

# Formatação



## Plano Diretor Participativo



# Formatação

## Plano Diretor Participativo



Brasília, Agosto de 2006.



Copyright © Confederação Nacional de Municípios - CNM

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação poderá ser armazenada ou reproduzida por qualquer meio sem a autorização por escrito da Confederação Nacional de Municípios - CNM.

Impresso no Brasil

Agosto de 2006

**Direitos exclusivos para esta edição:**

Confederação Nacional de Municípios - CNM

SCRS 505 Bloco C nº 32 - 3º andar

Brasília - Distrito Federal

Cep 70350-530

Telefone: (61) 2101-6000

Sítio: [www.cnm.org.br](http://www.cnm.org.br)

**Textos**

Equipe Técnica da CNM

**Capa e diagramação**

Lucas Ribeiro França

Brasil, Brasília, 2006

## I. Propostas e eixos prioritários: refletindo sobre o desenvolvimento do município

No IV Fórum foi discutida a elaboração de propostas para o desenvolvimento do município.

Essas propostas precisam ser delimitadas no mapa do município, por meio da localização dos diferentes usos e formas de ocupação, considerando, para tanto, os espaços a serem destinados às atividades sócio-econômicas, respeitando as condições ambientais.

Assim, no plano diretor devem estar definidas as áreas de expansão urbana, de preservação ambiental, do patrimônio histórico e cultural, definindo ainda, as áreas destinadas à regularização da posse da terra e à construção de moradias populares; a atividades comerciais, industriais e rurais; a aterros sanitários, tratamento de esgotos, abertura de vias; de risco que não devem ser ocupadas etc.

Além disso, o plano deve estabelecer estratégias e políticas de incentivo às atividades consideradas prioritárias, geradoras de emprego e renda.

Para tanto, deve-se destinar áreas para: pequenos empreendimentos comerciais, industriais e de serviço; atividades informais; agricultura familiar; consolidar ou ampliar as atividades dos arranjos produtivos locais (APLs) existentes; ampliação do perímetro urbano como forma de acomodar no território as áreas urbanizadas ou novas atividades econômicas urbanas (setor de comércio, distritos industriais, área para eventos).

As propostas voltadas à implementação na zona rural de equipamentos e vias de acesso que facilitem a produção e o escoamento e estimulem a fixação do homem no campo, também são preocupações do plano diretor.

A estratégia de desenvolvimento econômico adotada pelo município pode se valer da utilização de instrumentos de concessão de crédito para pequenos empreendedores e de execução de uma política fiscal e tributária que incentive os micro e pequenos negócios, permitindo o tratamento diferenciado e privilegiado. O plano diretor pode conter essas estratégias e fixar prazo para a revisão da legislação municipal específica sobre a matéria.

Portanto, com base nas propostas pactuadas, cada município, de acordo com sua vocação econômica, deverá elaborar as diretrizes e adotar os instrumentos necessários ao fortalecimento da economia local. Deve-se, garantir, por meio das diretrizes estabelecidas na lei, terra urbanizada para todos os segmentos, infra-estrutura necessária à melhoria das condições de moradia, e pleno desenvolvimento das atividades sócio-econômicas.

Para induzir a efetivação dessas diretrizes da política urbana no território, é interessante que o município analise a aplicabilidade de alguns instrumentos urbanísticos e jurídicos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade considerando as características e demandas locais.

## 2. Instrumentos do Estatuto da Cidade: analisando a aplicabilidade no município

Os instrumentos disponibilizados aos municípios para implementar a política urbana, são classificados em: urbanísticos, jurídicos de regularização fundiária e de democratização da gestão urbana.

Para tornar mais objetivo este texto, definimos os instrumentos, esclarecendo, ao mesmo tempo, os objetivos, os alvos e os procedimentos necessários a sua aplicação.

### *a) Instrumentos urbanísticos*

#### **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamentos em títulos**

**Definição:** Instrumentos que visam combater a ociosidade da propriedade urbana, mediante a determinação do poder público ao proprietário para que promova a utilização da área, sob pena de aumento progressivo da alíquota do IPTU e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

**Alvo:** Terrenos vazios ou sub-utilizados situados em área urbana dotada de infra-estrutura.

**Objetivo:** Impedir que áreas vazias da cidade, localizadas em áreas de urbanização e ocupação prioritárias, continuem ociosas. E, ainda, induzir a ocupação de áreas já dotadas de infra-estrutura e equipamentos.

#### **Procedimento:**

- a) Delimitação, nos mapas em anexo na lei do plano diretor, das áreas que incidirão os instrumentos;
- b) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- c) Aplicação progressiva do IPTU, por um período de 5 anos;
- d) No caso de esgotamento do prazo, o imóvel poderá ser desapropriado, com pagamentos em títulos da dívida pública.

**Observação:** A Lei Municipal deverá estabelecer os critérios para aplicação dos instrumentos, tais como prazos e sanções.

#### **Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Definição:** Concessão do poder público para que o proprietário possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico fixado em lei municipal, mediante pagamento de contrapartida.

**Alvo:** Proprietário interessado em construir além da área de seu terreno (coeficiente de aproveitamento).

**Objetivo:** Separar o direito de propriedade do direito de edificar, aumentando, assim, a capacidade do Estado de interferir no mercado imobiliário.

#### **Procedimento:**

- a) Definição de um coeficiente básico de aproveitamento dos terrenos e do potencial adicional nas diferentes regiões da cidade em função da infra-estrutura disponível;

b) O interessado em construir além da área de seu terreno adquire do Poder Público o direito de construção da área excedente.

**Observação:** O preço pago por este direito servirá para dotar a região dos equipamentos urbanos exigidos pelo adensamento provocado pelas novas construções.

### **Transferência do Direito de Construir**

**Definição:** Autorização para que o proprietário de imóvel urbano com restrições de uso possa exercer o direito de construir em outro local, ou alienar este direito, mediante escritura pública.

**Alvo:** Terrenos atingidos por restrições de caráter preservacionista ou casos de regularização fundiária e programas de habitação de interesse social.

**Objetivo:** Viabilizar a preservação de imóveis ou áreas de importante valor histórico, ambiental ou social.

**Procedimento:**

Autorizar, por lei, o proprietário a exercer em outro local ou alienar o direito de construir previsto no Plano Diretor.

**Observação:** Os municípios turísticos poderão usar os instrumentos do Estatuto da Cidade, como a Transferência do Direito de Construir, por exemplo, para preservar seu patrimônio histórico, cultural e ambiental e, assim, prepará-lo para a exploração do potencial turístico.

### **Operações urbanas consorciadas**

**Definição:** Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

**Alvo:** Tecido urbanístico/econômico/social de um setor específico da cidade com necessidade de reestruturação e redesenho urbano.

**Objetivo:** Implementar um projeto urbano para uma determinada área da cidade.

**Procedimento:**

Parceria público-privada, definidas por lei, que estabelece um marco regulatório específico para aquela região.

**Observação:** Os municípios que possuem uma área degradada da cidade ou carente de infra-estrutura básica, sem recursos para realizar uma intervenção urbana, podem estabelecer uma parceria público-privada de modo a viabilizar a execução das obras.

### **Direito de Preempção**

**Definição:** Preferência conferida ao poder público municipal para aquisição de imóvel urbano objeto de venda entre particulares.

**Alvo:** Terrenos situados em áreas de interesse do Poder Público para projetos de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, reservas fundiárias etc.

**Objetivo:** Facilitar a aquisição, por parte do poder público, de áreas de seu interesse, para a realização de

projetos específicos.

**Procedimento:**

Delimitação no Plano Diretor da(s) área(s) que incidirá o instrumento.

**Observação:** O Poder Público terá preferência de para compra de imóveis de seu interesse no momento de sua venda.

### **Direito de Superfície**

**Definição:** Concessão do proprietário de imóvel urbano para outrem, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública, utilize a superfície de sua propriedade.

**Alvo:** Terrenos vazios ou sub-utilizados situados em área urbana dotada de infra-estrutura.

**Objetivo:** Tornar o direito de construir na superfície, espaço aéreo ou subsolo do terreno independente do direito de propriedade.

**Procedimento:** O proprietário de um imóvel pode conceder o direito de construir em seu terreno a outra pessoa, nas modalidades gratuita ou onerosa, por meio de escritura pública.

**Observação:** Trata-se da separação do direito de propriedade do direito de construir.

### **Consórcio Imobiliário**

**Definição:** Instrumento que tem por finalidade viabilizar a execução de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

**Alvo:** Áreas que tenham carência de infra-estrutura e imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

**Objetivo:** Viabilizar empreendimentos através da cooperação entre o poder público e a iniciativa privada.

**Procedimento:**

O proprietário transfere ao Poder Público Municipal um imóvel, e este se responsabiliza pela realização de obras. Após a realização do empreendimento, o proprietário recebe, como pagamento, unidades resultantes do empreendimento.

*b) Instrumentos jurídicos de regularização fundiária:*

### **Zonas Especiais de Interesse Social**

**Definição:** Delimitação de área de baixa renda que objetiva a promoção da regularização fundiária de áreas e a melhoria da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos, através de tratamento diferenciado pela legislação.

