



INSTITUTO DE PESQUISAS E PLANEJAMENTO DE PIRACICABA

DESENVOLVIMENTO URBANO

IPPLAP
PIRACICABA
2013

1

CADUS

Caderno de Estudos e Projetos para o Desenvolvimento
Sustentável de Piracicaba e Aglomeração Urbana

INSTITUTO DE PESQUISAS E PLANEJAMENTO DE PIRACICABA

Prefeito Municipal
Gabriel Ferrato dos Santos

Diretor-Presidente
Lauro Pinotti.

Diretor de Planejamento Físico e Territorial e
Urbanismo
Rafael Ciriaco de Camargo.

Assessor da Presidência
Valmir José Santana.

Organização e texto
Orson J. R. Camargo.

Diagramação
Marcelo Cachioni.

Capa
Ramon Penha Moral.
Marcelo Cachioni.
Fotos: Christiano Diehl Neto e Ivan Moretti.

Fotos
Christiano Diehl Neto.
Ivan Moretti.
Justino Lucente.
Marcelo Cachioni.
Marília Vasconcellos.
Ramon Penha Moral.
Sabrina Rodrigues Bologna.

Revisão
Sabrina Rodrigues Bologna.

Apoio técnico
Érika F. A. Perosi.
Idnilson D. Perez.

Ficha catalográfica elaborada pela Bibliotecária Melysse Martim - CRB-8/8154

I64d IPPLAP
Desenvolvimento Urbano - Piracicaba: IPPLAP, 2013.
96 p: il. - (Cadus - IPPLAP; 1).

ISBN 978-85-64596-07-8

1. Planejamento urbano. 2. Plano diretor. I. Título

CDD 710
CDU 71

Índice para catálogo sistemático:
1 Planejamento urbano 710

Impresso no Brasil

Foi feito o depósito legal na Biblioteca Nacional [Lei nº 10.994, de 14/12/2004].
Direitos reservados e protegidos pela Lei nº 9.610/98.
Proibida a reprodução total ou parcial sem a prévia autorização dos editores.

Prefeitura Municipal de Piracicaba
Rua Antonio Corrêa Barbosa, 2233 - Centro
13400-900 Piracicaba SP Brasil
www.piracicaba.sp.gov.br

Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba - Ipplap
Rua Antonio Corrêa Barbosa, 2233 - 9º andar - Centro
13400-900 Piracicaba SP Brasil
www.ipplap.com.br
ipplap@ipplap.com.br
Tel.: (19) 3403-1200
Fax.: (19) 3403-1365

Prefácio

Uma gestão pública adequada e moderna do município de Piracicaba e a implementação de políticas públicas com foco no desenvolvimento econômico sustentável do município de Piracicaba, tem sido a tônica do nosso governo no quadriênio 2013-2016.

O crescimento econômico tem gerado diversas oportunidades de emprego e de novos negócios no município. O respeito ao meio ambiente e à diversidade socio-cultural pautam de forma transversal as políticas públicas. A reestruturação dos equipamentos urbanos tem sido reforçada e ampliada para atender a crescente demanda da população. Enfim, nosso governo tem trabalhado para promover a cidadania e o bem-estar da população.

Todavia, o progresso econômico resulta em novos desafios que têm de ser enfrentados para que mantenhamos a qualidade de vida em nosso município.

Nesse sentido, determinei a revisão do Plano Diretor da cidade para os próximos 10 anos e, face à sua importância para o correto planejamento e desenvolvimento sustentável da cidade, antecipamos a retificação dos estudos e nos adiantamos

às recomendações expressas pelo Ministério das Cidades.

Assim, é com grande satisfação que anunciamos a publicação do primeiro volume do "Caderno de Estudos e Projetos para o Desenvolvimento Sustentável de Piracicaba e Aglomeração Urbana", aqui denominado CADUS, elaborado pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento de Piracicaba - IPPLAP. Cada volume do CADUS abordará temas específicos, com o intuito de divulgar, de forma simples e objetiva, os projetos que o governo municipal pretende levar à discussão para aprovação pelo Conselho da Cidade e, posteriormente, pela Câmara Municipal.

O objetivo desses estudos é responder à intensa dinâmica urbana e rural de Piracicaba, que demanda por mais e melhores serviços públicos. É nesse contexto que publicamos os primeiros estudos que visam à promoção da cidadania e a qualidade de vida de cada município.

Desejo a todos uma boa leitura, com a certeza de que muitos de nós encontraremos nestes cadernos de estudos um

pedaço de Piracicaba que ainda desconhecemos.

Gabriel Ferrato dos Santos
Prefeito do Município



APRESENTAÇÃO

O Banco de Dados do Município de Piracicaba, disponível no sítio da internet do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba (Ipplap), e que pode ser acessado pelo público pelo endereço eletrônico <http://ipplap.com.br/site/piracicaba-dados/>, apresenta os principais indicadores que compõem o cenário socioeconômico do Município de Piracicaba.

O acervo é composto por centenas de arquivos agrupados em 20 temas: Agropecuária, Assistência e Desenvolvimento Social, Consumos e Serviços, Economia, Educação, Esportes, Finanças Públicas, Habitação, Indicadores Sociais, Justiça, Meio Ambiente, Obras Públicas e Particulares, População, Saneamento e Infraestrutura, Saúde, Segurança, Território, Trabalho e Previdência, Trânsito e Transporte e Turismo.

As informações e o acervo são atualizados periódica e constantemente, sendo obtidos junto aos órgãos que compõem a administração direta e indireta do município e demais instituições de renome e notoriedade na área de pesquisa, como: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade), Secretarias do Estado, Ministérios, Instituições

Eduacionais, Instituições de Saúde etc. As informações disponíveis no Banco de Dados do Ipplap, somadas às referentes ao Aglomerado Urbano de Piracicaba que também passam a ser pesquisadas e integradas a ele, se prestam a subsidiar:

- A. as organizações públicas, de modo a que possam estrategicamente definir suas políticas, auxiliando-as nos processos de tomada de decisões;
- B. as empresas privadas no planejamento de seus empreendimentos;
- C. o trabalho de pesquisadores ligados a instituições de ensino e pesquisa;
- D. o cidadão comum que deseja conhecer as características físicas e socioeconômicas do Município de Piracicaba, e, assim, refletir sobre as suas vocações, limitações e potencialidades;
- E. os estudos, projetos e ensaios no âmbito do Aglomerado Urbano de Piracicaba, composto por 22 municípios, que passam a ter por missão, a partir de sua criação, na elaboração de estudos, planos e projetos que promovam o desenvolvimento sustentável e equilibrado de toda a região.

O CADUS

Com o objetivo de promover estudos locais e regionais e publicar análises e conteúdos que facilitem a compreensão dessas informações, tanto no contexto local do Município de Piracicaba quanto no regional do Aglomerado Urbano, o Ipplap apresenta a publicação deste Caderno de Estudos e Projetos para o Desenvolvimento Urbano Sustentável de Piracicaba e Aglomerado Urbano, ou simplesmente Cadus-Ipplap, com enfoque temático relacionado às variadas áreas do conhecimento que integram e influenciam o desenvolvimento urbano sustentável.

O presente volume trata da revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, nos seus mais variados aspectos, seja para promover o entendimento sobre as questões básicas que fundamentam esse instrumento por parte de todos os agentes sociais envolvidos, seja para apresentar os estudos e projetos a serem apreciados, discutidos, alterados, complementados etc, até efetivamente representarem o pleno entendimento e pacto social acerca de cada proposta, enquanto projeto de desenvolvimento urbano sustentável a ser seguido pelo Município nos próximos anos.

Lauro Pinotti
Diretor-Presidente do Ipplap

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| O que é o Plano Diretor? | 09 |
| A importância do Plano Diretor para a cidade..... | 11 |
| Por que a revisão do Plano Diretor? | 13 |
| A revisão do Plano Diretor | 16 |
| Breve abordagem das principais diretrizes da revisão do Plano Diretor | 18 |
| O papel do Ipplap no Plano Diretor | 26 |
| Principais etapas do Plano Diretor | 28 |
| O que é o Estatuto da Cidade? | 31 |
| Referências bibliográficas | 35 |
| Anexo 1..... | 37 |
| Anexo 2 | 56 |



O QUE É O PLANO DIRETOR?

No Brasil, a institucionalização do planejamento urbano, no âmbito da administração municipal, se deu a partir dos anos 1970, com o intuito de promover o desenvolvimento ordenado e equilibrado das cidades, dentro de um contexto de forte urbanização das cidades brasileiras.

Para tanto, idealizou-se um projeto de construção de uma cidade com o olhar voltado para o futuro, tendo por base a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado. A partir dos anos 1970, os movimentos sociais urbanos organizados impulsionaram o debate da Reforma Urbana, discutindo as leis urbanísticas e influenciando intensamente o discurso e as propostas entre técnicos, urbanistas e políticos envolvidos. Tais discussões e conquistas levaram à institucionalização do Plano Diretor como importante instrumento da política urbana, conforme estabelecido pela Constituição Federal de 1988.

"A base para a aplicação de todos os instrumentos do Estatuto da Cidade é o projeto de cidade que se produzirá no nível municipal – projeto que deve estar explicitado no Plano Diretor. Pelo texto da

Constituição de 1988, o Plano Diretor é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento urbano (art. 182, § 1º)"¹.



Fonte:
<http://www.empowernetwork.com/amazonas1703/bl>

O Plano Diretor é uma lei municipal que deve ser elaborada e discutida com a participação de todos os setores da sociedade. O Plano Diretor planeja e organiza o crescimento e o funcionamento da cidade e pode ser definido como um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem a utilização do espaço urbano.

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município. Sua principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da

iniciativa privada no planejamento e na construção dos espaços urbano e rural, incluindo agora na cidade de Piracicaba o espaço territorial Urbano-Rural (área de transição entre esses territórios), na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

A partir do Plano Diretor se reconhecem os direitos dos cidadãos a uma cidade organizada e planejada; o Plano Diretor serve também para as tomadas de decisão no âmbito da gestão pública, inclusive com a participação popular.

Para que não tenha sua validade questionada, o Plano Diretor deve:

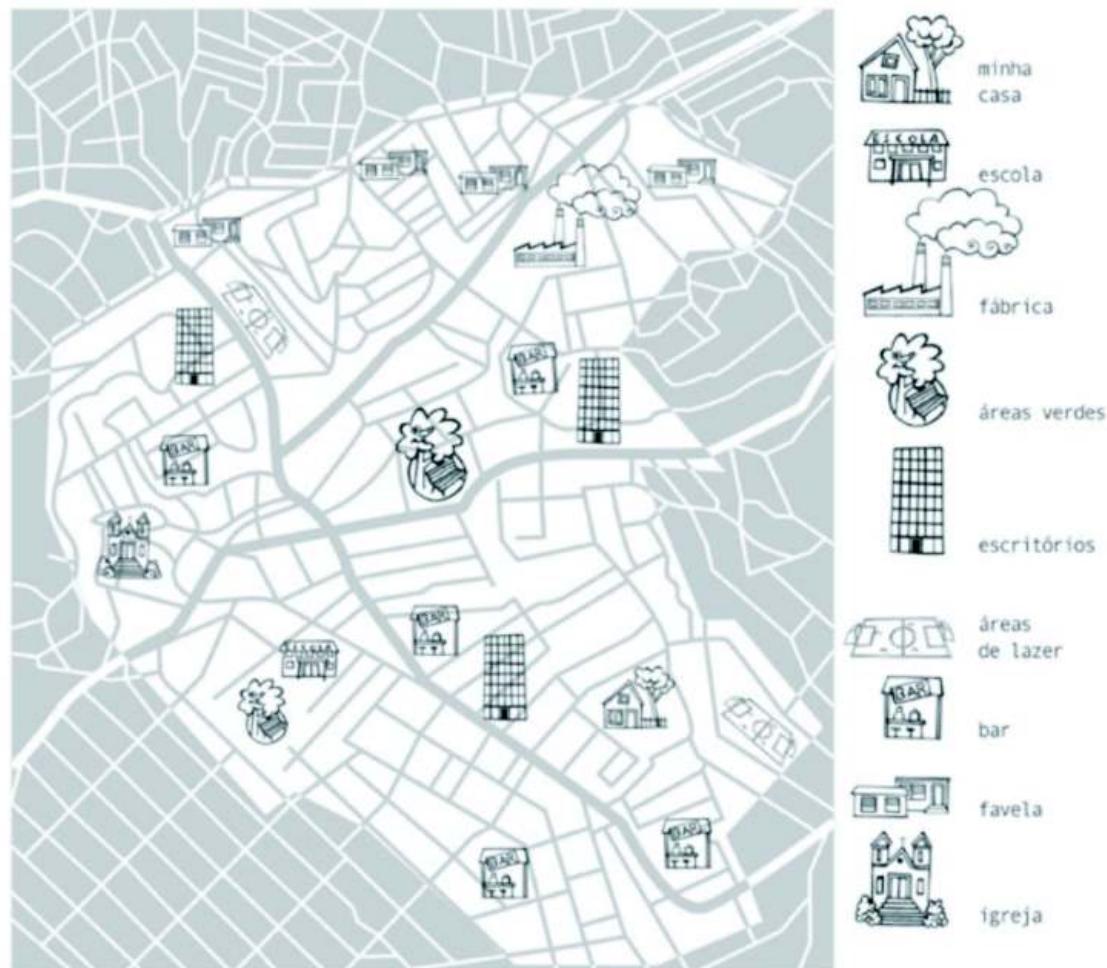
- Prever instâncias de planejamento e gestão democrática para implementar e também rever o próprio Plano Diretor em períodos estabelecidos pelo Ministério das Cidades;
- Apoiar processos de gestão democrática e participativa de forma integrada;
- Garantir acesso à informação para todos os cidadãos;

- Monitorar a aplicação dos instrumentos urbanísticos do Plano.

O Plano Diretor deve ter um conteúdo que permita sua aplicação imediata, logo após sua aprovação, incluindo de onde se originarão os recursos para a execução dos projetos.

O Plano Diretor deve ser o documento que orienta os investimentos, os gastos e as obras públicas e, por isso, ele deve ser revisto a cada 10 anos, sendo o ideal que seja a cada quatro ou cinco anos, caso contenha lacunas que sejam preenchidas por leis complementares.

O Plano Diretor é antes de tudo uma decisão política, em que Governo municipal e a sociedade civil realizam um pacto social em benefício do planejamento futuro, com uma cidade mais justa e sustentável, feita para o protagonismo das pessoas.



Diversas atividades desenvolvidas no âmbito de uma cidade (Fonte: <http://www.polis.org.br/uploads/959/959.pdf>).

A IMPORTÂNCIA DO PLANO DIRETOR PARA A CIDADE

A transformação de um país começa com o fortalecimento das suas cidades. É nessa conjuntura que o Plano Diretor ganha importância e se torna um formidável instrumento de política de desenvolvimento urbano no âmbito municipal.

O Plano Diretor é um instrumento da política urbana instituído pela Constituição Federal de 1988, que o define como “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”, e é regulamentado pela Lei Federal nº 10.257/01, mais conhecida como Estatuto da Cidade, pelo Código Florestal (Lei nº 4.771/65) e pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79). O Estatuto da Cidade traz ainda os casos em que é obrigatória a criação de Plano Diretor: para cidades com mais de vinte mil habitantes, para cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas (de acordo com o disposto também no Art. 182 da Constituição), para cidades em áreas de especial interesse turístico ou inseridas na área de influência de empreendimentos com significativo impacto ambiental.

O Plano Diretor é uma obrigação e atribui-

ção do município, tanto no que diz respeito à elaboração e planejamento, como pela execução, gestão e fiscalização das diretrizes propostas, que não é missão exclusiva do prefeito, mas também de todos aqueles que influenciam a realidade local, pois todos devem contribuir para o desenvolvimento da cidade. O Plano Diretor faz valer o planejamento urbano e rural e deve ser revisto a cada 10 anos, assim como a lei municipal referente a ele.

O objetivo do Plano Diretor é representar os anseios da sociedade e deve apontar os rumos para um desenvolvimento local economicamente viável, socialmente justo e ecológica e sustentavelmente equilibrado.

Por meio do pacto social, o poder público (legislativo municipal [vereadores], Executivo [Ministério Público] etc.) e a sociedade civil local (movimentos sociais, lideranças de associações de bairros, associações profissionais, sindicatos etc.), definem quais as intenções, propostas e objetivos que deverão ser incluídas no Plano Diretor, tornando essas ações futuras legítimas e legais.

São em encontros, reuniões temáticas,

debates públicos, fóruns abertos, audiências públicas etc., realizados por entidades e instituições locais, que os atores sociais sugerem, propõem, discutem ideias, planos e projetos que são apresentados, debatidos e considerados no Conselho da Cidade e posteriormente na Câmara Municipal e quando o Plano Diretor for aprovado, segue finalmente para sanção do Prefeito.



Audiência Pública no Centro Cívico (Cred. Sabrina R. Bologna).

O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento do Município. Sua principal finalidade é orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano/rural e na oferta dos

serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

As discussões em torno do Plano Diretor devem apresentar diretrizes e instrumentos para que os investimentos em transporte público e mobilidade urbana, desenvolvimento urbano, habitação, saneamento, parques, centralidades sejam adequadamente distribuídos e beneficiem toda a população. As diretrizes devem contemplar também a proteção ao meio ambiente, as áreas verdes e o patrimônio histórico, artístico e cultural que a cidade possui, pois ao preservar um patrimônio, ao reconhecer o valor histórico e cultural de uma localidade ou de uma cultura, ao proteger os rios e mananciais, pratica-se com isso o pleno exercício da cidadania e do republicanismo que só fortalecem as ações e práticas coletivas.

O Plano Diretor deve conter o planejamento de todo o município, englobando tanto a área urbana como a rural, e na revisão do Plano Diretor de Piracicaba de 2013/2016 acrescenta-se o misto entre esses dois territórios: Zona de Transição Urbano-Rural. Esta região específica contempla uma porção de terra de delica-

da intervenção pública, seja por surgirem constantes loteamentos clandestinos que geram conflitos sociais, seja pelo fato de as atividades econômicas urbanas se misturarem às atividades agrícolas, e vice-versa. Nestas regiões as políticas públicas precisam ser bem definidas para atenderem as pretensões da população local.

