

REVISÃO DO  
**PLANO—  
DIRETOR**

| Major Gercino | SC



**Metodologia** |



# Metodologia

Revisão do Plano Diretor de Major Gercino

Agosto/2022



## APRESENTAÇÃO

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 e rural, na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população.

Este documento apresenta a metodologia adotada e utilizada pelo CINCATARINA para a revisão do Plano Diretor, a qual foi elaborada pelos técnicos do CINCATARINA, incorporando diversas técnicas utilizadas no planejamento urbanístico de cidades brasileiras tidas como modelo.

Além de obedecer aos parâmetros legais aplicáveis, a metodologia adotada visa propiciar a participação popular da maneira mais efetiva possível, a fim de construir um Plano Diretor pautado pela busca de soluções eficazes para as atuais necessidades da população do Município.

Os trabalhos serão executados visando responder aos questionamentos “Qual cidade temos?”, “Qual cidade queremos?” e “Como encurtar essa distância?”. Será uma leitura da cidade, um reconhecimento de como ela funciona, do seu território físico, das condicionantes ambientais e da interligação com o território regional.

Nesse contexto, a revisão do Plano Diretor assumirá uma dimensão local, mas, também, regional, uma vez que poderá propiciar a adoção de soluções para dilemas atuais relativos à infraestrutura, mobilidade urbana e sustentabilidade, tanto da cidade como da região onde ela está inserida. Além disso, o Plano Diretor poderá compatibilizar as atividades características do meio urbano com as do meio rural, visando ao desenvolvimento físico, social e econômico do Município como um todo, mostrando os caminhos para a construção de uma cidade equilibrada.

**SUMÁRIO**

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	5
<b>2. FUNDAMENTOS LEGAIS E TEÓRICOS</b> .....	6
<b>2.1. CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988</b> .....	6
<b>2.2. ESTATUTO DA CIDADE</b> .....	9
<b>2.3. PLANO DIRETOR</b> .....	11
<b>3. DESENVOLVIMENTO</b> .....	14
<b>3.1. APRESENTAÇÃO DA METODOLOGIA</b> .....	16
<b>3.2. DIAGNÓSTICO LEITURA DA REALIDADE</b> .....	17
a) <b>Eixos temáticos</b> .....	17
b) <b>Diagnóstico Técnico</b> .....	18
c) <b>Diagnóstico Comunitário</b> .....	19
d) <b>Publicidade</b> .....	23
e) <b>Aprovação</b> .....	23
<b>3.3. PROGNÓSTICO</b> .....	24
<b>3.4. REVISÃO DAS LEIS E ELABORAÇÃO DAS VERSÕES</b> .....	25
<b>PRELIMINARES</b> .....	25
a) <b>Objeto e âmbito de aplicação das leis</b> .....	25
a.1) <b>Minuta de Lei do Plano Diretor</b> .....	Erro! Indicador não definido.
a.2) <b>Minuta de Lei de Parcelamento do Solo</b> .....	26
a.3) <b>Minuta de Lei de Uso e a Ocupação do Solo</b> .....	26
a.4) <b>Minuta de Lei de Edificações</b> .....	26
a.5) <b>Minuta de Lei de Posturas</b> .....	27
b) <b>Validação das Minutas pela Comissão de Revisão e pelo Conselho Municipal</b> .....	27
<b>3.5. VALIDAÇÃO POPULAR DAS PROPOSTAS DE MINUTAS DE LEI</b> ...	27
<b>3.6. REVISÃO FINAL DAS MINUTAS</b> .....	28
<b>3.7. ENTREGA FINAL</b> .....	28
<b>4. REFERÊNCIAS</b> .....	29

## 1. INTRODUÇÃO

A cidade, por princípio, é um bem comum àqueles que nela vivem. É constituída e marcada pela diversidade. Viver a cidade é viver a dinâmica da realidade cotidiana, é estar inserido nos fluxos da vida diária com tudo o que esses propõem. É estar aberto ao conhecido, ao que é familiar, e, ao mesmo tempo, estar disponível ao olhar do estranho. Acima de tudo, é um estar de acordo.

Compreende-se que a ocupação dos espaços da cidade é consequência da ação de vários personagens, que agem dentro do contexto histórico e espacial em que vivem e conforme seus próprios interesses. Cada um desses personagens – o indivíduo, as famílias, as comunidades, as instituições, o poder público, por exemplo – dividem a cidade segundo suas estratégias e práticas próprias, marcando sua porção do território. Uma vez que esses interesses sejam conflitantes e até mesmo antagônicos, a ocupação do espaço urbano refletirá essas contradições, bem como as tentativas de se obter uma harmonia, um consenso entre as diferentes opiniões.

Nesse contexto, nos trabalhos de revisão do Plano Diretor, o Consórcio Interfederativo Santa Catarina – CINCATARINA oferecerá o devido direcionamento técnico, apontando soluções para os impasses observados na ocupação do território urbano, em busca de consensos, com respeito às características próprias de cada população. Para tanto, buscar-se-á propiciar a participação popular, para que colaborem de forma efetiva na construção do Plano Diretor, a fim de reafirmar as opções acertadas e reavaliar aquelas que podem – ou devem – ser melhoradas.

O presente documento tem como objetivo estabelecer as diretrizes que balizarão o processo de Revisão do Plano Diretor, a fim de esclarecer quais são as etapas dos trabalhos e como eles serão desenvolvidos. Parte-se da apresentação dos parâmetros legais pertinentes. Em seguida, descreve-se a metodologia adotada, explicando as fases do processo e as técnicas que serão praticadas para chegar-se a um diagnóstico e às propostas para alteração da legislação urbanística do município. Passa-se, então, à revisão da legislação urbanística e à redação de versões preliminares das leis, concluindo-se, assim, a participação do CINCATARINA nos trabalhos de revisão do Plano Diretor. A partir de então, o Município, através de seus poderes competentes, poderá dar início ao processo legislativo que culminará com a publicação das leis.

Espera-se que o processo de revisão seja o mais efetivo e o mais dinâmico possível, com a participação qualitativa da população, e que, ao final, resulte em instrumentos legais eficazes, tanto para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade como para garantia do bem-estar de seus habitantes.

## 2. FUNDAMENTOS LEGAIS E TEÓRICOS

### 2.1. CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

Até a Constituição Federal de 1988, apenas de forma implícita havia, no ordenamento jurídico brasileiro, um sistema de normas urbanísticas.<sup>1</sup> A partir de então, o Direito Urbanístico teve sua autonomia reconhecida, como sendo “o regime jurídico do urbanismo”, cujo objetivo é tornar compatíveis entre si os diversos usos do território, considerando sua destinação e finalidades específicas.<sup>2</sup>

As normas relativas ao Direito Urbanístico são encontradas ao longo do texto da Constituição, desde a atribuição das competências legislativa e administrativa, nos artigos 24 e 30, até a disciplina sobre a Política Urbana, nos artigos 182 e 183, dentro do Título sobre a Ordem Econômica e Financeira.

A competência para legislar sobre Direito Urbanístico foi atribuída à União e aos Estados (artigo 24, inciso I), mas, cabe ao Município a competência para legislar sobre assuntos de interesse local e para executar a política urbana e a ordenação do território, conforme previsto no artigo 30, inciso VIII, e no *caput* do artigo 182. Embora não esteja previsto expressamente que o Município possa legislar sobre Direito Urbanístico, sua competência sobre a Política Urbana é preponderante em relação à competência da União e dos Estados<sup>3</sup>, concluindo-se que o protagonismo dos Municípios nesta seara é inegável.