**Alvo:** Áreas urbanas, públicas ou privadas, ocupadas por população de baixa renda, para fins de moradia, onde há interesse público em promover a regularização fundiária.

**Objetivo:** Promover a regularização fundiária de áreas e a melhoria da infra-estrutura urbana e dos serviços

públicos.

**Procedimento:**

Delimitação de áreas especificadas no plano diretor e tratamento diferenciado da legislação.

### **Usucapião de imóvel urbano**

**Definição:** Transferência do direito de propriedade privada que se opera mediante sentença judicial, nos casos em que o cidadão faz uso como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por período mínimo de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

**Alvo:** Áreas privadas, com até 250 m<sup>2</sup>, ocupadas por 5 anos ininterruptos, sem oposição, para fins de moradia, desde que o ocupante não possua outro imóvel urbano ou rural.

**Objetivo:** Promover a regularização fundiária de áreas e a melhoria da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

### **Concessão de uso especial para fins de moradia**

**Definição:** Concessão gratuita do poder público ao cidadão que possui como seu, por período mínimo de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural (ver Medida Provisória nº 2.220/01).

**Alvo:** Áreas públicas, com até 250 m<sup>2</sup>, onde residam pessoas de baixa renda.

**Objetivo:** Promover a regularização fundiária de áreas públicas e a melhoria da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

**Procedimento:**

É formalizada por um contrato entre o poder público e o ocupante.

### **Concessão de direito real de uso**

É o instituto que tem como objetivo a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social (ver Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967).

**Alvo:** Terrenos públicos ou particulares, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

**Objetivo:** Promover a regularização fundiária de áreas públicas ou privadas e a melhoria da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

**Procedimento:**

A Concessão do Direito Real de Uso pode ser gratuita ou onerosa.

*c) Instrumentos de democratização da gestão urbana:*

A Gestão democrática da cidade é o modelo de gestão pública, baseado no diálogo permanente do governante com a sociedade civil, inclusive, nos processos de tomada de decisão.

A criação de espaços para implementação dos instrumentos de gestão democrática não é mais uma faculdade da administração municipal, mas um dever. De acordo com o artigo 44 do Estatuto da Cidade, esses mecanismos devem ser obrigatoriamente utilizados na elaboração e no acompanhamento da política urbana e do orçamento participativo.

### **Estudo de impacto de vizinhança**

Estudo que tem a finalidade de prever os impactos da instalação de empreendimentos e atividades privadas e públicas em área urbana, necessário para a obtenção de licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento.

**Alvo:** empreendimentos e atividades privadas e públicas em área urbana que podem ocasionar impacto no entorno.

**Objetivo:** Prever impactos de instalação de empreendimentos e atividades privadas e públicas.

**Procedimento:**

A concessão de licenças ou autorizações para construção, ampliação ou funcionamento, mediante restrições ou adaptações, caso necessário.

### **Conselhos, Audiências, Consultas Públicas, Conferência sobre assuntos de interesse urbano, Iniciativa popular de leis**

**Objetivo:** Estabelecer canais de participação e controle direto da população na formulação e implantação de políticas públicas de desenvolvimento urbano e outros temas relevantes para a cidade.

Esses instrumentos foram estabelecidos pelo Estatuto da Cidade e podem ser vistos como uma grande “caixa de ferramentas” que deve ser utilizada pelos municípios. Cada município deve definir, de acordo com suas peculiaridades, a forma e os instrumentos que serão utilizados na política de desenvolvimento local.

Mas, grande parte dos instrumentos descritos necessita da delimitação da área onde incidirá. Isso será um feito por meio do zoneamento urbano, representando na planta da cidade a distribuição das atividades nas áreas urbanas.

O zoneamento instituirá zonas especiais, tais como, as áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social; áreas de ocupação das comunidades tradicionais (indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas); as áreas impróprias à ocupação (sujeita a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentam risco à vida e à saúde); assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária.

É importante destacar que as **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** delimitam as áreas nas quais o Poder Público objetiva ordenar a ocupação da população de baixa renda, por meio da urbanização, regularização fundiária e implementação de programas habitacionais de interesse social.

As ZEIS possuem parâmetros urbanísticos específicos, devem ter seus critérios de demarcação expressas no plano diretor e não podem ser declaradas como tais àquelas áreas ocupadas por assentamentos situados em área de risco, nas faixas marginais de proteção de águas superficiais e nas faixas de domínio de estradas federais, estaduais e municipais.

É relevante, ainda, definir as **zonas adensáveis** cujos parâmetros urbanísticos permitirão maior densidade construtiva, e delimitar, também as **áreas de proteção** que devem possuir coeficiente de aproveitamento do terreno específico, devido a sua fragilidade ambiental.

As estratégias estabelecidas no plano diretor devem considerar também o território rural e a adequação aos espaços territoriais adjacentes. Portanto, a distribuição das atividades e diretrizes da área rural estará representada no **macrozoneamento**, que compreende o mapa do território.

No macrozoneamento, serão demarcadas, no território do município, as formas de uso e ocupação, tais como, as áreas: urbanizadas; rurais; de interesse turístico; de proteção ambiental; extrativistas; de comunidades tradicionais; de reflorestamento etc.

Cabe, ainda, ao plano diretor, através dos seus artigos, parágrafos, incisos e quadros, definir, no nível municipal, os princípios, os limites e obrigações envolvendo a propriedade urbana de forma a garantir a essas áreas os serviços e equipamentos públicos.

### 3. Audiência pública: pactuando propostas, diretrizes e eixos prioritárias do projeto de lei

A audiência pública, nessa etapa, caracteriza-se por espaços de participação para seleção e pactuação de propostas, diretrizes, temas e eixos prioritários.

O Núcleo Gestor Local deve apresentar as propostas elaboradas nas reuniões comunitárias, discutindo-as e alterando-as, caso necessário.

Ainda nesses espaços, diferentes segmentos da sociedade podem apresentar suas propostas para o desenvolvimento do município. É preciso, portanto, que o Núcleo Gestor Local, registre a proposta e o nome do autor, analisando-as e colocando-as na pauta dos debates.

#### Exemplo

**Proposta:** Cessão dos espaços públicos ociosos para exposição dos produtos das cooperativas.

**Autor:** Sr. Antonio Pereira Silva

**Representação:** Presidente do Sindicato dos Trabalhadores

O momento, portanto, é de debater com a sociedade, as formas de ocupação do território que objetivem o desenvolvimento, observando os aspectos social, econômico e ambiental existentes.

Com base nas demandas do município, ressaltadas tanto pela poder público quanto pela iniciativa privada, deve-se estabelecer a agenda de desenvolvimento do município, priorizando e hierarquizando as ações e metas a serem implementadas pelo plano diretor.

#### *a) Hierarquização das propostas e eixos de desenvolvimento*

O número e a diversidade de propostas podem exigir a adoção de uma forma de hierarquização. Para tanto, sugere-se que durante a(s) audiência(s) se discutam a viabilidade ou a prioridade das propostas, considerando, por exemplo, os seguintes aspectos:

- (a) A população total beneficiada
- (b) Os impactos negativos gerados (ambiental, social, cultural ou econômico)
- (c) As alternativas para temas conflitantes
- (d) A viabilidade técnica ou econômica
- (e) A demanda apresentada na leitura da realidade municipal
- (f) A especificidade local (cultural, social, ambiental)
- (g) A distribuição justa dos ônus e bônus

- (h) A diversidade de segmentos da sociedade beneficiados
- (i) A compatibilidade de usos
- (j) A capacidade de suporte da área
- (k) As diretrizes gerais do Estatuto da Cidade
- (l) A carência de infra-estrutura

É preciso, ainda, prever a necessidade de organização da audiência nos momentos de conflito ou impasse para hierarquização das propostas.

Portanto, em virtude do caráter deliberativo dessa audiência, é interessante que o Núcleo Gestor Local elabore um **regulamento** objetivando organizar e orientar as atividades de participação (por exemplo, as formas de votação, os horários, o tempo das intervenções).

#### *b) Publicidade*

De acordo com a Resolução nº 25, que define os requisitos para a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos durante o processo participativo de elaboração do plano diretor, deve-se considerar, para a audiência, a publicação de um edital, a ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis.

Para que a mobilização seja eficiente e a participação representativa, a audiência pública deve ser planejada, as lideranças comunitárias mobilizadas, e o cronograma e os locais das reuniões divulgadas com antecedência de no mínimo 15 dias.

A audiência pública deve ser coordenada pelo Poder Público Municipal, ocorrendo em locais e horários acessíveis à maioria da população que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes.

A audiência pública poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por no mínimo 1 % (um por cento) dos eleitores do município. Portanto, é interessante estabelecer e divulgar um prazo para que a própria sociedade civil convoque outra audiência, caso deseje.

Deve-se garantir a presença de todos os cidadãos e cidadãs, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;

Com o objetivo de informar os participantes da audiência a respeito das propostas que serão discutidas, é importante que o Núcleo Gestor Local elabore um informativo ou texto-base com as propostas que serão apresentadas na audiência.

Esse informativo ou texto-base deve ser distribuído com quinze dias de antecedência da data da audiência e na própria audiência.

