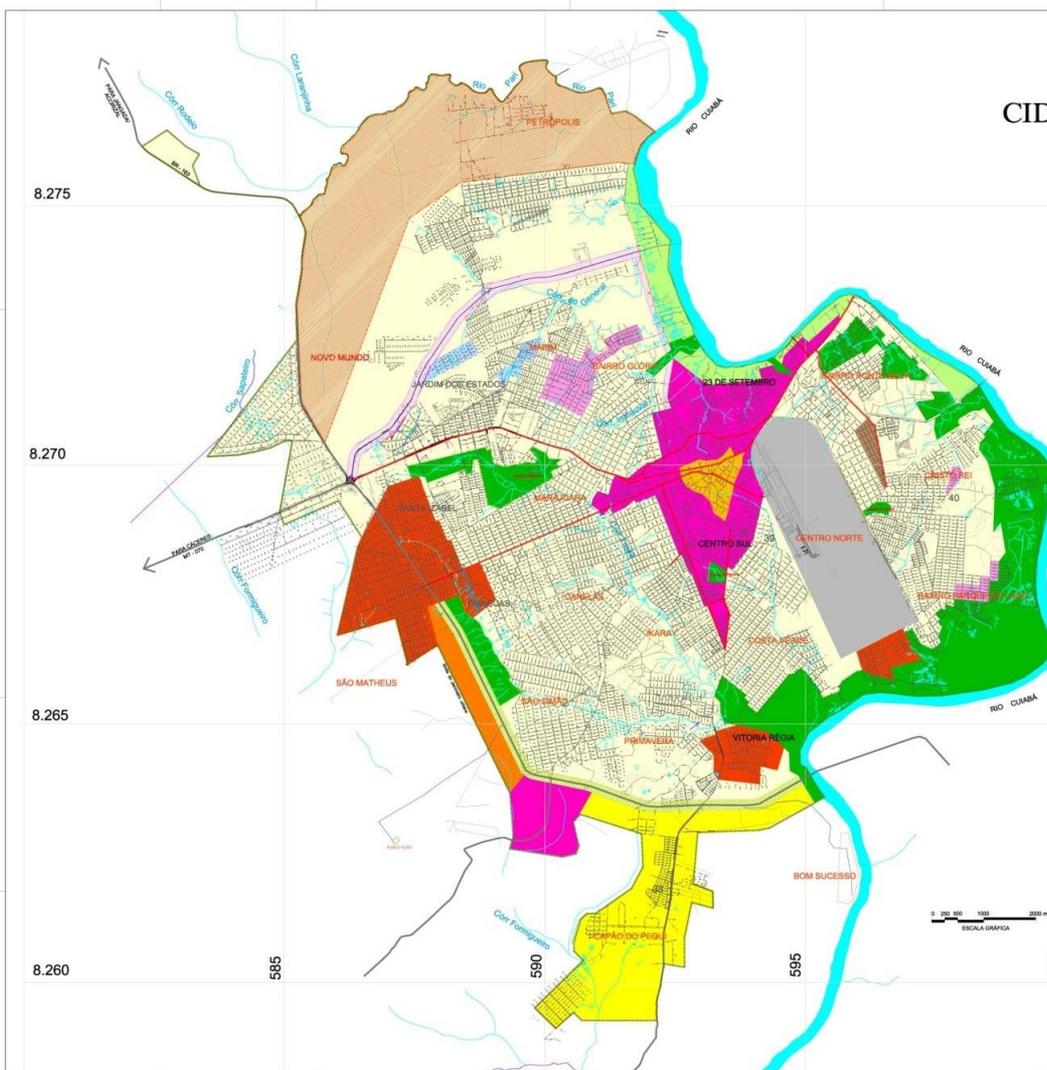
Lei no 3.112/2007 – PDMVG - macrozoneamento



Plano Diretor

macrozona urbano

CIDADE VÁRZEA GRANDE - MT



LEGENDA

- zona predominantemente residencial ZR
- zona de expansão urbana - ZEX
- zona de uso misto - ZUM
- zona central - ZC
- zona de subcentro - ZSC
- zona de serviço 1 - ZS-1
- zona de serviço 2 - ZS-2
- zona de conservação e preservação ambiental 1 - ZCP-1
- zona de conservação e preservação ambiental 2 - ZCP-2
- zona de proteção do aeroporto - ZPA
- zona industrial 1- ZI-1
- zona industrial 2- ZI-2
- zona especial de interesse social 1- ZEIS-1
- zona especial de interesse social 2- ZEIS-2
- zona especial de interesse social 3- ZEIS-3
- zona corredor linear- ZCL
- rios e córregos
- limite do perímetro urbano