---

<sup>1</sup> SAULE JUNIOR, Nelson. **Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro. Ordenamento constitucional da política urbana. Aplicação e eficácia do plano diretor.** Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1997, p. 91.

<sup>2</sup> MEDAUAR, Odete. Panorama e evolução do direito urbanístico. *In*: MEDAUAR, Odete et al. (Coord). **Direito Urbanístico: estudos fundamentais.** Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 15.

<sup>3</sup> SAULE JUNIOR, op. cit., p. 97.

Segundo o artigo 182 da Constituição, a Política Urbana, ou Política de Desenvolvimento Urbano, tem por objetivos “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”.

No artigo 183 da Constituição Federal, previu-se a modalidade de usucapião especial urbana, também denominada usucapião *pro moradia* ou usucapião *pro misero*, que visa beneficiar o possuidor de área urbana de até 250m<sup>2</sup>, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que utilize a área para sua moradia ou de sua família e que não seja proprietário de nenhum outro imóvel rural ou urbano.

Ambos os dispositivos guardam íntima relação com a concretização dos direitos sociais enunciados no artigo 6º da Constituição, em especial com os direitos sociais ao trabalho, à moradia, ao transporte e ao lazer.

Para alcançar esses intentos, atribuiu-se à propriedade uma função social, a qual significa dizer que o proprietário deverá exercer os direitos de usar, gozar e dispor dos seus bens sem abusos, sem prejudicar seu fim econômico ou social, como se infere dos §§ 1º e 2º do artigo 1.228 do Código Civil<sup>4</sup>. Para o Direito Urbanístico, compreende-se que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no plano diretor”, conforme previsto no § 2º do artigo 182 da Carta Magna.

O Plano Diretor é, portanto, a baliza para aferir se a propriedade está ou não cumprindo sua função social. Nele e nos documentos dele derivados – sobretudo as leis de parcelamento, uso e ocupação do solo – serão fixados, por exemplo, parâmetros de ocupação e índices urbanísticos, conforme o objetivo que se pretenda para determinada área da cidade.<sup>5</sup>

Incumbe aos Municípios fixar essas condicionantes e limitações ao exercício do direito de propriedade, bem como prever as consequências que o descumprimento à função social poderá acarretar. Por exemplo, nas áreas que o Poder Público municipal delimitar, poderá ser exigido, mediante lei específica, o adequado aproveitamento do solo urbano não

---

<sup>4</sup> Conforme o artigo 1.228 e seus §§ 1º e 2º, do Código Civil, *in verbis*: “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. §1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

<sup>5</sup> BREGA, José Fernando Ferreira & SCHIRATO, Renata Nadalin Meireles. Função social da propriedade urbana e condicionamento da propriedade. *In*: MEDAUAR, op. cit., p. 87-89.

edificado, não utilizado ou subutilizado, por meio da aplicação sucessiva dos instrumentos enumerados no § 4º do artigo 182, a saber: notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, imposto predial e territorial progressivo no tempo e desapropriação-sanção.

Para que o Plano Diretor seja legítimo e eficaz como instrumento de política urbana, a participação popular é um requisito fundamental, devendo o Poder Público estabelecer as regras que garantam a participação da coletividade na sua elaboração.<sup>6</sup>

Além disso, a menção à garantia do bem-estar dos habitantes da cidade remete ao *caput* do artigo 225 da Constituição, que enuncia o direito de todos ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. A conjugação entre os artigos 182 e 225 da Constituição Federal permite afirmar que a Política Urbana Brasileira deve seguir um modelo de desenvolvimento urbano sustentável, pautado pelo equilíbrio entre crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental, para as presentes e futuras gerações.<sup>7</sup>

No contexto dessas normas constitucionais, transparece a correlação entre o Direito Urbanístico e o Direito à Cidade. Enquanto aquele é o ramo do direito que tem por finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais e ambientais da cidade, o Direito à Cidade é a possibilidade à vida urbana digna, com acesso igualitário aos equipamentos públicos básicos. É o direito que os habitantes têm de morar e habitar em um lugar onde todos os seus direitos civis, políticos, econômicos, sociais, culturais e ambientais possam ser exercidos em condições equitativas e satisfatórias.<sup>8</sup>

Para dar cumprimento, aplicabilidade e efetividade a esses princípios e diretrizes da Política Urbana definida na Constituição Federal, fez-se necessário regulamentar os artigos 182 e 183, o que se deu através da Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, denominado Estatuto da Cidade.

---

<sup>6</sup> SAULE JÚNIOR, op. cit., p. 71.

<sup>7</sup> SOTTO, Débora. A participação popular e a aderência ao plano diretor como condição de validade das normas urbanísticas municipais: breves reflexões sobre a teoria das fontes do direito aplicada ao direito urbanístico. *In*: LIBÓRIO, Daniela Campos (Coord). **Direito Urbanístico: Fontes do direito urbanístico e direito à cidade**. Belo Horizonte: Fórum, 2020, p. 23.

<sup>8</sup> PIRES, Lilian Regina Gabriela Moreira. Direito urbanístico e direito à cidade. *In*: LIBÓRIO, op. cit., p. 188-190.

## 2.2. ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade, denominação dada à Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Seu objetivo é estabelecer “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”, como consta no parágrafo único do artigo 1º.

É preciso ressaltar que, na legislação infraconstitucional, o primeiro marco legal contemporâneo no urbanismo brasileiro foi a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que estabeleceu parâmetros para o parcelamento do solo – como loteamento ou desmembramento – ditando os requisitos e os procedimentos para aprovação dos projetos, bem como regulando as relações contratuais e as sanções aplicáveis. Esta Lei confere aos Estados e aos Municípios a competência para complementar a legislação federal, adaptando-a às peculiaridades regionais e locais, como dito no artigo 2º.

No entanto, com o advento da Constituição Federal de 1988, os paradigmas para a Política Urbana mudaram, partindo do próprio conceito de propriedade, que deixou de ser visto somente sob o prisma do direito individual, para ser analisado também sob a ótica da sua função social. Nesse contexto, a Lei de Parcelamento do Solo, embora continue em vigor, não mais reflete integralmente o que hoje em dia se exige em termos de planejamento urbano.<sup>9</sup>

Assim, hodiernamente, é o Estatuto da Cidade que figura, no ordenamento jurídico brasileiro, como a lei geral sobre política urbana, com caráter orientativo para os Municípios elaborarem suas leis específicas<sup>10</sup>, quando do exercício da competência prevista no artigo 30 da Constituição Federal.

Em seu artigo 2º, o Estatuto da Cidade prevê as diretrizes gerais que devem ser observadas na execução da Política Urbana, entre elas a garantia do direito a cidades sustentáveis, a gestão democrática da cidade e a cooperação entre governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade. No artigo 4º, o Estatuto traz os instrumentos que o Poder Público poderá utilizar na implementação da Política Urbana. Também são relevantes

---

<sup>9</sup> GREGO-SANTOS, Bruno. Direito Urbanístico brasileiro e ordem urbanística internacional. *In*: MEDAUAR, op.cit., p. 60-62.

