

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

OFICINAS DE CAPACITAÇÃO



Prefeitura de
Fortaleza



População da cidade

ano 1991 - 1.768.638

ano 2001 - 2.141.402

taxa de crescimento 2,15%

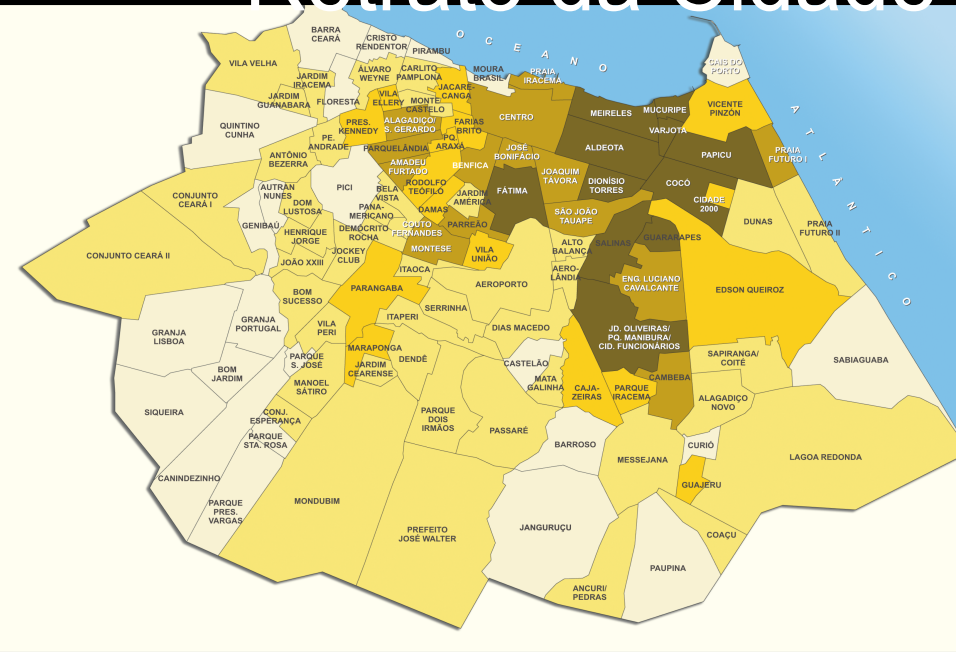
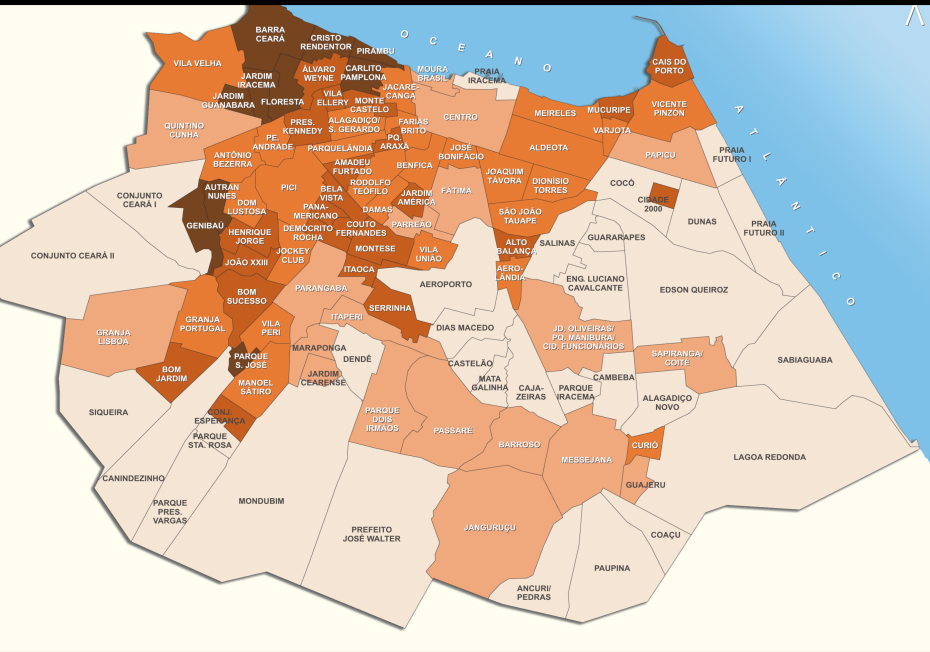
terceira maior taxa de crescimento do país

