

# PLANO DIRETOR DE MEDIANEIRA

PLANEJANDO UMA CIDADE MELHOR PARA TODOS

2020 - 2030



**Cartilha do Plano Diretor**

**Participar é um Direito!**

# Apresentação

Medianeira, desde sua colonização, sempre buscou crescer como uma cidade planejada, em harmonia com o meio ambiente. Em 1992, seguindo determinações da Constituição Federal de 1988, desenvolveu o primeiro Plano Diretor para definir as diretrizes do desenvolvimento municipal aliadas à base legal para sua institucionalização.

Desde então o Plano foi revisto em 2006 e aprovado em 2007, mas já está na hora de revê-lo novamente, pois a cidade se transformou nestes 13 anos. É necessário atualizar o Plano e sua legislação, e esta revisão será feita com a participação da população, pois é ela que vivencia, no seu cotidiano, estas transformações.

Para tanto, foi elaborada a presente cartilha que esclarece quais são os objetivos do Plano Diretor de Medianeira e sua composição, os instrumentos de Política Urbana e Desenvolvimento Sustentável e como eles podem ser utilizados para melhorar nossa cidade.

Serão realizadas atividades e elaborados produtos, com a participação da Equipe Técnica Municipal – ETM, do Conselho Municipal de Planejamento – CMP/Grupo de Acompanhamento – GA, da Consultoria contratada, da supervisão do Paranacidade, dos representantes do poder legislativo, da população e das associações representativas dos vários segmentos da comunidade, estruturados nas seguintes fases:

- 1 MOBILIZAÇÃO
- 2 ANÁLISE TEMÁTICA INTEGRADA
- 3 DIRETRIZES E PROPOSTAS PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL
- 4 PLANO DE AÇÕES E INVESTIMENTOS E INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL



# HISTÓRICO

- 1988 **Constituição Federal** → A Constituição Federal de 1988 estabeleceu que as cidades com mais de 20 mil habitantes elaborassem seu Plano Diretor Participativo e que a gestão municipal ocorresse de forma democrática. Nela também foi definida que as cidades e as propriedades deveriam cumprir sua **FUNÇÃO SOCIAL**, atendendo os interesses da sociedade como um todo.
- 1992 **Primeiro Plano Diretor de Medianeira** → É elaborado pela equipe técnica da Prefeitura Municipal o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Medianeira.
- 2001 **Estatuto da Cidade** → A Lei Federal nº 10.257 detalhou o capítulo da Política Urbana da Constituição de 1988 e definiu o que seriam as Funções Sociais da cidade e da propriedade, estabelecendo o dever em garantir o bem-estar e a segurança dos cidadãos, com equilíbrio ambiental e boa qualidade de vida.
- 2007 **Revisão do Plano Diretor de Medianeira** → É elaborada a Revisão e Atualização do Plano Diretor Participativo de Medianeira visando o desenvolvimento e a Expansão Urbana do Município.
- 2020 **Revisão do Plano Diretor de Medianeira** → A cidade cresceu e se desenvolveu desde a Revisão do Plano Diretor de 2007, sendo necessária a Revisão do mesmo a fim de se adequar a realidade atual do município, que conta com 46.198 habitantes em 2019 (estimativa IBGE).



# O que é um Plano Diretor

É uma **Lei Municipal** que define um conjunto de **diretrizes** e **propostas** para todo o território do município, com o objetivo de garantir o desenvolvimento socioeconômico, a preservação do meio ambiente e a organização territorial, diferentes usos e das redes de infraestrutura, para **curto, médio e longo prazos**. O plano será elaborado com participação de toda a população, sendo obrigatória a sua revisão a **cada 10 anos**, pois as cidades mudam e as leis que as regulam também devem se atualizar.

**GESTÃO  
DEMOCRÁTICA**

**+ 20 Mil Habitantes 10 Anos**



A Lei serve como um **INSTRUMENTO URBANÍSTICO** que orienta como o município deverá realizar seus investimentos e utilizar seus recursos, sendo responsável por **ESTABELECEER COMO O ESTATUTO DA CIDADE SERÁ APLICADO** no município.