<sup>10</sup> ALMEIDA, Fernando Dias Menezes; NIEHBUR, Karlin Olbertz; SCHIRATO, Renata Nadalin Meireles. Instrumentos políticos e jurídicos da política urbana. *In*: MEDAUAR, op. cit., p. 167-168.

os institutos tributários, financeiros, jurídicos e políticos, de que o Poder Público poderá lançar mão para garantir que as propriedades cumpram com sua função social.

Ao lado do Estatuto da Cidade, outras Leis Federais também regulam, de uma forma ou outra, o uso e a ocupação do solo, tais como o Código Florestal e a Lei sobre Regularização Fundiária Urbana (Reurb). A chamada Lei da Liberdade Econômica também reflete na aplicação do Direito Urbanístico. E por fim frisa-se o Estatuto da Terra, que traz disposições referentes ao parcelamento rural.

O Código Florestal (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012), que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, teve sua aplicabilidade às áreas urbanas consolidadas amplamente discutida. Recentemente, pacificou-se o entendimento de que, às margens de cursos d'água localizados em áreas urbanas consolidadas, deve ser reservada uma área de preservação permanente nas medidas previstas no inciso I do artigo 4º do Código Florestal, “a fim de assegurar a mais ampla garantia ambiental a esses espaços territoriais especialmente protegidos e, por conseguinte, à coletividade”.<sup>11</sup> Não obstante, o Município poderá definir medidas distintas, desde que o faça por lei, após ouvido o conselho de meio ambiente competente, conforme o § 10 do artigo 4º, recentemente incluído pela Lei nº 14.285, de 2021.

Por sua vez, a Lei da REURB (Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017) estabelece as normas e procedimentos gerais a serem adotados pelos poderes públicos para a regularização fundiária urbana. No § 1º do artigo 9º, fica claro que os poderes públicos deverão formular e desenvolver suas políticas urbanas “de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional”.

Já a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019), que estabelece normas de proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica, prevê expressamente que suas disposições deverão ser observadas na aplicação e interpretação do direito civil, empresarial, urbanístico e do trabalho. Inclusive, no inciso XI do artigo 3º, determina-se que, em estudos de impacto ou outras liberações de atividade econômica no Direito Urbanístico, não deve ser exigida medida ou prestação compensatória

---

<sup>11</sup> SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 1ª Seção. Recurso Especial 1770760/SC. Relator: Ministro Benedito Gonçalves. DJ 10/05/2021. Tema 1010.

ou mitigatória abusiva. Nas alíneas do referido inciso estão descritas as medidas ou prestações que não poderão mais ser requeridas pelos poderes públicos.

Por fim o Estatuto da Terra (Lei Nº 4.504, de 30 de novembro de 1964) que versa em seu texto legal sobre a função social da propriedade rural, e fruto do planejamento municipal e territorial.

Como se vê, o Estatuto da Cidade traça um plano geral de desenvolvimento urbano, estabelecendo, aclarando e sofisticando instrumentos do Direito Urbanístico. Sendo colocado em prática, de forma conjugada às demais leis que também disciplinam o uso e a ocupação do solo, pretende-se concretizar o comando previsto no artigo 182 da Constituição Federal de 1988, propiciando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da garantia do bem-estar dos habitantes.

Dentre os mecanismos importantes previstos no Estatuto da Cidade para implementação da Política Urbana, destaca-se o incentivo à participação popular nos processos e decisões sobre o desenvolvimento das cidades, em especial na elaboração do Plano Diretor, considerado o instrumento básico da política de planejamento e desenvolvimento urbano e rural.

### **2.3. PLANO DIRETOR**

Para a execução da Política Urbana, deverão ser utilizados os instrumentos previstos no artigo 4º do Estatuto da Cidade e, dentre eles, merece destaque o Plano Diretor, regulado pelos artigos 39 a 42 do Estatuto.

O Plano Diretor fixará as bases para o planejamento urbano municipal, de modo que as leis orçamentárias devem incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas. Sendo assim, o Plano Diretor é considerado o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, conforme expressado no § 1º do artigo 182 da Constituição Federal e repetido pelo artigo 40 do Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor deve abranger todo o território do Município e é obrigatório para as cidades com mais de 20 mil habitantes ou que integrem regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, áreas de especial interesse turístico ou onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos para exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento. Também

deve ser feito por aquelas cidades inseridas em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional ou incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.

É no Plano Diretor que estarão previstos os meios e os critérios segundo os quais o Poder Executivo poderá exigir dos proprietários a conformação da propriedade à sua função social.

Diante da importância do Plano Diretor para o planejamento e a execução da Política Urbana no território municipal, deve ser garantida a participação popular, tanto na elaboração da lei como no acompanhamento da sua execução. Sem dúvida, o Plano Diretor somente terá legitimidade e eficácia jurídica na medida em que houver a participação qualitativa da sociedade no processo.<sup>12</sup>

Conforme o § 4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade, no processo de elaboração do Plano Diretor, bem como na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais deverão garantir a promoção de audiências públicas e debates, bem como divulgar os documentos e informações produzidos, permitindo o acesso de qualquer interessado. A participação popular é fundamental no planejamento urbano, sendo que, para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados os instrumentos previstos no artigo 43 do Estatuto da Cidade, a saber: órgãos colegiados, debates, audiências e consultas públicas, conferências, além da iniciativa popular.

Entende-se que a participação da população é um requisito de validade do Plano Diretor, perante a lei e a Constituição, de modo que, ao garanti-la, se conferirá transparência e racionalidade a um processo de tomada de decisão, que envolve gastos públicos consideráveis, com reflexos nos valores dos imóveis e na qualidade de vida dos habitantes<sup>13</sup>. Sendo assim, é importante que os procedimentos para a realização das reuniões – aqui entendidas no seu sentido geral, podendo incluir palestras, reuniões comunitárias, oficinas técnicas e audiências públicas – estejam estabelecidos de forma clara e que sejam amplamente divulgados. Com esta preocupação, entende-se necessário elaborar um regimento, que regulará as atividades que serão desenvolvidas ao longo da revisão do Plano

---

<sup>12</sup> SAULE JR, Nelson. *Op. cit.*, p. 70-71.

<sup>13</sup> CUNHA FILHO, Alexandre Jorge Carneiro; RIBEIRO, Carlos Vinícius Alves; MONTEIRO, Vítor. In: MEDAUAR, *op. cit.*, p. 120-121.

Diretor.

Todos os atos envolvendo a elaboração do Plano Diretor deverão ser amplamente divulgados, a fim de atender o disposto no inciso II do § 4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade. Os documentos e informações produzidos devem ser tornados públicos nos termos do artigo 4º da Resolução nº 25/2005 do Conselho das Cidades, que diz:

**Art. 4º** No processo participativo de elaboração do Plano Diretor, a publicidade, determinada pelo inciso II, do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, deverá conter os seguintes requisitos:

- I – ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis;
- II- ciência do cronograma e dos locais das conferências, da apresentação dos estudos e propostas sobre o plano diretor com antecedência de no mínimo 15 dias;
- III- publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas adotadas nas diversas etapas do processo;

Em complemento, será observado o disposto no artigo 4º da Resolução Recomendada nº 83/2009 do Conselho das Cidades, a saber:

**Art. 4º** O processo de revisão ou alteração do Plano Diretor deve contemplar a realização de audiências ou consultas públicas, devendo os poderes Executivo e Legislativo garantir a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da sociedade.