O documento final da audiência conterá as informações do texto-base e as contribuições, em forma de propostas e emendas, aprovadas pelos participantes.

É importante, ainda, que esse texto seja lido para os participantes ao final da audiência e encaminhado, após a realização desta, para as lideranças locais.

Os resultados das reuniões e da audiência deve ser publicizados e divulgados.

---

## 4. Projeto de Lei: formatando as propostas pactuadas

---

A quarta e última etapa diz respeito à formatação do projeto de lei que será encaminhado à Câmara de Vereadores para aprovação, segundo determina a Constituição Federal, em seu art. 182, § 1º.

Isso significa que as determinações contidas no Plano Diretor obrigam a todos, indistintamente.

No entanto, alguns procedimentos devem ser adotados no sentido de evitar que a Lei do Plano Diretor não contenha vícios (formais ou de conteúdo) que prejudiquem sua aplicação e possibilitem sua contestação no Poder Judiciário.

Assim, de forma objetiva, enumeramos os principais aspectos que devem ser observados na confecção do projeto de lei do Plano Diretor.

a) **Participação popular.** Como vimos durante todo o processo de elaboração do Plano Diretor, a participação popular é fundamental para a validade do plano. Assim, toda a documentação comprobatória dos mecanismos de participação que foram utilizados deve estar organizada e pronta para ser anexada à exposição de motivos do plano diretor.

b) **Espécie normativa.** Qual espécie normativa deve assumir o Plano Diretor? Lei Complementar ou Lei ordinária? Esta resposta está na Lei Orgânica do Município. É necessário verificar se existe alguma determinação sobre isto, pois, como existem diferenças no processo legislativo entre a lei complementar e a lei ordinária (especialmente em relação ao quorum para aprovação) a não observância deste aspecto poderá acarretar a invalidação do Plano.

c) **Conteúdo mínimo do Plano Diretor.** O Estatuto da Cidade, em seu artigo 42, estabeleceu o conteúdo mínimo que deve ter o Plano Diretor. A Resolução 34, do Conselho Nacional das Cidades, por sua vez, detalhou a norma contida no Estatuto da Cidade, a fim de evitar erros de interpretação. Desse modo, ficou estabelecido que o Plano Diretor deve conter, no mínimo, o seguinte:

“I – as ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;

II - as ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública;

III - os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos espaços territoriais adjacentes;

IV - os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando-os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor”.

Segundo o art. 2º da Resolução 34, é necessário definir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, “a partir da destinação de cada porção do território do município”. Daí a importância do Macrozoneamento e do Zoneamento Urbano do Município, que também serão úteis na definição das áreas urbanas onde poderão ser aplicados o parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização.

Assim, é necessário estabelecer os critérios que serão adotados para a identificação dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados e os prazos para notificação dos proprietários, conforme determina o art. 5º,

§ 4º, do Estatuto da Cidade.

O objetivo é fazer com que o Plano Diretor seja um instrumento eficaz na gestão territorial do município, fazendo com que a Política Urbana a ser executada possa garantir, por meio da delimitação e destinações nos mapas, bem como, da descrição de perímetros:

- I – espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, bem como áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- II – a acessibilidade e a mobilidade sustentável de todos os cidadãos por meio do desenho dos espaços públicos e do sistema viário básico;
- III – a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;
- IV – terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando à proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais;
- V – áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar;

O Plano Diretor deverá, ainda, consolidar toda a legislação incidente sobre o uso e ocupação do solo no território do município. Isto não significa que o Plano conterá todas as determinações sobre a matéria, o que poderá ser feito através de legislação própria, mas que, as legislações já existentes devem ser orientadas a partir das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, com revogação daquelas que lhe forem contrárias.

Caso o Plano Diretor determine a aplicação dos instrumentos mencionados pelo art. 42, II do Estatuto da Cidade (direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, operações urbanas e a transferência do direito de construir), também deverá apontar as áreas onde eles serão aplicados, sendo necessário, ainda, justificar a utilização de cada deles na exposição de motivos do Plano Diretor (parágrafo único, art. 4º, Resolução nº 34).

Neste mesmo sentido, é necessário estabelecer os critérios para aplicação do estudo de impacto de vizinhança. De acordo com o art. 5º da Resolução nº 34, a instituição de Zonas Especiais deverá atender as seguintes recomendações:

- I - destinar áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;
- II - demarcar os territórios ocupados pelas comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;
- III – demarcar as áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde;
- IV - demarcar os assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária;
- V - definir normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;
- VI - definir os instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de inte-

resse social e de participação das comunidades na gestão das áreas;

VII – demarcar as áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Portanto, o reconhecimento do direito à regularização fundiária de comunidades tradicionais devem ser tratadas no plano diretor.

Não podemos esquecer de inserir no Plano Diretor, o sistema de acompanhamento e controle social previsto pelo Estatuto da Cidade em seu art. 42, III, que tem como finalidade:

I - prever instâncias de planejamento e gestão democrática para implementar e rever o Plano Diretor;

II - apoiar e estimular o processo de Gestão Democrática e Participativa, garantindo uma gestão integrada, envolvendo poder executivo, legislativo, judiciário e a sociedade civil;

III - garantir acesso amplo às informações territoriais a todos os cidadãos;

IV – monitorar a aplicação dos instrumentos do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade, especialmente daqueles previstos pelo art. 182, § 4º, da Constituição Federal;

Dessa maneira, cabe ao Plano Diretor definir os instrumentos de gestão democrática a serem adotados pelo sistema de acompanhamento e controle social.

Neste contexto, ganha importância a criação do conselho da cidade, ou órgão similar, que conte com a participação do governo e da sociedade civil e atenda aos requisitos estabelecidos pela Resolução nº 13 do CONCIDADES.

Para garantir a eficácia da gestão democrática da cidade, o Plano Diretor deverá prever a utilização de outros instrumentos, tais como: conferências municipais, audiências públicas, consultas públicas, iniciativa popular, plebiscito e referendo.

Este é o conteúdo mínimo do Plano Diretor estabelecido pelo Estatuto da Cidade e pelo CONCIDADES. No entanto, poderão ser inseridos no Plano Diretor, de acordo com a especificidade de cada município, outros temas que sejam relevantes.

O importante é saber que não existem “modelos prontos” de Plano Diretor.

É tarefa de cada município elaborar seu próprio Plano, fazendo com que ele possa refletir a realidade local e os anseios da população.

Nesse momento, é oportuno que o plano diretor cumpra alguns dos pré-requisitos definidos no artigo 12, da Lei 11.124/05, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS):

- (a) Criar um fundo, com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).
- (b) Constituir um Conselho composto por representantes da área de habitação da sociedade civil, além das entidades públicas e privadas. A proporção destinada aos representantes dos movimentos populares é de  $\frac{1}{4}$  (um quarto) das vagas.
- (c) Definir na lei do Plano Diretor um prazo para elaboração do Plano Habitacional de Interesse Social que considere as especificidades locais e a demanda existente no município.

Esse procedimento é imprescindível para que o município possa acessar os recursos do FNHIS destinados aos programas de regularização fundiária (artigo 11, Inciso III, Lei 11.124/05).

## 5. Conferência Municipal da Cidade: validando o Projeto de Lei

O Poder Executivo deve convocar uma conferência municipal para que o projeto de lei seja discutido antes de ser enviado à Câmara dos Vereadores. O prefeito, por meio de um **decreto** convocará uma conferência que contará com a participação de representantes do Poder Executivo, Legislativo e da sociedade civil.

O objetivo é estabelecer espaços de debates de forma a garantir a participação, tanto para as reivindicações quanto para as discussões de consolidação das propostas presentes na forma de Projeto de Lei.

Para nortear as atividades operacionais segue alguns aspectos que devem ser considerados pelo Núcleo Gestor Local na realização da Conferência Municipal das Cidades.

### *a) Texto-base e Projeto de Lei*

Cada município deverá disponibilizar um texto cujo conteúdo apresentará as explicações e justificativas dos artigos do Projeto de Lei. A divulgação desse documento deve ser feita quinze dias antes, e durante a conferência. O objetivo é, com isso, informar os participantes e os representantes da sociedade civil a respeito das questões a serem discutidas.

### *b) Inscrição e Credenciamento*

É importante o registro, por meio da inscrição, dos participantes e de suas representações (sociedade civil, Poder Público, Ministério Público e Poder Legislativo).

Para objetivar a eleição dos delegados às plenárias, seus participantes serão credenciados de acordo com o setor que representam (ONGs e movimentos sociais; setor empresarial; setor governamental), podendo portar identificação ou crachá de cores diferentes, por exemplo, de acordo com o setor representado.

### *c) Regulamento*

O Regimento Interno a ser proposto pela Comissão Organizadora deverá ser aprovado no início de cada evento e estabelecerá a programação, os mecanismos e os critérios para o processo de discussão e aprovação das deliberações finais.

### *d) Delegados*

Com o objetivo de contribuir para maior representatividade e facilitar a dinâmica das discussões, é importante que os diversos segmentos definam seus delegados.

Participarão com direito a voz e voto nas plenárias, os delegados setoriais – Comunidade Científica, Povos

Indígenas, Comunidades Tradicionais, Comunidades Quilombolas, ONGs, Movimentos Sociais e Sindicatos e Setor Empresarial.

