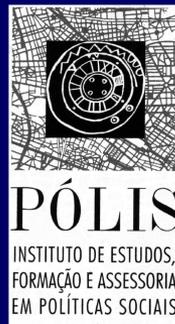


Oficina de Plano Diretor Participativo de Fortaleza

Fortaleza, 24 e 25 de janeiro, de 2006



Plano Diretor

instrumento básico da política de desenvolvimento urbano

construído a partir da participação da sociedade, na elaboração, no acompanhamento e na revisão

aprovado por lei municipal

integrado ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual

PACTO legitimado por todos

o plano diretor deverá conter no mínimo:

- a delimitação das áreas urbanas, onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência da infraestrutura e de demanda para utilização**
- a aplicabilidade e sua espacialização do direito de preempção; de outorga onerosa do direito de construir; permissão de alteração do uso do solo; operações consorciadas; transferência do direito de construir, ZEIS.**
- sistema de acompanhamento e controle**

é o Plano Diretor que
coloca o
Estatuto da Cidade na
prática



INSTRUMENTOS PREVISTOS

parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

incide sobre o solo urbano subutilizado em áreas onde há infra-estrutura ociosa e demanda para sua utilização

é considerado subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor

lei municipal específica fixará as condições e os prazos para implementação

imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo

aplica-se aos proprietários que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

a idéia central é desestimular os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mal aproveitamento acarrete prejuízo à população, aplicando tributo de valor crescente, ano a ano

ocorrerá mediante elevação da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos

a alíquota pode duplicar a cada ano, atingindo no máximo 15% do valor do imóvel

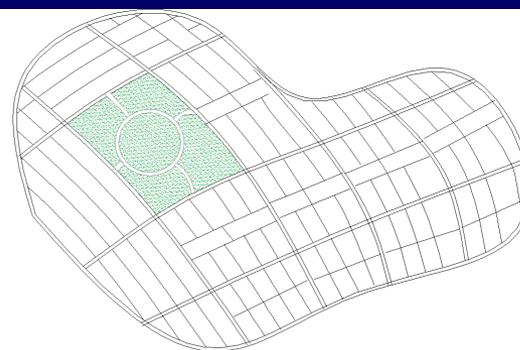
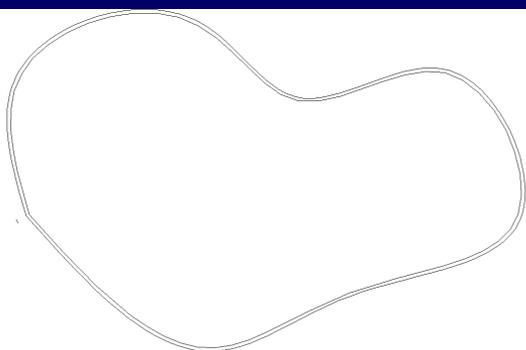
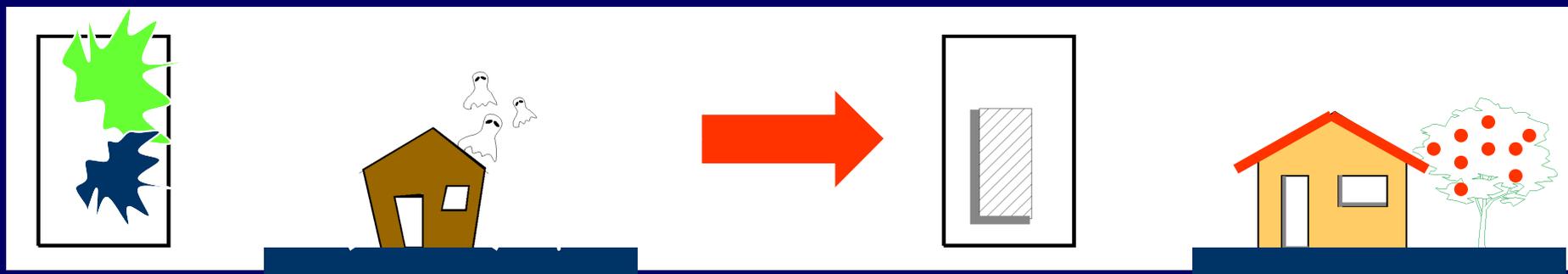
desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