§ 1º As audiências públicas, no processo de revisão ou de alteração de Plano Diretor, deverão seguir o disposto no Estatuto da Cidade, na Resolução nº 25 do Conselho das Cidades e, ainda:

- Serem divulgadas em órgãos públicos de ampla circulação de pessoas;
- Terem o conteúdo a ser debatido explicitado em sua divulgação;
- Serem divulgadas em diversos meios de comunicação de modo a facilitar o acesso à informação pelos diversos segmentos da sociedade.

Para tanto, faz-se necessário utilizar instrumentos que viabilizem a participação e a interação social no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor, bem como a transparência e publicidade das informações e documentos coletados e das contribuições feitas.

Com o intuito de manter o Plano Diretor alinhado com as demandas do Município, é que se determina sua revisão a cada 10 anos, conforme estabelece o § 3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade. Realmente, é um aspecto da legislação urbanística a sua constante renovação, diante da necessidade de atualizar as cidades envelhecidas, retificando seus traçados, ampliando seu sistema viário, modernizando seus equipamentos, enfim, adequando suas partes obsoletas às novas funções que o progresso e a civilização exigem dos antigos

centros<sup>14</sup>.

A revisão do Plano Diretor deve se basear na legislação vigente do Município, a fim de modernizá-la e visando atender às necessidades atuais e futuras da população. Por se tratar de uma alteração geral do texto da lei, se produzirá um novo marco legal, mais conectado com as necessidades do Município, bem como se revisará toda a legislação urbanística, produzindo-se novos textos de lei.

Pode-se dizer que, sendo o Plano Diretor o produto de um consenso, elaborado a partir de legítimas demandas advindas da população, será capaz de promover o crescimento ordenado da cidade de forma sustentável e calcado no bem-estar social, ao mesmo tempo em que integrará hábitos e culturas tradicionais, preservando-os.

Sob esse mesmo norte, também deve existir uma preocupação em construir um Plano Diretor integrado às ações dos municípios vizinhos, conforme ditam os interesses comuns. Essa articulação poderá gerar, como produto, um plano regional de desenvolvimento, e conseqüentemente, transformar o espaço regional em um tecido mais coeso, social, cultural, ambiental e economicamente sustentável.

### 3. DESENVOLVIMENTO

Os trabalhos de revisão do Plano Diretor serão desenvolvidos pelo CINCATARINA em 07 (sete) etapas, conforme Figura 1 abaixo.

No decorrer de todas as fases, serão realizadas **Reuniões Técnicas**, eventos nos quais a Equipe Técnica do CINCATARINA se reunirá com a Comissão de Revisão, com o Conselho Municipal ou com técnicos da Municipalidade, para esclarecer dúvidas e/ou apresentar os materiais elaborados. As reuniões ocorrerão de forma presencial ou à distância, em número a ser decidido quando da apresentação da proposta de trabalho.

Figura 1: Proposta de Revisão do Plano Diretor

---

<sup>14</sup> MEIRELLES, 2003, p. 531.

- 1** **Apresentação da Metodologia**  
Documento que dará as regras e etapas do trabalho de revisão do Plano Diretor
- 2** **Diagnóstico - Leitura da Realidade**  
Documento composto pelo diagnóstico técnico e diagnóstico comunitário  
Necessária aprovação da Comissão de Revisão do Plano Diretor
- 3** **Prognóstico**  
Documento que dará as diretrizes, objetivos e propostas através dos cinco eixos estratégicos  
Necessária aprovação da Comissão de Revisão do Plano Diretor
- 4** **Revisão das leis e elaboração da versão Preliminar**  
Revisão e elaboração das cinco minutas de leis que compõem o Plano Diretor  
Necessária aprovação da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal
- 5** **Validação popular das propostas de minutas de lei**  
Através de Audiência(s) Pública(s), para análise das principais alterações
- 6** **Revisão final das minutas**  
Análise das emendas (caso houver) e revisão final das cinco leis que compõem o Plano Diretor
- 7** **Entrega Final**  
Entrega das propostas das minutas de lei ao Poder Executivo, com as emendas aprovadas pela Comissão, quando houver.

### 3.1. APRESENTAÇÃO DA METODOLOGIA

Consiste na demonstração e entrega de documento aos representantes do Município com esclarecimentos sobre os fundamentos teóricos e legais, as etapas e os procedimentos dos trabalhos de Revisão do Plano Diretor. Após o Município concordar com a Metodologia apresentada, serão realizadas **04 (quatro) atividades preparatórias** para o início dos trabalhos:

- **Conferência** da documentação do Município e definição das áreas de abrangência das reuniões comunitárias (Anexo I - *Checklist*);
- Leitura e publicação do **Regimento Geral** do processo de revisão do Plano Diretor (Anexo II – Minuta de Regimento Geral);
- **Nomeação da Comissão de Revisão** do Plano Diretor, com publicação do ato (Anexo III – Minuta de portaria de nomeação de comissão); A comissão será nomeada por decreto municipal, devendo ser composta por membros do poder executivo municipal e da sociedade civil. Para o bom andamento dos trabalhos, orienta-se que a composição numérica dos membros da comissão seja no máximo de 10 (dez) membros titulares.
- **Palestra(s) Técnica(s)**, voltada aos representantes do Poder Público municipal e da sociedade civil, para esclarecer sobre conceitos, termos técnicos e procedimentos utilizados no processo de revisão do Plano Diretor, nivelando conhecimentos e capacitando as pessoas para uma participação qualitativa no processo.

Importante destacar que a conferência da documentação e a nomeação da comissão de revisão são atividades que dependem sobremaneira da participação do Município, de modo que os trabalhos somente poderão seguir adiante conforme a documentação prevista no Anexo I estiver completa e após a Comissão de Revisão do Plano Diretor tiver sido nomeada.

### 3.2 DIAGNÓSTICO LEITURA DA REALIDADE

A Leitura da Realidade do Município será feita a partir de 05 (cinco) eixos temáticos e será composta de duas análises, o Diagnóstico Técnico e o Diagnóstico Comunitário.

#### a) **Eixos temáticos**

Trata-se da análise da realidade da ocupação do território urbano e rural do Município com base em 05 (cinco) eixos:

- Econômico e social;
- Estruturação urbana;
- Mobilidade urbana;
- Qualificação ambiental; e
- Patrimônio histórico e cultural.

No diagnóstico feito a partir do eixo econômico e social, busca-se compreender como a cidade evoluiu, quais os contrastes e demandas existentes, considerando que o desenvolvimento social e o econômico estão atrelados e que são elementos-chave para a análise da realidade da ocupação do território municipal.

Na pesquisa sobre a estruturação urbana, busca-se retratar as diversidades socioespaciais do Município, identificando os usos predominantes na ocupação do solo, as tendências de expansão urbana, quais as áreas que necessitam de regularização e quais as condicionantes físicas que modelam a cidade.

A partir do eixo temático mobilidade urbana, se analisará a qualidade de vida da população, levando em conta os deslocamentos de munícipes e turistas, a maneira como ocorrem estes deslocamentos, os meios de transporte e as principais vias utilizadas. Verifica-se, ainda, aspectos relacionados à acessibilidade, à segurança, aos atrativos e à infraestrutura existentes.