Ela se aplica as áreas **URBANAS E RURAIS**, definindo quais regiões da cidade podem ser utilizadas para moradia, comércio, instalação de indústrias, produção agrícola, bem como para onde a **CIDADE PODE CRESCER**, baseado no aproveitamento das redes de esgoto, luz, água, transporte público coletivo já existentes e também nas áreas favoráveis para expansão urbana, protegendo as áreas frágeis ambientalmente e os recursos hídricos.

No entanto o plano não tem o poder de resolver todos os problemas, mas ele **INDICA E ORIENTA AS DIRETRIZES A SEREM TRABALHADAS** em diversos eixos a fim de tornar a cidade um lugar melhor para todos.

# Como as demandas serão atendidas?

- ✓ Através de **Estudos Técnicos** para identificar a realidade da cidade e seus problemas;
- ✓ Através da **Consulta** e **Participação** da população;
- ✓ Através da criação de **Conselhos**;
- ✓ Através da **aplicação dos Instrumentos Urbanísticos** criados pelo Estatuto da Cidade.

## Qual a estrutura do Plano Diretor?

A revisão do Plano Diretor de Medianeira é dividida em **QUATRO FASES**: Mobilização, Análise Temática Integrada, Diretrizes e Propostas sendo que em todas estas etapas a participação popular é essencial. Durante cada Fase ocorrerá uma Audiência Pública e ao menos uma oficina de Leitura Técnica e uma de Leitura Comunitária.

### O QUE ACONTECE NAS DIFERENTES FASES DO PLANO DIRETOR?

- 1 MOBILIZAÇÃO:**  
definições iniciais e preparatórias para desenvolvimento do Plano Diretor – cronograma e métodos
- 2 ANÁLISE TEMÁTICA INTEGRADA:**  
diagnóstico da situação do município com a participação da população
- 3 DIRETRIZES E PROPOSTAS PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL:**  
soluções de reordenamento territorial de acordo com a realidade atual
- 4 PLANO DE AÇÕES E INVESTIMENTOS E INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL:**  
Definição das ações e investimentos prioritários para implementação do Plano Diretor e elaboração das normativas e legislações

### AO TODO SERÃO 41 ATIVIDADES



24 RELATÓRIOS TÉCNICOS  
24 REUNIÕES TÉCNICAS



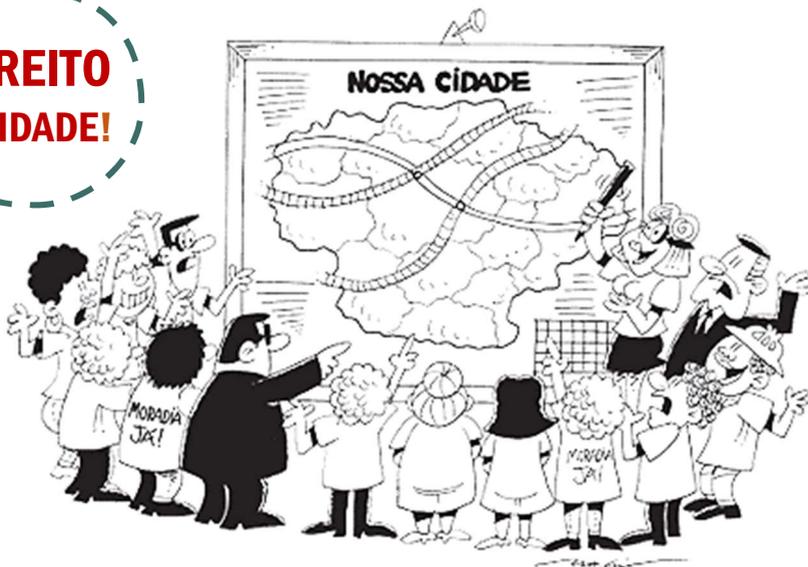
7 REUNIÕES DE COORDENAÇÃO  
4 AUDIÊNCIAS E 1 CONFERÊNCIA  
5 LEITURAS COMUNITÁRIAS



# O que é Estatuto da Cidade?

**LEI FEDERAL Nº 10.257/2001**, a qual determina como a **POLÍTICA URBANA** deve ser feita em todo o país e garante o **DIREITO À CIDADE** para todos.

