

CAPACITAÇÃO DE DELEGADOS

4ª ETAPA DO PROCESSO DE REVISÃO
DO PLANO DIRETOR DE SÃO FRANCISCO DO SUL

ESTATUTO DA CIDADE

Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001



SÃO FRANCISCO DO SUL

ETAPAS DO PROCESSO

Etapa 01

Instalação formal do processo de revisão do Plano Diretor
26/10/2017

Etapa 02

Leitura Comunitária
24/04/2017 á 07/08/2018

Etapa 05

Elaboração e Apresentação da Minuta do Plano Diretor

Etapa 04

Capacitação de delegados e Oficinas de Planejamento
28/08 á 02/10/2018

Etapa 03

Leitura Técnica

Etapa 06

Ajustes na minuta do Plano Diretor

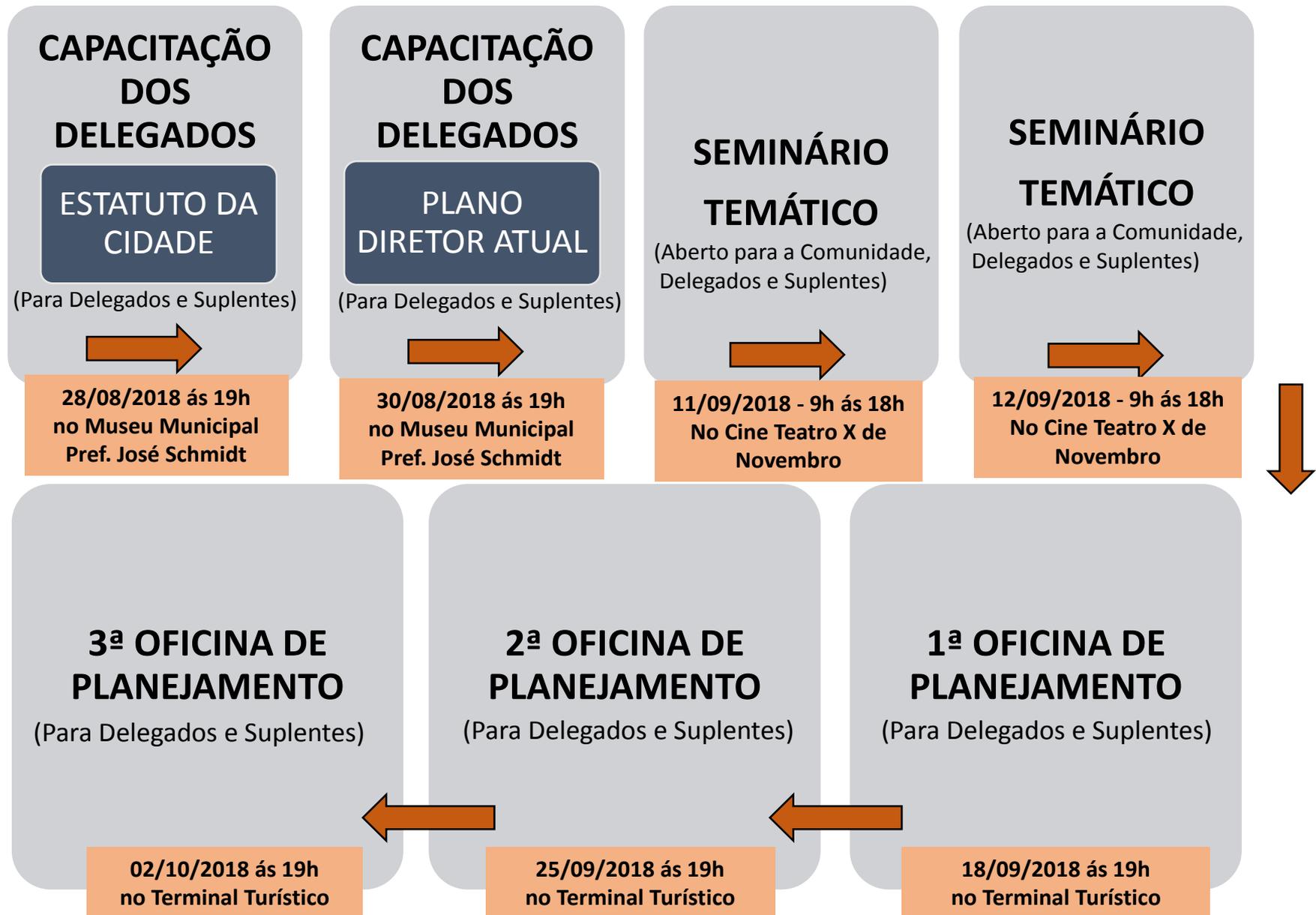
Etapa 07

Audiência Pública para apresentação da minuta para a comunidade e para promoção de ajustes finais.