O diagnóstico feito sob o eixo qualificação ambiental busca reunir informações relacionadas à geologia, aos recursos hídricos, à topografia, às condições climáticas, à existência de áreas de risco e de preservação ambiental, dentre outros, e como estes fatores afetam a vivência nos espaços urbanos.

Na análise do patrimônio histórico e cultural, procura-se identificar os bens existentes no Município que possuem as características descritas no artigo 216 da Constituição

Federal<sup>15</sup>. Esta identificação propiciará ao Poder Público e à comunidade tomar decisões a respeito, no sentido, por exemplo, de manter, de tombar, entre outras medidas cabíveis. A proteção e a conservação dos bens do patrimônio municipal são essenciais para a manutenção da memória e cultura locais.

b) **Diagnóstico Técnico**

É o levantamento inicial dos dados do Município, com os objetivos de conhecer e sistematizar o conjunto de informações disponíveis, com vistas à sua utilização posterior.

Para orientar a realização desta atividade, serão solicitadas ao Município as informações necessárias, que se encarregará de coletá-las e repassá-las à equipe técnica do CINCATARINA, que as conferirá item por item. Subsidiariamente, serão utilizados os materiais fornecidos pela administração pública municipal quando do checklist de documentos realizado na etapa 1. Na ausência destes documentos, serão utilizadas as bases de dados federais e estaduais, bem com o levantamento a campo de elementos específicos.

O Diagnóstico Técnico irá apresentar a realidade da área em estudo conforme os eixos temáticos, por meio da análise e comparação de dados sobre a caracterização do Município e do levantamento da legislação municipal vigente e seus anexos. A respeito da legislação, serão analisadas sua aplicabilidade e impacto/eficácia social, bem como o cumprimento e a legalidade perante as normas estaduais e federais.

Seguindo os eixos de trabalho, serão analisados sob o ponto de vista técnico os seguintes elementos:

- Sob o eixo econômico e social, serão observadas as características da população do Município, sua estimativa, localização e projeção, e o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), comparando-o com a média nacional. Serão analisados os dados sobre vínculos empregatícios, média salarial e demanda das empresas. Também serão verificados quais os equipamentos públicos e comunitários existentes a serviço da população, se há um plano de habitação de interesse social e fundos sociais e/ou

---

<sup>15</sup> Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem: I - as formas de expressão; II - os modos de criar, fazer e viver; III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas; IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

econômicos. Serão apresentados outros estudos feitos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde que apresentem maior detalhamento sobre aspectos socioeconômicos, ressaltando-se que só serão utilizados os estudos que já foram publicados pelo órgão.

- Quanto ao eixo estruturação urbana, serão analisados, sob o aspecto técnico, o uso e a ocupação do solo, altura das construções, espaços cheios e vazios, densidade habitacional, análise das quadras e o desenho urbano, evolução urbana, expansão urbana, ocupações irregulares e/ou clandestinas.

- Para o estudo do eixo mobilidade urbana, serão observadas as principais vias de ligação intermunicipal, sistema viário municipal, pavimentação, acessibilidade, malha cicloviária, passeios públicos, sinalização, mobiliário urbano, malha urbana, conflitos viários, gabaritos das vias etc.

- Sob o eixo qualificação ambiental, analisam-se o clima, a orientação solar, o vento, a hidrografia, o consumo hídrico, os riscos ambientais, as áreas de preservação permanente de curso d'água, a declividade e a hipsometria.

- Por fim, no que se refere ao eixo patrimônio histórico e cultural, são estudadas a colonização, as festas tradicionais, o turismo e os atrativos naturais, as edificações históricas, a gastronomia, o artesanato, a proteção do patrimônio histórico e cultural, se há bens tombados e as legislações específicas.

Ao final do Diagnóstico Técnico, serão feitas considerações sobre os principais resultados das análises do material e, quando necessário, serão elaborados cartogramas técnicos, para melhor visualização das temáticas apresentadas.

### c) **Diagnóstico Comunitário**

É o levantamento de informações sobre o Município feito a partir das ideias, sugestões ou críticas feitas diretamente pela população ou por meio de associações representativas dos vários segmentos da comunidade. Visa dar cumprimento à diretriz geral, prevista no inciso II do artigo 2º do Estatuto da Cidade, que orienta no sentido de a política urbana ser gerida de forma democrática, com a participação da população e de associações representativas na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Partindo dos comandos instituídos nos artigos 40 e 43 do Estatuto da Cidade, que

buscam garantir o caráter participativo na formulação e acompanhamento do Plano Diretor, observar-se-ão as Resoluções Recomendadas nº 25/2005 e nº 83/2009, do Conselho das Cidades, que formalizam a orientação sobre o processo de revisão ou alteração do Plano Diretor, especificando os instrumentos de gestão democrática da cidade, quais sejam, conselhos municipais de política urbana, debates, audiência, reuniões comunitárias, reuniões técnicas e palestras técnicas.

Neste sentido, para a realização do Diagnóstico Comunitário, a população contribuirá com suas ideias, sugestões ou críticas por meio digital, físico ou pessoalmente, objetivando levantar a visão destes sobre os 05 (cinco) eixos temáticos a fim de ser possível ao final do processo, comparar a visão técnica e comunitária sobre cada eixo.

### **c.1) Formas de participação:**

- Por meio digital: Será de responsabilidade do CINCATARINA a criação, manutenção e suporte técnico do site (página web), com link vinculado ao site do Município, o qual conterá as informações mínimas necessárias sobre os trabalhos de revisão do Plano Diretor, a saber: material informativo sobre a relevância e importância do Plano Diretor para o Município; dados sobre a estrutura organizacional, membros do grupo de trabalho, composição dos conselhos, cronograma das audiências, conferências e disponibilização dos documentos e contribuições; o texto do Plano Diretor vigente e das legislações vinculadas (zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo, código de edificações, código de posturas). Neste espaço, a população poderá contribuir respondendo a um questionário eletrônico ou enviando um e-mail, os quais estarão disponíveis para acesso por computadores e smartphones.

Para fins estatísticos das informações coletadas através dos formulários, serão considerados para esse fim, no mínimo 20 (vinte) contribuições, para fins de amostragem. Caso não seja alcançado o número mínimo de contribuições elas serão somente juntadas ao processo, não podendo ser considerado fidedigno para análise macro.

- Por meio físico: Será de responsabilidade do Município o recebimento das contribuições da população feitas por meio físico, mediante protocolo junto à Prefeitura Municipal, utilizando-se do questionário padrão, que ficará disponível para

impressão pelo próprio interessado na página web ou que poderá ser impresso e pelo órgão público a pedido.

- De forma presencial: Será de responsabilidade do Município o recebimento das manifestações da população feitas nos levantamentos a campo, nas reuniões comunitárias, na palestra técnica e nas audiências públicas, as quais serão registradas em ata quando da realização dos eventos. O tempo para as participações será estipulado pelo regimento interno, não devendo ser ultrapassado, a fim de propiciar a participação de todos os interessados. Por sua importância na consecução do Diagnóstico Comunitário, merecem destaque as Reuniões Comunitárias.