A cidade de Piracicaba antecipa a revisão do seu Plano Diretor com a criação da comissão de revisão do Plano Diretor, com o objetivo de apresentar diretrizes que apontem para uma cidade sustentável, incluindo projetos que visem a melhora na mobilidade urbana, na acessibilidade e na qualidade de vida de seus moradores; a criação de parques lineares e microcentralidades, tendo como objetivo a promoção da justiça social, trabalho e renda, inclusão social, preservação e educação ambiental; O Plano Diretor objetiva também motivar a participação popular nas decisões que envolvam o planejamento da cidade.

POR QUE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR?

O Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) é o órgão responsável pela coordenação das ações relacionadas ao planejamento urbano e busca capacitar os municípios para que consigam efetivar uma política urbana em consonância com o Estatuto da Cidade.

Como parte essencial de qualquer política pública, todo processo, ação ou programa implementado por qualquer governo - seja federal, estadual ou municipal - "deve passar por um processo de avaliação, de modo a construir subsídios que possibilitem dimensionar os erros, os acertos e os desafios para a melhoria de tal política"². Nesse sentido, foram agregados para colaborar nessa avaliação diversos parceiros institucionais, sendo o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (Ippur) da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) o principal deles.

No estudo apresentado pelo Ministério das Cidades no livro Os Planos Diretores municipais Pós-Estatuto da Cidade, realizado em 2007, constatou-se, a partir de análise de mais de 700 Planos Diretores

de diversas cidades de todas as regiões brasileiras, que mais de 70% desses Planos não eram exequíveis, dependiam de legislação complementar para que se tornassem viáveis; não continham diretrizes projetivas, não apontando intervenções urbanísticas realistas e delimitadas no tempo e espaço; não tendo participação efetiva da sociedade civil; a maioria dos Planos não dialogou com a efetiva gestão dos municípios, pois de nada adianta uma ferramenta sofisticada se a prefeitura não souber operá-la.

Partindo dos estudos dos Planos Diretores pelo Ministério das Cidades, a prefeitura de Piracicaba - SP, por meio do Ipplap, antecipa em três anos sua tarefa de casa ao ousar e iniciar, ainda em 2013, a revisão do Plano Diretor, pois considera urgente e necessária que todas as diretrizes do Plano Diretor atual sejam revistas e que um novo e robusto Plano Diretor de Piracicaba seja elaborado, de modo que o novo Plano não seja uma colcha de retalhos regida por leis complementares.

Com a revisão do Plano Diretor, a Prefeitura do Município de Piracicaba aprimora os instrumentos de planejamento urbano para organizar melhor os

espaços da cidade (áreas urbana, rural e a zona de transição urbano-rural). Este é o primeiro passo nesse sentido.

Tendo a missão de revisar os instrumentos de planejamento e gestão urbana do município de Piracicaba, o Ipplap instituiu os Fóruns Abertos de Revisão do Plano Diretor, que permitem que a sociedade civil e poderes públicos (Executivo, Legislativo e Judiciário), antecipadamente, entendam, compreendam e participem da revisão do Plano Diretor e suas etapas. Além disso, por meio do sítio eletrônico do Ipplap (www.ipplap.com.br), todos podem acompanhar as principais notícias e a agenda de atividades, assistir as gravações dos debates realizados nos Fóruns e ter acesso aos documentos utilizados para a revisão (como leis e apresentações de palestrantes em formato 'power point').

Os Fóruns Abertos de Revisão do Plano Diretor de Piracicaba antecipam as audiências públicas das diretrizes do Plano, cuja etapa oficial e obrigatória, conforme orientação do Ministério das Cidades deverá ocorrer até o prazo limite de 2016.

Para completar o leque de participação

pública e divulgação, o Ipplap elabora o Caderno de Estudos e Projetos para o Desenvolvimento Sustentável de Piracicaba e Aglomerado Urbano (Cadus), que pretende organizar e explicar, de maneira simples e objetiva as diretrizes do Plano Diretor. Sua distribuição será gratuita e ele será ofertado, primeiramente, às bibliotecas e escolas públicas e também aos movimentos sociais, ONGs, partidos políticos, lideranças comunitárias etc.

Contudo, antes de apresentar as principais diretrizes da Revisão do Plano Diretor atual, faz-se necessário conhecer, de forma breve, os Planos Diretores antecedentes.

Piracicaba teve seu primeiro plano diretor chamado Plano Local de Desenvolvimento Integrado em 1975, conhecido como Plano Guedes por ter sido elaborado pelo arquiteto Joaquim Guedes. Estabelecia diretrizes para o crescimento físico-territorial sob uma abordagem tecnocrática, baseado em uma cidade ideal, compatível com as práticas de planejamento urbano da época, mas descolado da capacidade real de intervenção na cidade. As diretrizes propostas pelo Plano Guedes

não foram aprovadas pelo Legislativo devido à distância entre as propostas e a legitimação por meio das leis, naquele momento.

Na década de 1990, um segundo Plano Diretor foi elaborado para Piracicaba: PDD - Plano Diretor de Desenvolvimento, aprovado pela Câmara Municipal em 1995. Anteriormente, em 1991, o PDD incorporou a participação popular no seu processo de elaboração e os princípios da Constituição Federal de 1988 relativos à política urbana.

Apesar de o Plano Diretor ter sido aprovado, na prática, apenas a proposta de adoção do abairramento foi incorporada. As gestões políticas que sucederam este processo não deram continuidade à prática de planejamento e tampouco adotaram as diretrizes do PDD. A não revisão da legislação urbanística potencializou as dificuldades do corpo técnico da Prefeitura Municipal de Piracicaba - PMP em aplicar efetivamente o Plano.

Com a promulgação do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, iniciou-se um capítulo muito especial da política urbana brasileira. Esta lei federal,

juntamente com os artigos 182 e 183 da Constituição Brasileira de 1988, dá as diretrizes e instrumentos para a implementação da política urbana no Brasil em nível federal, estadual e para os municípios, objetivando que a cidade e propriedade urbana cumpram sua função social e que todos tenham direito às cidades sustentáveis.

No âmbito municipal, o Plano Diretor de Desenvolvimento estava inserido em um contexto amplo de retomada do planejamento na gestão pública, especialmente com a elaboração do Plano Diretor de Mobilidade, do Plano Diretor Rural e do então recém-criado Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba - Ipplap, Lei Municipal nº 5.288, de 2003.



Zona rural de Piracicaba (Crédito: Marília Vasconcellos).

Favorecidos pela disponibilidade dos instrumentos da reforma urbana do Estatuto da Cidade, pela elaboração de outros planos diretores e pela criação do Ipplap, este processo de Revisão do Plano Diretor teve, como desafio maior superar a separação histórica entre planejamento urbano e a gestão pública de Piracicaba.

Apesar dos instrumentos oferecidos pelo Estatuto da Cidade, mais uma vez o Plano Diretor não chegara a ser aprovado na sua totalidade, sendo que, ao longo do tempo, foram criadas diversas leis complementares para dar conta do dinamismo do município e suas necessidades.

Para a revisão do Plano Diretor de 2013/2016, o Ipplap entra numa nova etapa, em que o corpo técnico da autarquia, composto por arquitetos, engenheiros, sociólogo e advogados, terá a missão de apresentar à sociedade em geral, e debater com ela, as diretrizes de planejamento urbano, rural e urbano-rural da Piracicaba que queremos para os próximos anos.

O Ipplap promoveu os Fóruns Abertos de Revisão do Plano Diretor de Piracicaba, nos meses de agosto e outubro de 2013,

um ensaio para as audiências públicas obrigatórias. Os Fóruns Abertos foram divididos em três grandes blocos, a saber: Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano; Revisão do Plano Diretor de Mobilidade, e Plano Diretor de Parques e Microcentralidades.



Transporte público de Piracicaba (Crédito: Ivan Moretti).

Nesses Fóruns Abertos foram convidados diversos técnicos das mais diversas áreas correlatas às diretrizes do Plano Diretor, que abordaram questões específicas de suas áreas. Com isso, se ambicionou como subproduto das discussões junto à sociedade civil organizada, o amadurecimento tanto da experiência do processo democrático participativo nas discussões

do Plano Diretor, como da maturação das propostas em si, por meio de sugestões e recomendações sugeridas nos Fóruns, tantos pelos especialistas como pelos participantes e técnicos envolvidos nos encontros.

Reunir à mesa os diversos setores da sociedade para discussão e colaboração na revisão do Plano Diretor, tais como lideranças de bairros e de movimento sociais, secretários municipais, Vereadores, Ministério Público, ONGs, professores universitários, técnicos e especialistas, só tende a tornar a revisão do Plano Diretor mais participativa, mais próxima da realidade da cidade e, ao mesmo tempo, consolidará um pacto social amplo, robusto e colaborativo. A participação de diversos atores e segmentos sociais no planejamento da cidade projetará Piracicaba no cenário regional e estadual como modelo de promoção da cidadania e participação democrática nas decisões sobre que cidade queremos para os próximos anos, o que inevitavelmente redundará numa Piracicaba mais humanizada, planejada e com alta qualidade de vida.

A REVISÃO DO PLANO DIRETOR

A cidade é viva, dinâmica e em constante transformação e, com isso, necessita do poder público uma eficiência administrativa mais ativa e com maior participação popular nas decisões sobre o município.

Piracicaba vem experimentando um desenvolvimento econômico e social que há bastante tempo não se via e como fruto vem se destacando como o município condutor do crescimento econômico regional. Como se isso não bastasse, o município está inserido no mais recente criado aglomerado urbano do estado de São Paulo, nominado pela Emplasa³ como Aglomeração Urbana de Piracicaba, composta por 22 cidades da região⁴, que junto com a Macrometrópole Paulista⁵ representam 27,7% do PIB nacional.

Nesse sentido, a revisão do Plano Diretor de Piracicaba se faz necessária e estimula técnicos, especialistas e poder público a refletirem o planejamento para além dos limites geográficos da cidade, uma vez que na contemporaneidade é imprescindível pensar nas questões cotidianas e nos problemas estruturais fortemente vinculados ao dinamismo econômico e social pujante da região. É papel e vocação do município de Piracicaba capitanear o

desenvolvimento social e econômico do Aglomerado Urbano de Piracicaba e apontar o rumo que esse grupo de municípios querem trilhar para proporcionar melhor qualidade de vida e sustentabilidade econômica e ambiental aos seus habitantes, além de consolidar o crescimento econômico e social na região que vislumbra e planeja o seu futuro.

Diversas foram as propostas imaginadas, pensadas e estudadas pelo Ipplap para serem incluídas e debatidas nos Fóruns Abertos do Plano Diretor da cidade. Para efetiva contribuição às propostas, foi necessário conhecer a cidade; percorrer quilômetros de estrada e ruas, nas áreas urbana e rural; identificar os problemas que afligem toda a população no que diz respeito à ocupação urbana desordenada, conhecer as dificuldades de locomoção e mobilidade, falta de espaços de lazer e cultura; distinguir as potencialidades e virtudes da vocação turística, artística e cultural de regiões como Monte Alegre, Santana e Santa Olímpia, Rua do Porto. Identificamos uma área que necessita de tratamento especial, um misto de área urbana e rural, aqui denominada de zona de transição urbano-rural, um território

muito específico, podendo desenvolver projetos que contemplam a geração de renda e fixação do homem no campo com desenvolvimento rural de trabalho e renda.

A seguir, apresentamos os grandes temas contidos na revisão do Plano Diretor de Piracicaba, cujo aprofundamento e reflexão de cada tópico estarão em capítulos específicos do Plano Diretor.

Abaixo destacamos os macros temas das diretrizes do Plano Diretor:

1. Desenvolvimento urbano
2. Mobilidade urbana
3. Parques lineares
4. Microcentralidades
5. Zonas de transição urbano-rural
6. Zonas de zeladoria de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural

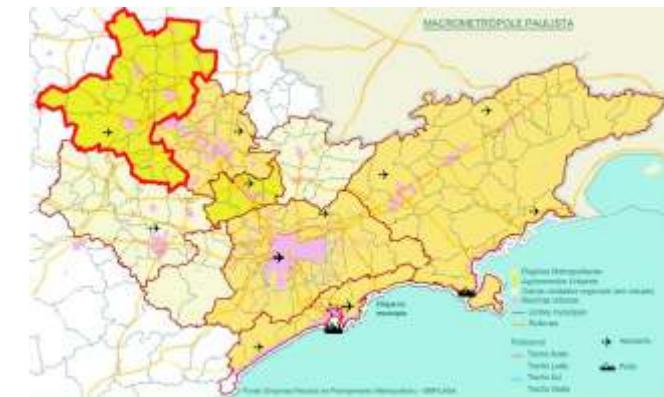
As diretrizes acima descritas serão desenvolvidas em cadernos específicos do Cadus, cuja publicação fica a cargo do Ipplap, descrevendo cada projeto com as devidas contribuições sugeridas por especialistas, técnicos, professores, lideranças políticas e sociais etc., seja nos Fóruns Abertos ocorridos durante o

processo, como também em reuniões e encontros que acontecerão durante todo o procedimento com os mais variados agentes sociais. Afirma-se assim que, nesta etapa de construção do Plano Diretor de Piracicaba está em elaboração um 'grande boneco' com as principais diretrizes de planejamento da cidade, sendo um momento de entendimento e reflexão, propício para configurar um grande projeto em plena elaboração entre poder público e sociedade civil organizada.

Com isso teremos uma adequada e assertiva revisão do Plano Diretor, nos moldes recomendados pelo Ministério das Cidades, em que a participação popular, junto com os demais setores da sociedade, são os efetivos parceiros do poder público no desenvolvimento planejado da cidade para os próximos anos e assim oferecer a toda coletividade, urbana e rural, uma cidade mais justa e sustentável. A Piracicaba digna de se viver.



Mapa com os municípios integrantes da Aglomeração Urbana de Piracicaba (Fonte: <http://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=327922>).



Macrometrópole Paulista com destaque para a Aglomeração Urbana de Piracicaba
(Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1524142>).

BREVE ABORDAGEM DAS PRINCIPAIS DIRETRIZES DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

1. Desenvolvimento urbano

O Plano Diretor é um importante instrumento urbanístico para a política de desenvolvimento urbano e rural da cidade. Dentre as diretrizes, destacam-se a função social da propriedade, que, por meio do Estatuto da Cidade, disponibiliza diversos instrumentos para seu cumprimento: IPTU progressivo, outorga onerosa, direito de preempção, dentre outros. Outra diretriz importante como instrumento urbanístico contido no Plano Diretor é a garantia do bem-estar da população, segundo o qual o município deve dar cumprimento à função social da propriedade urbana, ao exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado ou subutilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena inclusive de parcelamento ou edificação compulsórios, isto é, a aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial progressivo no tempo e/ou a desapropriação para fim de reforma urbana.

Abaixo estão descritas as diretrizes mais significativas contidas na revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de

Piracicaba, lembrando que à medida que as discussões com a sociedade avançam, novos projetos e propostas serão incorporados ao Plano Diretor, tornando-o de fato um grande projeto integrador, elaborado a várias mãos e tendências políticas, com a efetiva participação da sociedade em geral.

- Identificação da totalidade do município de Piracicaba (áreas urbana e rural, inclusive urbano-rural) para a revisão do Macrozoneamento;
- Sistema integrado de operações urbanas consorciadas;
- Identificação dos vetores de crescimento e desenvolvimento urbano com a projeção dos seguintes projetos:
 - >Satélite de Transição Urbano-Rural de Volta Grande;
 - >Satélite de desenvolvimento urbano sustentável da Conceição/Tupi;
 - >Satélite de desenvolvimento urbano sustentável de interesse social do Itaperu/Ártemis.
- Projeção da zona institucional para a implantação do complexo do Parque da Capital física do Aglomerado Urbano;

- Mapa de fatores e fatos geradores para o cálculo de valores de outorgas onerosas e tributação em zonas urbanas e rurais.



Vista de Piracicaba (Crédito: Christiano Diehl Neto).

2. Mobilidade urbana

As diretrizes do Plano Diretor de Mobilidade visam para a cidade de Piracicaba a implantação de um sistema de transporte público que conte com diversos modais, de modo que se integrem e se conectem entre si, ofertando à população mobilidade em transportes públicos de qualidade, rápidos, seguros e confortáveis.

Desde metade do século XX, com a

instalação de indústrias automobilísticas no Brasil, as políticas públicas priorizaram o uso do transporte individual motorizado em detimentos de outros meios de mobilidade, como ônibus, trens, bicicletas, metrô etc. A política de incentivar o uso do automóvel em detrimento de outros modais menos poluentes e de uso público tem se mostrado esgotado e colapsado em diversas regiões brasileiras e do mundo.



Trânsito na região central de Piracicaba (Crédito: Ivan Moretti).

O Ministério das Cidades recomenda que os Planos Diretores incentivem o hábito de utilização de modais não motorizados (a pé e bicicleta) e os transportes públicos. Para tanto, é necessário o devido planeja-

mento e estudos viários que valorizem a interação dos deslocamentos de pessoas e bens, a partir de melhorias na infraestrutura da malha viária e que conectem os diversos modais, pois a oferta diversificada de meios de transporte público tende a propiciar rapidez e economia no deslocamento e com isso, se torna possível maior acesso aos bens de consumo e aos serviços públicos e privados, colocando em pauta o pleno exercício da cidadania.

O Plano Diretor de Mobilidade de Piracicaba apresenta diretrizes para que se estruture um sistema viário de transporte e de deslocamento, a fim de integrar os diversos modais (carro, ônibus, a pé, trem, bicicleta, barco, VLT), proporcionando o amplo acesso democrático ao espaço urbano da cidade de forma segura, socialmente inclusiva e sustentável. Assim, o Plano de Mobilidade priorizará a implantação de sistemas de transportes coletivos de qualidade, para aperfeiçoar o deslocamento pendular de seus cidadãos, sem desconsiderar nenhum modal, inclusive o automóvel. Abaixo apresentamos as principais diretrizes para a Mobilidade Urbana em Piracicaba:

- Diretrizes para o desenvolvimento do

Sistema Integrado de Mobilidade Urbana;

- Identificação, por meio de pesquisa Origem/Destino, dos movimentos pendulares que ocorrem atualmente na cidade de Piracicaba, abordando todos os modais, incluindo estudo de fluxo de veículos que utilizam Piracicaba apenas como rota de passagem para outras cidades/rodovias;

- Identificação da potencialidade de implantação e construção de sistemas ciclovários, sistema viário, sistema ferroviário/VLT/monotrilho, sistema peatonal (a pé);

- Projeção de potencial para criação de transporte hidroviário de transporte coletivo público ligando o Largo dos Pescadores a Ártemis;

- Identificação da potencialidade de implantação de corredores de ônibus;

- Estudos de promoção de acessibilidade.