o poder público municipal poderá desapropriar o imóvel, depois de decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo

sua utilização somente ocorrerá no caso de ineficácia das penalidades anteriores,

o Poder Público municipal terá cinco anos para dar ao terreno ocioso a destinação prevista no plano diretor, o que poderá ser feito diretamente ou por alienação ou concessão a terceiros

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.



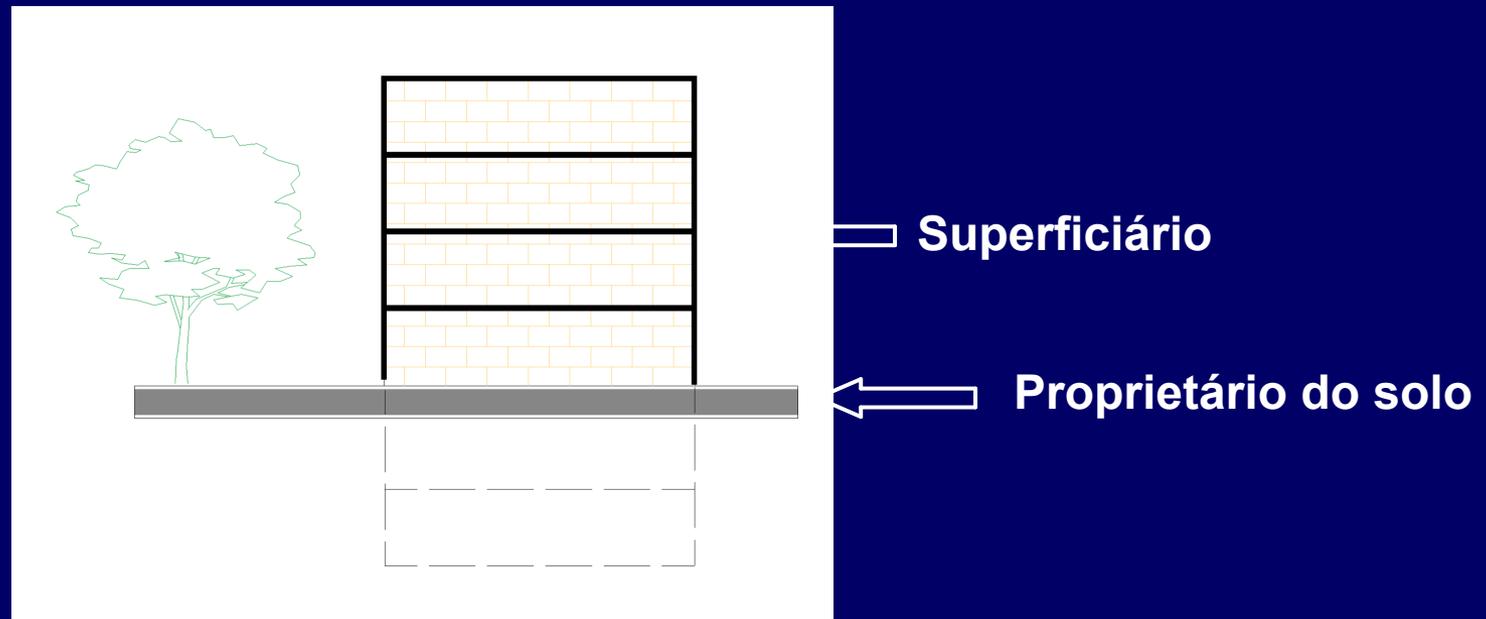
direito de superfície

possibilita que o proprietário de terreno urbano conceda a outro particular o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo, recebendo em troca a benfeitoria ao término do contrato