quinta maior cidade do país

fonte: IBGE



Retrato da Cidade



DENSIDADE URBANA

X

RENDA DA POPULAÇÃO

A relação entre renda da população e densidade populacional apresenta evidente desarmonia entre as regiões leste e oeste.

CIDADE OESTE

X

CIDADE LESTE

Dados sócio-econômicos

Retrato da Cidade



Na cidade existem áreas que foram planejadas e áreas que cresceram de forma espontânea;



A cidade apresenta potencialidades e problemas!

Potencialidades e Problemas



- Centro Regional (base econômica: concentra empregos e atividades como o comércio, turismo...);
- Paisagem Natural (recursos naturais como a orla, as dunas, áreas verdes, rios e lagoas);
- Cultura Popular (rendeiras, violeiros, maracatu...);
- Patrimônio Histórico.



- Carência de **urbanização** e infra-estrutura (água, esgotamento, energia, pavimentação);
- Ocupação das **áreas frágeis** (margem dos rios, manguezais, dunas...)
- **Déficit e inadequação** das habitações (favelas, áreas de risco, irregularidade fundiária);
- Acentuada verticalização e **impermeabilização** urbana em determinadas áreas da cidade;
- Esvaziamento populacional e degradação urbana da área central;
- Problemas de mobilidade (trânsito e transporte).

Como a cidade pode crescer de forma mais justa e equilibrada?



O **estatuto da cidade**, que é uma lei federal, definiu uma série de instrumentos que ampliam as condições do poder público local controlar o desenvolvimento e a organização das cidades.

Esses instrumentos devem ser incorporados no **plano diretor**, que é a lei municipal.



Vamos conhecer melhor o estatuto da cidade e debater a revisão do nosso plano diretor?





O estatuto da cidade, aprovado em 2001, foi fruto de uma longa luta pela regulamentação do capítulo da política urbana da nossa constituição;



Tem como princípio que a propriedade urbana, pública ou privada, deve ser utilizada em prol do bem coletivo.



A propriedade urbana deve cumprir sua função social!

Diretrizes Gerais do Estatuto da Cidade

- Garantia do direito a cidades **sustentáveis**;
- Gestão democrática;
- Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização;
- Planejamento do desenvolvimento das cidades;
- Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural;
- Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e do Código de Obras;
- Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- Recuperação do investimento público que valorize imóveis privados.



O uso do solo deve ser ordenado e controlado de maneira a **NÃO PERMITIR**:

- a utilização inadequada de imóveis;
- a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- a construção de edificações que não tenham a necessária infra-estrutura para sua instalação;
- a especulação imobiliária do imóvel;
- a deterioração das áreas urbanizadas;
- a poluição e degradação ambiental.

O **Estatuto da Cidade** tráz três grandes tipos de instrumentos, são eles:

1. Indução do uso e da ocupação do solo

induzir o adequado aproveitamento do solo urbano de forma que a propriedade cumpra com sua função social;

2. Regularização fundiária

regularizar jurídica e urbanisticamente as áreas irregulares ocupadas por população de baixa renda da cidade;

3. Democratização da gestão urbana

ampliar das formas de participação.

Vamos conhecer melhor cada um desses instrumentos?