**DIREITO  
À CIDADE!**



Esta Lei detalha e desenvolve as determinações da Política Urbana da Constituição Federal e define quais são as **FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE E DA PROPRIEDADE**, de modo que garanta o bem-estar e a segurança dos cidadãos, com equilíbrio ambiental e boa qualidade de vida.

Visando alcançar estes objetivos o Estatuto estabeleceu diversos **INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS** que auxiliam na organização do território e na proteção do interesse coletivo, garantindo uma cidade mais justa para todos.

Os municípios têm a liberdade de escolher quais destes instrumentos serão utilizados, pois se nem todos se adequam à realidade daquela cidade.

## Principais Instrumentos do Estatuto das Cidades...

- **Transferência do Direito de Construir**  
Permite a venda ou passe do direito a construção para outra propriedade.
- **Outorga Onerosa do Direito de Construir (Solo-criado)**  
Permite ao poder público recuperar investimentos realizados em infraestrutura que resultem na valorização de terrenos particulares.
- **Direito de Preempção**  
Prioridade da prefeitura na compra de um determinado de terreno.
- **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo**  
Utilizado para obrigar o proprietário a exercer a Função Social da propriedade, estabelecendo prazos para a utilização, parcelamento ou edificação do lote.
- **Operações Urbanas Consorciadas**  
Viabilizar a transformação estrutural de um setor da cidade através de parcerias entre o setor público e o privado.

## OUTROS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DAS CIDADES:

- **Zonas Especiais de Interesse Social**  
Áreas destinadas pelo Plano Diretor a abrigar moradia popular.
- **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia**  
Permite a regularização de moradias ilegais em terrenos públicos.
- **Usucapião Especial de Imóvel Urbano**  
Regulariza a posse individual de um terreno ou imóvel particular, de até 250m<sup>2</sup>, abandonado pelo dono, o qual foi ocupado a mais de 5 anos.
- **Direito de superfície**  
Estabelece o direito de construir ou utilizar a superfície, espaço aéreo ou subsolo, independentemente da propriedade do lote.

**PARA SABER MAIS:** <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf?sequence=6%20Calizava>.



## Participação Popular

Para que o **PLANO DIRETOR** tenha **VALIDADE LEGAL** é necessária a **PARTICIPAÇÃO DA POPULAR** em todas as suas fases. O **PLANEJAMENTO PARTICIPATIVO** possibilita que a população contribua com ideias e ajuda a equipe técnica a alinhar as propostas de acordo com o que é mais importante para a **COMUNIDADE LOCAL**.



Conforme o **ESTATUTO DA CIDADE** a **POLÍTICA URBANA** deve promover e fortalecer a **GESTÃO DEMOCRÁTICA**. Para que isso aconteça, existem instrumentos como:

- ✓ **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS & DEBATES** abertas a discussões para que as diferentes opiniões sejam ouvidas!
- ✓ **CONFERÊNCIAS SOBRE ASSUNTOS DE INTERESSE** urbano permitindo consenso entre poder público e os diversos setores sociais;
- ✓ **INICIATIVAS POPULARES DE PROJETOS DE LEI** partindo de organizações da população para que suas propostas sejam discutidas pelos vereadores na Câmara Municipal!



objetivos do plano  
diretor de  
medianeira...

- ✓ Garantir a **função social da cidade e da propriedade**;
- ✓ Garantir o **bem-estar e a qualidade de vida** dos habitantes;
- ✓ Garantir a **gestão democrática** da cidade;
- ✓ Proporcionar o Desenvolvimento Municipal com **Inovação, Inteligência e Sustentabilidade** (Agenda 2030 / Nova Agenda Urbana).