3. Parques lineares

Uma formidável e inovada forma de promover inclusão social, qualidade de vida à população em geral e ao mesmo tempo recuperar mananciais que se encontram poluídos e desprotegidos é a

criação de parques lineares.

O principal objetivo do parque linear é garantir a permeabilidade do solo das margens dos cursos d'água, permitindo a infiltração e a vazão mais lenta da água durante as inundações. Porém, este conceito incorpora também as funções de proteção e manutenção do sistema natural, além do lazer, educação ambiental e social, estruturação da paisagem, desenvolvimento econômico, inserção social, geração de trabalho e renda e também como corredor multifuncional.



Centro de Lazer do Trabalhador (Crédito: Marília Vasconcellos).

A implantação dos parques urbanos, de forma genérica, não possui uma forma ou metodologia definida, ou seja, nem

sempre estão localizados nos fundos de vale, mas também em partes altas das cidades, nos centros ou nas periferias. Os parques lineares, assim como outros parques, estão totalmente inseridos na área urbana, porque até mesmo os seus limites são as ruas, avenidas ou rodovias que o contornam.

As áreas verdes funcionam como pequenos oásis nos grandes centros urbanos. Estimulam a população a conviver com a cidade; criam condições para uma vida esportiva e saudável ao ar livre e conectada à natureza; melhoram o microclima; retêm os gases poluentes e ajudam na drenagem; estimulam o sentimento de pertencimento e o zelo pelo bem público; geram segurança - à medida que a população ocupa esses espaços - e não dão chances e oportunidades para que se faça mau uso dos parques públicos.

As diretrizes do Plano Diretor de Parques e Microcentralidades projetam - quando todos os parques lineares de Piracicaba estiverem implantados e tiverem suas conexões desobstruídas - cerca de 100 km de ciclovias interligadas entre si, ofertando à população plenas condições de mobilidade por diversas regiões da cida-

de, de forma segura, rápida e confortável. Abaixo fases iniciais para identificação e elaboração de diretrizes de Parques Lineares para serem incorporadas ao Plano Diretor:

- Identificação de microbacias como potenciais produtoras de água para o município, a saber: Congonhal, Marins, Paredão Vermelho e Tamandupá;
- Projeção de criação de parques lineares em diversas regiões da cidade, especialmente onde haja áreas de APP (Área de Proteção Ambiental), com potencial risco de poluição e/ou ocupação urbana desordenada;
- Recuperação e/ou preservação de áreas de APP e potenciais mananciais fornecedores de água;
- Criação de área de lazer, cultura e esporte, além de equipamento adequado dentro do parque para educação ambiental;
- ao longo do parque linear e em paralelo ao córrego ou riacho, construção de ciclovias que, à medida que os parques lineares forem sendo criados, se interliguem, formando uma extensa rede ciclovária no município.

4. Microcentralidades

As microcentralidades são espaços especialmente planejados para concentrar a oferta de bens de consumo e serviços em localidades estrategicamente delineadas para utilização da comunidade local. As regiões onde se projetam as microcentralidades são áreas de densidade populacional significativa, que intensificam, pela sua própria razão de existência, os conflitos sociais e econômicos, que vão desde questões de trabalho informal, uso irregular do solo, déficit de transporte, problemas com segurança etc.

As microcentralidades estão inseridas em locais privilegiados do bairro, com intensa circulação de pessoas e com potencialidade de reunir no mesmo espaço físico oferta de serviços públicos e privados, bens de consumo e equipamentos públicos, tais como posto de recrutamento de trabalho, lazer, cultura, saúde, postos bancários, segurança etc. Essas localidades deverão ser identificadas com o nome de 'Praça da Cidadania'.

Almeja-se que nas potenciais microcentralidades espalhadas por Piracicaba a construção de quiosques seja em formato

octogonal, que possibilitem não só a oferta de serviços à comunidade local, mas que sejam uma centralidade que estimule a interação social, sendo um lugar aprazível, seguro e repleto de significado para a população local, ao oferecer lazer, tranquilidade e segurança, atividades esportivas e sociais para aqueles moradores.

Os quiosques octogonais terão construções padronizadas, com madeira de reflorestamento, com cerca de 8 metros de diâmetro, de modo que, juntos, possibilitem formar agrupamentos e que haja vãos livres entre eles, com instalação de jardins, proporcionando a circulação de pessoas, a sensação de espaço livre, arejado e oportuno para o convívio e intercâmbio entre os moradores/visitantes.

5. Zonas de transição urbano-rural

Nos estudos de Livia Miranda, Kayser afirma que "os termos 'rural' e 'urbano' determinam modos de utilização do território e se aplicam tanto ao espaço como aos indivíduos. Juntos constituem o que se considera hoje como um sistema

contínuo [rural-urbano], do qual não há uma ruptura"⁶.

Nesse sentido, o poder público enfrenta o desafio de realizar um adequado planejamento para essa região específica, um sistema misto de ocupação de solo, que não é nem urbano e nem rural, e, ao mesmo tempo, é tanto um como outro.



Zona de transição urbano-rural (Crédito: Christiano Diehl Neto).

O Plano Diretor, até o momento, privilegiou somente a área urbana, sendo a área rural contemplada também com políticas públicas com planejamento adequados. Contudo, entre uma área e outra há um território que é um misto de área urbana e rural, configurado por ocupações desordenadas em loteamento irregulares por

um lado, e por outro lado deixado o produtor agrícola desse espaço sem perspectivas de um futuro melhor, uma vez que não vislumbra um melhor aproveitamento de sua propriedade em curto e médio prazo.

A revisão do Plano Diretor de Piracicaba projeta para essa região da cidade - que o Iplap denomina como Zona de Transição Urbano-Rural (Zetrans) - a fixação do homem no campo, estimulando a agricultura familiar e a pequena agricultura e vinculando a produção de hortifrutigranjeiros à merenda escolar (ao abastecer cerca de 200 unidades de ensino fundamental e médio, das redes municipal e estadual de ensino somente em Piracicaba), à participação nos varejões que ocorrem em diversos pontos da cidade, além do estímulo à produção de plantas medicinais para industrialização de medicamentos fitoterápicos, desde que autorizados pela Anvisa⁷.

Além de atrelar o homem em sua terra e oferecer oportunidades de trabalho e renda, inicialmente com a produção de alimentos e de plantas fitoterápicas, há ainda propriedades que tem em suas terras as nascentes e mananciais de água,

sendo necessária e urgente proteção dessa rica fonte de água para a cidade de Piracicaba. Para proteção de nascentes, o Plano Diretor estuda implantar o programa "Produtor de Água", que tem por objetivo remunerar o proprietário que zelar e cuidar da nascente que porventura jorre de sua terra.

Há ainda uma forte tendência em criar parceria - a ser devidamente formalizada - entre a Prefeitura de Piracicaba e o Curso de Engenharia Agronômica da Esalq/USP, para programas de graduação, pós-graduação e extensão universitária para implantação de experimentos e projetos inovadores nessa zona de transição urbano-rural, estimulando não só o pequeno agricultor a utilizar técnicas que melhor se adaptam às suas necessidades e à sua terra, além de oferecer aos estudantes oportunidade ímpar de experimentar, em exercícios empíricos, suas atividades acadêmicas ligadas às questões agrárias.

6. Zonas de Zeladoria de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural

A criação de Zona de Zeladoria de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural

é, antes de tudo uma forma de proteger e conservar as riquezas imateriais e materiais da cidade de Piracicaba, que não são poucas.

O Plano Diretor de Piracicaba aproveitará o conhecimento e experiência adquiridos com o grupo que organizou o curso de Zeladoria do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, oferecido no Museu de Arte Sacra da cidade de São Paulo, que traça os seguintes objetivos:

- Construir as bases para efetiva absorção da educação patrimonial e da cultura de preservação pela comunidade local;
- Estimular, pelo conhecimento, o interesse cultural e o desenvolvimento de dons artísticos, contribuindo para a conscientização da importância e preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural.
- Formar mão de obra com domínio de noções básicas de conservação preventiva, manutenção periódica, além de diagnósticos para intervenções futuras.

O projeto paulistano, capitaneado pela equipe de especialistas do Museu de Arte Sacra, além da preservação e conservação do patrimônio material e imaterial, tem por objetivo, não menos nobre, proporci-

onar oportunidades de inclusão social e profissional a jovens e adultos, preferencialmente que residam e estejam inseridos nos contexto local a ser considerado como Zona de Patrimônio, fazendo com que a comunidade adquira e/ou fortaleça o sentimento de pertencimento àquela localidade e que se tornem corresponsáveis pela conservação daquele patrimônio, tendo como contrapartida a oferta de trabalho e renda para moradores daquela área, além da preservação daquele patrimônio.

Neste momento da revisão do Plano Diretor identificaram-se três localidades que inicialmente merecem essa classificação especial de Zona de Zeladoria do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural e façam jus a recursos necessários para sua implantação. São elas: os bairros de Santana e Santa Olímpia, Monte Alegre e Rua do Porto.

Os bairros de Santana e Santa Olímpia

Os bairros de Santana e Santa Olímpia, em Piracicaba, são um pequeno pedaço do Trento e Tirol austro-italianos no Brasil. Fundados em 1892 por famílias imigran-

tes trentinas e tirolesas provenientes da região norte da Itália, fronteira com Áustria. A partir daí, desenvolveram-se nos últimos anos no Brasil os Círculos Trentinos (Circoli Trentini del Brasile), que são entidades formadas pelos descendentes que trabalham em prol da preservação da cultura trentino-tirolesa, com diversas atividades civis e culturais. Um importante trabalho dos Círculos foi o da obtenção de cidadania italiana aos descendentes trentinos e tiroleses, principalmente àqueles descendentes de imigrantes vindos do Trento e Tirol antes da I Guerra Mundial e que possuíam passaporte austríaco.



Vista de Santa Olímpia (Crédito: Justino Lucente).

Os usos e costumes de seus antepassados ainda são encontrados nas cidades e colônias trentino-tirolesas do Brasil, principalmente no uso dos dialetos, nas construções e cozinha típica. Os bairros mantêm até os dias de hoje viva a memória e as tradições dos pioneiros, por meio do folclore, da gastronomia, das festas típicas e do modo de viver e falar de seus moradores. A preservação da tradição, costumes e cultura, traduzidos nas suas festividades, celebram com alegria e confraternização as festas anuais do vinho e da polenta, eventos tradicionais desses bairros.

Santa Olímpia e Santana formam, assim, o núcleo de colonização trentino-tirolesa de Piracicaba. Juntos, constituem uma das mais expressivas colônias de imigrantes de toda a região sudeste em razão da influência cultural que hoje exercem não só no município de Piracicaba e demais cidades vizinhas como também na região de origem de seus antepassados, ao preservar, difundir e manter vivas as tradições culturais e o dialeto tirolês.

No Bairro de Santa Olímpia muitos dos costumes trentinos são mantidos: no modo de viver, nos pratos típicos e nas

manifestações culturais, e principalmente no dialeto ainda falado, importantes fatores que jamais deverão ser esquecidos pelos descendentes tiroleses. Ainda hoje é possível ouvir, entre uma conversa e outra, o dialeto ítalo-tirolês, falado pelos habitantes do local - não apenas pelos mais velhos, mas também por alguns jovens e crianças - preservando com muita estima a língua de seus antepassados.

O bairro de Monte Alegre

O bairro de Monte Alegre respira o passado. Monte Alegre forma um conjunto arquitetônico de rara beleza e considerado patrimônio histórico do município de Piracicaba e do estado de São Paulo, por meio do Codepac (Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Piracicaba) e Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico da Secretaria de Estado da Cultura de São Paulo).

A formação do bairro se fez pelos trabalhadores da usina, na maioria imigrantes, que começaram a morar ao seu redor e formaram a comunidade. Atualmente poucas casas preservam as características

daquela época, sendo considerada uma das únicas vilas de colonos existentes no país.

As terras da Usina Monte Alegre em Piracicaba chegaram a somar 5.135,8 hectares, compondo o complexo da usina, as casas de seus funcionários e também campo de futebol, biblioteca, centro odontológico, centro de puericultura e ambulatório médico.



Capela de São Pedro - Monte Alegre (Crédito: Justino Lucente).

Por decisão de Pedro Morganti e com a participação de famílias de moradores, foi inaugurada em 1937 a capela de São Pedro, para atender aos colonos e trabalhadores da Usina de Monte Alegre.

A pintura da capela ficou a cargo de Alfredo Volpi, mais pelo fato de ser italiano do que ser pintor. Volpi era, ainda, um desconhecido e sua arte ainda não obtivera reconhecimento. Desde então, a sua obra ímpar ali instalada encanta a todos que visitam a Capela.

No ano de 2003, a Capela de São Pedro de Monte Alegre passou a ser de propriedade particular, fazendo parte de um grande e complexo projeto de requalificação e reabilitação do bairro de Monte Alegre. O Plano Diretor projeta para aquela região diversos programas de restauro e revitalização dos edifícios, com incremento turístico e cultural, promovendo aproximação entre poder público e iniciativa privada para futuras parcerias na 'reconstrução' do patrimônio histórico que é Monte Alegre.

Rua do Porto

Beirando o rio Piracicaba, a Rua do Porto não só é um dos principais cartões postais da cidade, a 'menina dos olhos' de Piracicaba, como é a principal identidade do piracicabano com sua cidade, cujo local é um dos mais procurado por turistas

quando chegam à cidade de Piracicaba.

O Engenho Central foi tombado como patrimônio histórico e cultural em 11 de agosto de 1989 pelo Codepac, pois compõe o sítio histórico mais significativo da evolução urbana do município. Sua preservação significa um registro histórico importante tanto para a memória da cidade como para a indústria açucareira, onde os vazios de tempo e memória podem ser contemplados e admirados pelas próximas gerações.



Av. Beira Rio (Crédito: Ramon Penha Moral).

Situado às margens do Rio Piracicaba, com imponentes construções datadas dos séculos XIX e XX, que um dia já abrigaram

moendas e caldeiras para a produção de açúcar, o Engenho Central é hoje um dos mais belos cenários da cidade, cujo complexo arquitetônico não só preserva a memória industrial e econômica, como é um sítio que resguarda a história e a cultura do povo piracicabano.

Ocorrem atualmente no Engenho Central diversos eventos ao longo do ano, como a famosa Festa das Nações, a Paixão de Cristo, Salão Internacional de Humor, Virada Cultural e muitos outros.

A Rua do Porto está numa área que forma um belíssimo polo turístico na orla do Rio Piracicaba, tendo 'A Casa do Povoador' onde são realizadas festividades do folclore piracicabano, o 'Largo dos Pescadores' onde se concentra a celebração da 'Festa do Divino', ponto de pesca dos pescadores e local de manifestações culturais, sociais e políticas.

O PAPEL DO IPPLAP NO PLANO DIRETOR

Todos os municípios que necessitam elaborar e/ou revisar o Plano Diretor tem, ou deveriam ter, uma secretaria (ou autarquia) que imagina, pensa e planeja uma cidade melhor organizada e planejada para seus habitantes.

A revisão do Plano Diretor, o Estatuto da Cidade recomenda o envolvimento e a participação de todos atores sociais: executivo e legislativo municipais, judiciário, sociedade civil, movimentos populares, sindicatos, associações etc., para conversar, debater e encontrar as melhores soluções para problemas que afligem a cidade: mobilidade urbana, planejamento da expansão urbana, moradia, preservação ambiental, o meio rural, lazer, turismo, parques, enfim, como queremos a cidade para os próximos anos.

É função do Ipplap apresentar à cidade de Piracicaba os estudos e as diretrizes do planejamento que se pretende seguir nos próximos anos; motivar o debate e promover junto à sociedade a revisão do Plano Diretor.

A tarefa não é fácil e nem simples, por isso é muito importante a participação de todos para que Piracicaba seja uma cidade

de todos, para todos.

O Ipplap amplia a participação popular ao promover os Fóruns Abertos, antes mesmo que ocorram as Audiências Públicas, exigência do Ministério das Cidades, com o intuito de promover o debate em torno das propostas que apontam para o planejamento de Piracicaba. Com isso, coloca, de fato, na agenda do Plano Diretor o pacto social na cidade de Piracicaba.



Conferência das Cidades (Crédito: Sabrina R. Bologna).

Entre os Fóruns Abertos e as Audiências Públicas, o Ipplap promoverá diversas apresentações do Plano Diretor em associações, Câmara de Vereadores, sindicatos, movimentos sociais etc., para debater, discutir e incluir sugestões aos

projetos que estão incorporados na revisão do Plano Diretor com a devida participação dos diversos setores sociais de Piracicaba.

É um momento muito importante para a vida da cidade, pois estará em discussão o planejamento de Piracicaba para os próximos 10 anos, o que não é pouca coisa. Os debates serão abertos a toda população e apresentados os projetos e propostas para serem debatidos, aceitos ou rejeitados, modificados e melhorados, criticados e alterados. A participação de toda a sociedade é fundamental para construirmos juntos uma Piracicaba melhor.

O arrojo de ampliar as discussões em torno da revisão do Plano Diretor, exemplo a ser seguido por outras cidades brasileiras, exige um fôlego extra dos seus técnicos, pois é senso comum entre eles que somente quando se ouve e discute com diversos setores sociais é que um planejamento da cidade pode ser considerado, de fato, amplo e democrático. O Plano Diretor de Piracicaba não é um plano de gabinete, mas sim um Plano ambicioso e projetivo que exige que se percorram quilômetros

de estradas de terras e asfalto, com a intenção de ouvir e debater com os mais diversos atores sociais da cidade de Piracicaba e com isso identificar os problemas e entraves reais da cidade.

Ao promover o debate público e levar esse evento às diversas instituições e lideranças políticas e sociais, o Ipplap cumpre seu papel de ouvir a sociedade e com isso planejar a Piracicaba que realmente desponte para o futuro.

Para tanto, o Ipplap exerce um papel muito importante na administração municipal ao promover a integração das ações das Secretarias Municipais para que estas sejam administradas efetivamente, integradas e que os recursos financeiros sejam utilizados de forma racional e otimizados.

PRINCIPAIS ETAPAS DO PLANO DIRETOR

1. Pré-elaboração das propostas

Na primeira etapa do processo, os técnicos do Ipplap foram incumbidos de elaborar os primeiros passos para a realização da revisão do Plano Diretor de Piracicaba. Paralelamente, a sociedade civil foi informada e instigada a iniciar as discussões para participar dos Fóruns Abertos do Plano Diretor, onde as diretrizes foram organizadas por temas e debatidas por todos.