Eles são as “ferramentas” que, ao serem garantidas no Plano Diretor Participativo, contribuem para que todos tenham o **DIREITO À CIDADE**

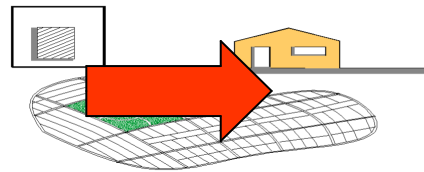
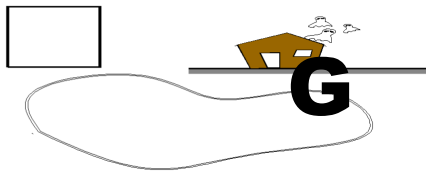
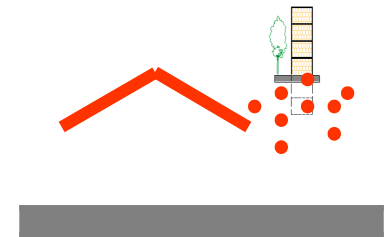
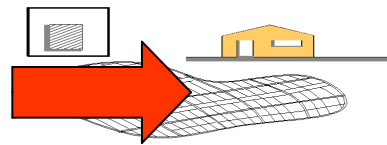
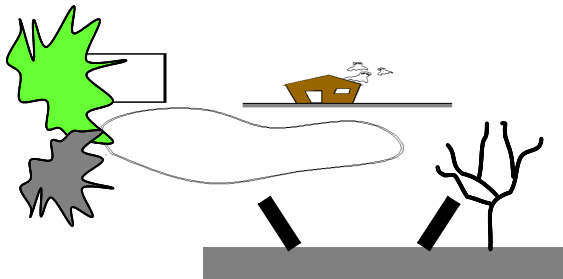


1. Indução do uso e da ocupação do solo:

- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- IPTU progressivo no tempo;
- Desapropriação;
- Consórcio Imobiliário;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Transferência do Direito de Construir;
- Direito de preempção (direito de preferência);
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Direito de Superfície.

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Sobre área ou imóvel considerados, pelo Plano Diretor, subutilizados ou não utilizados, passa a incidir a obrigação parcelar, edificar ou utilizar, obrigando o proprietário a cumprir a **função social** de sua propriedade



IPTU progressivo no tempo

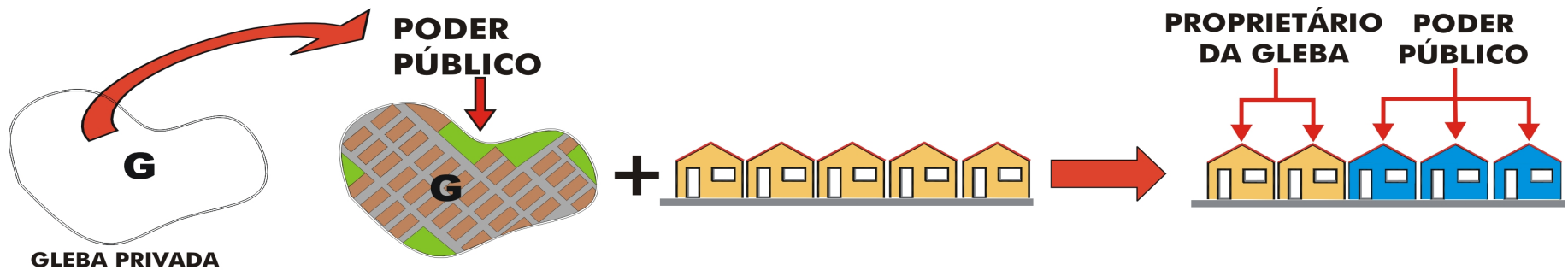
Aplica-se aos proprietários que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; ocorrerá mediante elevação do **IPTU** pelo prazo de cinco anos consecutivos

Desapropriação

Decorridos cinco anos de cobrança do **IPTU progressivo no tempo** sem que o proprietário tenha cumprido com sua obrigação o Poder Público poderá desapropriar o imóvel. Essa desapropriação será paga com títulos da dívida pública.