Com base na estrutura estabelecida na 2ª Conferência Nacional das Cidades, pode-se ter a seguinte representação por segmentos:

- (a) Gestores, administradores públicos e legislativo;
- (b) Movimentos sociais e populares;
- (c) Comunidades tradicionais (indígenas, quilombolas, caiçaras, ribeirinhas, pescadores artesanais, silvicultores e extrativistas, etc).
- (d) Trabalhadores, por meio de suas entidades sindicais;
- (e) Empresários dos seguintes segmentos: indústria, minero-metalúrgico, agropecuária, silvicultura - floresta plantada, transporte, turismo, comércio e serviços, aquicultura e pesca, energia e saneamento;
- (f) Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;
- (g) Ong's com atuação na área;
- (h) Conselhos Municipais.

A eleição dos delegados já pode ter acontecido nas reuniões comunitárias. Caso contrário, os convites podem ser enviados para que os diversos segmentos da sociedade civil (associações, conselhos setoriais municipais etc.) possam eleger seus próprios representantes para a Conferência Municipal.

Cada setor deverá definir a forma de escolha de seus delegados titulares e suplentes, sendo que a Organização da Conferência não interferirá no processo e não será exigida a realização de uma plenária presencial.

Deve-se definir um prazo para realização das reuniões dos segmentos e para encaminhar a inscrição dos delegados ao Núcleo Gestor Local.

#### *e) Grupos de Trabalho*

A dinâmica de funcionamento precisa facilitar a participação de todos e promover o aprofundamento das discussões. Geralmente, as conferências são organizadas segundo alguns eixos temáticos. Após as mesas de debates de cada eixo temático, os participantes se dividem em grupos menores e intersetoriais.

Portanto, os delegados participantes das plenárias serão distribuídos em Grupos de Trabalho para a discussão do temário do PDM, elegendo-se até cinco ordem de prioridades ou GTs. Exemplo: GT 01 – Discussão prioritária do sub-tema infra-estrutura.

As sugestões e modificações dos artigos do projeto de lei devem ser aprovadas por um percentual dos membros do grupo para constar no Relatório Final cujo conteúdo reúne as discussões de todos os grupos. Este documento é votado pelos delegados em uma Plenária Final.

#### *f) Mesa Coordenadora*

As atividades dos Grupos de Trabalho das conferências serão coordenadas pela Mesa Coordenadora, composta por um coordenador ou coordenadora de mesa, um secretário ou secretária e um relator ou relatora. A escolha dos integrantes das Mesas Coordenadoras será realizada segundo critérios estabelecidos no Regi-

mento.

*g) Deliberações*

Apenas serão encaminhadas para as Plenárias da Audiência e da Conferência, as emendas e que obtenham pelo menos 50% de aprovação dos delegados presentes.

As deliberações sobre diretrizes de políticas estaduais e federais serão encaminhadas aos órgãos competentes. Participarão das plenárias, com direito a voto todos os delegados setoriais. As Comissões Organizadoras e demais integrantes dos Núcleos Executivos participarão das plenárias com direito a voz.

Submetido às plenárias municipais, o projeto de lei do plano diretor poderá ser alterado pelos seguintes instrumentos, desde que alcancem aprovação da plenária:

- (a) emenda supressiva total – suprime todo o teor do artigo constante no projeto de lei;
- (b) emenda supressiva parcial – suprime parte do texto original;
- (c) emenda substitutiva total – substitui todo o teor do texto original;
- (d) emenda substitutiva parcial – substitui parte do texto original;
- (e) emenda aditiva – acrescenta informações ao texto original;
- (f) emenda de proposta nova – proposta com teor não contemplado no projeto de lei.

Como forma de orientar as atividades da plenária, segue o anexo 01.

Os artigos não destacados pela plenária durante a leitura do projeto de lei serão considerados aprovados por consenso.

*h) Sistematização*

Para que seja garantida a boa continuidade do processo de Conferência, os relatores ou relatoras deverão dispor, durante as plenárias, de uma estrutura mínima de informática para o encaminhamento das deliberações.

*i) Formação do Conselho das cidades*

Durante a conferência municipal, deverá ser formado o Conselho da Cidade, órgão colegiado, composto por representantes do poder público e da sociedade civil, responsável por acompanhar a implementação do plano diretor e orientar o desenvolvimento da política urbana do município.

De acordo com o artigo 10, Inciso I da Resolução nº 13, do ConCidades, de junho de 2004, o Conselho Municipal das Cidades tem a atribuição principal de avaliar, propor, debater e aprovar a política de desenvolvimento urbano em conjunto – governo e sociedade civil.

Por sua vez, a Resolução nº 15 do ConCidades, de junho de 2006, recomenda aos municípios a criação do Conselho das Cidades, orientados segundo os critérios estabelecidos nos incisos de I a V, § 20, artigo 80 do Regimento do Conselho Nacional das Cidades. O plenário do Conselho Municipal das Cidades pode ser composto por representantes de órgãos e segmentos, com direito à voz e voto, a saber:

- Representantes do Poder Público (Municipal e Legislativo);

- Representantes de Entidades dos Movimentos Sociais e populares;
- Representantes de Comunidades Tradicionais;
- Representantes de Entidades Empresariais;
- Representantes de Entidades de Trabalhadores;
- Representantes de Entidades Profissionais, acadêmicos e de pesquisa;
- Representantes de Organismos Não-Governamentais;

A resolução da 2ª Conferência Nacional das Cidades referente a Participação e Controle Social, sugere que o Conselho Municipal seja deliberativo e composto por 40% de representantes do Poder Público e 60% da sociedade civil. E ainda, que a composição do conselho deve contemplar a representação de todos os segmentos sociais existentes no município.

No caso de reivindicação de algum segmento não contemplado com uma vaga no Conselho, o representante desse segmento pode integrá-lo como observador, com direito a voz.

Após a conferência municipal, o projeto de lei será encaminhado ao Poder Legislativo para que seja discutido e aprovado. A tramitação do projeto de Lei na Câmara também deve ser acompanhada pelo Núcleo Gestor Local.

Em seguida, o projeto de lei será sancionado pelo Prefeito e publicado, quando entrará em vigor.

É importante manter a mobilização do Conselho Municipal das Cidades após a aprovação do plano diretor. É chegada a hora de acompanhar sua implementação através da participação nos instrumentos de gestão democrática a serem definidos para acompanhamento da implementação do Plano Diretor (conselho da cidade, conferências, audiências, fóruns, orçamento participativo etc).

Como vimos, a elaboração do plano diretor não é tarefa fácil e exige o comprometimento de todos com os rumos do município.

Para que o plano diretor seja um instrumento eficaz, precisa ser bem elaborado tecnicamente e pactuado de forma responsável.

Plano diretor que não respeita as características locais pode se transformar em grande obstáculo para o desenvolvimento local.

Por isso, ratificamos que a participação da sociedade é fundamental para se conseguir viabilizar, no território municipal, as diretrizes contidas no Estatuto da Cidade.

---

---

## Anexo 1

### TEXTO-BASE PARA RELATORIA

**Marcar em cada modificação do artigo qual será o tipo de emenda (destaque) realizado.**

#### TIPOS DE EMENDAS (DESTAQUE)

Aditiva    Substitutiva    Supressão Parcial    Supressão Total

- 1) Nas emendas aditivas marcar de verde o conteúdo adicionado à proposta (palavra ou frase);
- 2) Nas emendas substitutivas marcar de vermelho a parte (palavra ou frase) que se quer retirar da proposta e marcar de verde os acréscimos. Atenção: não deletar (apagar) o conteúdo que se quer retirar. Apenas marcar de vermelho;
- 3) Nas emendas de supressão parcial marcar de vermelho a parte que se quer retirar da proposta. Atenção: não deletar (apagar) o conteúdo que se quer retirar. Apenas marcar de vermelho;
- 4) Nas emendas de supressão total marcar de vermelho toda a proposta. Atenção não deletar (apagar) o texto da proposta;

#### NOVA PROPOSTA

Proposta Nova

- 1) São aquelas que a Audiência e/ou a Conferência decidiu inserir no documento apresentado pelos NEMs;
- 2) Cuidado para não confundir o novo texto com emenda aditiva ou outro tipo de emenda;
- 3) Os novos artigos devem ser digitados ao final do tópico ao qual eles se referem;
- 4) O texto da novo deve ser todo marcado de verde, precedido da expressão da **Proposta Nova;**
- 5) Não numerar o novo artigo.

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

PROJETO DE LEI Nº ... DE .... DE ..... DE 2006.

Institui o Plano Diretor do Município de <nome do município> e dá outras providências.

A Câmara Municipal de <nome do município> aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

### TÍTULO I

#### Dos Princípios e Diretrizes Gerais da Política Urbana

Art. 1º O Plano Diretor de <nome do município> é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e expansão urbana, constituindo-se no referencial de orientação para os agentes públicos e privados na produção e na gestão territorial do Município.