Etapa 08

Encaminhamento do projeto de Lei do Plano Diretor para Câmara Municipal

CAPACITAÇÕES E OFICINAS DE PLANEJAMENTO



BREVE HISTÓRICO – ESTATUTO DA CIDADE

➤ Constituição Federal de 1988:

Art. 30. **Compete aos Municípios:**

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;

V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial;

VI - manter, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, programas de educação infantil e de ensino fundamental;

VII - prestar, com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

VIII - **promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;**

IX - promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual.

BREVE HISTÓRICO – ESTATUTO DA CIDADE

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais 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.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para 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:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - 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.

BREVE HISTÓRICO – ESTATUTO DA CIDADE

Art. 183. Aquela que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil;

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez;

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

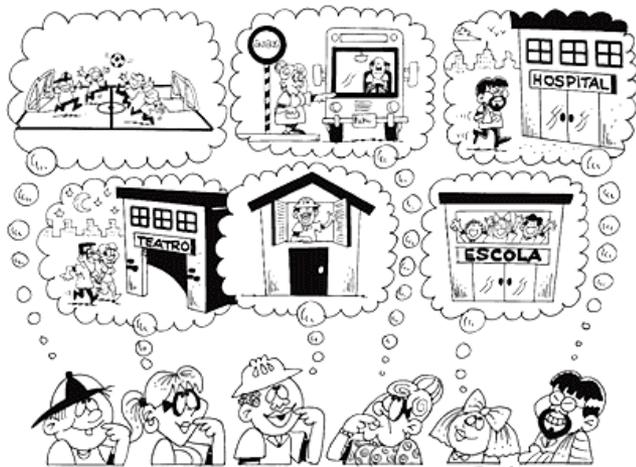
CONCEITUAÇÃO – ESTATUTO DA CIDADE

Foram **11 anos** de debates, até a aprovação do **ESTATUTO DA CIDADE**, Lei que regulamenta os capítulos de política urbana da Constituição Federal de 1988.



“O ESTATUTO surgiu para proporcionar as cidades um conjunto de instrumentos de intervenção e ordenamento de seus territórios, formando, uma nova concepção de planejamento, gestão urbana e territorial”.

CONCEITUAÇÃO



O Estatuto da Cidade é uma lei federal de desenvolvimento urbano exigida constitucionalmente. Ela regulamenta os instrumentos da política urbana que devem ser aplicados pela, união, estados e especialmente os municípios.

O município é o principal ente federado responsável em promover a política urbana de modo a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, de garantir o bem estar de seus habitantes e de garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social. E o Plano Diretor é um dos principais instrumentos básicos da política urbana.

DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

O **Capítulo I** do Estatuto da Cidade institui **19 diretrizes gerais** que estabelecem os **parâmetros para orientar a construção da política urbana**, em todas as instâncias do poder público.

As diretrizes gerais são, em especial para os Municípios, as **normas balizadoras e indutoras do planejamento urbano**.

“O Poder Público somente estará respeitando o Estatuto da Cidade, quando os instrumentos previstos forem aplicados com a finalidade de atender as diretrizes gerais previstas na lei.”

*ESTATUTO DA CIDADE –
GUIA PARA IMPLEMENTAÇÃO
PELOS MUNICÍPIOS E CIDADÃOS*

DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

I – garantia do direito a **idades sustentáveis**, entendido como o **direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer**, para as presentes e futuras gerações;



X



- Reconhece e qualifica o direito às cidades sustentáveis;
- Cidades mais justas.

DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

II – 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;



- Discutir a cidade com os vários segmentos da sociedade;
- Conselho da cidade;

DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

III – cooperação entre os **governos**, a **iniciativa privada** e os demais setores da sociedade no **processo de urbanização**, em atendimento ao **interesse social**;

Operação Urbana
Consorticiada em Região
Portuária – Rio de Janeiro



X



X



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

IV – 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**;



EQUILÍBRIO

Desenvolvimento
Econômico

E

Meio Ambiente

DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

V – oferta de **equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos** adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

EQUIDADE

Em todas as localidades da cidade



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) Utilização inadequada dos imóveis urbanos;

Salvador - BA



Ouro Preto - MG



X



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

b) A proximidade de **usos incompatíveis** ou **inconvenientes**;



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

Conjunto
Habitacional



c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

Grande Centro
Urbano



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

d) a instalação de **empreendimentos ou atividades** que possam funcionar como **pólos geradores de tráfego**, sem a previsão da infraestrutura correspondente;



e) a **retenção especulativa de imóvel urbano**, que resulte na sua **subutilização ou não utilização**;

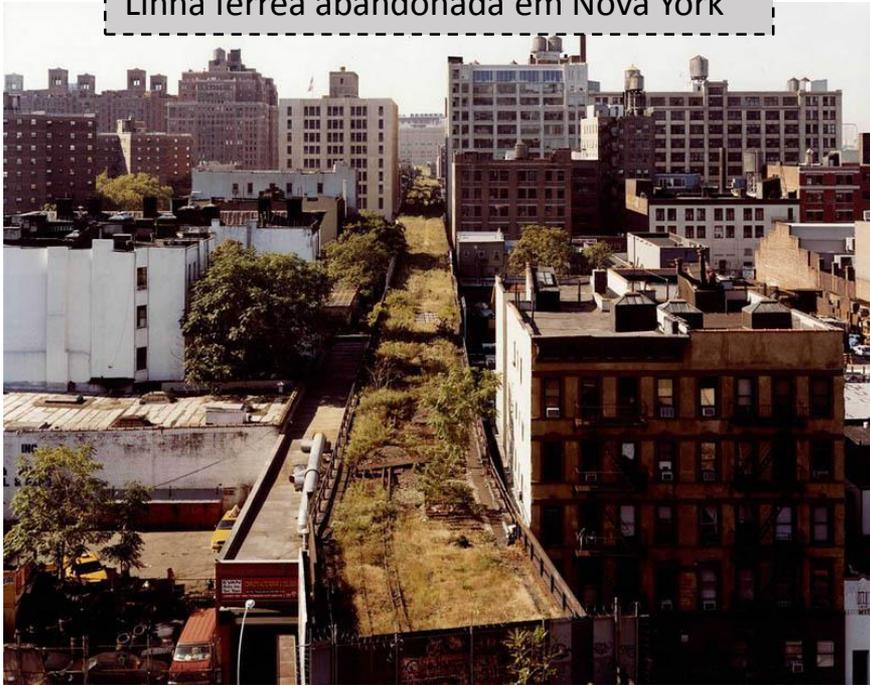


DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

Linha férrea abandonada em Nova York



High Line Park – Nova York



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

g) a poluição e a degradação ambiental;



h) a exposição da população a riscos de desastres.

DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

VII – **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;

VIII – 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 DO ESTATUTO DA CIDADE

IX – **justa distribuição dos benefícios e ônus** decorrentes do processo de urbanização;