Consórcio Imobiliário

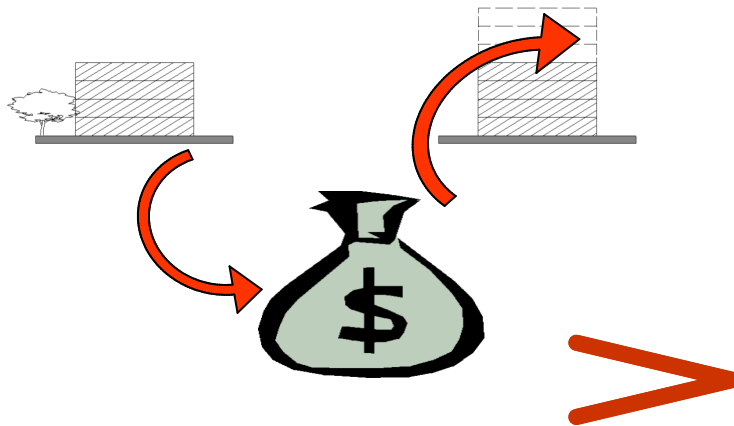
Nesse acordo a proprietário entra com a terra e a prefeitura faz as obras. Em troca, o antigo proprietário ganha lotes, casas ou apartamentos no mesmo valor de terreno.



O PROPRIETÁRIO SEM RECURSOS PODE FAZER
ACORDO COM A PREFEITURA

Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

O Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido na área, mediante **contrapartida** a ser prestada pelo beneficiário.

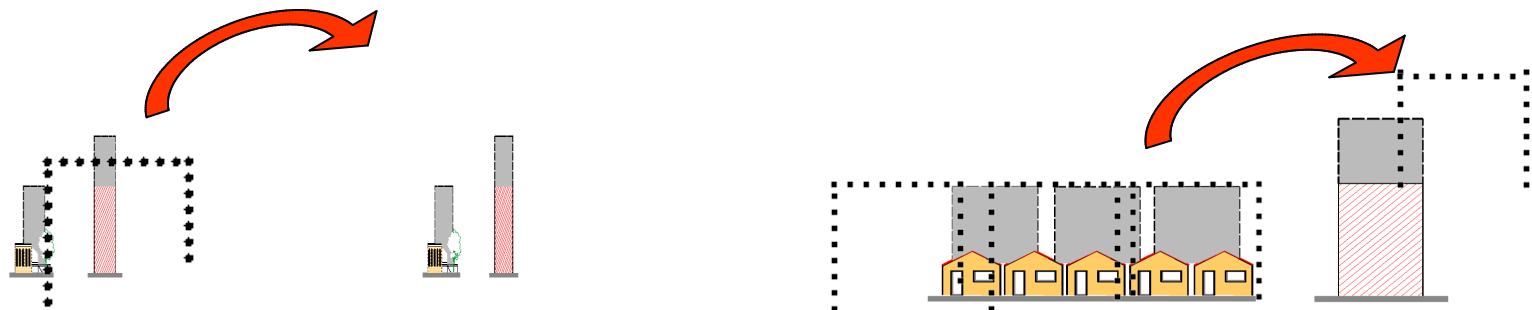


- . Regularização Fundiária
- . Programas e Projetos H.I.S
- . Reserva Fundiária
- . Ordenamento da Expansão Urbana
- . Equipamentos Urbanos
- . Áreas de Lazer
- . Conservação Ambiental
- . Proteção de Áreas de Interesse Histórico, Cultural e Paisagístico

Transferência do Direito de Construir

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.



Direito de preempção

Confere ao poder público municipal preferência para a compra de imóvel urbano antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares, respeitando valor no mercado imobiliário. Estes imóveis serão utilizados para:

Regularização Fundiária
Programas de H.I.S.