## A função social da Propriedade...

Todo cidadão brasileiro tem **DIREITO À PROPRIEDADE**, mas todo terreno ou edificação deve servir aos interesses da cidade como um todo, e não apenas ao do seu proprietário. Uma propriedade cumpre com a sua **FUNÇÃO SOCIAL** quando o seu uso é compatível com o que prevê o **PLANO DIRETOR** da sua cidade, ou seja, que sirva para **MORADIA, COMÉRCIO, SERVIÇO, INDÚSTRIA, PRODUÇÃO DE ALIMENTOS** etc. Um imóvel não está cumprindo com sua função social quando está abandonado, não utilizado ou subutilizado (por exemplo, quando alguém tem um terreno em uma área com infraestrutura e não o utiliza esperando valorizar para vender (especulação imobiliária).



INSTITUTO PÓLIS, 2002.



INSTITUTO PÓLIS, 2002.

# Crescimento Sustentável



FLATICON, 2019.

Para crescer de forma sustentável, a cidade deve ser capaz de **PROPORCIONAR MELHOR QUALIDADE DE VIDA** para todos, através do desenvolvimento econômico aliado a **UTILIZAÇÃO EFICIENTE DOS RECURSOS NATURAIS** necessários para a vida humana (como água, ar puro, vegetação etc.).

O **CRESCIMENTO SUSTENTÁVEL** deve nortear os objetivos do Plano Diretor. O foco vai além de promover a preservação dos recursos naturais, deve também viabilizar uma **SOCIEDADE IGUALITÁRIA** fortalecendo a **DISTRIBUIÇÃO DE OPORTUNIDADES**. As estratégias de planejamento garantem que os objetivos sejam alcançados e as normativas regulam e direcionam esse processo.

## COMO GARANTIR OS OBJETIVOS?

### ESTRATÉGIAS



### DIRETRIZES

Ações que auxiliam a concretizar os objetivos estabelecidos

### NORMATIVAS



### LEGISLAÇÃO

Regras que definem o direcionamento, crescimento e ordenação do Município

A Nova Agenda Urbana da ONU estabeleceu 17 **OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL** (ODS), os quais deverão orientar as políticas nacionais e as atividades de cooperação internacional nos próximos quinze anos nas cidades dos países membros.



# O que a revisão do Plano Diretor vai estabelecer?

Uma das principais funções do Plano Diretor é direcionar o ordenamento e crescimento territorial do Município, estabelecendo áreas:

- ambientais, culturais e históricas que devem ser protegidas;
- ideais para o adensamento, pois dispõem de infraestrutura para atender novos moradores e edificações;
- reservadas para atividades econômicas e geradoras de empregos;
- destinadas à implantação de moradias de interesse social;
- para implantação de equipamentos sociais e públicos;
- com uso mistos, possibilitando comércios e serviços próximos às residências promovendo locais de encontro e reduzindo os deslocamentos;

A implantação efetiva dessas áreas e regulamentações depende da **CONCILIAÇÃO DE INTERESSES DIVERSOS**, como do município, dos empresários, dos cidadãos, dos proprietários de terra, dos técnicos e dos políticos. **MUITAS VEZES OS INTERESSES SÃO CONFLITANTES** não é tão simples conciliá-los, sendo necessária análise aprofundada de quais ações beneficiariam a maior parte da população, por isso a sua **PARTICIPAÇÃO** é tão importante no processo de **REVISÃO DO PLANO DIRETOR**.

## 330 dias de Plano Diretor

### Questionamentos

### Sugestões

### Eventos Públicos

### Colaborações on-line



LAGUNA POPULAR, 2010.