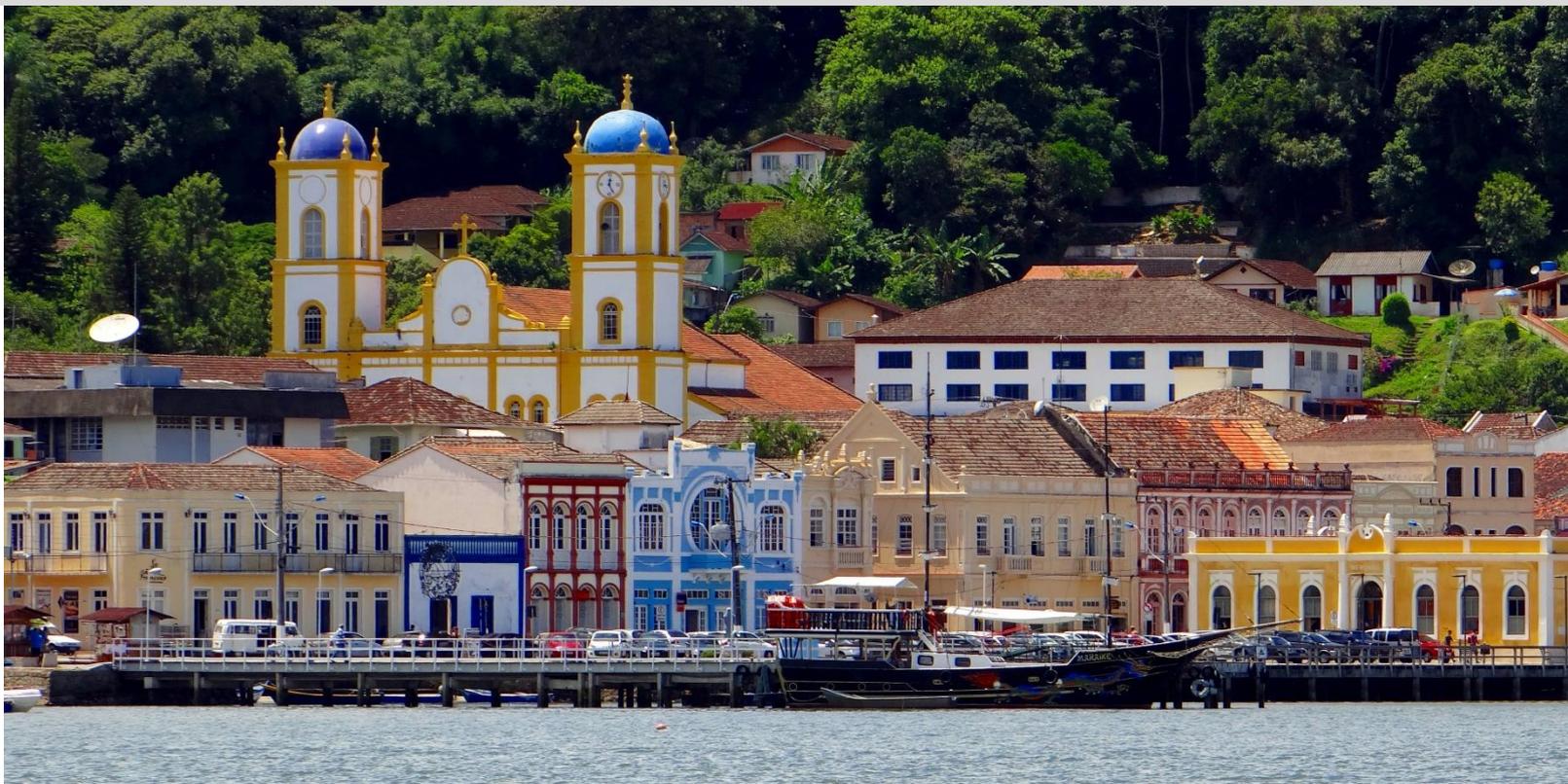
X – adequação dos instrumentos de **política econômica, tributária e financeira** e dos gastos públicos **aos objetivos do desenvolvimento urbano**, de modo a privilegiar os investimentos geradores de **bem-estar geral** e a fruição dos bens pelos **diferentes segmentos sociais**;

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

Determinados investimentos públicos provocam valorização dos imóveis do entorno, produzindo ganhos imobiliários para alguns proprietários. O estatuto propõe mecanismo que permitam que parte desses ganhos sejam revertidos a sociedade.

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;



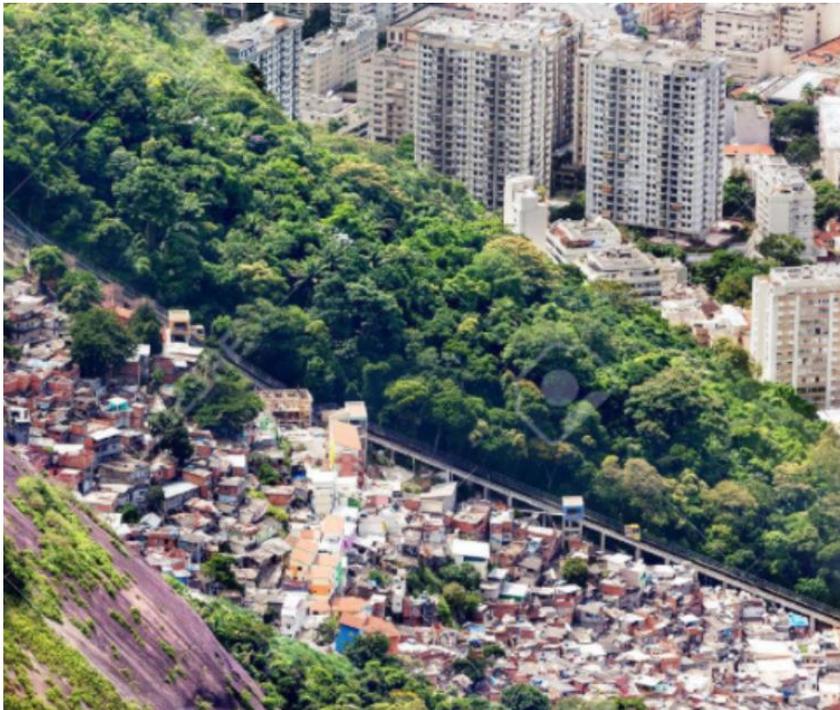
DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