Reserva Fundiária

Expansão Urbana

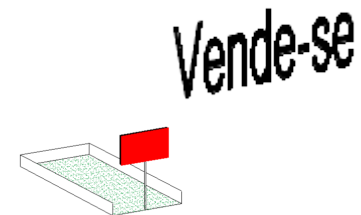
Equipamentos Urbanos

Espaços Públicos

Preservação Ambiental

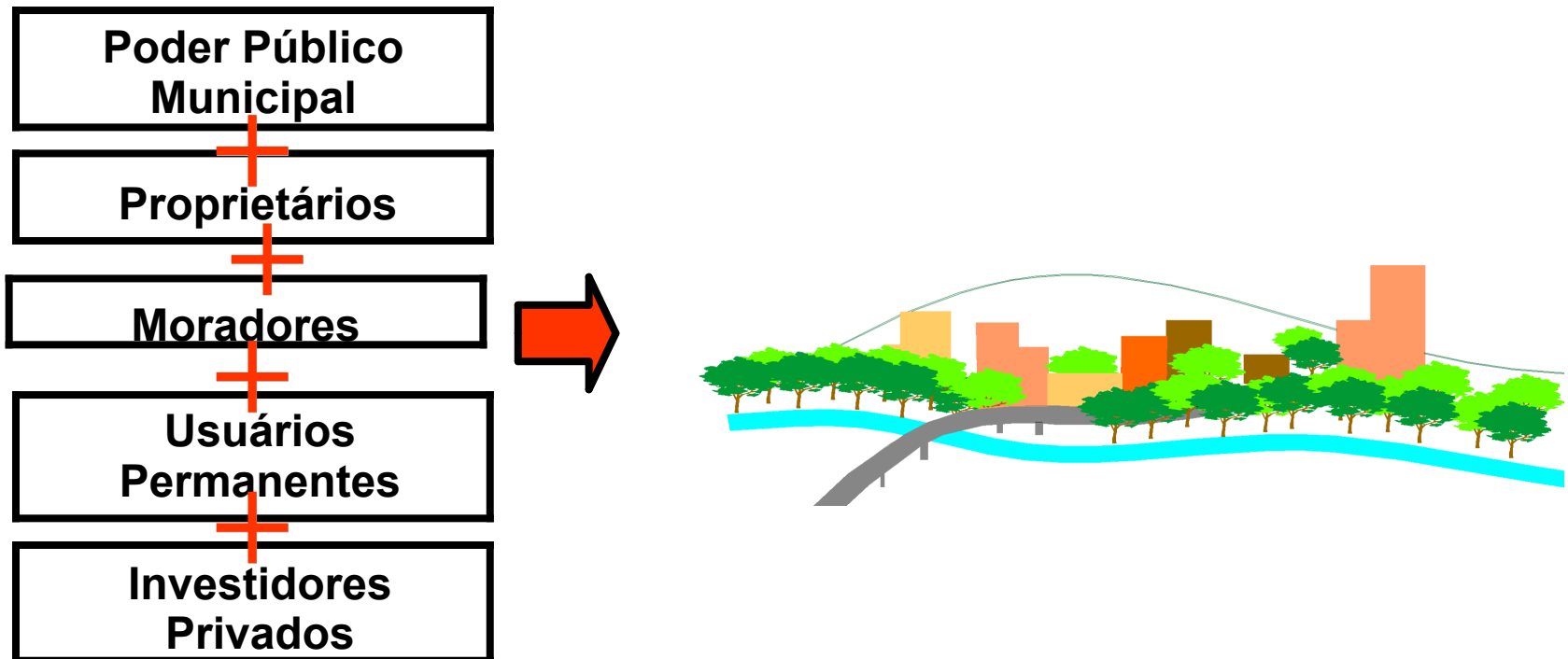
Preservação Patrimônio Histórico

**PODER PÚBLICO TEM
PREFERÊNCIA DE
COMPRA**



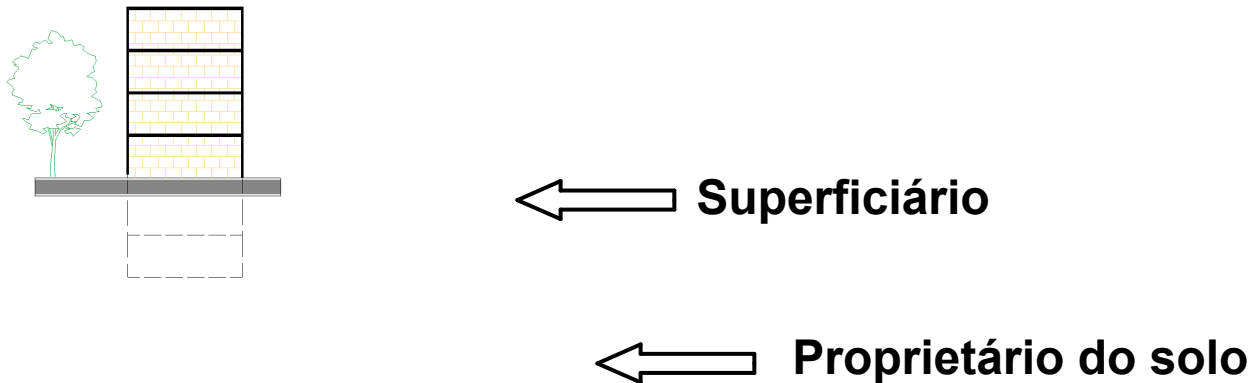
Operação Urbanas Consorciadas

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.



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 de sua propriedade, recebendo em troca a benfeitoria ao término do contrato.



2. Regularização fundiária:

- **Usucapião especial de imóvel urbano**
que pode ser na forma individual ou coletiva;
- **Concessão de uso especial**
para fins de moradia, que pode ser na forma individual ou coletiva;
- **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).**

Usucapião especial de imóveis urbanos

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



Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

É o instrumento que permite a regularização da propriedade quando o terreno ou imóvel ocupado é público.



ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

- As ZEIS garantem que a população de baixa renda tenha acesso, também, as melhores áreas da cidade.
- As ZEIS podem ser demarcadas em áreas vazias com infra-estrutura, ou em áreas ocupadas por população de baixa renda.

Significa o reconhecimento de que a população **tem o direito de permanecer na área que ocupa**, bem como ter a **área regularizada** nos aspectos urbanístico, jurídico e social.



3. Democratização da gestão urbana :

- Conselhos de Gestão Compartilhada de Políticas Públicas;
- Conferências Municipais;
- Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Iniciativa Popular de Projetos de Lei;
- Programas e Planos de Desenvolvimento Urbano;
- Orçamento Participativo;
- Referendo Popular, Plebiscito;
- Debates, Audiências e Consultas Públicas.

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Os empreendimentos que provoquem impactos na vizinhança, públicos ou privados, 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.

É o Plano Diretor que vai colocar o Estatuto da Cidade na prática na nossa cidade!



O **Plano Diretor Participativo** deve ser elaborado de acordo com os princípios e diretrizes estabelecidos no Estatuto da Cidade

Plano Diretor é um instrumento norteador da política de desenvolvimento urbano municipal.

Isto significa que orienta o crescimento e a organização dos espaços urbano, de modo que, a cidade e a propriedade urbana cumpram a sua função social.

O plano diretor é uma lei municipal, formulada e implementada com a participação da população. Ele deve ser aprovado na Câmara Municipal.