§ 1º Para os fins desta lei, entende-se como Política Urbana o conjunto de ações que devem ser promovidas pelo Poder Público, no sentido de garantir que todos os cidadãos tenham acesso à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

§ 2º São partes integrantes deste Plano Diretor:

- I - mapa do macrozoneamento (Anexo I);
- II - mapa do zoneamento urbano (Anexo II);
- III - quadros dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo (Anexo III)

### CAPÍTULO I

#### Dos Princípios da Política Urbana

Art. 2º Constituem princípios básicos da Política Urbana do Município:

- I – desenvolvimento sustentável;
- II – universalização do acesso aos bens e equipamentos públicos;
- III - inclusão socioeconômica de todos os cidadãos;
- IV - preservação do meio ambiente natural e construído, e;
- V – democratização da gestão territorial do Município.

Parágrafo único. O Município buscará a integração de suas políticas e ações estratégicas, visando garantir o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Art. 3º A função social da cidade é o direito que todos os cidadãos possuem de usufruírem dos espaços, bens e equipamentos públicos existentes no município.

Art. 4º Para que a cidade possa cumprir com suas funções sociais, a Política Urbana deve ser planejada e executada com vistas a garantir:

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

I - espaços coletivos de suporte à vida na cidade, definindo áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, bem como áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

II - acessibilidade e a mobilidade sustentável de todos os cidadãos por meio do desenho dos espaços públicos e do sistema viário básico;

III - a universalização do acesso à água potável, aos serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;

IV – terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando à proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais;

V – áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar.

Art. 5º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor, devendo ainda:

I - permitir seu aproveitamento e uso em intensidade compatível com a capacidade dos equipamentos e serviços públicos para atividades inerentes ao cumprimento das funções sociais da cidade;

II - permitir seu aproveitamento e uso de acordo com as estratégias e diretrizes municipais relativas à preservação do meio ambiente e do patrimônio cultural;

III - permitir seu aproveitamento e uso de forma compatível com a segurança e a saúde dos usuários e vizinhos.

### CAPÍTULO II

#### Das Diretrizes Gerais da Política Urbana

Art. 6º A execução da política urbana será orientada pelas diretrizes gerais estabelecidas no art. 2º da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) com vistas a garantir especialmente:

I – o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

II – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no planejamento e execução da Política Urbana;

III – 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;

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

g) a poluição e a degradação ambiental;

IV – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;

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

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

VII – 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;

### TÍTULO II

Das Diretrizes Setoriais da Política Urbana

#### CAPÍTULO I

Das Diretrizes Setoriais para Infra-estrutura

##### Seção I

Do Sistema Viário e da Mobilidade

Art.7º São diretrizes setoriais para o sistema viário e circulação:

I - implantar, estruturar e promover melhorias urbanísticas nas vias sob jurisdição do município;

II - melhorar a segurança e a fluidez do tráfego na rede viária, por meio de tratamento urbanístico e paisagístico;

III - destinar vias ou faixas exclusivas para o transporte público coletivo;

IV - estruturar áreas de uso preferencial ou exclusivo para pedestres e ciclistas.

##### Seção II

Do Saneamento Ambiental

Art. 8º O saneamento ambiental visa garantir à população níveis crescentes de salubridade ambiental, mediante a promoção de programas e ações voltados ao provimento universal e equânime dos serviços públicos essenciais.

Parágrafo único. Entende-se por saneamento ambiental o conjunto de ações que compreende o abastecimento de água; a coleta, o tratamento e a disposição dos esgotos e dos resíduos sólidos e gasosos e os demais serviços de limpeza urbana; o manejo das águas pluviais urbanas; e o controle de vetores de doenças.

Art. 9º São diretrizes setoriais para o esgotamento sanitário, que compreende a coleta, interceptação e o transporte, o tratamento e a disposição final de esgotos sanitários, incluindo os efluentes industriais e hospitalares compatíveis, bem como a disposição final de lodos e de outros resíduos do processo de tratamento:

I - assegurar à população sistema de coleta, tratamento e disposição adequado dos esgotos sanitários, como forma de

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

promover a saúde e a qualidade ambiental;

II - priorizar os investimentos para a implantação de sistema de esgotamento sanitário nas áreas desprovidas de redes, especialmente naquelas servidas por fossas rudimentares e/ou cujos esgotos são lançados na rede pluvial, ou quando as características hidrogeológicas favorecerem a contaminação das águas subterrâneas;

III – ampliar os sistemas de coleta, transporte, tratamento e disposição final de esgotos sanitários e industriais compatíveis, de forma a atender às necessidades presentes e à demanda crescente, considerando a eficiência, a saúde ambiental, a sustentabilidade ambiental das bacias hidrográficas e as formas de uso e ocupação do solo indicadas nesta Lei.

Art.10. São diretrizes setoriais para o manejo dos resíduos sólidos, que compreende a coleta, o transbordo e transporte, a triagem, o reaproveitamento, o reuso, a reciclagem, a compostagem, a incineração, o tratamento e a disposição final de resíduos sólidos urbanos; a varrição, a limpeza, a capina e a poda de árvores em vias e logradouros públicos e outros eventuais serviços pertinentes à limpeza urbana:

I - garantir o manejo dos resíduos sólidos de forma sanitária e ambientalmente adequada, a fim de proteger a saúde pública, a qualidade das águas subterrâneas e superficiais e a prevenção da poluição do solo e do ar;

II - elaborar o Plano Diretor de Resíduos Sólidos do <nome do município>, instrumento responsável pelo planejamento integrado do gerenciamento dos resíduos sólidos urbanos;

III - recuperar áreas degradadas ou contaminadas em razão do manejo inadequado dos resíduos sólidos;

IV - estimular o uso, reuso e reciclagem de resíduos, em especial o reaproveitamento de resíduos inertes da construção civil.

Art. 11. São diretrizes setoriais para o manejo das águas pluviais urbanas, que compreende a captação ou a retenção para infiltração ou aproveitamento, a coleta, o transporte, a reservação ou contenção para amortecimento de vazões de cheias, o tratamento e o lançamento das águas pluviais:

I - garantir à população urbana o atendimento adequado por infra-estrutura e por ações de manejo das águas pluviais, com vistas a promover a saúde, a segurança da vida e do patrimônio e a reduzir os prejuízos ambientais e econômicos decorrentes de retenção de água e de processos erosivos;

II - elaborar o Plano Diretor de Drenagem Urbana do Distrito Federal, instrumento que visa ao manejo integrado e planejado das águas pluviais urbanas;

III - incentivar o aproveitamento das águas pluviais, condicionado ao atendimento dos requisitos de saúde pública e de proteção ambiental pertinentes;

IV - garantir o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento de águas pluviais a partir das características do solo e da capacidade de suporte das bacias hidrográficas, observando a obrigatoriedade de previsão de áreas para execução das estruturas de infiltração, detenção ou retenção das águas pluviais nos parcelamentos.

### Seção III

#### Da Habitação

Art. 12. A política de habitação do Município deve orientar as ações do Poder Público e da iniciativa privada no sentido de facilitar o acesso da população a melhores condições habitacionais, que se concretizam tanto na unidade habitacional, quanto no fornecimento da infra-estrutura física e social adequada.

Art.13. Constituem diretrizes setoriais para a política de habitação do Município:

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

- I - instituir legislação que consolide a política de habitação, unificando o sistema normativo em vigor;
- II - compatibilizar a demanda por faixas de renda e os projetos urbanísticos e habitacionais existentes;
- III - articular a política habitacional com as demais políticas setoriais;
- IV - garantir a provisão habitacional preferencialmente em áreas urbanas já consolidadas e em consolidação, evitando a criação de novos núcleos urbanos dissociados da trama urbana existente;
- V - estabelecer programas que promovam a ocupação do território de forma equilibrada, com setores socialmente diversificados e áreas integradas ao meio ambiente natural;
- VI - estimular a participação da iniciativa privada na produção de moradias para todas as faixas de renda;
- VII - proibir novas ocupações em áreas de preservação ambiental, de mananciais e em áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados;
- VIII - manter informações atualizadas sobre a situação habitacional no Município.

### Seção IV

#### Dos Equipamentos Comunitários

Art. 14. A distribuição dos equipamentos comunitários deve respeitar as necessidades regionais e as prioridades definidas a partir da demanda, privilegiando as áreas de urbanização precária, com atenção especial para as Áreas de Regularização de Interesse Social, referidas no art. (...) desta Lei.

Art.15. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Parágrafo único. Para fins de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se comunitários os seguintes equipamentos de abrangência regional:

- I - cemitérios;
- II - equipamentos regionais de saúde;
- III - ginásios e centros desportivos;
- IV – equipamentos de educação e cultura.

Art. 16. São diretrizes setoriais para a implantação de equipamentos comunitários:

- I - promover a distribuição equilibrada dos equipamentos comunitários no território;
- II - garantir a acessibilidade aos equipamentos comunitários;
- III - prever equipamentos comunitários nas áreas em processo de consolidação e regularização;
- IV - instituir norma específica com parâmetros de localização e dimensionamento, em consonância com as políticas setoriais.