XIII – 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 DO ESTATUTO DA CIDADE

XIV – **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 DO ESTATUTO DA CIDADE

XV – **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;

Se a legislação for mais simples, certamente será mais simples e praticada pelos cidadãos

XVI – **isonomia de condições** para os **agentes públicos e privados** na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

As regras de uso e ocupação do solo, assim como os procedimentos para aprovação e licenciamento de obras, devem ser obedecidos por todos.

XVII - estímulo à utilização, nos parcelamentos do solo e nas edificações urbanas, de **sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos** que objetivem a **redução de impactos ambientais** e a economia de **recursos naturais**;



DIRETRIZES GERAIS DO ESTATUTO DA CIDADE

XVIII - tratamento prioritário às obras e edificações de **infraestrutura de energia, telecomunicações, abastecimento de água e saneamento;**



XIX – garantia de condições condignas de **acessibilidade**, utilização e conforto nas dependências internas das edificações urbanas, inclusive nas destinadas à moradia e ao serviço dos trabalhadores domésticos, observados requisitos mínimos de **dimensionamento, ventilação, iluminação, ergonomia, privacidade e qualidade** dos materiais empregados.



CONCEITO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA



Um dos principais desafios que as cidades têm enfrentado é o controle do processo de expansão e desenvolvimento urbano.

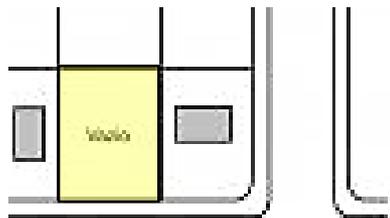
E neste sentido o **ESTATUTO DA CIDADE** oferece um conjunto de instrumentos que promovem uma reforma urbana, estruturando uma política fundiária que garanta a função social da cidade e da propriedade.

A implementação destes instrumentos serão definidos no Plano Diretor, sendo a principal ferramenta para organizar o crescimento e funcionamento da cidade.

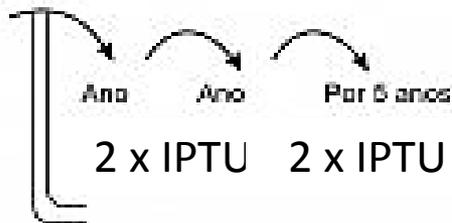
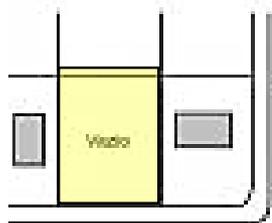
O **Capítulo II** do Estatuto da Cidade institui os **instrumentos da política urbana**.

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

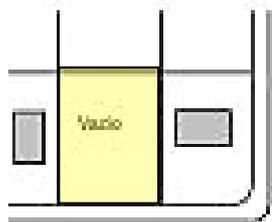
Prazo para uso do Imóvel



...continua...



...continua...

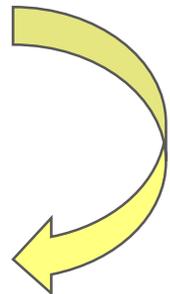


Desapropriação

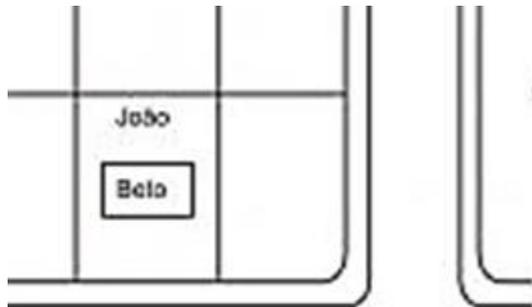
Do Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: Pode ser determinado o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e que não esteja cumprindo a sua função social.