2. Conhecer a realidade da cidade

Traçado os primeiros ensaios, os técnicos que participam da revisão do Plano Diretor deverão percorrer a cidade e seus bairros, com a finalidade de conhecer, analisar e identificar os principais problemas estruturais que atravancam o desenvolvimento econômico e social de Piracicaba, assim como identificar suas potencialidades.

É o momento de as comunidades discutirem a realidade da cidade, seus problemas e soluções. A participação de representantes de cada região da cidade, de movimentos sociais organizados e da sociedade civil em geral, contribuirá de

forma significativa na construção de um Plano Diretor preciso, cujo objetivo é o planejamento ordenado e lógico para a cidade de Piracicaba.

3. Elaboração de propostas

Essa etapa requer um bom conhecimento da cidade e de seus problemas. Não é tarefa fácil priorizar determinadas áreas em detrimento de outras, pois todas as políticas públicas demandam de decisões certeiras e necessárias. Assim, determinar quais temas comporão a revisão do Plano Diretor requer uma empreitada sensata.

As cidades possuem diversas questões a serem trabalhadas e melhoradas, que vão desde moradia, mobilidade urbana, até preservação e recuperação de áreas de proteção ambiental permanentes, identificação e garantia da segurança das nascentes e mananciais de água, e por aí vai. Problemas a resolver não faltam.

Os projetos constantes na revisão do Plano Diretor deverão ser pactuados por todos os atores sociais, apontando falhas e virtudes, sendo alterados e modificados quando necessários. Todos deverão se manifestar em clima democrático e

organizado para concordar ou não com os temas apresentados. Esse momento do processo é muito importante, pois somente por meio do pacto social é que a sociedade definirá quais áreas o poder público deverá priorizar no planejamento para os próximos anos. Além de preparar e estruturar seus órgãos para executar os projetos propostos e aprovados em audiências públicas, Câmara dos Vereadores e sancionados pelo Prefeito Municipal.

4. Apresentação de propostas

A equipe técnica do Ipplap, responsável pela revisão do Plano Diretor, representada na voz do seu Diretor-Presidente, deverá apresentar propostas para cada tema prioritário. Como em todo processo de modernização e planejamento da cidade, haverá propostas onde alguns cidadãos ganham e outros perdem, contudo, sem dúvida alguma, o maior beneficiado ao longo de todo o processo será a cidade e a sua população como um todo. Os conflitos e debates devem ser discutidos pública e democraticamente para que as propostas sejam, de fato, um pacto social.

Para o primeiro momento, o Ipplap identificou e elencou seis amplos temas para compor o grande escopo da revisão do Plano Diretor, quais sejam:

1. Desenvolvimento urbano;
2. Mobilidade urbana;
3. Parques lineares;
4. Microcentralidades;
5. Zonas de transição urbano-rural;
6. Zonas de zeladoria de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural.

Para cada tema apresentado acima, inevitavelmente, haverá seu desdobramento, apontando os subtemas que necessariamente serão debatidos e para cada qual terá seu projeto esboçado, delineado e orçado.

5. A Escolha dos instrumentos urbanísticos

Os instrumentos urbanísticos são necessários para que os objetivos do Plano Diretor sejam alcançados, ou seja, as propostas contidas no Plano devem vir acompanhadas de instrumentos e vice-versa. Além disso, os instrumentos urbanísticos devem apresentar a delimitação física no território, para que as propostas sejam efetiva-

mente exequíveis.

Pouco adianta ter um Plano Diretor com diretrizes majestosas se o próprio Plano não apontar quais instrumentos são necessários para que essas propostas sejam postas em prática.

Uma das principais regras que o Estatuto da Cidade aponta é a função social da propriedade ao disponibilizar diversos instrumentos urbanísticos para seu cumprimento:

- Parcelamento ou utilização compulsório;
- IPTU progressivo no tempo;
- Desapropriação com pagamento de título da dívida pública;
- ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social);
 - Direito de preferência (Preempção);
 - Operações urbanas consorciadas;
 - Outorga onerosa de direito de construir;
 - Transferência de construir;
 - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - Preservação histórica, ambiental, paisagística, social ou cultural;
 - Estudo de Impacto de Vizinhança

(EIV), e;

- Programas de regularização fundiária.

Nos próximos Cadus aprofundaremos, com propriedade, em cada um dos instrumentos urbanísticos apontados.

6. Redação do projeto de lei

Após os debates com diversos setores da sociedade, seja em Fóruns Abertos ou em apresentações em associações, sindicatos etc., as propostas do Plano Diretor deverão ser redigidas em minutas de Projeto de Lei, cujas diretrizes deverão estar dentro da legalidade, legitimidade e que este possa ser votado artigo por artigo nas Audiências Públicas, para em seguida ser encaminhado para apreciação da Câmara dos Vereadores.

Essa etapa da revisão do Plano Diretor é muito importante, pois sua redação deverá ser realizada de forma clara, objetiva e de fácil entendimento para todo e qualquer cidadão. Além desses quesitos, as diretrizes do Plano Diretor se tornarão Projeto de Lei, e estas deverão ser constitucionais, isto é, não devem ferir e nem ir de encontro com o que reza a

Constituição Federal de 1988.

Normalmente não se revoga integralmente a legislação do Plano Diretor anterior, pois caso fosse revogada na íntegra todas as diretrizes do Plano anterior acarretaria uma demanda de tempo e de custos muito altos, além de que é sempre possível aproveitar boas propostas de Planos Diretores anteriores.

Devido ao fato de esta etapa da revisão do Plano Diretor ser muito especializada, é frequente a Prefeitura ter como parceiros as universidades, preferencialmente que ministrem aulas de direito constitucional, institutos e ONG's presentes na cidade, pois assim é possível realizar convênios com tais instituições de ensino para formarem grupos específicos para a elaboração e redação das minutas de Projeto de Lei.

Após a redação das minutas, o passo seguinte é colocar à disposição da Procuradoria Geral do Município as Minutas de Projeto de Lei para averiguarem a constitucionalidade e se haverá necessidade de ter alterações no que diz respeito à legalidade das propostas das diretrizes. Caso seja encontrada alguma

irregularidade, a proposta de Projeto de Lei é devolvida ao órgão competente para nova redação e novamente ser apresentado a Procuradoria Geral do Município e ter sua aprovação.

7. Discussão da Proposta na Câmara dos Vereadores

Após ser discutido e decidido com a participação popular e aprovado pelo Conselho da Cidade, a minuta do Projeto de Lei do Plano Diretor deve ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município para ser redigido o Projeto de Lei e em seguida ser enviado pelo Prefeito à Câmara Municipal da cidade. Na Câmara de Vereadores de Piracicaba, o Plano Diretor será discutido novamente com toda a sociedade em novas audiências públicas e deverá ser analisado pelos Vereadores e ser aprovado ou reprovado, na íntegra ou parcialmente. A Câmara dos Vereadores pode modificar o Projeto de Lei, sempre no intuito de melhorar as propostas e avaliar se tais proposituras são, de fato, Constitucionais.

8. Sanção da lei pelo prefeito

Após discussão e aprovação na Câmara Municipal, o Projeto de Lei do Plano Diretor é encaminhado ao Prefeito do município para sua sanção. Após tantas discussões com a sociedade civil, movimentos populares, vereadores, ministério público etc., normalmente o Prefeito aprova na íntegra o Autógrafo da Lei. Isso ocorrendo, ou seja, o Autógrafo da Lei ao ser aprovado torna-se Lei Municipal. Esse processo chama-se sanção.

O QUE É O ESTATUTO DA CIDADE?

O Estatuto da Cidade é uma lei federal de 2001 que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (em anexo) e diz como deve ser realizado o planejamento urbano das cidades brasileiras. Por meio de algumas regras, o Estatuto da Cidade tem por objetivo organizar o território do município.

"O capítulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988, em combinação com o Estatuto da Cidade e o texto atual da Medida Provisória nº 2.220/01, dão as diretrizes para a política urbana do país, nos níveis federal, estadual e municipal.

O Estatuto da Cidade abarca um conjunto de princípios - no qual está expressa uma concepção de cidade e de planejamento e gestão urbanos - e uma série de instrumentos que, como a própria denominação define, são meios para atingir as finalidades desejadas. Entretanto delega para cada um dos municípios, a partir de um processo político e democrático, a explicitação clara destas finalidades.

Nesse sentido, o Estatuto funciona como uma espécie de 'caixa de ferramentas' para uma política urbana local. É a defini-

ção da 'cidade que queremos', nos Planos Diretores de cada um dos municípios, que determinará a mobilização dos instrumentos e sua forma de aplicação. É no processo político e no engajamento amplo da sociedade civil, que repousará a natureza e a direção de intervenção e uso dos instrumentos propostos no Estatuto.

Aqueles que estão engajados na transformação da cidade rumo à superação de uma ordem urbanística excludente, patrimonialista e predatória podem ter no Estatuto da Cidade um instrumento importante... Fazer a lei ser implementada, universalizando a aplicação de seus princípios na reconstrução do território do país, é o desafio que marcará os primeiros anos de vigência do Estatuto da Cidade".⁸

O Estatuto da Cidade diz que é obrigatória a elaboração do Plano Diretor para os municípios que:

- Possuem mais de 20 mil habitantes;
- Fazem parte de regiões metropolitanas;
- São turísticas ou;
- Possuem grandes obras que colocam o meio ambiente em risco ou que mudam muito a região, como a constru-

ção de aeroporto, rodovias, barragens ou hidrelétricas.

Estatuto da Cidade define que a propriedade (particular ou pública) deve cumprir sua função social⁹, ou seja, a terra deve servir para o benefício da coletividade e não apenas aos interesses de seu proprietário. O Plano Diretor, por meio do poder público municipal, deve dizer qual é a função social de cada área, delimitar essa área e aplicar os instrumentos necessários para induzir o proprietário a cumprir sua função.

O Estatuto disponibiliza diversos instrumentos para indução do desenvolvimento urbano, especialmente no que diz respeito à função social da propriedade, seja ela urbana ou rural. Alguns desses instrumentos são o parcelamento, edificação ou utilização compulsória; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos; e, consórcio imobiliário.

Além desses instrumentos, o Estatuto da Cidade apresenta outros princípios que fundamentam a venda ou transferência do direito de construir: outorga onerosa do direito de construir; operações urbanas consorciadas; direito de preempção.

Nos próximos Cadernos de Estudos - Cadus, analisaremos com mais profundidade esses princípios, partindo sempre da apresentação de diretrizes para a revisão deste Plano Diretor.

Conselho da Cidade

O Conselho da Cidade de Piracicaba foi criado pela Lei Complementar nº 186, Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, em 10 de outubro de 2006; é um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil e está vinculado ao Ipplap.

Atendendo aos princípios da transparência e da democratização dos processos de tomada de decisões, a estrutura do Ipplap tem dois Conselhos: Conselho Deliberativo Estratégico e Conselho Fiscal.

O Conselho Deliberativo Estratégico tem a responsabilidade de estabelecer as diretrizes gerais de atuação do Instituto, apreciar e aprovar seus respectivos planos de trabalho, promover o intercâmbio entre as diferentes unidades administrati-

vas da Prefeitura e gerir o planejamento municipal assegurando sinergia entre Poder Público e sociedade civil. O Conselho Fiscal contempla o exercício e os balanços fiscais do Ipplap, examinando e dando parecer sobre os procedimentos financeiros e contábeis e sobre questões para as quais for chamado a se pronunciar pela Diretoria-Executiva ou pelo Conselho Deliberativo Estratégico.

Por meio do Conselho da Cidade, os movimentos sociais organizados, governo, empresários, trabalhadores, intelectuais, técnicos etc., poderão participar dos debates abertos em que serão apresentadas as propostas elaboradas no Plano Diretor.

As propostas serão divididas por temas de interesses, havendo em seguida as discussões e a partir daí poderão ser aprovadas, reprovadas, refeitas e/ou complementadas e posteriormente apresentadas à Câmara Municipal do município para votação e encaminhada ao Prefeito, sendo as propostas aprovada ou não pelo executivo.

Audiências e Consultas Públicas

"As audiências e consultas públicas

devem ser promovidas pelo poder público para garantir a gestão democrática da cidade os termos do inciso II do artigo 43 do Estatuto da Cidade. Esse preceito deve ser observado em conjunto com a seguinte diretriz da política urbana prevista no inciso XIII do artigo 2º:

'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'.



Grupo temático na Conferência das Cidades (Crédito: Sabrina R. Bologna).

A audiência pública deve ser utilizada como garantia processual dos diretos

coletivos e difusos, tanto pelo Poder Executivo como o Poder Legislativo, sendo, portanto um componente essencial, tanto do processo administrativo como do processo legislativo, com base no princípio do devido processo legal.



Participação da população na Conferência das Cidades (Crédito: Sabrina R. Bologna).

No âmbito municipal, com base no preceito constitucional do planejamento participativo, por meio da cooperação das associações representativas no planejamento municipal (Art. 29, inciso XII), as audiências públicas se tornam obrigatórias no Legislativo Municipal para a aprovação dos instrumentos de planejamento

municipal que são o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias, orçamento anual e o Plano Diretor¹⁰.

O descumprimento dessa obrigação da realização das audiências públicas por parte da administração pública torna o processo administrativo e suas decisões inválidas.

Audiências Públicas são ocasiões em que Prefeitura e Câmara Municipal reúnem a população para debater as propostas do Plano Diretor, cuja obrigatoriedade está descrita no Estatuto da Cidade. O assunto a ser tratado deve ser apresentado, explicado e debatido por todos. As Audiências Públicas precisam e devem acontecer em várias regiões da cidade e serem amplamente divulgadas, assim todos os mais variados atores sociais têm a possibilidade de participar do processo.

O Estatuto da Cidade exige a realização de Audiências Públicas no processo de elaboração do Plano Diretor. As Audiências Públicas têm como objetivos: informar, colher contribuições, debater, rever e analisar o conteúdo do Plano Diretor.

O Plano Diretor tem por objetivo planejar

a cidade, discutir e dividir com a população as decisões tomadas e pensar em uma cidade melhor, com projeção de melhor qualidade de vida para todos.

NOTAS

1. Estatuto da Cidade, pp. 37 e 41.
2. Santos, p. 19.
3. Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A, autarquia do governo paulista.
4. Águas de São Pedro, Analândia, Araras, Capivari, Charqueada, Conchal, Cordeirópolis, Corumbataí, Elias Fausto, Ipeúna, Iracemápolis, Leme, Limeira, Mombuca, Piracicaba, Rafard, Rio Claro, Rio das Pedras, Saltinho, Santa Gertrudes, Santa Maria da Serra e São Pedro.
5. Composta por 173 municípios que formam a Aglomeração Urbana de Piracicaba, Aglomeração Urbana de Jundiaí, Aglomeração Urbana de Sorocaba, Região Metropolitana de Campinas, Região Metropolitana de São Paulo, Região Metropolitana da Baixada Santista, Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, Microrregião de São Roque e Microrregião de Bragantina.
6. Miranda, p. 5.
7. Anvisa - Agência Nacional de Vigilância Sanitária.
8. Estatuto da Cidade, pp. 21-2.
9. A função social da propriedade é um princípio que está vinculado a um projeto de sociedade mais igualitária. A função

social da propriedade é o núcleo central da propriedade urbana. O direito de propriedade urbana somente é passível de ser protegido pelo Estado, no caso de a propriedade atender à sua função social; é, portanto, a prevalência do interesse comum sobre o interesse individual. É o uso socialmente justo do espaço urbano para que os cidadãos e cidadãs se apropriem do território, democratizando seus espaços de poder, de produção e de cultura dentro de parâmetros de justiça social e criação de condições ambientalmente sustentáveis.

10. Estatuto da Cidade, pp. 208-9.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, 2001.
- BRASIL. Estatuto da Cidade. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados. Coordenação de Publicações, 2001.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Disponível em: <www.cidados.gov.br>. Acesso em 8/10/2013.
- Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A - EMPLASA. Disponível em: <www.emplasa.sp.gov.br>. Acesso em 8/10/2013
- Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba - IPPLAP. Plano Diretor. Disponível em: <www.ipplap.com.br>. Acesso em 8/10/2013.
- MIRANDA, Livia. Planejamento em áreas de transição rural-urbana: velhas novidades em novos territórios. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/208>>. Acessao em 20 de agosto de 2013.
- PIRACICABA. Lei Complementar nº 186, de 10 de outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, cria o Conselho da Cidade, revoga a Lei Complementar nº 46/95 e suas alterações e dá outras providências. Piracicaba, 2006.
- PIRACICABA. Lei Complementar nº 208, de 04 de setembro de 2007. Dispõe sobre Uso e Ocupação do Solo do Município de Piracicaba. In: SOUZA, Sandro Luiz. A função social da propriedade no Estatuto da Cidade. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/13028/a-funcao-social-da-propriedade-no-estatuto-da-cidade#ixzz2YpZkQhP2>>. Acesso em 15 de julho de 2013.
- Plano Diretor, participar é um dever. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/959/959.pdf>>. Acesso em 27 de junho de 2013.
- Plano Diretor participativo: a cidade que queremos. Disponível em: <<http://www.planodiretorsp.com.br/noticias/item/7-saiba-como-o-plano-diretor-pode-mudar-a-vida-do-paulistano#sthash.c9ycZCQY.dpuf>>. Acesso em 18 de setembro de 2013.
- Prefeitura do Município de Piracicaba. Disponível em: <www.piracicaba.sp.gov.br/ipplap-complementa-programacao-dos-foruns-abertos-do-plano-diretor/26334>. Acesso em 8/10/2013.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. In: Cadernos Metrópole. n° 12. 2º sem. São Paulo, 2004, pp. 9-25.

SANTOS, Orlando Alves dos; MONTANDON, Daniel Todtmann (orgs.). Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Cidades; IPPUR/UFRJ, 2011.

Anexo 1



ESTATUTO DA CIDADE, LEI Nº 10.257/2001

Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI N° 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.

Mensagem de Veto nº 730
Vigência

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras provisões.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA
Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DIRETRIZES GERAIS

Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos

cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

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

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;

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

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;

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

VI – 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 infraestrutura urbana;

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

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

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

h) a exposição da população a riscos de desastres naturais; (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).

h) a exposição da população a riscos de

desastres. (Incluído dada pela Lei nº 12.608, de 2012)

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;

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;

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

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

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;

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;

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;

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.

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.

(Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

Art. 3º Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:

I – legislar sobre normas gerais de direito urbanístico;

II – legislar sobre normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios em relação à política urbana, tendo em vista o equilíbrio do desenvolvimento e do bem-estar em âmbito nacional;

III – promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos;

V – elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

Dos instrumentos em geral

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

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

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

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;
b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;
g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;
- t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)
- u) legitimação de posse. (Incluído pela Medida Provisória nº 459, de 2009)

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

u) legitimação de posse. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

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

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:
I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para

que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a

majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão

prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de

imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.