## c.2) Reuniões Comunitárias

Recomenda-se que sejam realizadas em localidades diferentes, com ampla e antecipada divulgação do dia, hora e local. O número de reuniões será definido na etapa 1 dos trabalhos, conforme as exigências do Município.

No início da reunião, a equipe técnica do CINCATARINA apresentará os procedimentos que serão adotados para a revisão do Plano Diretor, explicando sobre a importância da participação popular e sobre os eixos temáticos que norteiam o Diagnóstico.

Após, serão criados grupos com a população presente, objetivando aumentar a eficácia da comunicação coletiva e garantir a intensa criação e geração de ideias consistentes, debatendo sobre variados temas. Para tanto, se utilizará a Metodologia CDP, com utilização da técnica de “Metaplan”.

A Metodologia CDP (Condicionantes, Deficiências e Potencialidades) consiste em um método de ordenação criteriosa e operacional dos problemas e fatos, resultados de pesquisas e levantamentos, que proporciona uma apresentação compreensível, facilmente visualizável e compatível com a situação das áreas de interesse para o planejamento.<sup>16</sup> Segundo este método, os dados coletados são classificados em três grupos:

- *Condicionantes*: são elementos que devem ser mantidos, preservados ou conservados e, sobretudo considerados no planejamento, podendo ser classificados como restrições e/ou impedimentos. Exemplo disso são as características naturais

<sup>16</sup> DUARTE, Fábio. **Planejamento urbano**. 2.ed.rev., atual. e ampl. Curitiba: IBPEX, 2011, p. 31.

do Município: rios, morros que não podem ser alterados, ou os aspectos antrópicos que fazem parte do patrimônio cultural da cidade.

- *Deficiências*: são situações de caráter negativo para o desempenho das funções urbanas qualitativas para o desenvolvimento da área em estudo e da sua comunidade. São situações que devem ser melhoradas ou problemas que devem ser eliminados. Exemplos disso podem ser: carência de infraestrutura ou equipamentos, corpos d'água poluídos, desmatamentos etc.

- *Potencialidades*: são os aspectos positivos do Município que, se bem explorados e/ou otimizados, poderão resultar em melhoria da qualidade de vida dos habitantes. Exemplos disso podem ser: áreas propícias à urbanização, áreas com potencial paisagístico para o turismo, potencialidades para novas utilizações de prédios históricos etc.

Para a colheita dos dados, utiliza-se a Dinâmica CDP, a qual consiste em dividir os participantes das reuniões em grupos de, no mínimo 4 (quatro) pessoas, aos quais serão distribuídas fichas de três cores distintas e canetas, cada cor representando uma função (condicionante, deficiência e potencialidade).

Cada grupo se reunirá em apartado dos demais, para apontar, discutir, registrar e classificar de forma coletiva quais os elementos que observam na realidade do Município, em cada um dos eixos temáticos que norteiam o Diagnóstico. O grupo poderá elaborar quantas fichas achar necessárias, a fim de contemplar os grupos CDP de todos os eixos norteadores. Todas as fichas serão reunidas e fixadas ou transcritas em um painel para que todos consigam visualizá-las.

Esse envolvimento das pessoas nas discussões coletivas é promovido pela aplicação da técnica “Metaplan”, a qual se destina a esclarecer dúvidas, gerenciar conflitos e levar um grupo a alcançar, de forma consistente, os objetivos propostos para discussão. As discussões e complementações serão feitas no próprio evento, onde os participantes poderão debater e validar os temas abordados.

Ao final da reunião, a Equipe Técnica do CINCATARINA fará a leitura de cada uma das contribuições, seguindo a ordem dos eixos, e solicitará que todos os presentes manifestem sua concordância com a proposição do grupo. Se a resposta for afirmativa, a contribuição será validada.

Do resultado da dinâmica, serão elaborados cartogramas que representarão de

forma visual as informações obtidas dos debates. Estes materiais irão compor o Diagnóstico Leitura da Realidade.

Para que seja observada a ampla participação popular nas reuniões comunitárias recomenda-se um quórum mínimo de 10 (dez) pessoas da sociedade civil, sob pena de cancelamento desta, sem previsão de nova reunião para localidade.

**d) Publicidade**

Será de responsabilidade do Município, por meio de sua assessoria de imprensa, a criação da campanha publicitária da revisão do Plano Diretor, que terá como principal objetivo divulgar as atividades que serão desenvolvidas em todo o processo de revisão.

A presente metodologia estabelece como elementos mínimos a serem utilizados na campanha publicitária:

- Publicação de anúncios e editais no Diário Oficial do Município e nos jornais e sites de notícias, convocando a população a participar das audiências públicas e reuniões comunitárias;
- Materiais institucionais (publicidade com mensagem de cunho social), afixados nas repartições públicas, espaços públicos, locais de grande circulação de pessoas e eventos públicos;
- Materiais e notícias vinculadas na imprensa local (site corporativo, jornais, rádio, televisão);
- Elaboração de materiais informativos.

A publicidade na revisão do Plano Diretor é considerada a principal ação a ser desenvolvida pelo Município, devendo ser realizada de forma clara, objetiva e o mais ampla possível, para que possa atingir todos os segmentos da sociedade. A contribuição da população, incentivada pela campanha publicitária, é primordial para que o Diagnóstico Leitura da Realidade seja, de fato, um retrato fiel do Município.

**e) Aprovação**

O Diagnóstico Leitura da Realidade será entregue pelo CINCATARINA para a Comissão de Revisão do Plano Diretor, que terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da entrega, para aprová-lo. O prazo poderá ser prorrogado por igual período, por solicitação da Comissão.

No caso de ser solicitado ajuste no documento, o CINCATARINA possuirá igual período para as adequações (15 dias corridos, prorrogável por mais 15).

Após aprovado, o Diagnóstico será apresentado em audiência pública, na qual poderão ser coletadas novas informações. Com a apresentação em audiência pública, e eventual inclusão de outros dados, dar-se-á por concluído o Diagnóstico Leitura da Realidade.

### 3.3. PROGNÓSTICO

A partir do Diagnóstico Leitura da Realidade, será possível elaborar propostas de melhorias para a legislação urbanística e edilícia do Município, segundo as demandas observadas em cada um dos cinco eixos temáticos. Assim, o Prognóstico terá o objetivo de traçar os próximos passos no desenvolvimento dos trabalhos de revisão do Plano Diretor, visando, através do aperfeiçoamento da legislação, maximizar os potenciais e minimizar as deficiências encontradas no Município.

O Prognóstico será elaborado com base nos 5 (cinco) eixos norteadores e apresentará as diretrizes, os objetivos e as propostas para cada um deles, por meio de textos, tabelas e, quando necessário, pelo uso de ilustrações esquemáticas e exemplificativas.

No processo de elaboração do Prognóstico, será realizada pelo menos uma Oficina Técnica, voltada aos membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal competente, cujos resultados também serão incluídos no Prognóstico.

A **Oficina Técnica** será um evento promovido pelo CINCATARINA para apresentação do conteúdo estratégico do Plano Diretor com a finalidade de estabelecer, em conjunto com os membros da Comissão de Revisão do Plano Diretor e do Conselho Municipal, as diretrizes que nortearão as modificações na legislação urbanística e edilícia do Município.