IPTU progressivo no tempo : Proprietários de imóveis vazios ou subutilizados que não atenderam às notificações do Poder Público para parcelamento, edificação ou utilização compulsória, terão o valor do IPTU aumentado a cada ano, até chegar a 15% do valor venal do imóvel, e após 5 anos a propriedade pode ser desapropriada.

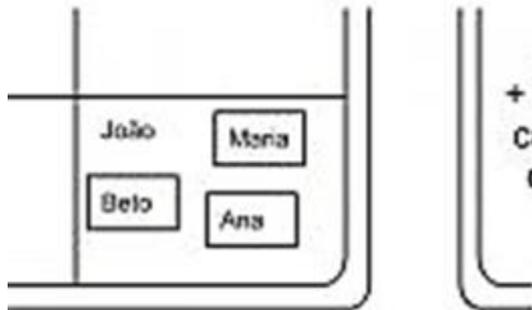
Desapropriação com pagamento em títulos: Se após 5 anos a propriedade continuar da mesma forma, o Poder Público irá desapropriá-lo e pagar com títulos de dívida pública parcelados em até 10 anos.



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE



+ 5 anos de uso = obtêm a posse em terreno de até 250m²

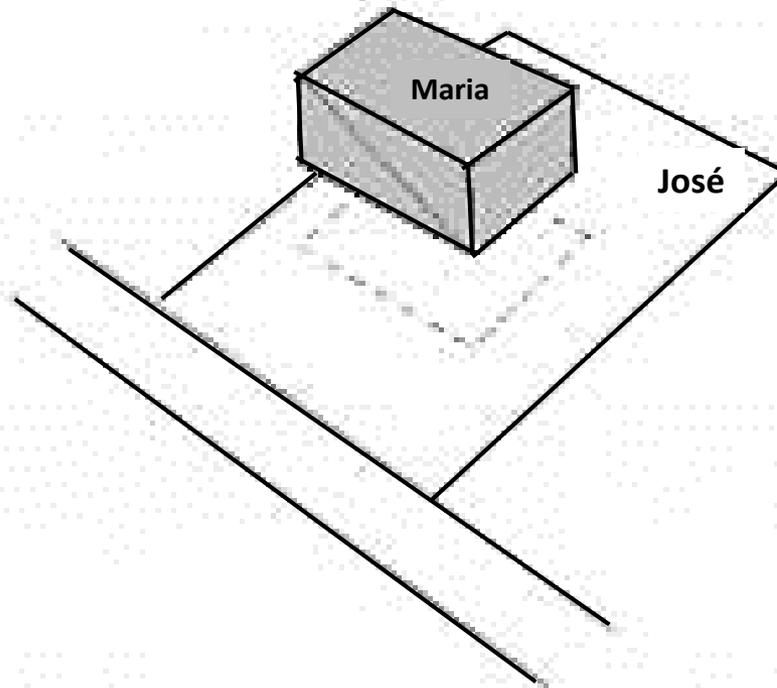


+ 5 anos de uso = obtêm a posse cada família fica com um pedaço de terreno

Usucapião especial de imóvel urbano: Aquele que possuir área ou edificação urbana até 250 m² por 5 anos ininterruptos e sem oposição, utilizando-a para moradia ou de sua família, irá adquirir o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