### CAPÍTULO II

#### Das Diretrizes Setoriais para o Meio Ambiente

Art.17. São diretrizes setoriais para o meio ambiente:

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

- I - promover o uso racional dos recursos naturais;
- II - manter maciços vegetais representativos da região, como forma de assegurar a preservação do patrimônio natural;
- III - proteger mananciais, encostas, fundos de vale e outras áreas de fragilidade ambiental, para sustentação da qualidade de vida;
- IV - recuperar áreas degradadas e promover a recomposição de vegetação em áreas de preservação permanente, restabelecendo as funções ecológicas de porções do território;
- V - adotar medidas de educação e de controle ambiental, evitando-se todas as formas de poluição e degradação ambiental no território;
- VI - incentivar a arborização como elemento integrador e de conforto ambiental a composição da paisagem urbana.

Art.18. São diretrizes setoriais para as unidades de conservação, Parques Ecológicos e Parques de Uso Múltiplo:

- I - implantar e consolidar unidades de conservação para a proteção de amostras representativas de ecossistemas locais, manutenção dos recursos genéticos e processos ecológicos, necessários ao equilíbrio do território;
- II - implantar e consolidar parques ecológicos e de uso múltiplo, dotando-os de equipamentos comunitários e de lazer;
- III - dotar as unidades de conservação de planos de manejo, e se cabível, definir as respectivas zonas de amortecimento, e quando conveniente, os corredores ecológicos de forma compatível com os objetivos gerais da unidade;
- IV - incentivar a gestão integrada do conjunto de unidades de conservação.

Art.19. São diretrizes setoriais para os recursos hídricos, compreendidos pelas águas superficiais e subterrâneas:

- I - promover o uso racional, a proteção e a recuperação dos recursos hídricos, mantendo sua disponibilidade em quantidade e qualidade suficientes para as atuais e futuras gerações;
- II - respeitar a capacidade de suporte dos aquíferos, especialmente nas regiões sem rede pública de abastecimento de água;
- III - controlar a impermeabilização do solo, de modo a manter a capacidade de infiltração e de recarga dos aquíferos.

### CAPÍTULO III

#### Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Sócio-Cultural

##### Seção I

##### Das Diretrizes para a Educação

Art. 20. São diretrizes setoriais para a educação:

- I - planejamento da rede municipal de educação, considerando os parâmetros de expansão estabelecidos por este Plano e pelo Plano Municipal de Educação;
- II - padrão arquitetônico da rede de ensino pública, com ambientes que permitam educação integral e de qualidade, bem como condições de acesso e trânsito aos deficientes físicos;
- III - estímulo ao desenvolvimento de atividades esportivas e educacionais complementares.

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

### Seção II

#### Das Diretrizes para a Cultura e para a Preservação do Patrimônio Cultural

Art. 21. São diretrizes setoriais para a cultura:

- I - o estímulo e o apoio às produções culturais, promovidas por agentes locais ou que tenham a região como objeto;
- II - o estabelecimento de programas de cooperação técnico-financeira com instituições públicas e privadas que possam incentivar e participar da realização de atividades culturais;
- III - a criação de espaços próprios para a realização, produção e preservação de projetos e bens culturais tais como museus, centros culturais, bibliotecas e arquivos, dando-se especial atenção àquelas atividades desenvolvidas pelas comunidades de baixa renda;
- IV - a celebração de convênios com empresas do setor editorial, com vistas à criação de bibliotecas comunitárias em locais previamente determinados pelas comunidades e à ampliação e renovação do acervo das bibliotecas existentes;
- V - o estabelecimento de programação de eventos e atividades culturais nas escolas da rede pública, para informar e despertar a criatividade dos estudantes;
- VI - a adoção de incentivos fiscais que estimulem as empresas privadas a investir na produção cultural e artística;

Art. 22. São diretrizes para a preservação do patrimônio cultural:

- I - proteger o patrimônio cultural do Distrito Federal, com a participação da comunidade, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento, desapropriação, planos de preservação e outras formas de acautelamento e preservação, com estímulo à educação patrimonial;
- II - instituir instrumentos econômicos e incentivos fiscais destinados à promoção, preservação, conservação, recuperação e revitalização do patrimônio cultural;
- III - avaliar interferências nas áreas de vizinhança de imóveis, sítios e conjuntos urbanos preservados, de maneira a evitar aquelas que influenciem negativamente na sua ambiência e visibilidade;
- IV - revitalizar áreas degradadas de interesse cultural;
- V - associar o desenvolvimento de projetos turísticos, de lazer, cultura e educação à preservação do patrimônio cultural;
- VI - consolidar as potencialidades do patrimônio cultural do Distrito Federal como fator de desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;
- VII - elaborar estudos e fixar normas para a preservação do patrimônio cultural do Município e as áreas de entorno dos bens tombados;

### Seção III

#### Das Diretrizes para a Saúde:

Art. 23. São diretrizes setoriais para a saúde:

- I - a reorganização dos serviços de saúde local e regional, adequando-os à política de saúde vigente, aos princípios e

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

diretrizes dos instrumentos legais do Sistema Único de Saúde (SUS);

II - a elaboração de políticas assistenciais específicas para o enfrentamento dos problemas de maior prevalência;

III - a criação, ou aperfeiçoamento, de instrumentos de controle e avaliação dos serviços de saúde públicos e privados;

IV - o desenvolvimento de ações de promoção da saúde e prevenção das doenças em todos os níveis de atenção do sistema, visando à inversão do modelo assistencial;

V - a otimização das ações de Vigilância Sanitária, uma vez que quando desenvolvidas na sua plenitude, objetivam o controle, eficácia e eficiência dos serviços e produtos de saúde, contribuindo para a qualidade de vida dos cidadãos;

VI - o padrão arquitetônico da rede pública de saúde, com ambientes adequados ao pleno funcionamento das atividades e serviços prestados e o acesso e o trânsito aos deficientes físicos;

### Seção IV

#### Das Diretrizes para a Assistência Social

Art. 24. São diretrizes setoriais para a assistência social:

I - o planejamento de rede municipal de assistência social;

II - a reserva de áreas para a implantação de equipamentos destinados à prestação de serviços de assistência social;

III - o padrão arquitetônico da rede de equipamentos de assistência social, com ambientes que permitam a convivência e o desenvolvimento qualitativo dos usuários, bem como o acesso e o trânsito dos deficientes físicos.

### CAPÍTULO IV

#### Das Diretrizes Setoriais para o Desenvolvimento Econômico

Art. 25. São diretrizes setoriais do desenvolvimento econômico:

I - delimitar as Áreas Econômicas para promoção do desenvolvimento e implementação da política de desenvolvimento econômico do Município;

II - promover ações integradas mediante articulação técnica, política e financeira entre agentes públicos e privados;

III - fomentar a implantação de centros de negócios e pólos de atividades econômicas que fortaleçam a posição do Município no cenário econômico regional e nacional;

IV - promover a diversificação de atividades econômicas em áreas já instituídas como forma de ampliar a geração de trabalho e renda;

V - apoiar o desenvolvimento de práticas de atividades produtivas solidárias e associativas e o desenvolvimento da agricultura urbana;

VI - revitalizar e renovar as áreas comerciais em processo de decadência e/ou de degradação prevendo, onde couber, a flexibilização de usos e atividades;

VII - adotar o uso misto, quando possível, abrangendo o uso residencial e os usos não residenciais de comércio, prestação de serviços como forma de melhorar a escala de aproveitamento da infra-estrutura existente.

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

Art. 26. São diretrizes específicas, relativamente às atividades agrícolas:

- I - o apoio à atividade agrícola, não só nas áreas rurais, mas também nas áreas intermediárias;
- II - o incentivo à criação ou aprimoramento de mecanismos que visem a comercialização direta do produtor ao consumidor, melhorando o sistema de abastecimento;
- III - a busca de novos equipamentos de abastecimento, que atendam às camadas mais carentes da população;
- IV - o estabelecimento de mecanismos que permitam a comercialização de produtos originários da agroindústria;
- V - o apoio e incentivo à formação de associações e/ou cooperativas de produtores rurais;
- VI - a orientação aos proprietários rurais quanto às atividades que se harmonizem com o ambiente natural;
- VII - a concessão de uso de áreas ociosas de propriedade do Município para a produção de alimentos;
- VIII - a promoção de hortas comunitárias, principalmente nas regiões em que a iniciativa possa representar suplementação da renda familiar;

Art. 27. São diretrizes específicas, relativamente ao turismo e ao lazer:

- I - a promoção dos bens culturais e naturais da cidade, como atrativos ao turismo, através da melhoria da infraestrutura de atendimento e serviços aos turistas inclusive pela instalação de sinalização, equipamentos e mobiliário urbano adequados;
- II - o desenvolvimento, em conjunto com os órgãos específicos de cada área, de atividades culturais, esportivas e de lazer, nos imóveis públicos, em especial nos que tiverem reconhecido valor arquitetônico, histórico ou cultural, buscando gestão municipalizada naqueles que sejam federais ou estaduais;
- III - a implantação e gestão de unidades municipais de conservação ambiental em condições de receber o denominado turismo ecológico;
- IV - a participação da iniciativa privada na realização de eventos e a colaboração na produção e divulgação de material publicitário;
- V - a garantia de reserva de áreas públicas para as finalidades de lazer, inclusive através da recuperação ou construção de praças e áreas de lazer em quantidades compatíveis com os locais considerados.