# O que a revisão do Plano Diretor deve responder?

- ? Quais as áreas indicadas para o crescimento da cidade?
- ? Hoje a infraestrutura atende as necessidades da população?
- ? Como é o Uso do Solo atual?
- ? Como o uso do solo atual e a expansão urbana se relacionam com o meio ambiente e com a infraestrutura e os equipamentos públicos existentes?
- ? Quais são as condições dos loteamentos e moradias no município?
- ? Quais são as soluções para garantir os direitos ao transporte e a acessibilidade?
- ? Como garantir os direitos à cidade sustentável?
- ? Como garantir os nossos direitos no novo plano?



## Leis do Plano Diretor

A Lei do Plano Diretor é responsável pela orientação do crescimento e desenvolvimento do município, através da aplicação de diretrizes e propostas, as quais orientarão as seguintes Leis:

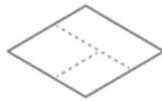
- **Lei do Perímetro Urbano**

Estabelece a divisão do município em zonas rurais e urbanas, auxiliando o direcionamento das políticas públicas e determinando as áreas com tendência a urbanização futura. Todas as áreas inseridas no perímetro urbano são passíveis de pagamento de IPTU, para manter a infraestrutura básica que deve existir no local, como: asfalto, luz, água, esgotamento sanitário, drenagem, coleta de lixo, transporte, equipamentos públicos (saúde, educação, lazer).



- **Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural**

Define as zonas municipais e os usos dos lotes e imóveis no município. Esta lei estabelece o número de pavimentos permitidos, o quanto é permitido construir no terreno, a área mínima para absorção da água da chuva, a taxa máxima de ocupação, área mínima, dimensão mínima da frente do lote, e afastamento mínimo das construções em relação as divisas.



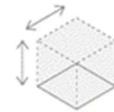
**PARCELAMENTO**

Define o dimensionamento do lote e as regras para divisão de lotes e glebas



**USO**

Define as atividades permitidas no lote



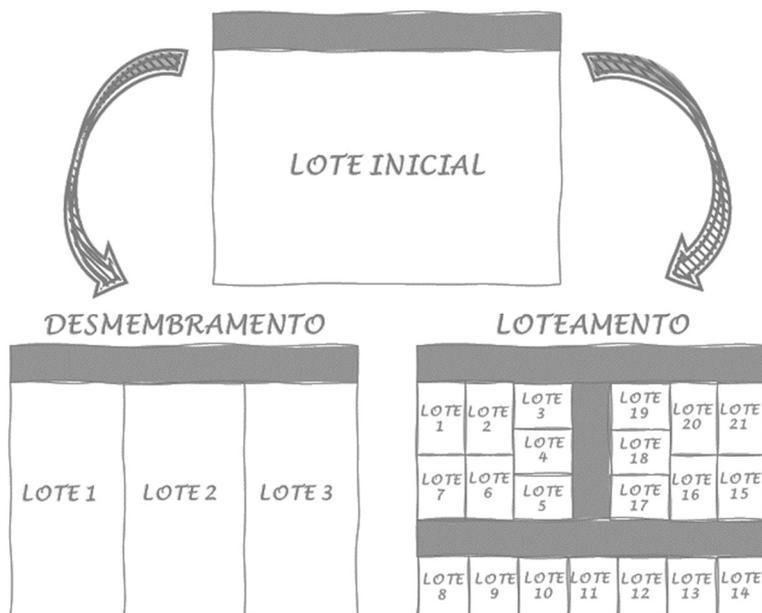
**OCUPAÇÃO**

Define regras para ocupação do lote

## Leis do Plano Diretor

- Lei do Parcelamento do Solo Urbano**

Regulada pela Lei Federal 6.766/79, determina duas modalidades de parcelamento do solo, o loteamento e o desmembramento. Ambos são a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, sendo que nos desmembramentos existe o aproveitamento do sistema viário existente e nos loteamentos é necessário a abertura de novas vias de circulação ou o prolongamento, modificação e ampliação das vias existentes.



- Lei do Sistema Viário**

Estabelece os critérios para a definição e nível de importância das vias do sistema viário básico municipal, para o escoamento do tráfego de veículos e visando a ágil e segura locomoção dos usuários, definindo a composição, classificação e dimensão das vias existentes.