As propostas para a Política Urbana do Município serão apresentadas e discutidas sob três aspectos:

- Princípios, Objetivos Gerais e Diretrizes Gerais;
- Macrozoneamento; e
- Instrumentos Urbanísticos.

Quando a Comissão entender necessária, poderão ser convidadas até 03 (três) entidades representativas ou pessoas interessadas para participar das oficinas, conforme Regimento.

Caberá a cada representante levar os debates para sua respectiva entidade, podendo trazer propostas elaboradas por elas, quando for o caso, para discussão na segunda oficina.

Se não houver nenhuma alteração ou acréscimo nas propostas, não serão necessárias outras oficinas. Mas, caso surjam novas demandas, o CINCATARINA compilará as sugestões e providenciará a realização de uma segunda oficina, no máximo em 30 (trinta) dias contados da apresentação das novas propostas.

Por fim, o material produzido na(s) oficina(s) técnica(s) será compilado para compor o prognóstico.

### **3.4. REVISÃO DAS LEIS E ELABORAÇÃO DAS VERSÕES PRELIMINARES**

#### **a) Objeto e âmbito de aplicação das leis**

A elaboração da minuta do projeto de lei de Plano Diretor pode ser traduzida como a transcrição para linguagem técnica, jurídica e legislativa do Diagnóstico e do Prognóstico produzidos nas Etapas 1 e 2.

A partir da validação do Diagnóstico e Prognóstico, serão definidos os temas prioritários para o futuro da cidade, sob os enfoques socioeconômico, estruturação urbana, mobilidade urbana, qualificação ambiental, habitação e proteção do patrimônio histórico e cultural. Serão estabelecidas estratégias para maximizar os potenciais e minimizar os problemas identificados, visando à reorganização do território.

#### **a.1) Minuta de Lei do Plano Diretor**

O principal objetivo do Plano Diretor será trazer as diretrizes e estratégias para o desenvolvimento urbano em uma macro perspectiva, consistindo em um trabalho com foco na organização do crescimento e da funcionalidade da cidade. Nele estão contidas as normas e procedimentos referentes à construção e à utilização do espaço urbano, os quais orientarão, como linhas-mestras, os agentes públicos e os privados.

Contudo, sendo normas com caráter programático, não contêm uma operacionalidade imediata, a qual é dada pela legislação complementar e ordinária que venha a completá-las.

### **a.2) Minuta de Lei de Parcelamento do Solo**

A Lei de Parcelamento do Solo tem por finalidade ordenar o espaço territorial do Município, visando o equilíbrio ambiental e social. Na prática, essa lei descreverá as modalidades de parcelamento do solo e como deverá e poderá ocorrer.

### **a.3) Minuta de Lei de Uso e a Ocupação do Solo**

A Lei de Uso e Ocupação do Solo tem como objetivo estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano do Município, tendo em vista o bem-estar do cidadão e o cumprimento da função social da propriedade. A lei também visa orientar o crescimento da cidade, minimizando os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas, bem como prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano. Servirá como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos, além de compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

Faz parte desta minuta a definição de novo zoneamento, que é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas de usos diversificados, a conceituação de atividades permitidas, permissíveis e proibidas, e a definição dos parâmetros de ocupação do solo, segundo critérios urbanísticos e ambientais. O zoneamento busca dar a cada região do Município a utilização mais adequada, em função das diretrizes do Plano Diretor e levando em conta o sistema viário, a topografia, a geografia, os aspectos geomorfológicos das áreas e a infraestrutura existente, levando em conta o adensamento das áreas, a fim de ordenar o crescimento da cidade.

É inevitável mencionar que no processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá haver a preocupação de direcioná-la exclusivamente para essa matéria, qual seja, o zoneamento do uso e da ocupação do solo, restringindo-se ao atual perímetro urbano. Sendo assim, a ampliação de perímetro urbano do Município não será objeto desta lei, sendo que tal assunto deverá ser objeto de lei própria.

### **a.4) Minuta de Lei de Edificações**

Esta Lei estabelece as normas de planejamento e controle técnico das construções civis do Município, ou seja, toda construção, reconstrução, reforma, ampliação, demolição ou regularização de edificações será por ela regulamentada, obedecidas as normas federais e estaduais.

Tem por finalidades assegurar e melhorar os padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto a serem aplicados às edificações, desenvolver a paisagem urbana e estabelecer parâmetros arquitetônicos, conseqüentemente melhorando a qualidade de vida da população.

#### **a.5) Minuta de Lei de Posturas**

Esta Lei contempla medidas de polícia administrativa, a cargo do Município, em matéria de higiene, segurança, ordem e costumes públicos. Institui normas disciplinadoras do funcionamento dos estabelecimentos industriais, comerciais e prestadores de serviços, além de regulamentar as relações jurídicas entre o Poder Público e os munícipes, com vistas a disciplinar o uso e gozo dos direitos individuais em prol do bem-estar geral.

A Lei aplicar-se-á à utilização de todas as áreas de domínio público, bem como aos demais espaços de utilização pública, quer pertencentes a entidades públicas ou privadas, ou assim caracterizadas.

#### **b) Validação das Minutas pela Comissão de Revisão e pelo Conselho Municipal**

As minutas elaboradas pela Equipe Técnica do CINCATARINA serão encaminhadas para aprovação pela Comissão de Revisão e pelo Conselho Municipal, que deverão analisá-las em 15 (quinze) dias úteis após o seu recebimento. Esse prazo poderá ser prorrogado por igual período, se requerido e aprovado por maioria simples dos membros presentes nas reuniões.

Os colegiados poderão emendar as minutas de Lei, acrescentando, suprimindo ou alterando os dispositivos, com o devido registro dos motivos que os levaram a realizar as modificações.

Após as deliberações dos colegiados, as minutas deverão ser devolvidas à Equipe Técnica do CINCATARINA, para que analise e compile as eventuais emendas e, então, redija as propostas de minutas que serão levadas para validação popular.

### **3.5. VALIDAÇÃO POPULAR DAS PROPOSTAS DE MINUTAS DE LEI**

As propostas de Minutas das Leis do Plano Diretor, de Parcelamento do Solo, de Uso e a Ocupação do Solo, de Edificações e de Posturas serão apresentadas em Audiência(s)

Pública(s), para discussão aberta sobre as principais alterações legislativas, a fim de obter o aval da população.

Todos os materiais produzidos até então, assim como o texto das minutas de lei, serão disponibilizados no site da revisão do Plano Diretor com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, possibilitando o livre acesso aos documentos por quem se interessar.

Será realizada ao menos 01 (uma) Audiência Pública, que deverá ocorrer com observância das seguintes recomendações<sup>17</sup>: (i) ampla divulgação de sua realização; (ii) propiciar um espaço de amplo debate, com informações claras à população; (iii) ser realizada em horário e local acessível à população; (iv) garantir a participação de todos os cidadãos, sem que precisem comprovar residência ou outra forma de demonstração de interesse; (v) ser gravadas e lavradas em suas respectivas atas. Seguindo estas orientações, o Plano Diretor poderá se dizer participativo, conforme requer o § 4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade.

Na Audiência Pública, a população poderá apresentar propostas de emendas às minutas, de forma escrita ou oral, esta última devendo ser redigida a termo na respectiva ata. Essas emendas serão encaminhadas para análise do Conselho Municipal, que deliberará a respeito.