### TÍTULO III

#### Do Ordenamento Territorial

### CAPÍTULO I

#### Das Diretrizes para Urbanização e Uso do Solo

Art. 28. São diretrizes da Urbanização e do Uso do Solo:

- I - evitar a segregação de usos, promovendo sua diversificação como forma de garantir o acesso de todas as camadas da população aos bens e equipamentos públicos;
- II - estimular o crescimento nas áreas já urbanizadas, dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;
- III - promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

à infra-estrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar a sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

IV - propor e admitir novas formas de urbanização, adequadas às necessidades emergentes decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;

V - otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir progressivamente o déficit social representado pela carência de infra-estrutura urbana, de serviços sociais e de moradia para a população de mais baixa renda.

### CAPÍTULO II

#### Do Macrozoneamento

Art. 29. O Macrozoneamento divide o território do Município de acordo com as vocações intrínsecas às áreas e aos objetivos deste Plano em:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona Rural;

III - Macrozona de Proteção Integral.

Art. 30. A Macrozona Urbana se divide nas seguintes zonas:

I - Zona Urbana Consolidada;

II - Zona Urbana de Expansão e Qualificação;

II - Zona Urbana de Uso Controlado.

Art. 31. A Macrozona Rural é dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Rural de Uso Diversificado;

II - Zona Rural de Uso Controlado.

Art. 32. As Macrozonas Urbanas e Rurais devem respeitar, entre outras, as diretrizes de ocupação territorial estabelecidas em planos de manejo e zoneamento das unidades de conservação que as integram.

Art. 33. Nas zonas onde incidem sítios e conjuntos urbanos tombados deverão ser respeitados os critérios específicos estabelecidos pela respectiva legislação.

Art. 34. As Áreas de Proteção de Manancial correspondem a parcelas do território que se sobrepõem às Zonas Urbanas e Rurais por exigirem parâmetros e diretrizes de uso e ocupação do solo diferenciados e preponderantes sobre aqueles das zonas nas quais se inserem.

Art. 35. Os perímetros das macrozonas, zonas e áreas mencionadas neste Capítulo constam do Anexo I desta Lei.

### CAPÍTULO III

#### Do Zoneamento

#### Seção I

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

### Da Zona Urbana Consolidada

Art. 36. A Zona Urbana Consolidada é composta pelas áreas urbanizadas ou em processo de urbanização, servidas de infra-estrutura e equipamentos comunitários, com média e baixa densidade populacional, e enclaves de alta densidade.

Art. 37. A Zona Urbana Consolidada deverá desenvolver as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando a dinâmica interna e melhorando sua integração com áreas vizinhas, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II - fomentar o desenvolvimento urbano por meio da melhoria da infra-estrutura urbana e equipamentos públicos existentes;

### Subseção II

#### Da Zona Urbana de Expansão e Qualificação

Art. 38. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana e que possuem relação direta com áreas já implantadas, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de qualificação.

Art. 39. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II - aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III - qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas.

IV - constituir áreas para atender às novas demandas habitacionais;

V - priorizar a ocupação dos vazios urbanos nas Áreas de Regularização.

### Subseção II

#### Da Zona Urbana de Uso Controlado

Art. 40. A Zona Urbana de Uso Controlado é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa densidade, com enclaves de média e alta densidades, inseridas em sua maior parte nas Áreas de Proteção Ambiental – APA.

### Seção II

#### Da Macrozona Rural

Art. 41. O desenvolvimento de atividades na Macrozona Rural deverá contribuir para a dinâmica dos espaços rurais

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

multifuncionais voltada para o desenvolvimento de atividades primárias, não excluindo as atividades dos setores secundário e terciário.

Art. 42. É permitida a implantação de equipamentos públicos, comunitários e atividades de apoio à comunidade residente na Macrozona Rural.

Art. 43. Na Macrozona Rural é proibido o parcelamento do solo que resulte em lotes inferiores a 2 (dois) hectares e inferiores às dimensões dos lotes determinados por zoneamento ou plano de manejo das unidades de conservação nele contidas.

### Subseção I

#### Da Zona Rural de Uso Diversificado

Art. 44. A Zona Rural de Uso Diversificado é aquela que compreende tanto áreas de agricultura comercial intensiva, como áreas de pastagens e de plantio de subsistência.

Art. 45. Na Zona Rural de Uso Diversificado pretende-se reforçar a vocação rural mediante:

I - consolidação do uso rural produtivo, por meio de atividades agropastoris;

II – incentivo de usos intensivos e a verticalização da produção;

III - respeito à capacidade de suporte dos corpos hídricos no lançamento de efluentes e na captação de águas superficiais e subterrâneas;

IV – adoção de medidas de controle ambiental, de conservação do solo e de estradas;

### Subseção II

#### Da Zona Rural de Uso Controlado

Art. 46. A Zona Rural de Uso Controlado é composta por áreas de atividades pastoris, agrícola de subsistência e agrícola comercial, sujeitas às restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

Art. 47. A Zona Rural de Uso Controlado deverá compatibilizar as atividades nela desenvolvidas com a conservação dos recursos naturais, com a recuperação ambiental e com a proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - garantir o uso agropecuário desde que compatível com a conservação dos recursos naturais e com a manutenção da qualidade dos mananciais para o abastecimento de água;

II - respeitar as diretrizes de ocupação territorial estabelecidas pela legislação referente às unidades de conservação nela inseridas;

III - exigir das atividades potencialmente poluidoras já instaladas o devido licenciamento ambiental;

IV - adotar medidas de controle ambiental, de conservação do solo e de estradas;

V - respeitar a capacidade de suporte dos corpos hídricos no lançamento de efluentes e na captação de águas.

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

### Seção III

#### Da Macrozona de Proteção Integral

Art. 48. A Macrozona de Proteção Integral é composta pelas seguintes unidades de conservação:

- I - Parque ...;
- II - Estação Ecológica de ...;
- III - Estação Ecológica do ...;
- IV - Reserva Ecológica do ...;

§ 1º As unidades de conservação que integram esta macrozona são regidas por legislação específica, observadas as disposições estabelecidas nos respectivos planos de manejo, quanto ao uso e ocupação do solo.

§ 2º Deverão ser estabelecidos corredores ecológicos ou outras conexões entre as unidades de conservação de que trata este artigo, por meio de programas e projetos que incentivem a manutenção de áreas remanescentes.

### TÍTULO IV

#### Dos Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

### CAPÍTULO I

#### Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 49. Os parâmetros para o uso e ocupação do solo do Município serão especificados em Lei, observados os princípios e diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Parágrafo único. A Lei de Uso e Ocupação do Solo do poderará estabelecer coeficientes inferiores aos coeficientes máximos estabelecidos neste Plano Diretor, não podendo alterar os coeficientes básicos ou acrescentar os coeficientes acima dos máximos descritos no Anexo III desta Lei.

Art. 50. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo de que trata o artigo anterior deverão constar, no mínimo:

- I - usos e atividades permitidos;
- II - índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo;
- III - coeficientes de aproveitamento dos lotes;
- IV - critérios gerais de conformidade entre o uso residencial e os usos não-residenciais compatíveis entre si;
- V - percentuais de áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público.

#### Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 51. As normas para o parcelamento do solo urbano do Município serão fixadas em Lei específica, observados os

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

princípios e diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor.

Art. 52. A lei de que trata o artigo anterior deverá fixar, no mínimo:

- I - as normas gerais para o parcelamento do solo urbano e para a aprovação de condomínios urbanísticos;
- II - os procedimentos para aprovação, licenciamento e registro dos parcelamentos e condomínios urbanísticos no solo urbano;
- III - as diretrizes urbanísticas e ambientais a serem respeitadas pelo parcelamento ou implantação de condomínio urbanístico no solo urbano;
- IV - as modalidades de parcelamento do solo urbano a serem adotadas, com definição dos critérios e padrões diferenciados para o atendimento das respectivas peculiaridades;
- V - responsabilidades dos empreendedores e do Poder Público;
- VI - penalidades correspondentes às infrações decorrentes da inobservância dos preceitos por ela estabelecidos.

### TÍTULO V

#### Dos Instrumentos da Política Urbana

### CAPÍTULO I

#### Dos Instrumentos Jurídico-Urbanísticos

### Seção I

#### Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 53. O Poder Executivo, nos termos fixados em Lei Específica, poderá exigir do proprietário do solo urbano não-edificado, subutilizado ou não-utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar os mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, referentes ao:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Art. 54. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios poderão ser aplicados em toda a Macrozona Urbana do Município, em imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados:

§ 1º É considerado imóvel urbano não-edificado o lote, a projeção ou gleba onde a relação entre a área edificada e a área do terreno seja equivalente à zero.

§ 2º São considerados solo urbano subutilizado, o lote, a projeção ou gleba edificados, nas seguintes condições:

- I - que contenha edificação cuja área seja inferior a 5,0% (cinco por cento) do potencial construtivo previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, independentemente do uso a que se destina;
- II - imóveis com edificações irregulares, paralisadas ou em ruínas situados em qualquer área urbana.
- III - áreas ou glebas com uso diferente do definido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

§ 3º É considerado imóvel urbano não-utilizado o lote, a projeção ou gleba sem qualquer tipo de uso ou em situação de abandono.

