

# **Plano Diretor Participativo e os Instrumentos Urbanísticos aplicados à agenda ambiental**

Prof. Dr. Marco Massari

CV: <http://lattes.cnpq.br/3830140380770842>

# APRESENTAÇÃO E INTRODUÇÃO

- Origem dos Instrumentos Urbanísticos – Pós 2ª Guerra Mundial (Estado de Bem-estar Social/Social-Democracia Europeia);
- Movimento Reforma Urbana e seu contexto;
- A Assembleia Constituinte;
- Capítulo da Política Urbana (Artigos 182 e 183);
- Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).



# ESTATUTO DA CIDADE

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

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

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

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

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

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

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

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

# ESTATUTO DA CIDADE

## V – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- l) direito de superfície;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;
- q) regularização fundiária;
- r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- s) referendo popular e plebiscito;

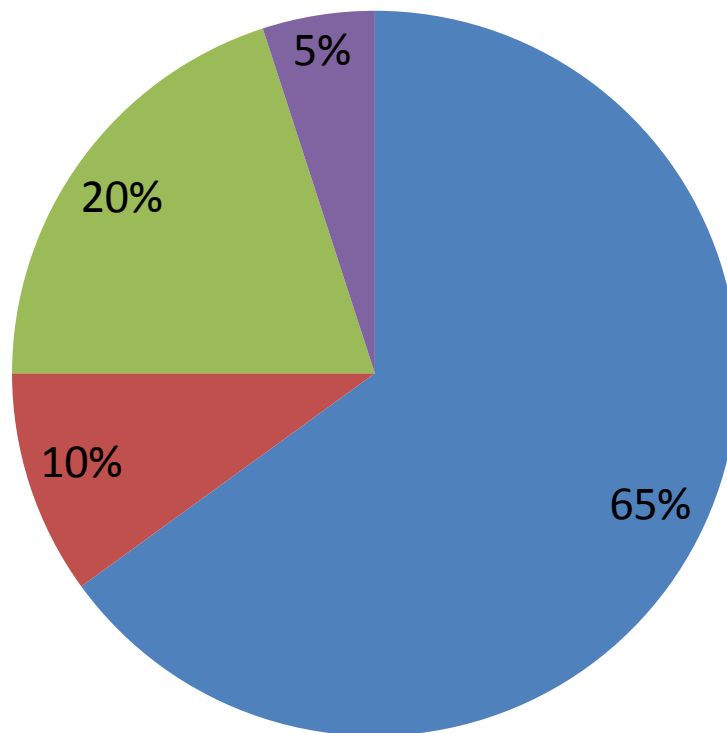
## VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

# O CONCEITO DE SOLO CRIADO E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DELE

- Como a cidade é produzida:
  - Valor de Uso x Valor de Troca
  - Área rural x Área urbana;
  - Desmembramentos e remembramentos;
  - Loteamentos