## Leis do Plano Diretor

- **Código de Edificações e Obras**

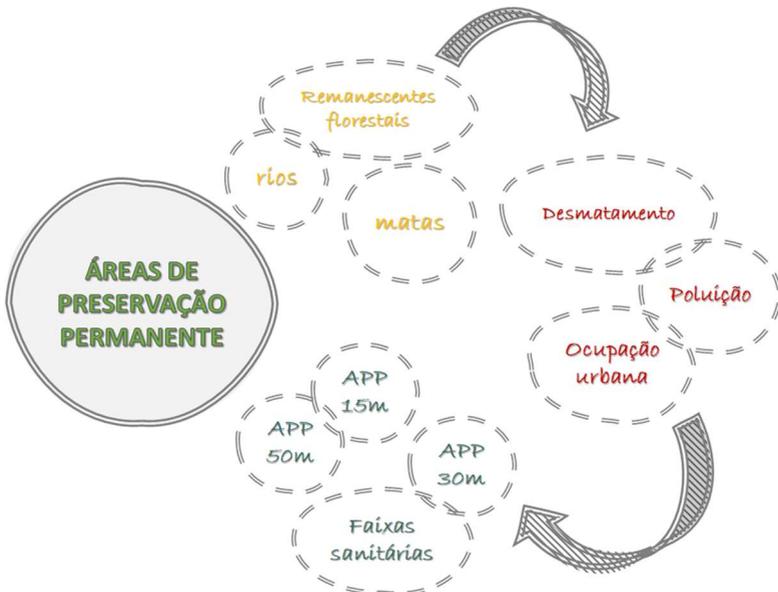
Instrumento que permite à Administração Municipal exercer o controle e a fiscalização do espaço construído e seu entorno, garantindo a segurança e a saúde nas edificações, definindo as normas para construção e adequação das obras de acordo com as diretrizes urbanísticas do município.

- **Código de Posturas**

Estabelece normas de polícia administrativa municipal em relação a higiene, segurança, ordem pública, bem-estar público, localização e funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços, regulamentando as relações entre o Poder Público local e os cidadãos, além de definir penas aos infratores, que, por ação ou omissão, infringirem a legislação e os regulamentos do Município.

- **Lei do Meio Ambiente**

Regula os direitos e obrigações relacionados à proteção, controle, conservação e recuperação do Meio Ambiente no Município, devendo sempre respeitar as regulamentações estaduais e federais existentes.



## Leis do Plano Diretor

- **Plano de Ação e Investimento (PAI)**

Contém as ações, as metas, a estimativa de recursos necessários e o prazo para a execução das ações que visam a resolução dos principais problemas detectados no município através do Plano Diretor.



## Como estas leis afetam vida da população?

Todo este conjunto de leis regula:

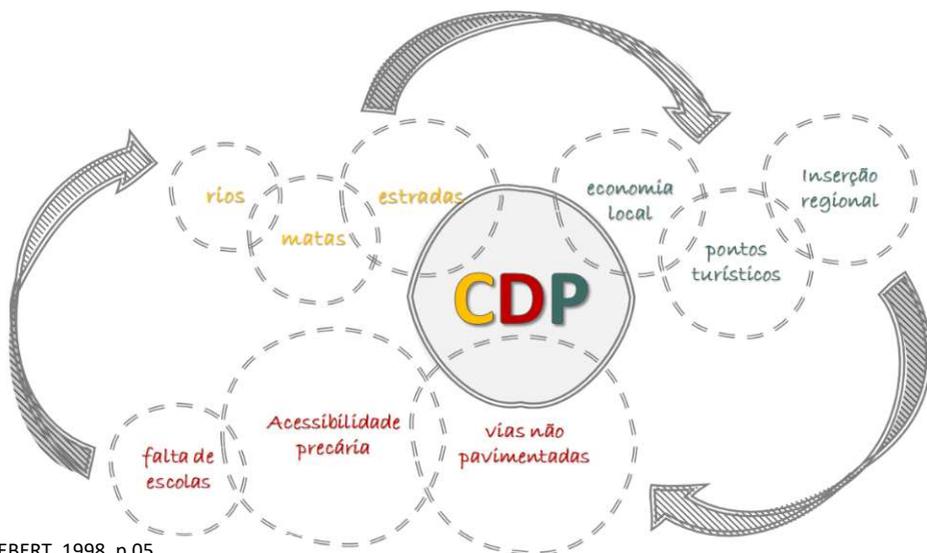
- ✓ como e onde os parcelamentos e as construções podem ser realizados;
- ✓ quais são as regras para as construções;
- ✓ o fluxo e escoamento de veículos e pessoas;
- ✓ as restrições ambientais existentes;
- ✓ quais são os deveres e obrigações dos cidadãos perante o município.