Seção V

Da usucapião especial de imóvel urbano

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta 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 será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 10. As áreas urbanas com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda

para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à adminis-

Art. 11. Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

Art. 12. São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana:

I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
II – os possuidores, em estado de composse;

III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

§ 1º Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Art. 13. A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 14. Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito proces-

sual a ser observado é o sumário.

Seção VI

Da concessão de uso especial para fins de moradia

Art. 15. (VETADO)

Art. 16. (VETADO)

Art. 17. (VETADO)

Art. 18. (VETADO)

Art. 19. (VETADO)

Art. 20. (VETADO)

Seção VII

Do direito de superfície

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que

incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Art. 22. Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 23. Extingue-se o direito de superfície:

I – pelo advento do termo;

II – pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 24. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º Antes do termo final do contrato,

extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual for concedida.
§ 2º A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Seção VIII

Do direito de preempção

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas 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;
VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;
II – os casos passíveis de isenção do paga-

mento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X

Das operações urbanas consorciadas
Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o 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.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das

normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos

benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013)

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de

quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente,

quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção,

ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

CAPÍTULO III DO PLANO DIRETOR

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo

municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 5º (VETADO)

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 1º No caso da realização de empreendimentos ou atividades enquadrados no inciso V do caput, os recursos técnicos e financeiros para a elaboração do plano diretor estarão inseridos entre as medidas de compensação adotadas.

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;

II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;

III – sistema de acompanhamento e controle.

Art. 42-A. Os municípios que possuam áreas de expansão urbana deverão elaborar Plano de Expansão Urbana no qual constarão, no mínimo: (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

I - demarcação da área de expansão

urbana; (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garan-

tir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

§ 1º Consideram-se áreas de expansão urbana aquelas destinadas pelo Plano Diretor ou lei municipal ao crescimento ordenado das cidades, vilas e demais núcleos urbanos, bem como aquelas que forem incluídas no perímetro urbano a partir da publicação desta Medida Provisória. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

§ 2º O Plano de Expansão Urbana deverá atender às diretrizes do Plano Diretor, quando houver. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

§ 3º (Vide Medida Provisória nº 547, de 2011)

§ 4º Quando o Plano Diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do Plano de Expansão Urbana. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011)

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios

incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previ-

são de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 1º A identificação e o mapeamento de áreas de risco levarão em conta as cartas geotécnicas. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º O conteúdo do plano diretor deverá ser compatível com as disposições insertas nos planos de recursos hídricos, formulados consoante a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997.

§ 3º Os Municípios adequarão o plano diretor às disposições deste artigo, por ocasião de sua revisão, observados os prazos legais. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 4º Os Municípios enquadrados no inciso VI do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado terão o prazo de 5 (cinco) anos para o seu encaminhamento para aprovação pela Câmara Municipal. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão

elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - demarcação do novo perímetro urbano; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído

pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 43. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- V – (VETADO)

Art. 44. No âmbito municipal, a gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do art. 4º desta Lei incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 45. Os organismos gestores das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas incluirão obrigatoriedade e significativa participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, de modo a garantir o controle direto de suas atividades e o

pleno exercício da cidadania.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 46. O Poder Público municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o caput do art. 5º desta Lei, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da 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.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º desta Lei.

Art. 47. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, serão diferenciados em função do interesse social.

Art. 48. Nos casos de programas e proje-

tos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos:

I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil;
II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 49. Os Estados e Municípios terão o prazo de noventa dias, a partir da entrada em vigor desta Lei, para fixar prazos, por lei, para a expedição de diretrizes de empreendimentos urbanísticos, aprovação de projetos de parcelamento e de edificação, realização de vistorias e expedição de termo de verificação e conclusão de obras.

Parágrafo único. Não sendo cumprida a determinação do caput, fica estabelecido o prazo de sessenta dias para a realização de cada um dos referidos atos administrativos, que valerá até que os Estados e Municípios disponham em lei de forma diversa.

Art. 50. Os Municípios que estejam

enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do art. 41 desta Lei que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei, deverão aprová-lo no prazo de cinco anos.

Art. 50. Os Municípios que estejam enquadrados na obrigação prevista nos incisos I e II do caput do art. 41 desta Lei e que não tenham plano diretor aprovado na data de entrada em vigor desta Lei deverão aprová-lo até 30 de junho de 2008. (Redação dada pela Lei nº 11.673, 2008) Vigência

Art. 51. Para os efeitos desta Lei, aplicam-se ao Distrito Federal e ao Governador do Distrito Federal as disposições relativas, respectivamente, a Município e a Prefeito.

Art. 52. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando:

I – (VETADO)

II – deixar de proceder, no prazo de cinco anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público, conforme o disposto no § 4º do art. 8º desta Lei;

III – utilizar áreas obtidas por meio do

direito de preempção em desacordo com o disposto no art. 26 desta Lei;

IV – aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto no art. 31 desta Lei;

V – aplicar os recursos auferidos com operações consorciadas em desacordo com o previsto no § 1º do art. 33 desta Lei;

VI – impedir ou deixar de garantir os requisitos contidos nos incisos I a III do § 4º do art. 40 desta Lei;

VII – deixar de tomar as providências necessárias para garantir a observância do disposto no § 3º do art. 40 e no art. 50 desta Lei;

VIII – adquirir imóvel objeto de direito de preempção, nos termos dos arts. 25 a 27 desta Lei, pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 53. O art. 1º da Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, passa a vigorar acrescido de novo inciso III, renumerando o atual inciso III e os subsequentes: .(Revogado pela Medida Provisória nº 2.180-35, de 24.8.2001)

"Art. 1º

III – à ordem urbanística; " (NR)

Art. 54. O art. 4º da Lei nº 7.347, de

1985, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar o dano ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO)." (NR)

Art. 55. O art. 167, inciso I, item 28, da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei no 6.216, de 30 de junho de 1975, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167.

I -

28) das sentenças declaratórias de usucapião, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

..... " (NR)

Art. 56. O art. 167, inciso I, da Lei no 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 37, 38 e 39:

"Art. 167.

I –

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia, independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação;

38) (VETADO)

39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;" (NR)

Art. 57. O art. 167, inciso II, da Lei no 6.015, de 1973, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens 18, 19 e 20:

"Art. 167.

II –

18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;

19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano." (NR)

Art. 58. Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação.

Brasília, 10 de julho de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

Este texto não substitui o publicado no DOU de 11.7.2001

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Paulo de Tarso Ramos Ribeiro

Geraldo Magela da Cruz Quintão

Pedro Malan

Benjamin Benzaquen Sicsú

Martus Tavares

José Sarney Filho

Alberto Mendes Cardoso

Constituição dos Conselhos Deliberativo, Fiscal e da Cidade

Os Conselhos têm a seguinte composição:

Conselho Deliberativo Estratégico - É presidido pelo Prefeito Municipal, sendo constituído, ainda, pelos seguintes membros com direito a voto:

- I – Representantes do Poder Público:
 - a) Diretor Presidente do Instituto de Pesquisa e Planejamento de Piracicaba - Ipplap;
 - b) Secretário Municipal de Trânsito e Transportes;
 - c) Secretário Municipal de Defesa do Meio Ambiente;
 - d) Secretário Municipal de Obras;
 - e) Secretário Municipal de Agricultura e Abastecimento;
 - f) Secretário Municipal de Turismo;
 - g) Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico;
 - h) Secretário Municipal de Governo;
 - i) Secretário Municipal de Desenvolvimento Social;
 - j) Presidente da Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba;
 - k) Presidente do Serviço Municipal de

Água e Esgoto.

II – Representantes da Sociedade Civil:

- a) Um Representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Piracicaba;
- b) Um Representante do Fórum das Instituições de Ensino Superior de Piracicaba;
- c) Um Representante da Organização Não Governamental "Piracicaba 2010 - Realizando o Futuro";
- d) Um Representante das Entidades Empresariais de Piracicaba;
- e) Um Representante do Conselho das Entidades Sindicais de Piracicaba;
- f) Um Representante da Sociedade Civil do Conselho Municipal do Orçamento Participativo;
- g) Um Representante da Sociedade Civil, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente;
- h) Um Representante da Sociedade Civil do Conselho Municipal da Cidade;
- i) Um Representante da Sociedade Civil do Conselho Municipal de Ciência e Tecnologia;
- j) Um Representante da Sociedade Civil, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural;

- k) Um Representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) - Delegacia de Piracicaba.

Conselho Fiscal - É composto por dois membros indicados pela Câmara de Vereadores de Piracicaba e um membro indicado pela Procuradoria Geral do Município.

Conselho da Cidade - Além dos Conselhos que fazem parte da estrutura da autarquia, há o Conselho da Cidade, que é vinculado ao Ipplap. O conselho foi criado pela Lei Complementar nº 186, Plano Diretor de Desenvolvimento do Município, em 10 de outubro de 2006; é um órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil e está vinculado ao Ipplap.

O Conselho da Cidade é composto por 32 membros e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

- I – 16 representantes do Governo Municipal, das áreas relacionadas à Política Urbana, incluindo representantes

do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba (Ipplap), Secretaria Municipal de Defesa do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Secretaria Municipal de Obras, Secretaria Municipal de Trânsito e Transportes, Procuradoria Geral do Município, Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria Municipal da Ação Cultural, Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba, Serviço Municipal de Água e Esgoto (Semae).

II - 16 representantes da sociedade civil, assim distribuídos:

- a) 03 representantes dos empresários, sendo, necessariamente, 01 do setor imobiliário, 01 do setor sucroalcooleiro e 01 dos demais setores econômicos;
- b) 06 representantes dos movimentos sociais, sendo necessariamente, 01 do sindicato dos trabalhadores rurais, 03 do sindicato dos trabalhadores urbanos e 02 dos movimentos populares ou associações de moradores (alterado pela Lei Complementar nº 257, de 05 de julho de 2010);
- c) 03 representantes de organizações não

governamentais, entidades técnicas ou profissionais e instituições de ensino ou pesquisa;

d) 04 representantes das diferentes unidades de planejamento territorial, incluindo as regiões norte, sul, leste, oeste, centro e macrozona rural (alterado pela Lei Complementar nº 257, de 05 de julho de 2010).

Conforme o artigo 181 da Lei que o criou, compete ao Conselho da Cidade:

- I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;
- II - emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;
- III - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- IV - deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V - monitorar a concessão de outorga onerosa do direito de construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VI - acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;
- VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais;

IX - avaliar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

X - avaliar as políticas urbanas nacional e estadual;

XI - convocar, organizar e coordenar as assembleias territoriais;

XII - convocar, organizar e coordenar as Conferências Municipais da Cidade, a serem realizadas em caráter extraordinário;

XIII - convocar audiências públicas;

XIV - elaborar e aprovar o regimento interno.

Anexo 2



The image shows the front cover of a book. At the top left is the IPPLAP logo. Below it, the text reads "Rede de Avaliação e Capacitação para a Implementação dos Planos Diretores Participativos". The main title "Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas" is centered in large white font. Below the title, the names "Orlando Alves dos Santos Junior" and "Daniel Todtmann Montandon" are listed as "Organizadores". The background features a green landscape illustration of a city on a hillside. Logos for "Observatório das Metrópoles Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia" and "LETRACAPITAL" are visible on the right side of the cover.

INTRODUÇÃO
Orlando Alves dos Santos Junior | Renata Helena da Silva Marcel | Claudio Sant'Ana

SÍNTESE, DESAFIOS E RECOMENDAÇÕES
Orlando Alves dos Santos Junior | Daniel Todtmann Montandon

O ACESSO À TERRA URBANIZADA NOS PLANOS DIRETORES BRASILEIROS
Fabricio Leal de Oliveira | Rosane Biasotto

O PLANO DIRETOR E A POLÍTICA DE HABITAÇÃO
Adauto Lucio Cardoso | Maria Cristina Bley da Silveira

SANEAMENTO AMBIENTAL NOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS
Ana Lucia Britto

A POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E OS PLANOS DIRETORES
Liane Nunes Bon

A DIMENSÃO AMBIENTAL NOS PLANOS DIRETORES DE MUNICÍPIOS BRASILEIROS: UM OLHAR PANORÁMICO SOBRE A EXPERIÊNCIA RECENTE
Heloisa Soares de Moura Costa | Ana Lúcia Goyatá Campante
Rogério Palhares Zschaber de Araújo

O TEMA METROPOLITANO NOS PLANOS DIRETORES
Benny Schasberg | Alberto Lopes

O SISTEMA DE GESTÃO E PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA NOS PLANOS DIRETORES BRASILEIROS
Mauro Rego Monteiro dos Santos

EDUCAÇÃO CRÍTICA E GESTÃO DEMOCRÁTICA DAS CIDADES: A EXPERIÊNCIA DE CAPACITAÇÃO NO ÂMBITO DO PROJETO DE AVALIAÇÃO E CAPACITAÇÃO PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS
Patrícia Ramos Novaes

ISBN 978-85-7748-089-3

IPPUR Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
Secretaria Nacional de Programas Urbanos
Ministério das Cidades
DPM Um País de Todos GOVERNO FEDERAL

INTRODUÇÃO

Orlando Alves dos Santos Junior | Renata Helena da Silva Marcel | Claudio Sant'Ana

SÍNTESE, DESAFIOS E RECOMENDAÇÕES

Orlando Alves dos Santos Junior | Daniel Todtmann Montandon

O ACESSO À TERRA URBANIZADA NOS PLANOS DIRETORES BRASILEIROS

Fabricio Leal de Oliveira | Rosane Biasotto

O PLANO DIRETOR E A POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Adauto Lucio Cardoso | Maria Cristina Bley da Silveira

SANEAMENTO AMBIENTAL NOS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS

Ana Lucia Britto

A POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA E OS PLANOS DIRETORES

Liane Nunes Born



A DIMENSÃO AMBIENTAL NOS PLANOS DIRETORES DE MUNICÍPIOS
BRASILEIROS: UM OLHAR PANORÂMICO SOBRE A EXPERIÊNCIA RECENTE

Heloisa Soares de Moura Costa | Ana Lúcia Goyatá Campante
Rogério Palhares Zschaber de Araújo

O TEMA METROPOLITANO NOS PLANOS DIRETORES
Benny Schasberg | Alberto Lopes

O SISTEMA DE GESTÃO E PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA NOS PLANOS
DIRETORES BRASILEIROS

Mauro Rego Monteiro dos Santos

EDUCAÇÃO CRÍTICA E GESTÃO DEMOCRÁTICA DAS CIDADES: A EXPERIÊNCIA
DE CAPACITAÇÃO NO ÂMBITO DO PROJETO DE AVALIAÇÃO E CAPACITAÇÃO
PARA A IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS
Patrícia Ramos Novaes

ISBN 978-85-7785-089-1





ALGUMAS DIRETRIZES IMPORTANTES PARA OS PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS PÓS-ESTATUTO DA CIDADE

O PLANO DIRETOR



**DEVE REVOGAR TODA A LEGISLAÇÃO ANTERIOR E SER SUFICIENTE PARA
ORDENAR O DESENVOLVIMENTO URBANO**



**DEVE SER AUTO-EXECUTÁVEL SEM QUE DEPENDA DE LEGISLAÇÃO
COMPLEMENTAR POSTERIOR**



**DEVE SER PROJETIVO, OU SEJA, DEVE CONTER PROJETOS DE INTERVENÇÃO
PARA CADA PORÇÃO DO TERRITÓRIO**

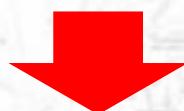
O PLANO DIRETOR



DEVE PROPOR O USO EFETIVO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA TRAZIDOS PELO ESTATUTO DA CIDADE, EM ESPECIAL PARA A QUESTÃO HABITACIONAL



A POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DEVE SER UM COMPONENTE DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO



A POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA É UM COMPONENTE FUNDAMENTAL DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DEVE SER PROJETIVA

O PLANO DIRETOR



**A POLÍTICA AMBIENTAL DEVE PROPOR UMA AGENDA VERDE
INTRINSECAMENTE VINCULADA À POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**



**DEVE PREVER A ARTICULAÇÃO DO MUNICÍPIO COM OS DEMAIS MUNICÍPIOS
DA REGIÃO METROPOLITANA / AGLOMERADO URBANO**



**DEVE PROMOVER PACTOS SOCIAIS COM AMPLA PARTICIPAÇÃO
EM TORNO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

O PLANO DIRETOR



**PARA QUE SEJA UMA FERRAMENTA ÚTIL, DEVE DIALOGAR COM A
CIDADE REAL E COM OS PROBLEMAS URBANOS REAIS**



**DEVE DIALOGAR COM A EFETIVA CAPACIDADE DE GESTÃO DO MUNICÍPIO,
POIS DE NADA VALE UMA FERRAMENTA TÉCNICA SOFISTICADA SE A
PREFEITURA NÃO SOUBER OPERÁ-LA**

PLANO DIRETOR



**INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA
INSTITUÍDO PELA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**



**PREVISTO NA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
PROMULGADA EM 1º DE AGOSTO DE 1990 E REVISADA EM 1996,
NO TÍTULO VII - DA ORDEM ECONÔMICA / CAPÍTULO I - SEÇÃO IV: DO PLANO DIRETOR**