# O CONCEITO DE SOLO CRIADO E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DELE

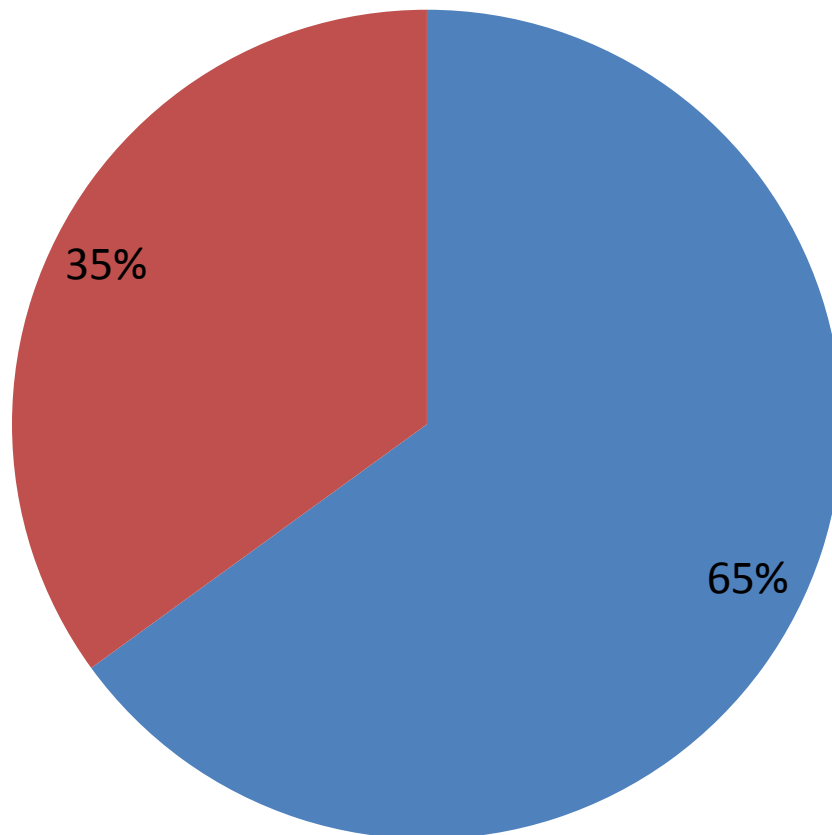
## Loteamento



# O CONCEITO DE SOLO CRIADO