Art. 55. O proprietário de imóvel objeto da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão notificados a dar melhor aproveitamento aos seus imóveis em prazo determinado sob pena de:

I - IPTU progressivo no tempo;

II - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, conforme disposições do artigo 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001(Estatuto da Cidade).

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º Os proprietários deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Os prazos e condições para parcelamento, construção e utilização dos imóveis onde se aplicam os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios deverão ser definidos por lei específica.

Art. 56. No caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos na lei específica referida no artigo anterior, o Poder Público aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar conforme o caso.

§ 1º A aplicação de alíquotas progressivas do IPTU, conforme o art. 156, § 1º e art.182, § 4º da Constituição Federal, serão definidas em razão do valor, localização e uso do imóvel.

§ 2º A gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto serão estabelecidas por lei específica baseada no artigo 7º do Estatuto da Cidade.

Art. 57. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Distrito Federal poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. As condições para desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública serão definidas por lei específica baseada no artigo 8º do Estatuto da Cidade.

### Seção II

#### Do Direito de Preempção

Art. 58. O Poder Público poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade, desde que o necessite para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 59. Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do direito de preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência, para aquisição, pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 60. Para exercício do direito de preempção deve ser editada lei específica, que delimitará a respectiva área, bem como a finalidade a que se destina, nos termos do art. 107 desta Lei Complementar.

Art. 61. O Poder Executivo deverá notificar, no prazo de 30 (trinta) dias, a partir da edição da lei específica, o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção.

Art. 62. O proprietário deverá notificar ao Poder Público sua intenção de alienar o imóvel para que este, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo, obedecidas as condições fixadas nos §§ do art. 27 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O proprietário anexará à notificação de que trata este artigo a proposta de compra assinada por terceiro interessado, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

### Seção III

#### Da Transferência do Direito de Construir

Art. 63. A transferência do direito de construir consiste na faculdade de o Poder Público autorizar o proprietário de imóvel urbano a:

I - exercer totalmente ou parte de seu direito de construir, representado pela taxa máxima de construção do lote, em outro local passível de receber o potencial construtivo adicional;

II - alienar, total ou parcialmente seu direito de construir, representado pela taxa de construção do lote.

§ 1º A transferência do direito de construir somente poderá ser realizada mediante prévia do Município, quando o imóvel, submetido à redução da taxa de construção, estiver enquadrado em uma das seguintes situações:

I - imóvel integrante do patrimônio histórico, artístico e cultural;

II - imóvel limítrofe a unidade de conservação ou parque;

III - imóvel que exerça função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão gestor do meio ambiente;

IV - imóvel que sirva a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

V - imóvel cujo lote seja necessário à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 2º Entende-se por potencial construtivo adicional, para efeito desta Lei Complementar, o acréscimo de área edificável acima do coeficiente de aproveitamento básico permitido, tendo como limite o coeficiente de aproveitamento máximo da localidade urbana em que o terreno está inserido.

Art. 64. A transferência do direito de construir poderá ser exercida em áreas urbanas:

I - Para efeito de redução do potencial construtivo:

a) na Zona Urbana de Uso Controlado;

b) nas Áreas de Regularização;

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

II - Para efeito de recebimento do potencial construtivo advindo das áreas citadas no inciso I:

- a) na Zona Urbana Consolidada;
- b) na Zona Urbana de Expansão e Qualificação;

Art. 65. Os perímetros das áreas de aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidos por lei específica,

### CAPÍTULO II

#### Dos Instrumentos de Planejamento

Art. 66. Consideram-se complementares a este Plano Diretor os seguintes instrumentos de planejamento:

- I - a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - a Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- III - a Lei de Regularização Fundiária;
- IV - o Código de Edificações;
- V - o Código de Posturas;
- VI - as normas específicas de uso e ocupação do solo;
- VII - as demais leis derivadas dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;
- VIII - os planos, programas e projetos setoriais;
- IX - o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual.

### CAPÍTULO III

#### Dos Instrumentos de Gestão Democrática

Art. 67. A gestão democrática do território municipal dar-se-á mediante os seguintes instrumentos:

- I - debates;
- II - consultas públicas;
- III - audiência pública;
- IV - plebiscito;
- V - referendo;
- VI - órgãos colegiados.

Art. 68. Poderão ser realizados debates e consultas públicas durante o processo de elaboração de estudos e projetos urbanísticos, como forma de garantir a gestão democrática do território do Município.

Art. 69. O Município, para efeito desta Lei, realizará audiências públicas nos seguintes casos:

- I - elaboração e revisão do Plano Diretor;

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

II - apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança;

III – elaboração de planos, projetos e leis que tratem de assuntos relacionados ao planejamento urbano;

§ 1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de edital publicado por 3 (três) dias consecutivos em órgão de comunicação oficial.

§ 2º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, mapas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 3º O Poder Público avaliará as sugestões apresentadas em audiência pública, justificando a aquiescência ou rejeição, ao que dará publicidade.

§ 4º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização de audiência pública.

Art. 70. O plebiscito e o referendo serão convocados nos casos previstos na legislação federal e na Lei Orgânica do Município.

### TÍTULO VI

#### Da Gestão Democrática da Política Urbana

Art. 71. O processo de gestão Urbana será desenvolvido pelo Poder Executivo, pela Câmara Municipal e pela sociedade civil organizada através Conselho Municipal da Cidade (COMCID);

Art. 72. O COMCID é o órgão colegiado superior de monitoramento das políticas de desenvolvimento urbano do Município.

§ 1º Para melhor desenvolver sua finalidade, o COMCID terá as seguintes atribuições:

I - colaborar na aplicação e fiscalização desta e de outras leis urbanas do Município;

II - indicar as prioridades das ações previstas no Plano Diretor, compatibilizando-as com as dos demais órgãos da administração;

III - propor estudos e alterações nas referidas leis;

IV - opinar sobre os casos omissos nesta lei e das demais leis urbanas do município;

V - elaborar seu regimento interno.

Art. 73. O COMCID será composto por 21 (vinte e um) membros efetivos, e seus respectivos suplentes, representantes dos seguintes órgãos e entidades:

I - 10 (dez) representantes do Executivo;

II - 01 (um) representante da Câmara Municipal;

IV - 03 (três) representantes do conjunto de conselhos municipais;

V - 03 (três) representantes do Setor Empresarial;

VI - 02 (dois) representantes das entidades de profissionais liberais;

VII - 01 (um) representante do setor dos trabalhadores;

VIII - 01 (um) representante do Conselho Tutelar.

## Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor

§ 1º Os membros titulares e suplentes serão indicados pelos respectivos órgãos e entidades, sendo nomeados pelo Prefeito, por um período de 02 (dois) anos podendo haver a recondução e a substituição a qualquer tempo, a critério dos respectivos órgãos e entidades representadas.

§ 2º As atividades dos membros do COMCID serão gratuitas e de natureza relevante.

§ 3º - É facultado a qualquer cidadão solicitar, por escrito e com justificativa, a inclusão de assunto de seu interesse ou da comunidade a que represente na pauta das reuniões do COMCID.

Art. 74. O Poder Executivo Municipal e quaisquer outras entidades civis ligadas à área de planejamento urbano, meio ambiente e direitos humanos, poderão reivindicar assento no COMCID desde que aprovado em Lei e que preencham as seguintes condições:

I - estejam legalmente constituídos e em efetivo funcionamento há pelo menos 02 (dois) anos, no caso de entidades não governamentais;

II - sejam aprovadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) do COMCID.

Parágrafo Único - O COMCID manterá, em qualquer hipótese, a sua composição ímpar e a sua proporcionalidade entre o Poder Executivo Municipal e os demais órgãos.

Art. 75. Caberá ao COMCID promover o acompanhamento e fiscalização do Plano Diretor, por intermédio das seguintes atribuições:

I - sugerir e encaminhar propostas para o Poder Executivo sobre a execução da Política Urbana;

II - manifestar-se sobre a implantação de projetos de impacto urbano, solicitando ao Poder Executivo, quando for o caso, a elaboração de Relatório de Impacto de Vizinhança;

III - sugerir e encaminhar propostas de alteração de leis urbanas;

V - encaminhar propostas para o orçamento participativo.

### TÍTULO VII

#### Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 76. As leis a seguir indicadas deverão ser elaboradas ou revisadas no prazo máximo de 1 (um) ano, contados da publicação deste Plano Diretor:

I - Uso e Ocupação do Solo;

II - Parcelamento do Solo Urbano;

III - Regularização Fundiária;

IV - Código de Edificações;

V - Código de Posturas.

Parágrafo único. Os demais planos e programas mencionados nesta lei deverão ser elaborados no prazo de que trata o caput.

Art. 77. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e o Plano Plurianual deverão incorporar as diretrizes e as prioridades constantes desta Lei, nos termos do que determina o § 1º do art. 40 do Estatuto da Cidade.

Art. 78. Este Plano Diretor deverá ser revisto no prazo de 5 (cinco) anos.

## **Anexo 2 - Minuta de Plano Diretor**

Art. 79. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 80. Revogam-se as disposições em contrário.