A critério do Município, poderão ser realizadas outras audiências públicas, por exemplo, uma a mais para a apresentação do Diagnóstico ou mais de uma para a apresentação das propostas de minutas das leis.

### **3.6. REVISÃO FINAL DAS MINUTAS**

Após a(s) Audiência(s) Pública(s), o CINCATARINA revisará os textos e realizará a redação final das minutas dos projetos de lei, compilando as eventuais alterações que o Conselho Municipal tiver aprovado.

Também serão revisados os eventuais anexos que deverão acompanhar as minutas de leis (tabelas, cartogramas etc.).

### **3.7. ENTREGA FINAL**

---

<sup>17</sup> GRASSI, Karine. **Plano Diretor e Audiência Pública**: legislação, doutrina e relatos de casos. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016, p. 132.

A versão final de todos os documentos produzidos – Diagnóstico, Prognóstico e Minutas de Lei, e anexos - será entregue ao Município por meio digital. As minutas de lei serão entregues em formato que possibilite a inserção de timbre e adequação aos padrões da municipalidade (word).

Com a entrega final, encerra-se a participação do CINCATARINA no processo de elaboração e revisão do Plano Diretor e da legislação urbanística do Município. Após, caberá aos órgãos municipais competentes providenciar para que o processo legislativo seja devidamente iniciado.

#### 4. REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de; NIEHBUR, Karlin Olbertz; SCHIRATO, Renata Nadalin Meireles. Instrumentos políticos e jurídicos da política urbana. *In*: MEDAUAR, Odete et al. (Coord). **Direito Urbanístico: estudos fundamentais**. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 167-242.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. 2.ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

BREGA, José Fernando Ferreira & SCHIRATO, Renata Nadalin Meireles. Função social da propriedade urbana e condicionamento da propriedade. *In*: MEDAUAR, Odete et al. (coord). **Direito Urbanístico: estudos fundamentais**. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 75-99.

Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 05/03/2022.

CUNHA FILHO, Alexandre Jorge Carneiro; RIBEIRO, Carlos Vinícius Alves; MONTEIRO, Vítor. *In*: MEDAUAR, Odete et al. (coord). **Direito Urbanístico: estudos fundamentais**. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 101-152.

DUARTE, Fábio. **Planejamento urbano**. 2.ed.rev., atual. e ampl. Curitiba: IBPEX, 2011.

GRASSI, Karine. **Plano Diretor e Audiência Pública**: legislação, doutrina e relatos de casos. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

GREGO-SANTOS, Bruno. Direito Urbanístico brasileiro e ordem urbanística internacional. *In*: MEDAUAR, Odete et al. (coord). **Direito Urbanístico: estudos fundamentais**. Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 57-71.

LIBÓRIO, Daniela Campos (coord). **Direito Urbanístico**: Fontes do direito urbanístico e direito à cidade. Belo Horizonte: Fórum, 2020.

Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em 05/03/2022.

Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)>. Acesso em 05/03/2022.

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. **Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; e dá outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm)>. Acesso em 05/03/2022.

Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em 05/03/2022.

Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. **Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; e dá outras providências.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm)>. Acesso em 05/03/2022.

LIBÓRIO, Daniela Campos (coord.). **Direito Urbanístico: Fontes do direito urbanístico e direito à cidade.** Belo Horizonte: Fórum, 2020.

MEDAUAR, Odete et al. (coord). **Direito Urbanístico: estudos fundamentais.** Belo Horizonte: Fórum, 2019.

\_\_\_\_\_. Panorama e evolução do direito urbanístico. *In*: LIBÓRIO, Daniela Campos (coord.). **Direito Urbanístico: Fontes do direito urbanístico e direito à cidade.** Belo Horizonte: Fórum, 2020.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro.** 28 ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

PIRES, Lilian Regina Gabriela Moreira. Direito urbanístico e direito à cidade. *In*: LIBÓRIO, Daniela Campos (coord.). **Direito Urbanístico: Fontes do direito urbanístico e direito à cidade.** Belo Horizonte: Fórum, 2020, p. 181-192.

Resolução nº 25, de 18 de março de 2005. **Emite orientação e recomendações para a elaboração do Plano Diretor.** Disponível em:<<http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Resolucoes/resolucao-25-2005.pdf>>. Acesso em: 03 mar. 2020.

Resolução nº 34, de 1 de julho de 2005. Alterada Pela Resolução Recomendada nº 164, de 26 de março de 2014. **Emite orientação e recomendações ao conteúdo mínimo do Plano Diretor, tendo como base o Estatuto da Cidade.** Disponível

em<[http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Resoluções/resolucao-34-2005\\_alterada.pdf](http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Resoluções/resolucao-34-2005_alterada.pdf)>. Acesso em: 05 mar. 2020.

Resolução Recomendada nº 83, de 08 de dezembro de 2009. **Recomendar ao Ministério das Cidades que emita orientações com relação à revisão ou alteração de Planos Diretores.** Disponível em: ><http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosCidades/ArquivosPDF/Resolucoes/ResolucaoRecomendada/resolucao-83-2009.pdf>>. Acesso em: 03 mar. 2020.

SAULE JUNIOR, Nelson. **Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro. Ordenamento constitucional da política urbana. Aplicação e eficácia do plano diretor.** Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 1997.

SOTTO, Débora. A participação popular e a aderência ao plano diretor como condição de validade das normas urbanísticas municipais: breves reflexões sobre a teoria das fontes do direito aplicada ao direito urbanístico. *In*: LIBÓRIO, Daniela Campos (coord.). **Direito Urbanístico: Fontes do direito urbanístico e direito à cidade.** Belo Horizonte: Fórum, 2020, p. 19-34.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA: Recurso Especial 1770760/SC. Relator: Ministro Benedito Gonçalves. DJ 10/05/2021. Disponível em: <[https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&cod\\_tema\\_inicial=1010&cod\\_tema\\_final=1010](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1010&cod_tema_final=1010)> Acesso em: 05 mar 2022.

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

A revisão do Plano Diretor elaborada pelo CINCATARINA resulta em lei municipal que organiza o crescimento e o funcionamento da cidade. Considera-se o Projeto da Cidade que queremos. Engloba princípios e regras orientadoras da ação dos agentes (públicos e privados) que constroem e utilizam o espaço urbano. Estes princípios inseridos no Plano Diretor é que vão nortear a construção dos outros níveis de planejamento.

O Consórcio Interfederativo Santa Catarina CINCATARINA é um consórcio Público, Multifinalitário, constituído na forma de associação Pública com personalidade jurídica de direito público e natureza autárquica interfederativa.



CNPJ: 12.075.748/0001-32

[www.cincatarina.sc.gov.br](http://www.cincatarina.sc.gov.br)

[cincatarina@cincatarina.sc.gov.br](mailto:cincatarina@cincatarina.sc.gov.br)

Sede do CINCATARINA  
Rua General Liberato Bittencourt, 1885, 13º Andar, Sala 1305,  
Bairro Canto Florianópolis/Estado de Santa Catarina – CEP 88.070-800  
Telefone: (48) 3380 1620

Central Executiva do CINCATARINA  
Rua Nereu Ramos, 761, 1º Andar, Sala 01, Centro  
Fraiburgo/Estado de Santa Catarina – CEP 89.580-000  
Telefone: (48) 3380 1621