consórcio imobiliário

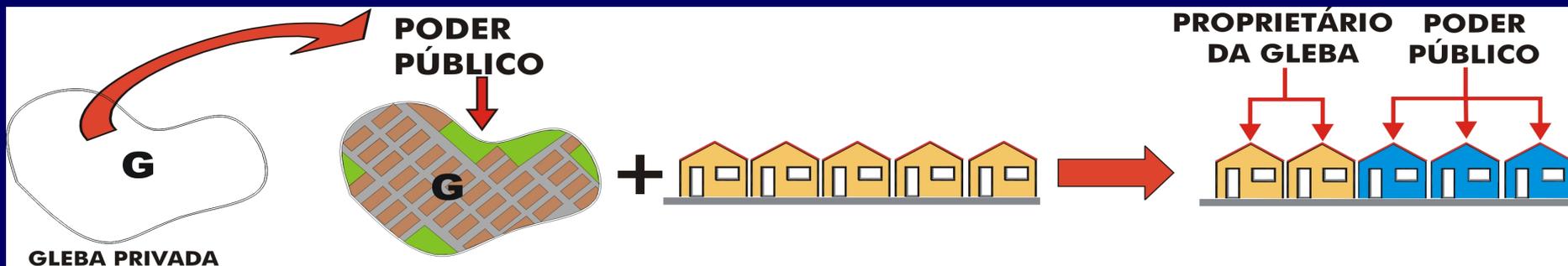
acordo em que a Prefeitura urbaniza ou edifica terreno ocioso particular, entregando ao proprietário, lotes ou apartamentos de valor equivalente ao imóvel original

O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno.



- Por tempo determinado ou indeterminado
- Escritura pública registrada no CRI

Consórcio Imobiliário



O PROPRIETÁRIO SEM RECURSOS PODE FAZER ACORDO COM A PREFEITURA

Nesse acordo a proprietário entra com a terra e a prefeitura faz as obras.

Em troca, o antigo proprietário ganha lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor de terreno.

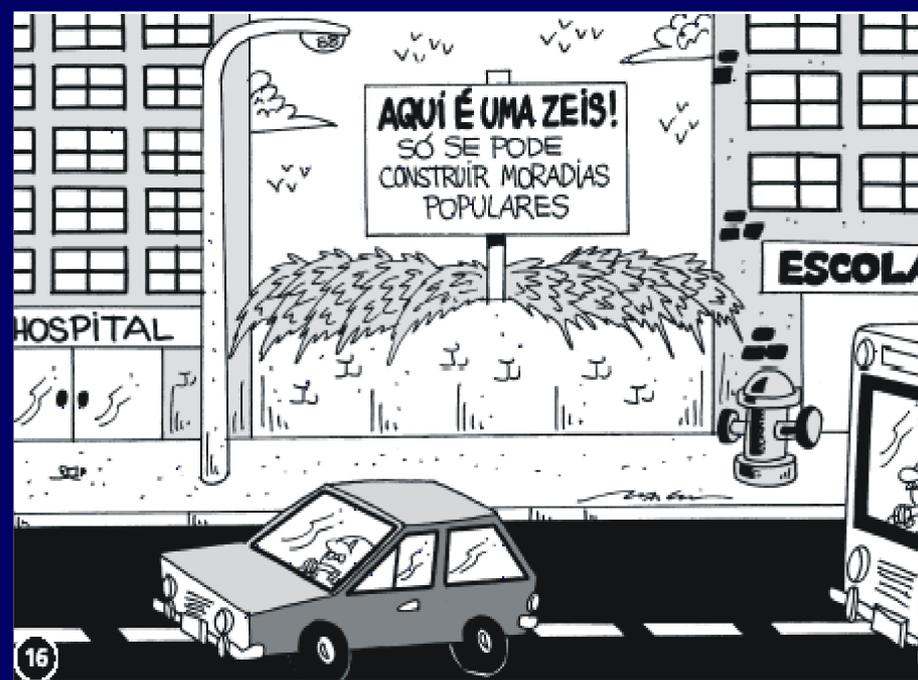
usucapião especial de imóvel urbano

aquisição de domínio para aquele que possuir área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, e que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural

onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor poderá incidir a usucapião coletivo, desde que os possuidores também não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural

ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

- As ZEIS garantem que a população de baixa renda também tenham acesso as melhores áreas da cidade.



direito de preempção

confere ao poder público municipal preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares

lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas onde incidirá a preempção

O poder público municipal tem preferência na aquisição de imóvel urbano colocado à venda no mercado. Poderá ser exercido sempre que o poder público necessitar de áreas para:

- Regularização Fundiária
- Programas de H.I.S.
- Reserva Fundiária
- Expansão Urbana
- Equipamentos Urbanos
- Espaços Públicos
- Preservação Ambiental
- Preservação Patrimônio Histórico

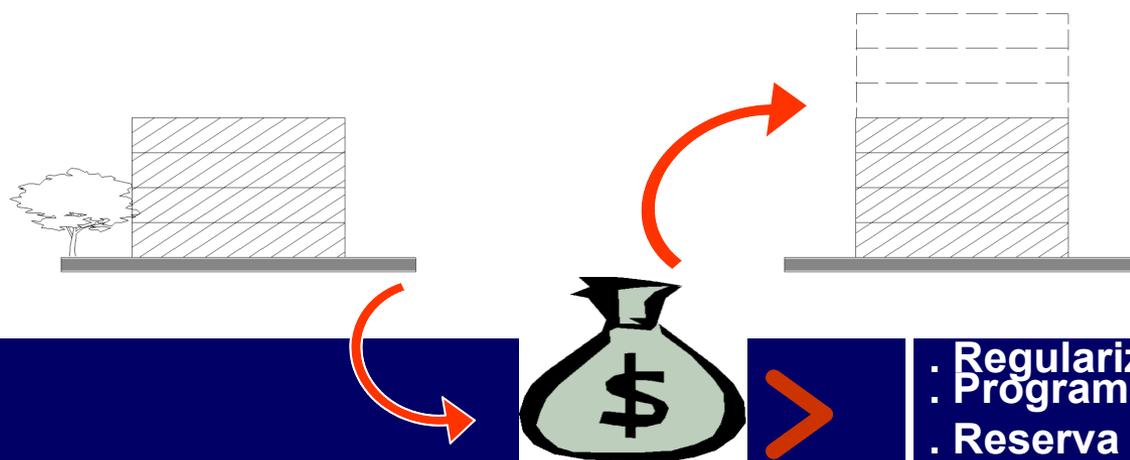


outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso

nas áreas em que houver possibilidade de adensamento, poderá ser cobrada contrapartida para ampliação de índices urbanísticos ou alteração de uso do solo

deverão ser sempre respeitados os limites máximos de construção estabelecidos no plano diretor, de acordo com a infra-estrutura existente

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



- . Regularização Fundiária
- . Programas e Projetos H.I.S
- . Reserva Fundiária
- . Ordenamento da Expansão Urbana
- . Equipamentos Urbanos e Comunitários
- . Áreas de Lazer
- . Conservação Ambiental
- . Proteção de Áreas de Interesse Histórico, Cultural e Paisagístico