Seção IV Do Plano Diretor

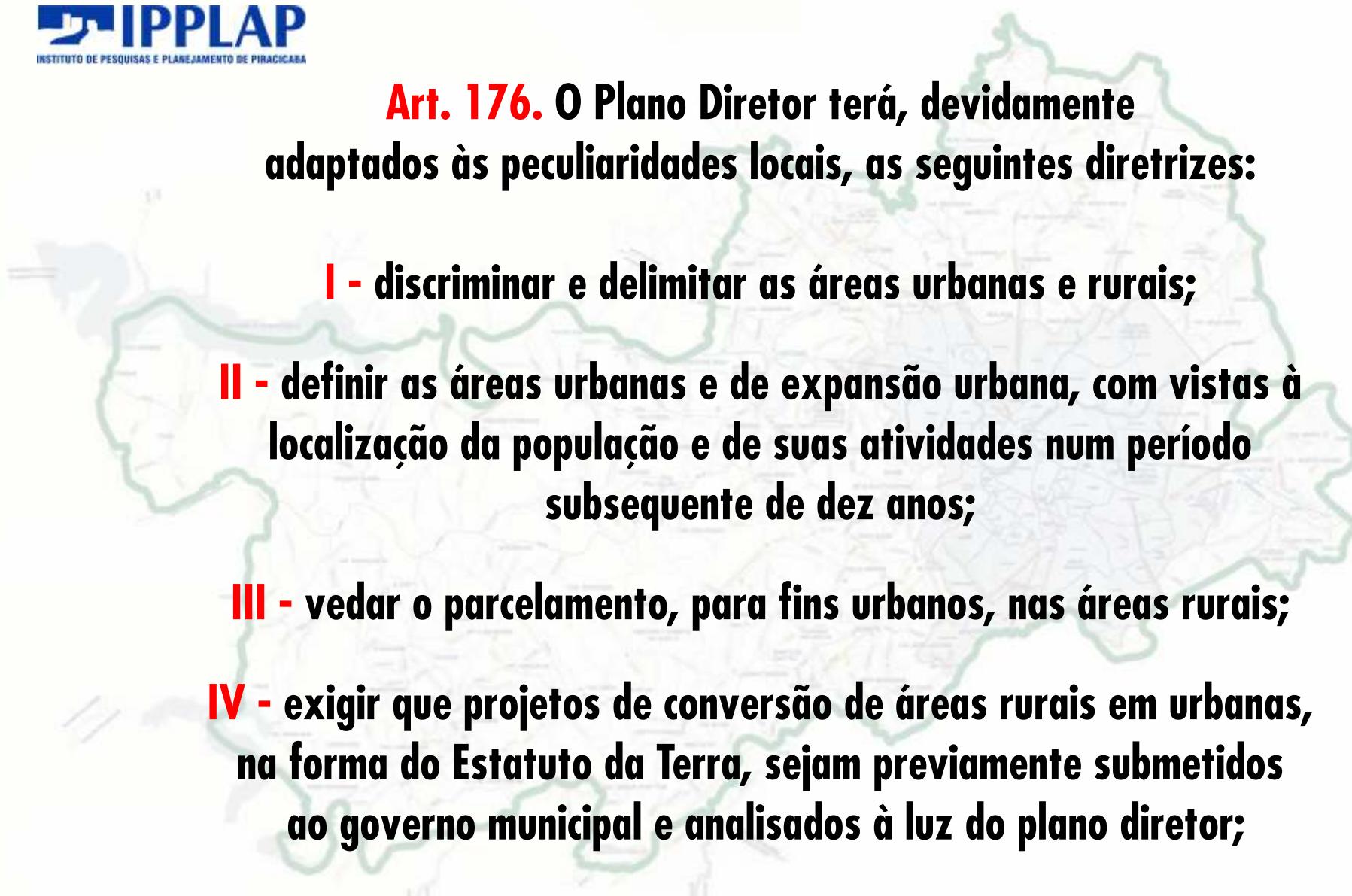
Art. 174. O Plano Diretor regulará os processos de produção, reprodução e uso do espaço urbano e rural.

Art. 175. O processo de elaboração do Plano Diretor contemplará as seguintes etapas sucessivas:

I - definição dos problemas prioritários do desenvolvimento urbano local e dos objetivos e diretrizes para o seu tratamento;

II - definição dos programas, normas e projetos a serem elaborados e implementados.

Art. 176. O Plano Diretor terá, devidamente adaptados às peculiaridades locais, as seguintes diretrizes:

- 
- I - discriminar e delimitar as áreas urbanas e rurais;**
 - II - definir as áreas urbanas e de expansão urbana, com vistas à localização da população e de suas atividades num período subsequente de dez anos;**
 - III - vedar o parcelamento, para fins urbanos, nas áreas rurais;**
 - IV - exigir que projetos de conversão de áreas rurais em urbanas, na forma do Estatuto da Terra, sejam previamente submetidos ao governo municipal e analisados à luz do plano diretor;**

V - designar as unidades de conservação ambiental e outras áreas protegidas por lei, discriminando as de preservação permanente, situadas nas orlas dos cursos d'água ou dos lagos, nas nascentes permanentes ou temporárias, nas encostas, nas bordas de tabuleiros ou chapadas, e ainda nas áreas de drenagem das captações utilizadas ou reservadas para fins de abastecimento de água potável e estabelecendo suas condições de utilização;

VI - exigir, para a aprovação de quaisquer projetos de mudança de uso do solo, alteração de índices de aproveitamento, parcelamentos, prévia avaliação dos órgãos competentes do Poder Público;

VII - exigir, para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, a elaboração de estudos de impacto ambiental e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), bem como sua aprovação pelos órgãos competentes do Poder Público, observada a legislação específica;

VIII - regular a licença para construir, condicionando-a, no caso de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, à existência ou à programação de equipamentos urbanos e comunitários necessários ou, ainda, ao compromisso de sua implantação pelos empresários interessados, no prazo máximo de dois anos;

IX - fixar os critérios para efetivação de operações urbanas com vistas à permuta, pelo Poder Público com os agentes privados, de usos ou índices de aproveitamento pela realização de obras públicas e execução de equipamentos urbanos e comunitários;

X - definir os critérios para a autorização de parcelamento do solo para fins urbanos;

XI - definir os critérios para a autorização e implantação de equipamentos urbanos e comunitários e definir sua forma de gestão;

XII - definir tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas ou zonas, observado o disposto no artigo 178;

XIII - vedar a construção de moradias cujas áreas úteis não permitam o desenvolvimento condigno das atividades familiares;

XIV - estabelecer a qualificação dos agentes produtivos encarregados das obras;

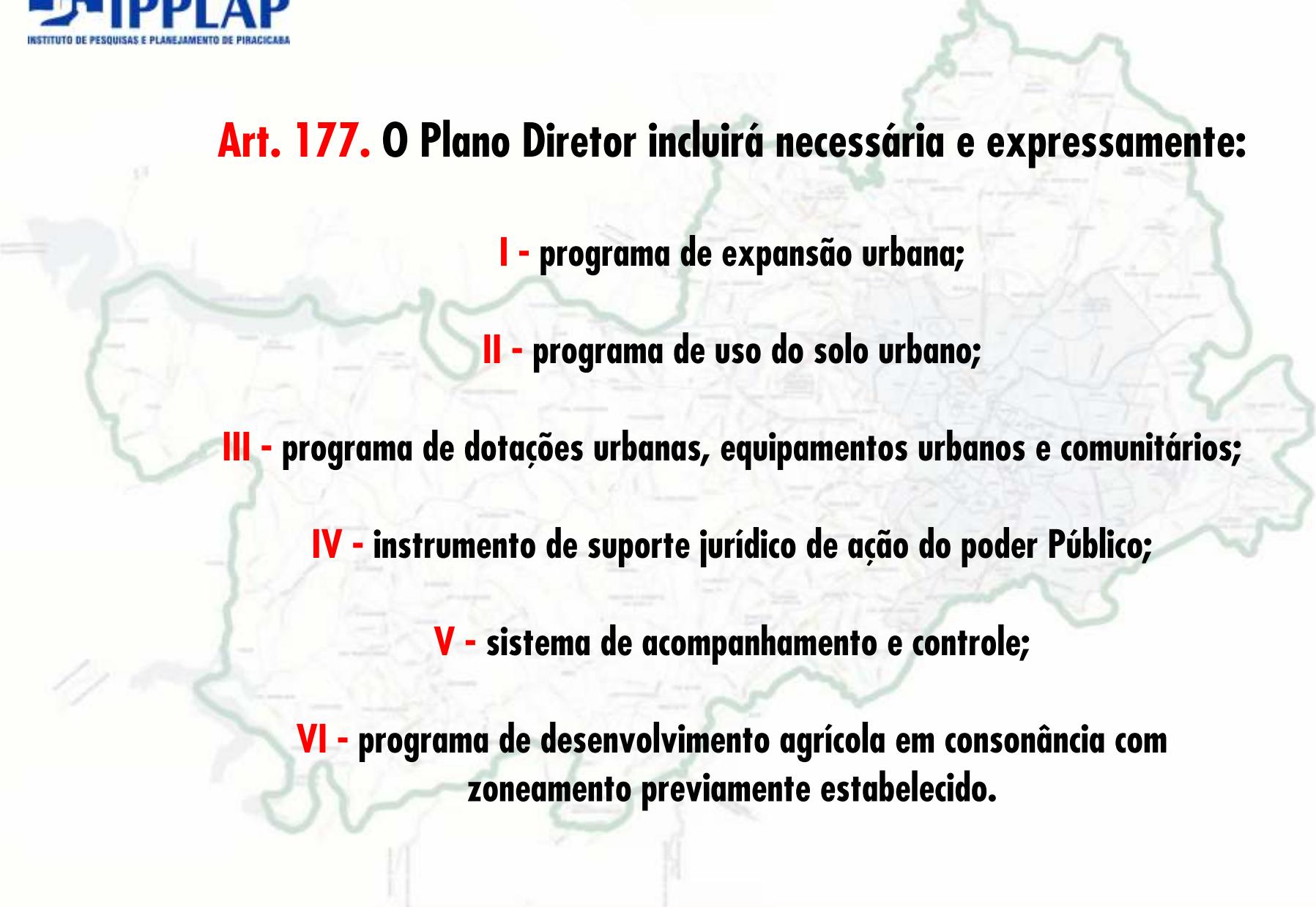
XV - fixar limites mínimos e máximos para a reserva, pelo Poder Público, de áreas destinadas à ordenação do território, à implantação dos equipamentos urbanos e comunitários, de acesso a moradia e nos projetos de incorporação de novas áreas à estrutura urbana, emitindo-se o Município em sua posse imediata;

XVI - vedar a construção de nova moradia em:

- a) áreas de saturação urbana;**
- b) áreas de risco sanitário ou ambiental;**
- c) áreas reservadas para fins especiais;**
- d) áreas históricas ou naturais em deterioração
ou impróprias para tal uso;**

**XVII - implantar a unificação das bases cadastrais do Município,
de modo a obter um referencial para fixação de tributos
e ordenação do Território.**

Art. 177. O Plano Diretor incluirá necessária e expressamente:

- 
- I - programa de expansão urbana;**
 - II - programa de uso do solo urbano;**
 - III - programa de dotações urbanas, equipamentos urbanos e comunitários;**
 - IV - instrumento de suporte jurídico de ação do poder Público;**
 - V - sistema de acompanhamento e controle;**
 - VI - programa de desenvolvimento agrícola em consonância com zoneamento previamente estabelecido.**

§ 1º O programa de expansão urbana deverá:

- a) identificar e mencionar os eixos naturais de desenvolvimento da cidade, antecipando-se os processos espontâneos;
- b) determinar os processos de incorporação de novas áreas urbanas;
- c) promover a formação de estoques de terrenos edificáveis;
- d) estabelecer as condições para o parcelamento do solo, para fins urbanos;
- e) orientar a conversão do espaço rural e urbano e outras mudanças no desenho das cidades;
- f) prever o atendimento integrado das necessidades de saneamento básico em termos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, coleta e destinação de resíduos;
- g) estabelecer critérios para expansão do sistema de transportes urbanos.

§ 2º O programa do uso do solo urbano terá em vista:

- a) o aproveitamento racional de estoque local de terrenos não corretamente aproveitados;**
- b) a melhoria das condições de vivência urbana, mormente das habitações infra-urbanas;**
- c) a indicação de áreas prioritárias de urbanização;**
- d) o estabelecimento de normas técnicas de aproveitamento do potencial, incluindo os limites ao direito de construir.**

§ 3º O programa de dotação urbana incluirá:

- a) a regulamentação dos usos dos equipamentos urbanos e comunitários;**
- b) as prioridades para o desenvolvimento da rede de serviços públicos, urbanos, observada a relação entre a oferta de serviços e local de moradia;**

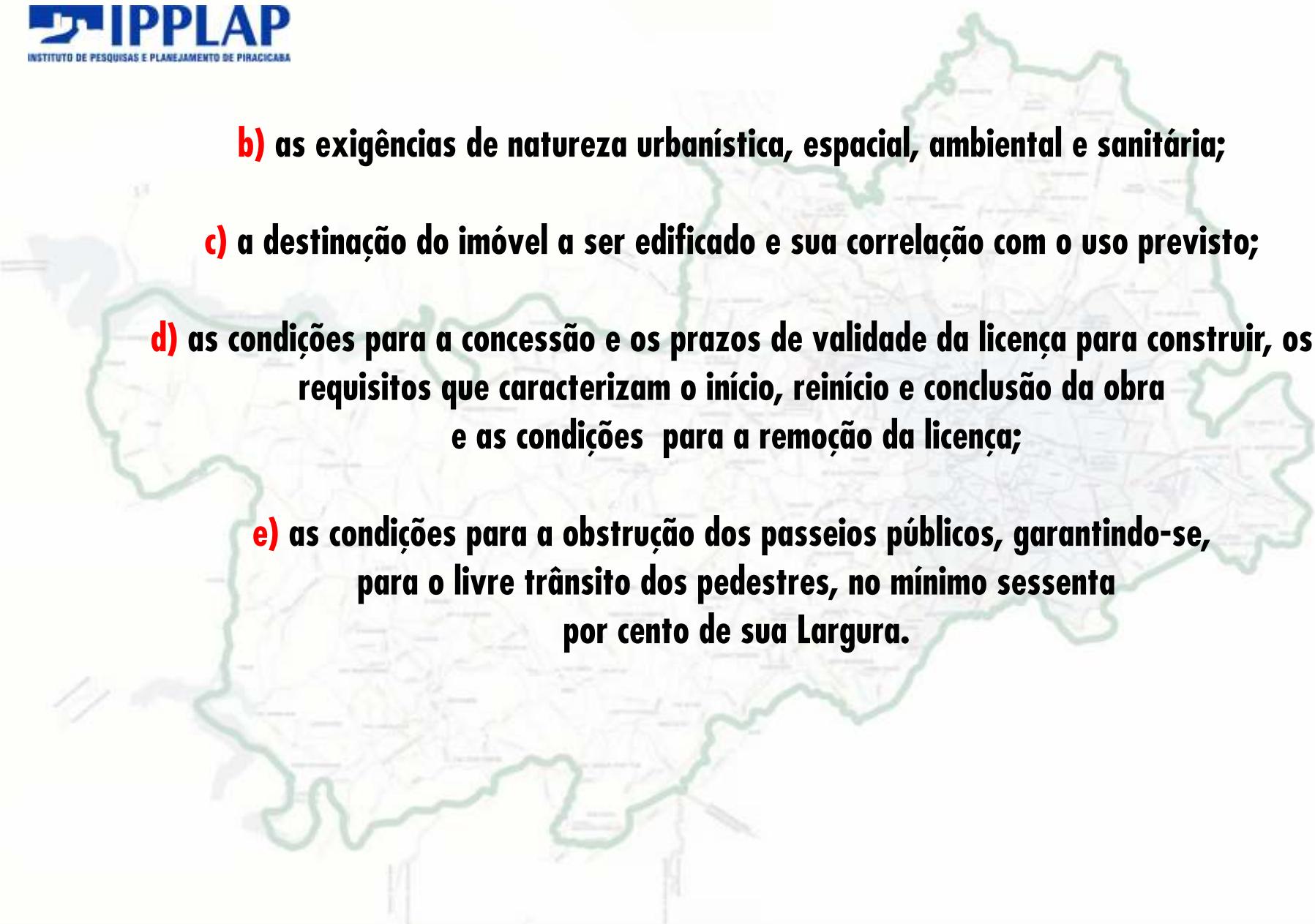
c) sistema de operações e cobertura dos custos de habitação e transporte;

d) a indicação dos agentes operadores dos equipamentos urbanos e comunitários e dos órgãos de gerenciamento.

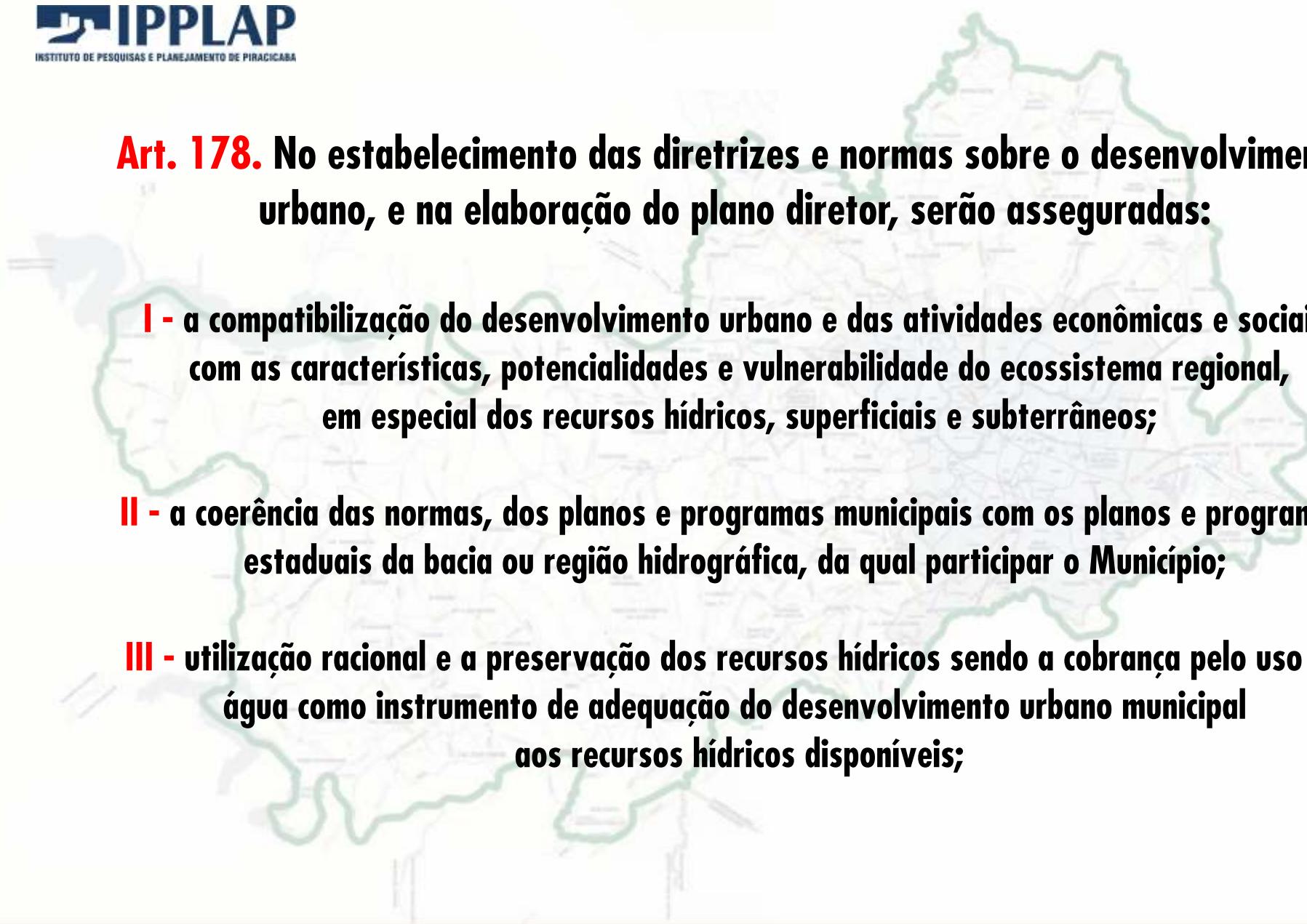
§ 4º Os instrumentos de ação do Poder Público serão os mencionados nesta Lei, acrescidos de outros que se adaptem à realidade local; as sanções serão igualmente previstas em lei, em outros diplomas legais que digam respeito às atividades urbanas, além das disposições das legislações Federal e Estadual.