**Por esta razão é muito importante compreender cada uma destas legislações que compõem o Plano Diretor Municipal de Medianeira, bem como a função de cada uma delas.**

# Qual metodologia será aplicada?

A metodologia **CDP - CONDICIONANTES, DEFICIÊNCIAS E POTENCIALIDADES**, empregada em projetos de planejamento urbano e regional, foi desenvolvida na Alemanha e introduzida em Santa Catarina através do Gaplan – Gabinete de Estado do Planejamento, em 1983.

Através da CDP<sup>1</sup> os dados levantados são organizados e podem ser vistos em conjunto facilitando a apresentação e **DISCUSSÃO DO PLANO DIRETOR** com a comunidade.



<sup>1</sup> SIEBERT, 1998, p.05.

**CONDICIONANTES** - Elementos existentes ou projetados que não podem ou não devam ser alterados;

**DEFICIÊNCIAS** - Elementos que representam problemas que devem ser solucionados;

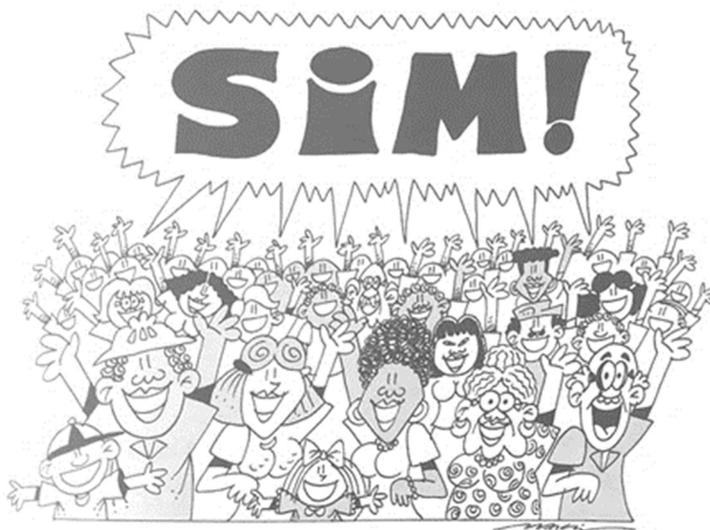
**POTENCIALIDADES** - Elementos que podem ser aproveitados para melhorar a qualidade de vida da cidade.

# OS DESAFIOS NÃO PARAM POR AÍ!!

Com o **PLANO DIRETOR CONCLUÍDO**, é importante que a população acompanhe passo a passo a sua implantação e avalie se as propostas estão alcançando os **OBJETIVOS DESEJADOS**.

Mais ainda, é preciso **GARANTIR QUE AS DECISÕES TOMADAS SEJAM RESPEITADAS POR TODOS**: no Orçamento Participativo (OP), nos planos de obras e em cada construção feita futuramente na cidade.

## O ESTATUTO EXIGE ESPAÇOS DE PARTICIPAÇÃO



### FIQUEM ATENTOS E CONTRIBUAM!!!

**SUA PARTICIPAÇÃO FAZ TODA A DIFERENÇA E É ESSENCIAL PARA MELHORAR A NOSSA CIDADE!!**