MAPA DE ZONEAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ESCALA = 1:25.000



Estabelecimento das Regras do Jogo

Onde o poder público municipal pretenda utilizar:

- parcelamento ou edificação compulsória;
- IPTU progressivo no tempo;
- desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

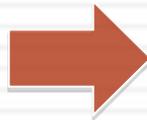
O QUE PODE E O QUE NÃO PODE FAZER ?

Outros Instrumentos de Política Urbana

- plano plurianual
- diretrizes orçamentárias e orçamento anual
- planos, programas e projetos setoriais
- zoneamento ambiental

Obrigatoriamente têm que incorporar diretrizes e prioridades contidas no plano diretor

**Plano
Diretor**



**continuidade de ações nas
diversas Administrações**

Estatuto da Cidade instrumentos em geral

Art. 4º:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

- a) plano diretor;
- b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- c) zoneamento ambiental;
- d) plano plurianual;
- e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- f) gestão orçamentária participativa;
- g) planos, programas e projetos setoriais;
- h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
- b) contribuição de melhoria;
- c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;



Instrumentos Estatuto

continuação

- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) **regularização fundiária;**
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
- u) legitimação de posse.

boa experiência local

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Instrumentos

aplicação:

- identificar necessidades específicas do município;
- estabelece condições de aplicação.

outros instrumentos:

- analisar se há questão específica a ser resolvida com necessidades de solução diversa das previstas no Estatuto da Cidade;
- possibilidade de conceber instrumento específico para as necessidades municipais.

não é necessário transcrever os instrumentos

ideal: estabelecer regras gerais de aplicação – onde, quando e como

regras específicas podem/ devem ser objeto de regulamentação posterior.

Gestão Democrática da Cidade

Art. 43.

Instrumentos a serem utilizados:

I – órgãos colegiados de política urbana (nacional, estadual e municipal);

II – debates, audiências e consultas públicas;

III – conferências sobre assuntos de interesse urbano (nacional, estadual e municipal);

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Gestão do Plano Diretor

Definir competências e responsabilidades.

Estruturar o sistema de gestão: órgãos e instrumentos.

Importância do sistema de informações municipais.

desafio em muitos municípios

O Processo de elaboração ou revisão

Resolução do Conselho das Cidades.

Orientações para a realização dos processos de elaboração ou revisão do Plano Diretor:

- **Resolução 15**, de 03/09/2004 – Planos Diretores Participativos;
- **Resolução 25**, de 18/03/2005 – Processo Participativo;
- **Resolução 34**, de 01/07/2005 – Conteúdo do Plano Diretor; (alterada pela Res. Recomendada 164, de 26/03/2014)
- **Resolução Recomendada 22**, de 06/12/2006 – Municípios em área de risco;
- **Resolução Recomendada 83**, de 08/12/2009 – Orientações para revisão do Plano Diretor.

Quem deve participar do Processo

Toda a sociedade,
principalmente os denominados “**Atores Estratégicos**”

Os “**Atores**” são as pessoas que representam a sociedade:

Prefeito, Secretários, Técnicos ...

Associação de Moradores, Entidades de Classe e

Profissionais, ONG’s, Sindicatos

Empresa contratada...

Garantir a **participação** dos diferentes segmentos da sociedade no planejamento e na gestão da política e territorial é um grande **desafio**

“Atores” têm, também, a função de “**multiplicadores**”

Diagnóstico **principais dificuldades encontradas**

Informações

- desorganização – dispersão (Secretarias);
- inexistência de dados confiáveis.

Necessidade

- colaboração de todos;
- união dos esforços;
- definição do que é crítico para a tomada de decisão.



Como se quer que o município seja!

Modelo de Desenvolvimento Desejado

Cenários possíveis ...

Cenário desejado ...

definir objetivos e metas
possíveis

estabelecer ações e
procedimentos **exequíveis**

Technum Consultoria SS

SHIS QI 09 Bloco I sala 201 – Lago Sul
Brasília – DF
CEP 71.625-181
(61) 3364-0087

www.technumconsultoria.com.br