transferência do direito de construir

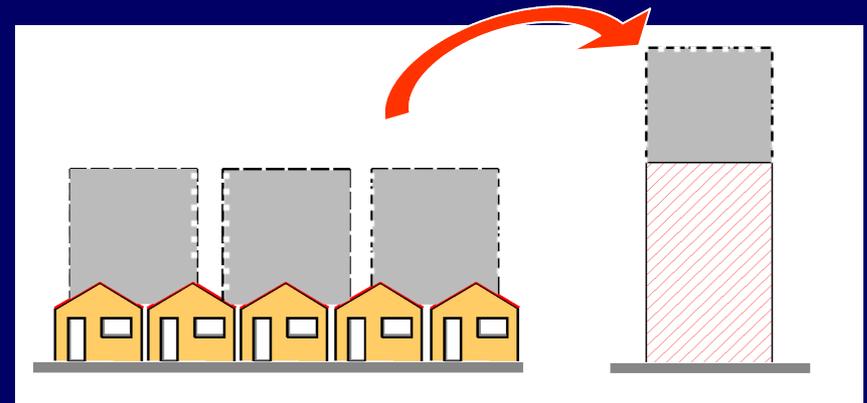
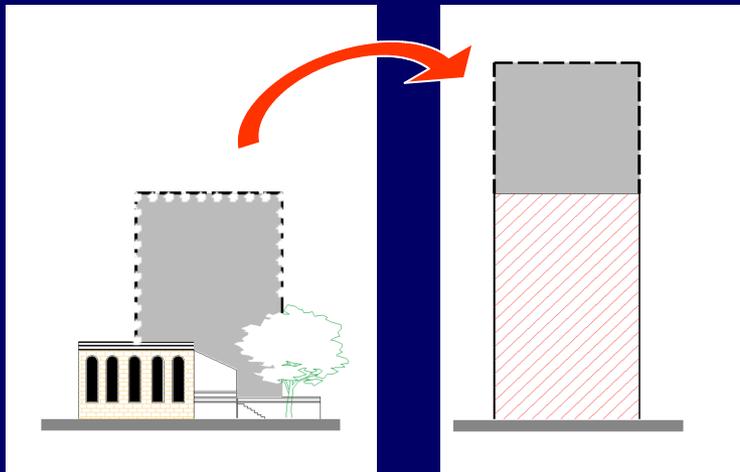
confere ao proprietário de imóvel, por lei municipal, a possibilidade de exercer em outro local ou alienar, o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e por ele ainda não exercido

o direito de transferência só poderá ser aplicado quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- ✓ implantação de equipamentos urbanos e comunitários;**
- ✓ preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;**
- ✓ servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e para construção de habitação de interesse social**

O proprietário pode exercer em outro local o direito de construir previsto no plano diretor quando o imóvel for necessário para:

- Implantar equipamentos urbanos e comunitários
- Preservação de imóveis considerados de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural
- Programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas e H.I.S.



operações urbanas consorciadas

parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada pela qual esta contribui para a implantação de obras públicas, em troca da ampliação de índices urbanísticos em determinada área

poderão ser vendidos em leilão certificados de potencial adicional de construção

lei específica, e de acordo com o plano diretor, estabelecerá o plano de operação urbana consorciada, definindo a área a ser atingida

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



estudo de impacto de vizinhança

lei municipal definirá quais empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana, dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação, ou funcionamento

incluirá, ao analisar os novos empreendimentos, pelo menos:

- o aumento da população na vizinhança;**
- a capacidade e existência dos equipamentos urbanos e comunitários;**
- o uso e a ocupação do solo no entorno;**
- o tráfego gerado e a demanda por transporte público;**
- as condições de ventilação e de iluminação;**
- as conseqüências para a paisagem e suas implicações no patrimônio natural e cultural²²**

o Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental - EIA

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Definição de empreendimentos, públicos ou privados, que deverão apresentar estudos de impactos socioeconômicos e urbanísticos, para obtenção de autorização de construção, ampliação ou funcionamento.



Tem com objetivos democratizar a tomada de decisões sobre grandes empreendimentos na cidade e avaliar seus impactos.



PLANEJAMENTO

PROCESSO PERMANENTE



**co-participação de todos os agentes e atores
responsáveis pelo desenvolvimento**

debates

**constituição de
órgãos colegiados
de POLÍTICA
URBANA**

plebiscitos

**referen-
dos**

**consultas
públicas**

conferências

**audiências
públicas**

**planos e projetos de
lei de iniciativa
popular**

O Estatuto exige espaços de participação

SIM!