§ 5º O código de obras e edificações conterá:

a) as normas técnicas de construção individual ou coletiva em condomínio horizontal ou vertical;

- 
- b) as exigências de natureza urbanística, espacial, ambiental e sanitária;**
 - c) a destinação do imóvel a ser edificado e sua correlação com o uso previsto;**
 - d) as condições para a concessão e os prazos de validade da licença para construir, os requisitos que caracterizam o início, reinício e conclusão da obra e as condições para a remoção da licença;**
 - e) as condições para a obstrução dos passeios públicos, garantindo-se, para o livre trânsito dos pedestres, no mínimo sessenta por cento de sua Largura.**

Art. 178. No estabelecimento das diretrizes e normas sobre o desenvolvimento urbano, e na elaboração do plano diretor, serão asseguradas:

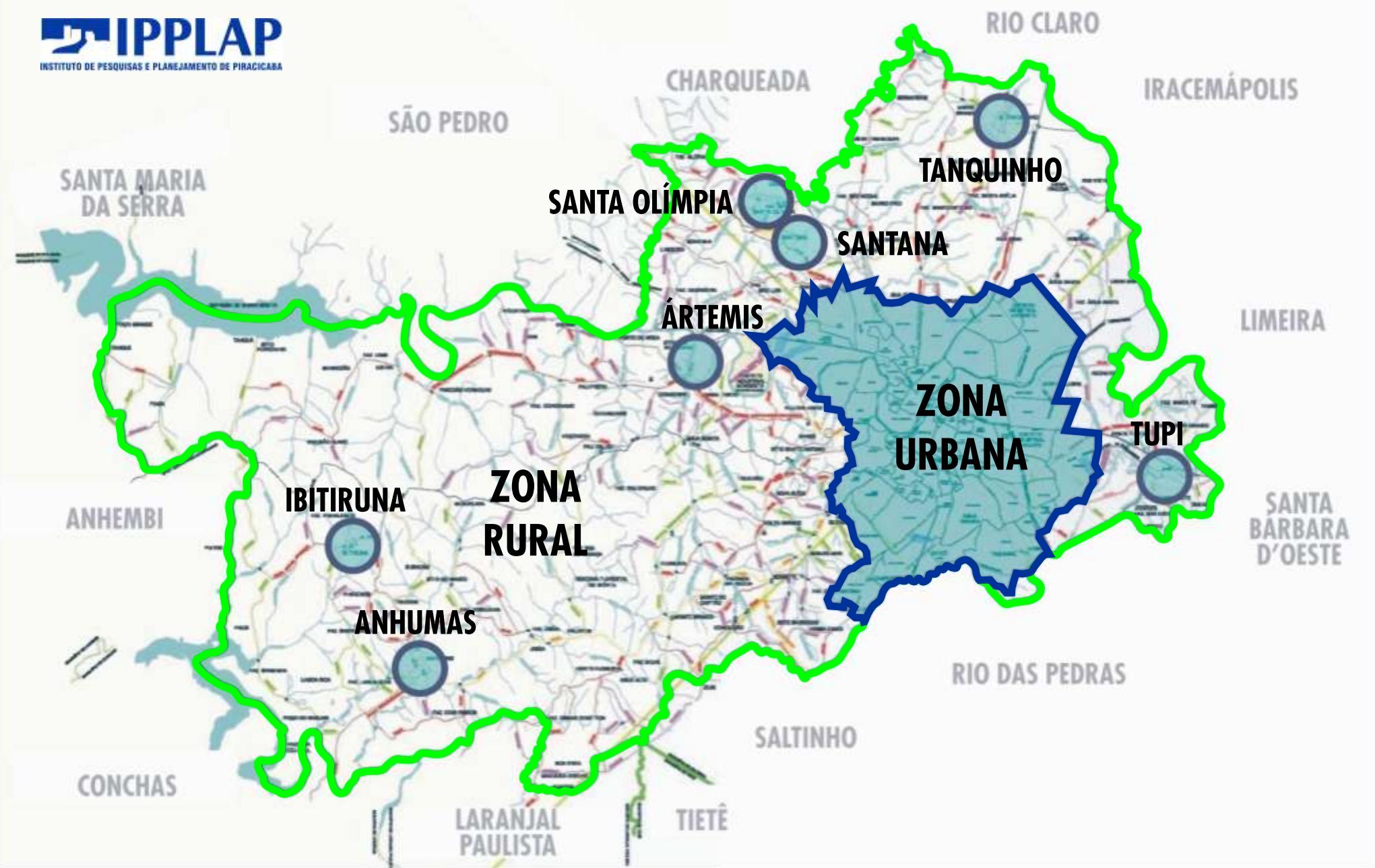
- 
- I - a compatibilização do desenvolvimento urbano e das atividades econômicas e sociais com as características, potencialidades e vulnerabilidade do ecossistema regional, em especial dos recursos hídricos, superficiais e subterrâneos;**
 - II - a coerência das normas, dos planos e programas municipais com os planos e programas estaduais da bacia ou região hidrográfica, da qual participar o Município;**
 - III - utilização racional e a preservação dos recursos hídricos sendo a cobrança pelo uso da água como instrumento de adequação do desenvolvimento urbano municipal aos recursos hídricos disponíveis;**

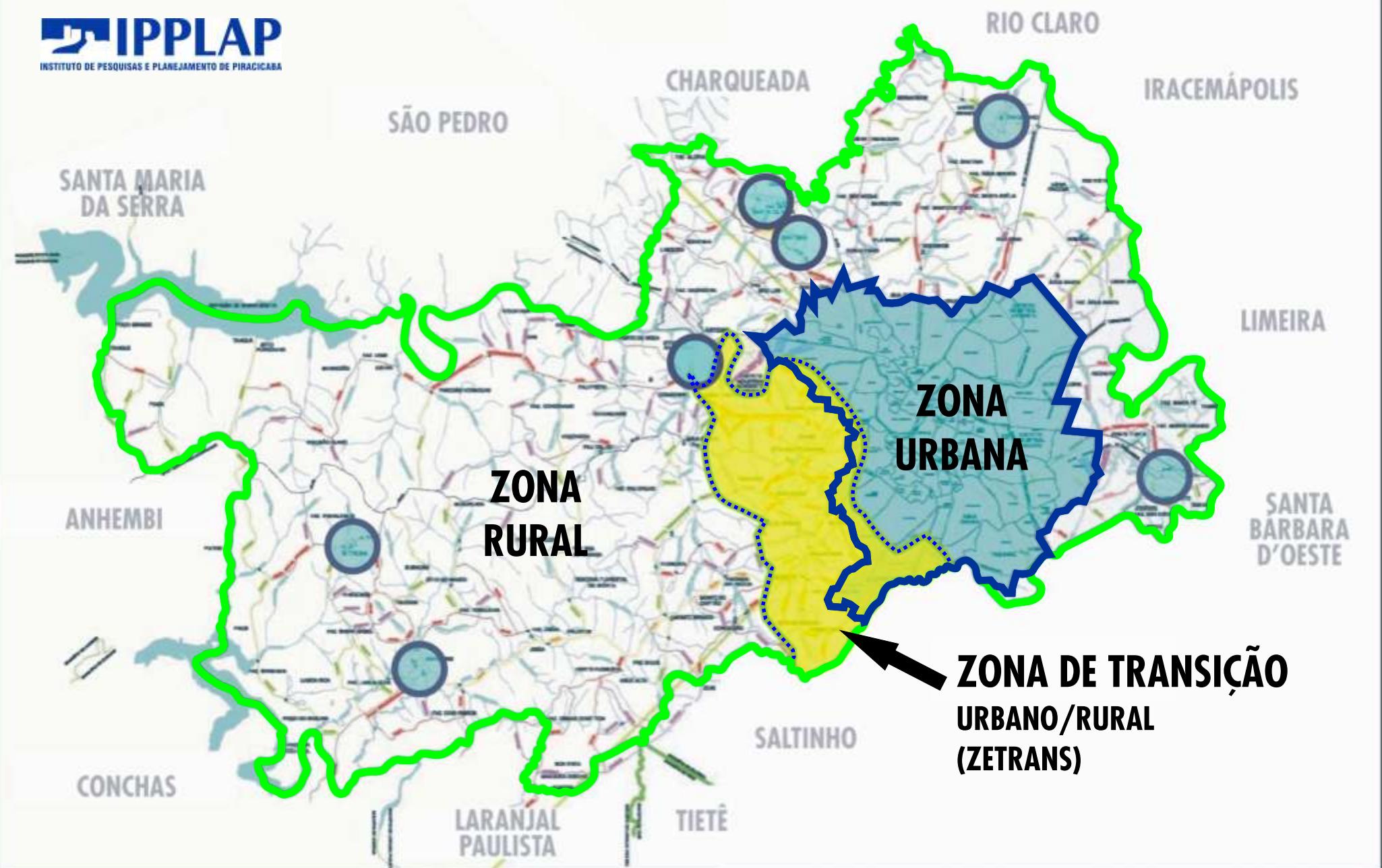
IV - a instituição de áreas de preservação das águas utilizáveis para abastecimento das populações e a implantação, conservação e recuperação das matas ciliares;

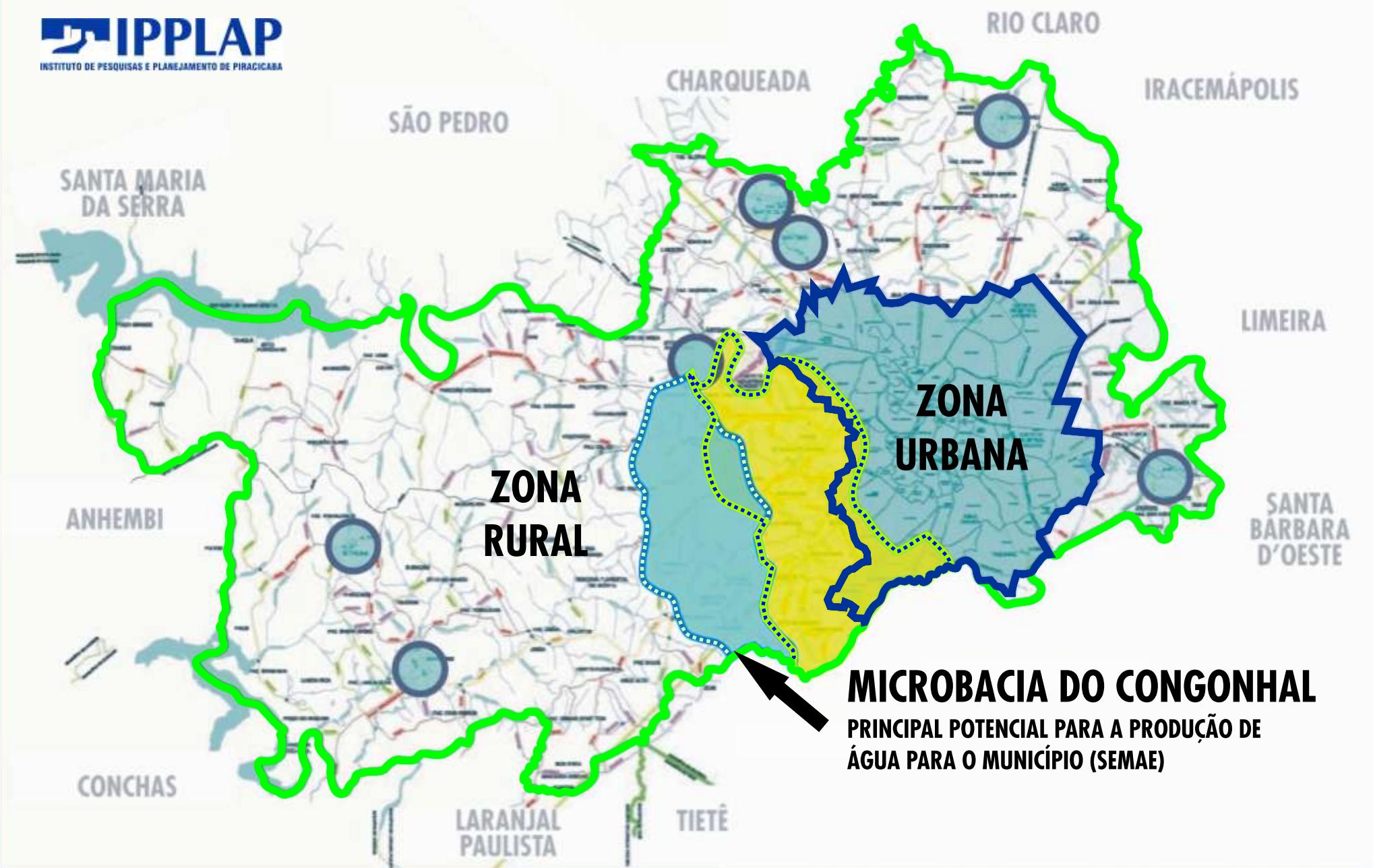
V - a proteção da quantidade e da qualidade das águas, como uma das diretrizes do Plano Diretor, do zoneamento municipal e das normas sobre uso e ocupação do solo;

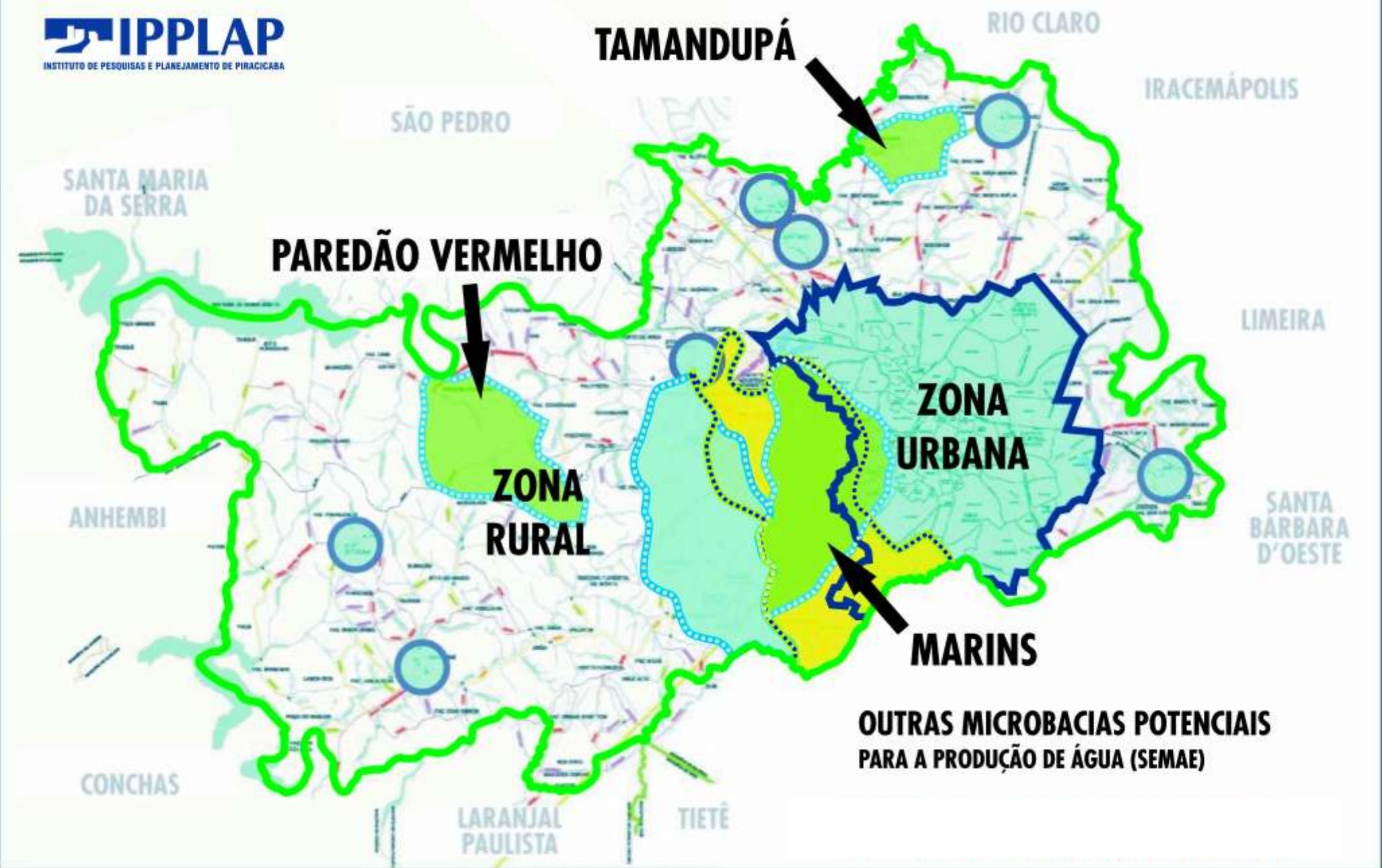
VI - a atualização e o controle do Plano Diretor e de suas diretrizes de forma periódica e sistemática, de modo compatível com os planos da bacia ou região hidrográfica.