O Plano Diretor define:

- As normas de uso e ocupação do solo para os diferentes territórios da cidade;
- As prioridades de investimentos públicos em relação ao desenvolvimento urbano – projetos de infra-estrutura, saneamento ambiental, alternativas para o transporte público e implantação de equipamentos ...;
- Estabelece as áreas para a construção de moradias populares, de proteção ambiental, de valor histórico cultural;
- Permite a organização do espaço urbano a curto, médio e longo prazo;

E ainda determina...

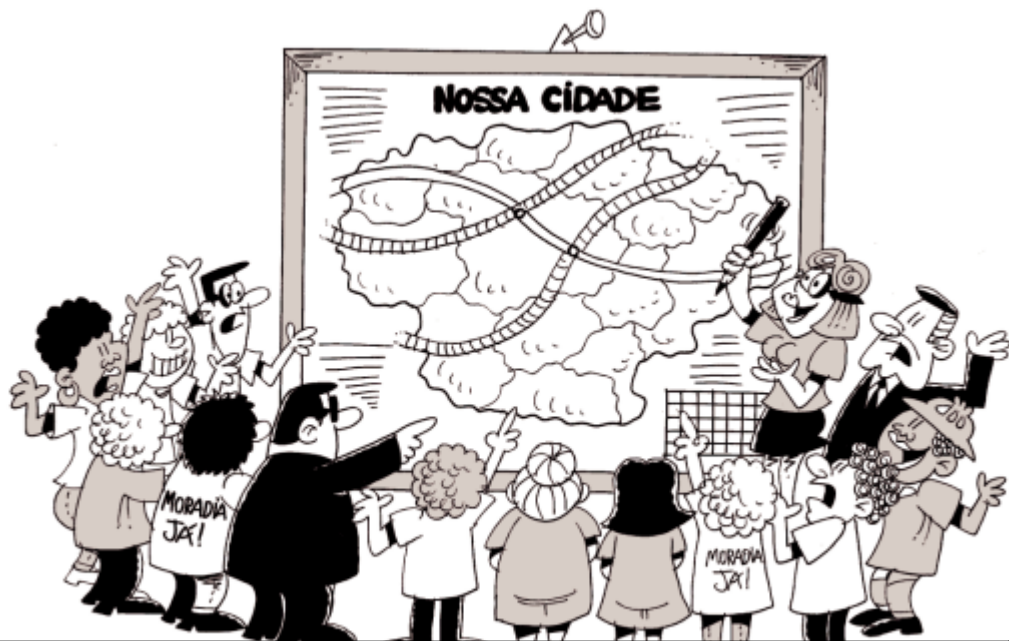
- O destino das áreas da cidade, que hoje estão vazias;
- A regularização das áreas da cidade que estão sendo ocupadas de maneira irregular;
- O tamanho mínimo e máximo do lote nas diferentes porções da cidade, o tipo de ocupação (número de andares, tamanho do recuo);
- Entre outras coisas...