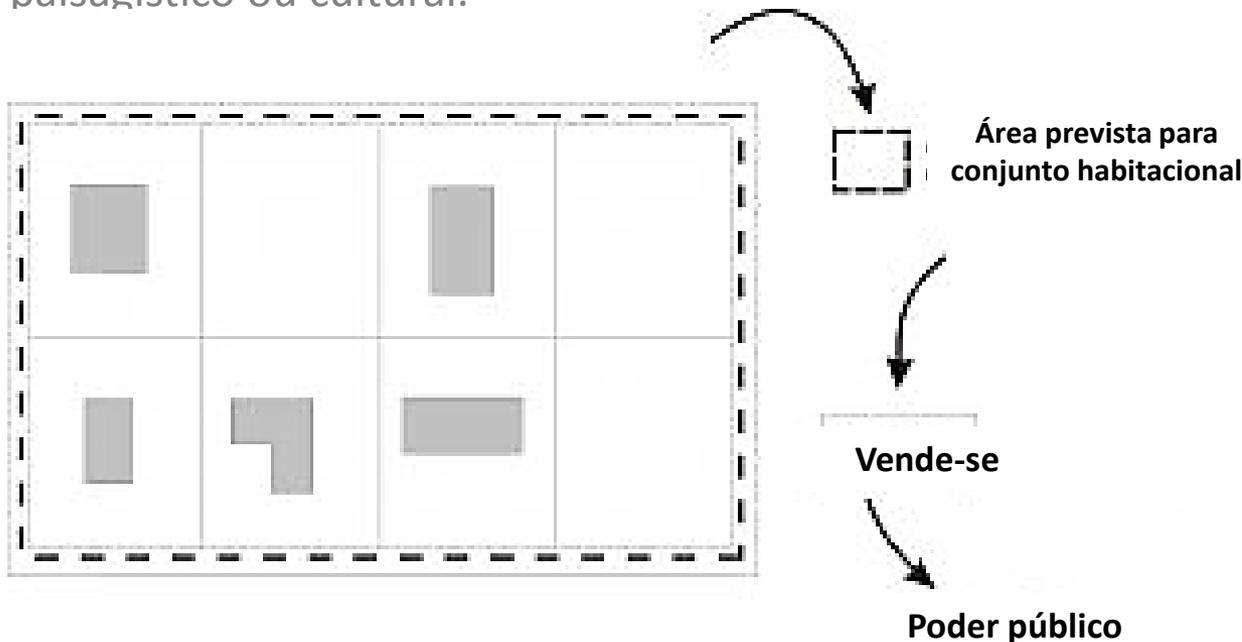
Direito de Superfície: O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

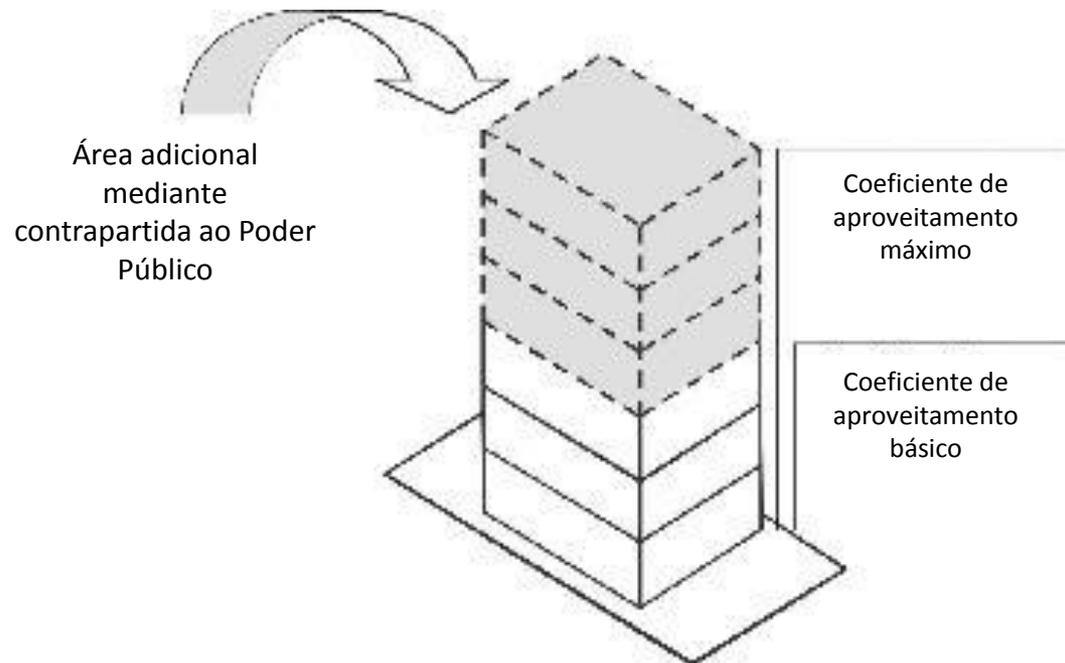
Direito de Preempção: Este confere ao Poder Público municipal preferência para adquirir um imóvel urbano em determinada área definida no Plano Diretor, objeto de alienação onerosa entre particulares. Será exercido quando o Poder Público necessitar de áreas para

- *Regularização fundiária
- *programas e projetos habitacionais de interesse social
- *constituição de reserva fundiária
- *implantação de equipamentos urbanos e comunitários
- *criação de áreas verdes e de lazer
- *conservação ambiental
- *proteção histórico, paisagístico ou cultural.