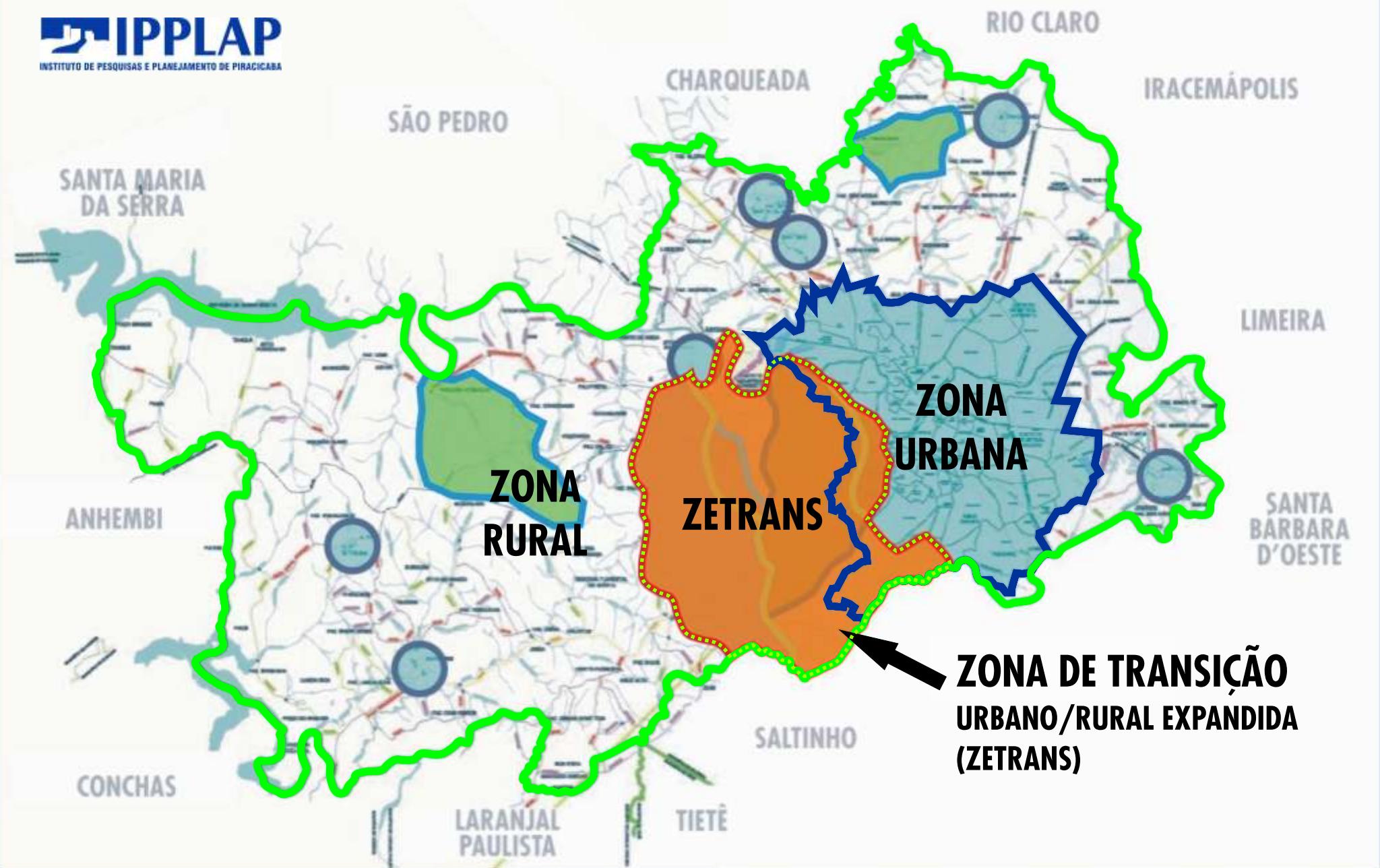


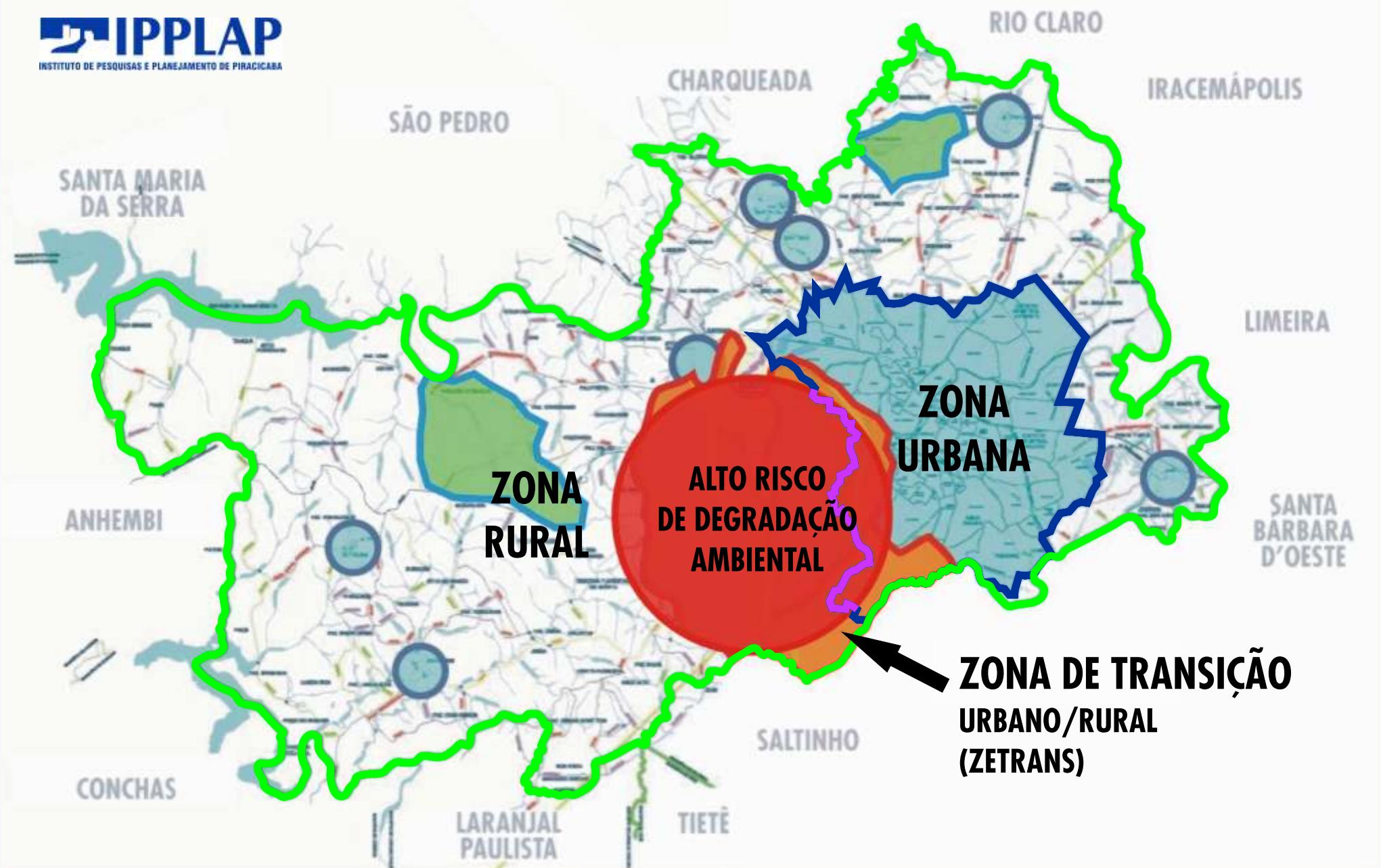


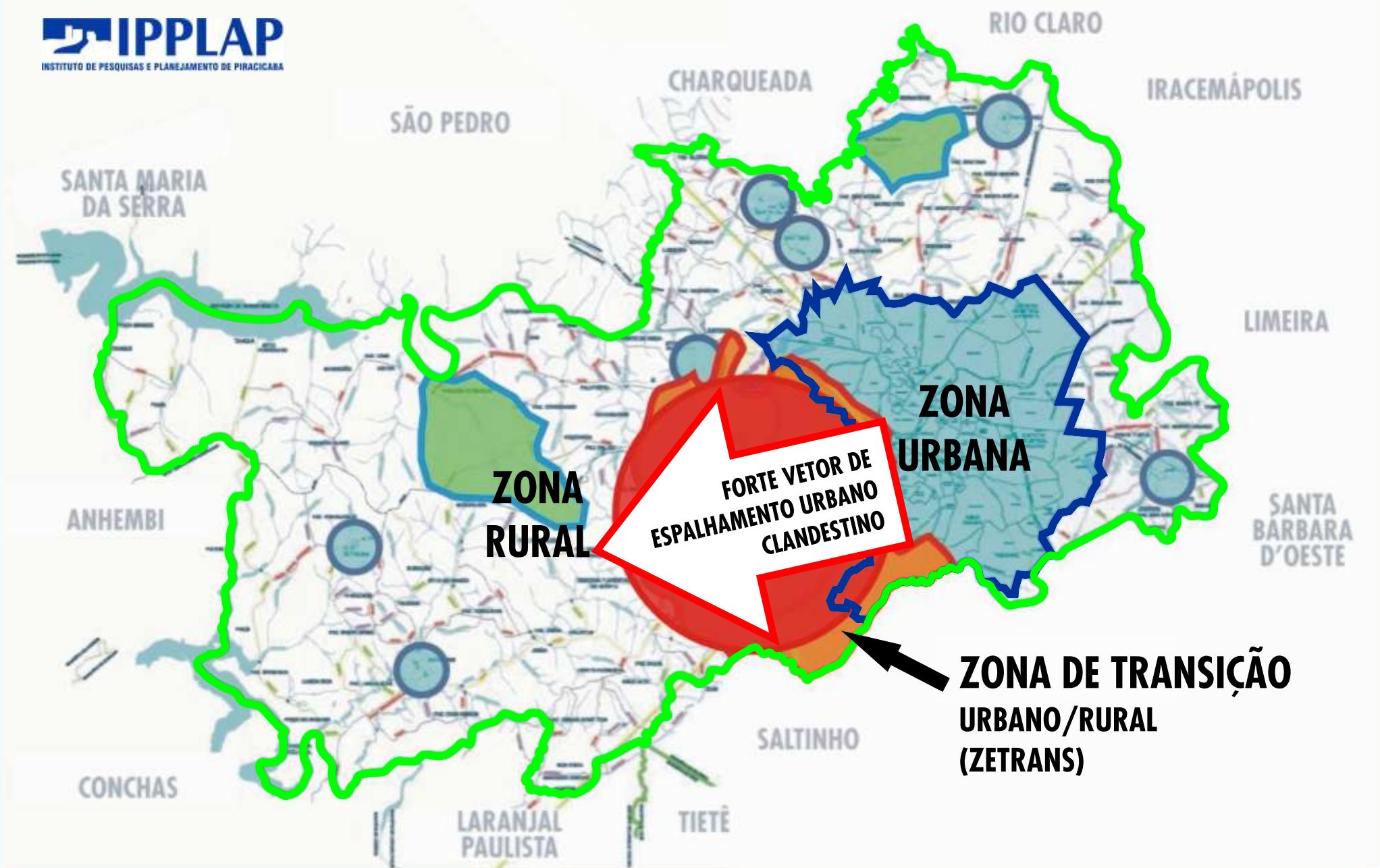


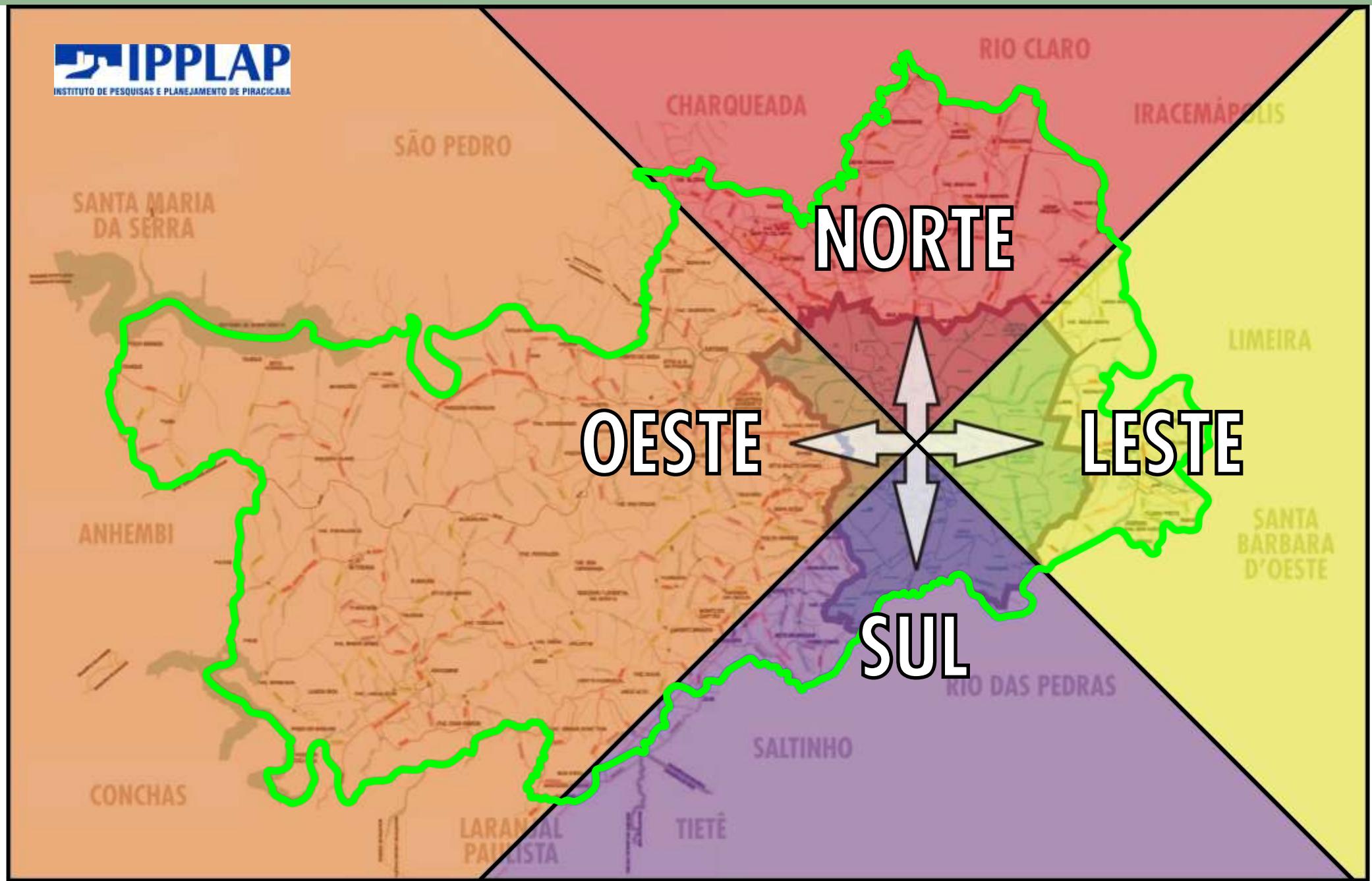


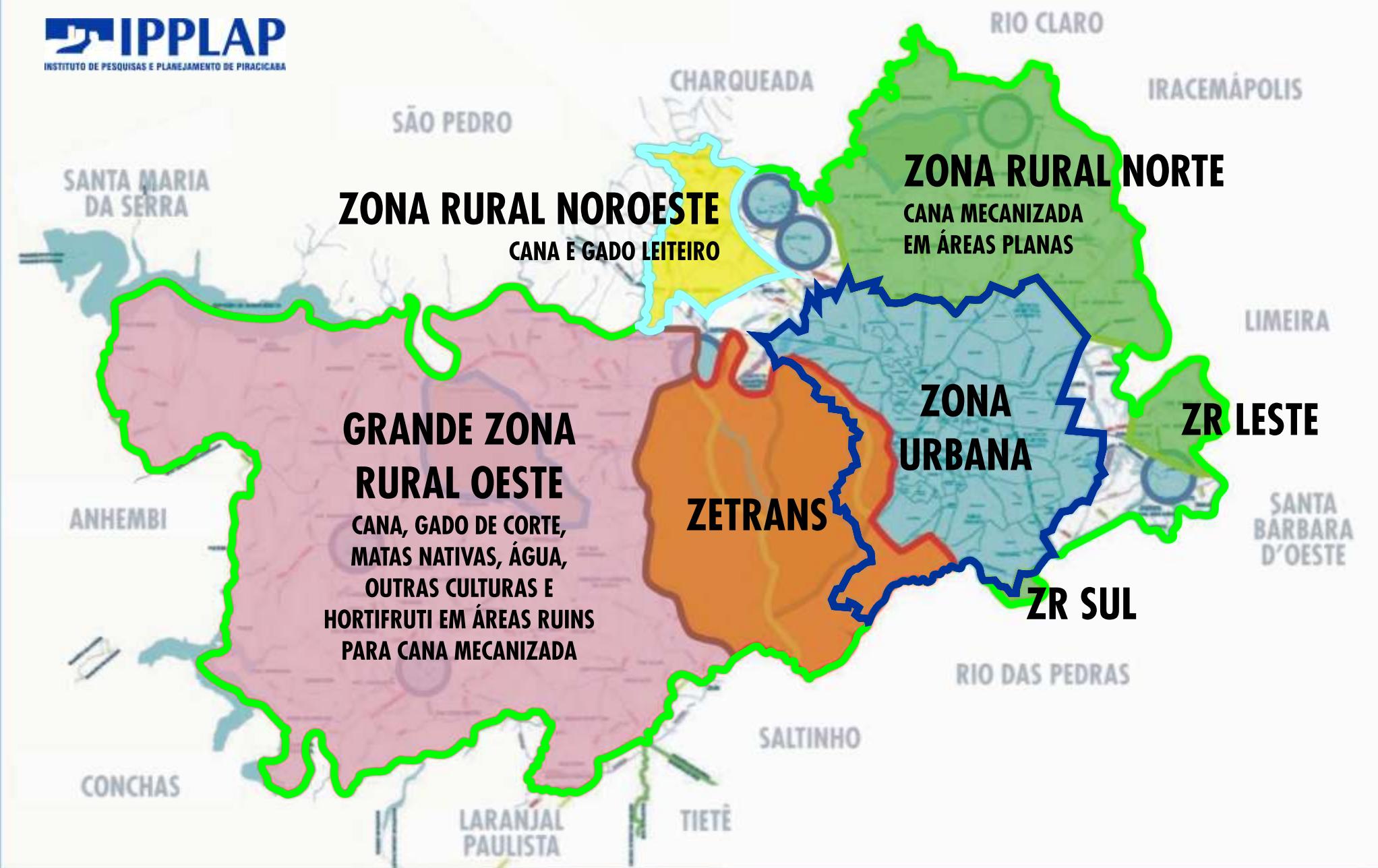














ZONA AEROPORTUÁRIA PREVISTA
AEROPORTO REGIONAL PROJETADO

NOVO
ATERRO SANITÁRIO