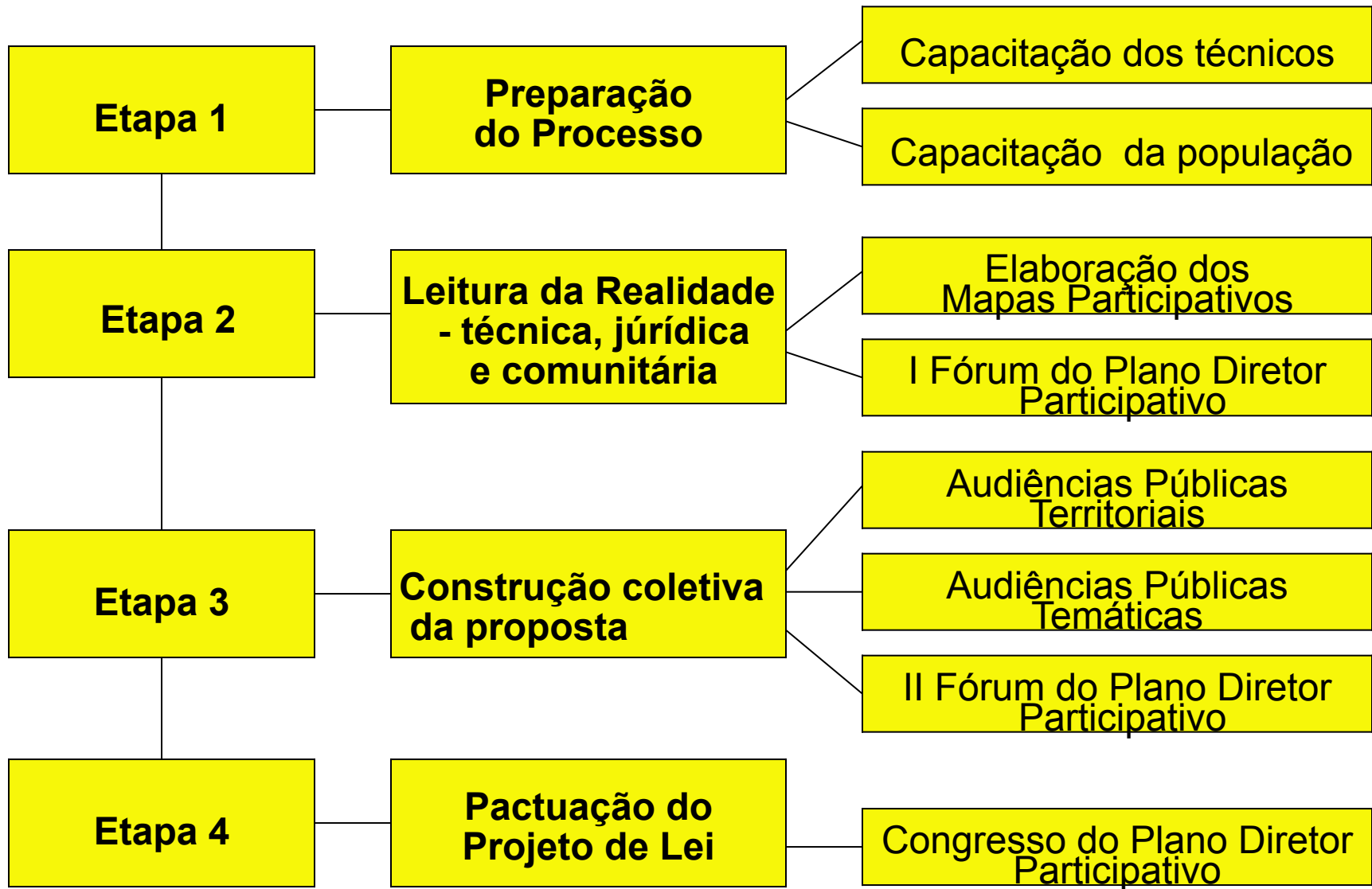
A discussão do Plano Diretor é um momento importante em que todos nós podemos debater e refletir sobre a cidade que queremos!

No Plano Diretor Participativo a população irá participar em várias etapas de sua discussão.

Vamos ver como o nosso Plano Diretor será elaborado?



Plano Diretor Participativo



Calendário de Participação

***A participação de todos é
muito importante!***



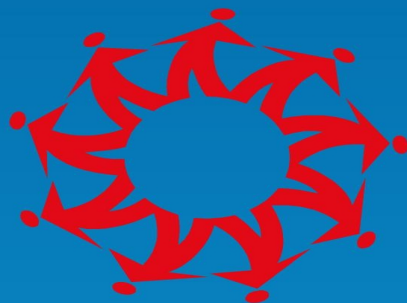
**PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO**



Prefeitura de
Fortaleza



**Plano Diretor
Participativo de Fortaleza.**
Você planejando
uma Fortaleza bela e justa.



**PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO**

Para participar pesquise o site www.fortaleza.gov.br



Prefeitura de
Fortaleza