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Outorga Onerosa do direito de construir / solo criado : Permite ao proprietário do imóvel construir acima do coeficiente básico especificado para determinada zona, mediante o pagamento de uma contrapartida. O Plano Diretor deverá definir os limites máximos de construção, levando em consideração a proporção entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado na área. *Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.* - Este instrumento deve ser utilizado em áreas com capacidade para adensamento. Objetivo: recuperar parte dos investimentos a serem realizados pelo Poder Público para suprir as demandas geradas pelas altas densidades (mais imposto por m²).



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Operações

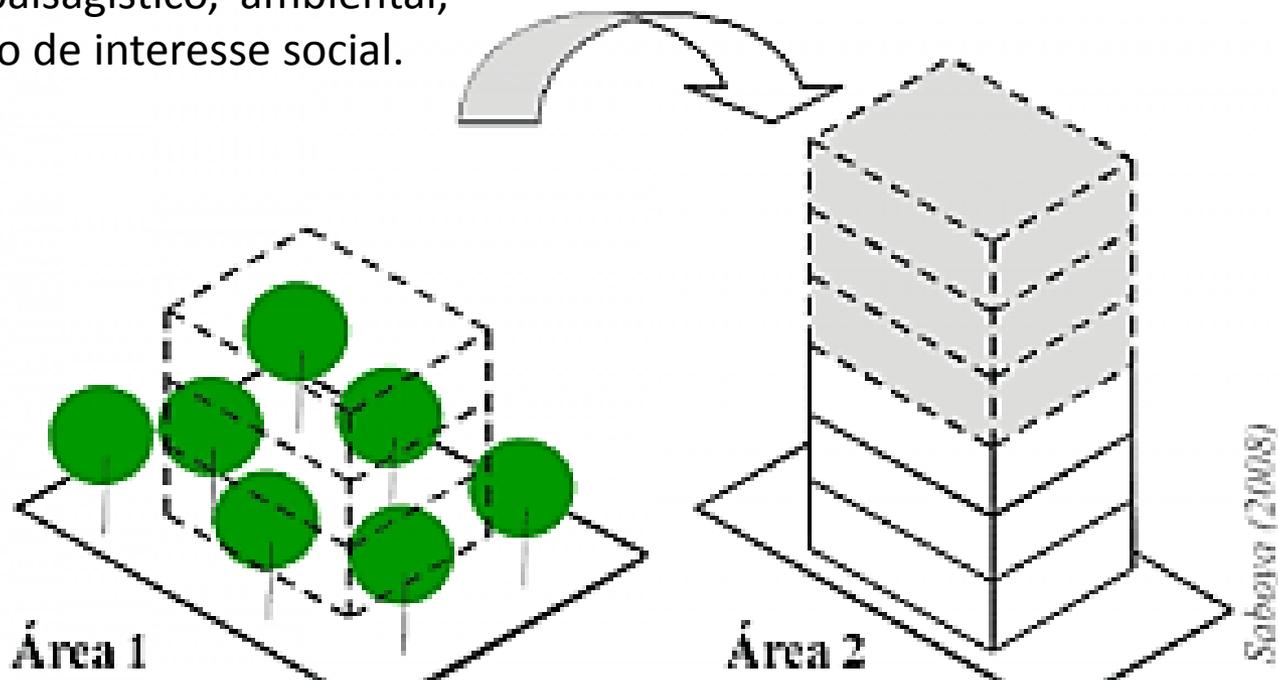
Consoiciadas: Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. Objetivo: alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental; Implementar projetos urbanos para reestruturação de setores da cidade.

Urbanas



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Transferência do Direito de Construir: Permite ao proprietário do imóvel transferir para outro imóvel o direito de construir, quando este for necessário para fins de: implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação histórica, paisagístico, ambiental, social, cultural, habitação de interesse social.



INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Estudo de Impacto de Vizinhança: Estudo no qual é avaliado a implantação de um empreendimento ou atividade numa determinada área, onde são analisados os efeitos do local. Deve ser observado o adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda de transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio cultural e natural. O EIV não substitui a elaboração e a aprovação da EIA.



**Próxima Capacitação
Plano Diretor
Dia 30-08-2018**



SÃO FRANCISCO DO SUL