E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DELE

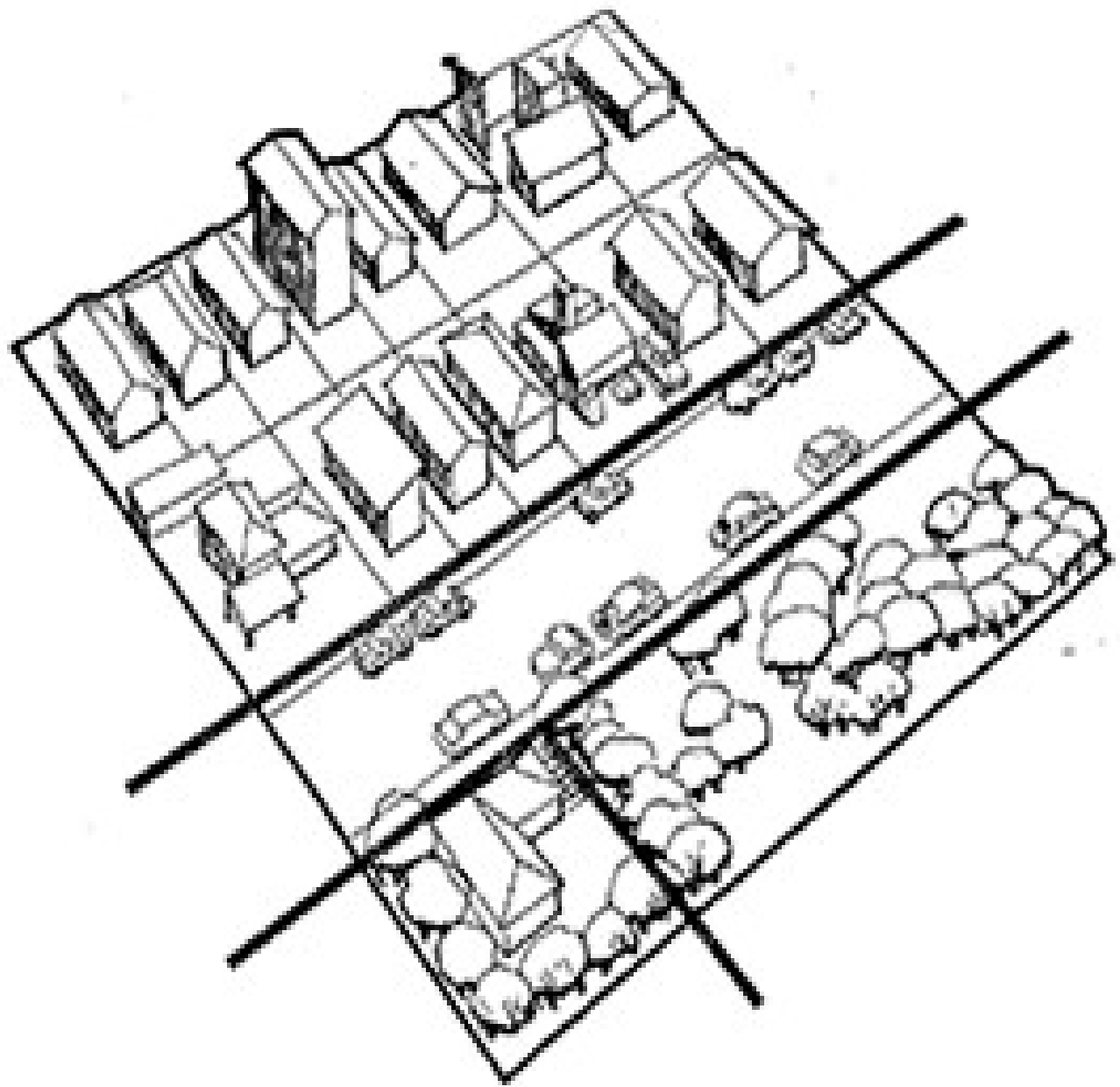
## Loteamento

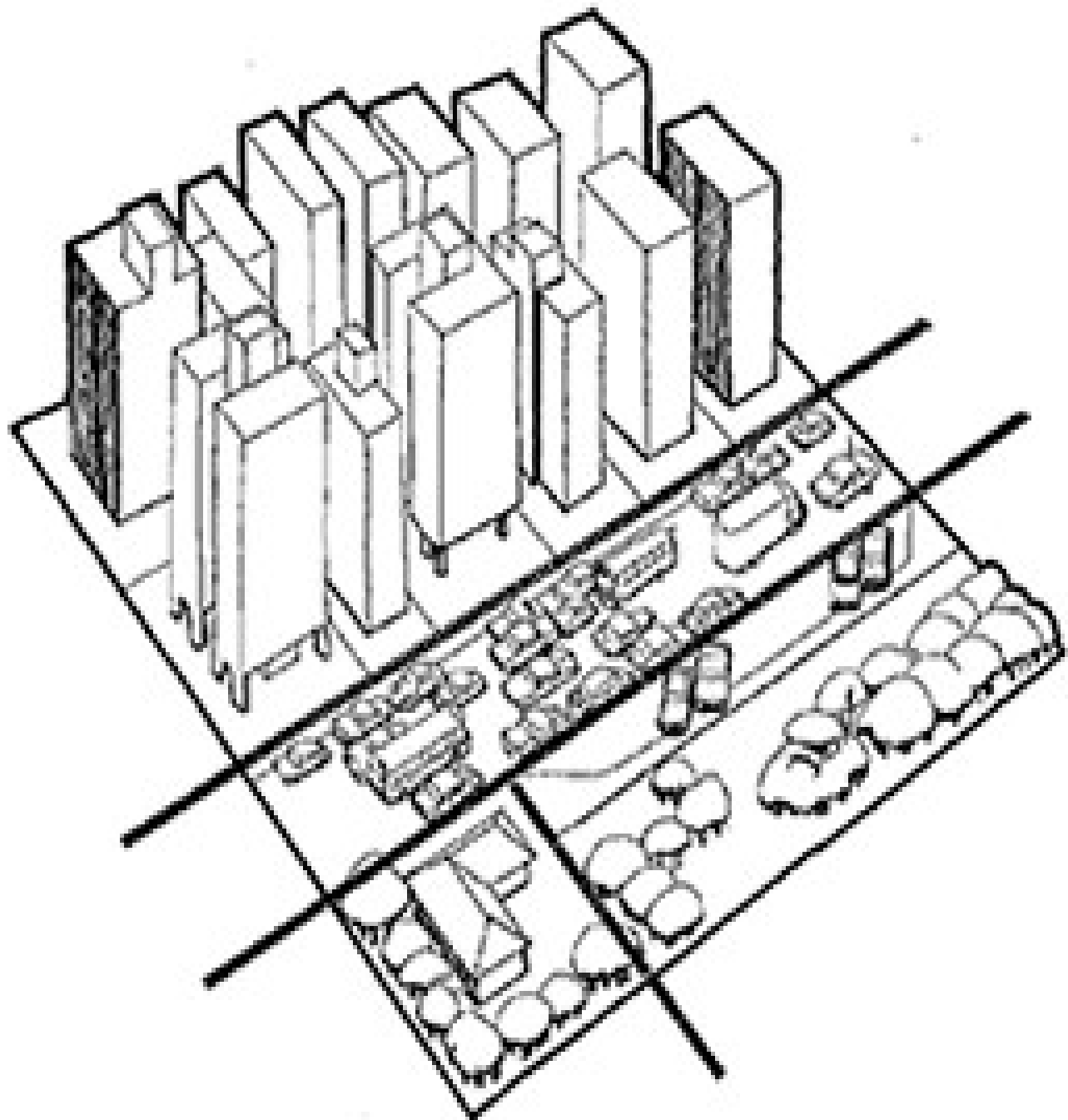
■ Áreas Privadas ■ Áreas Públicas

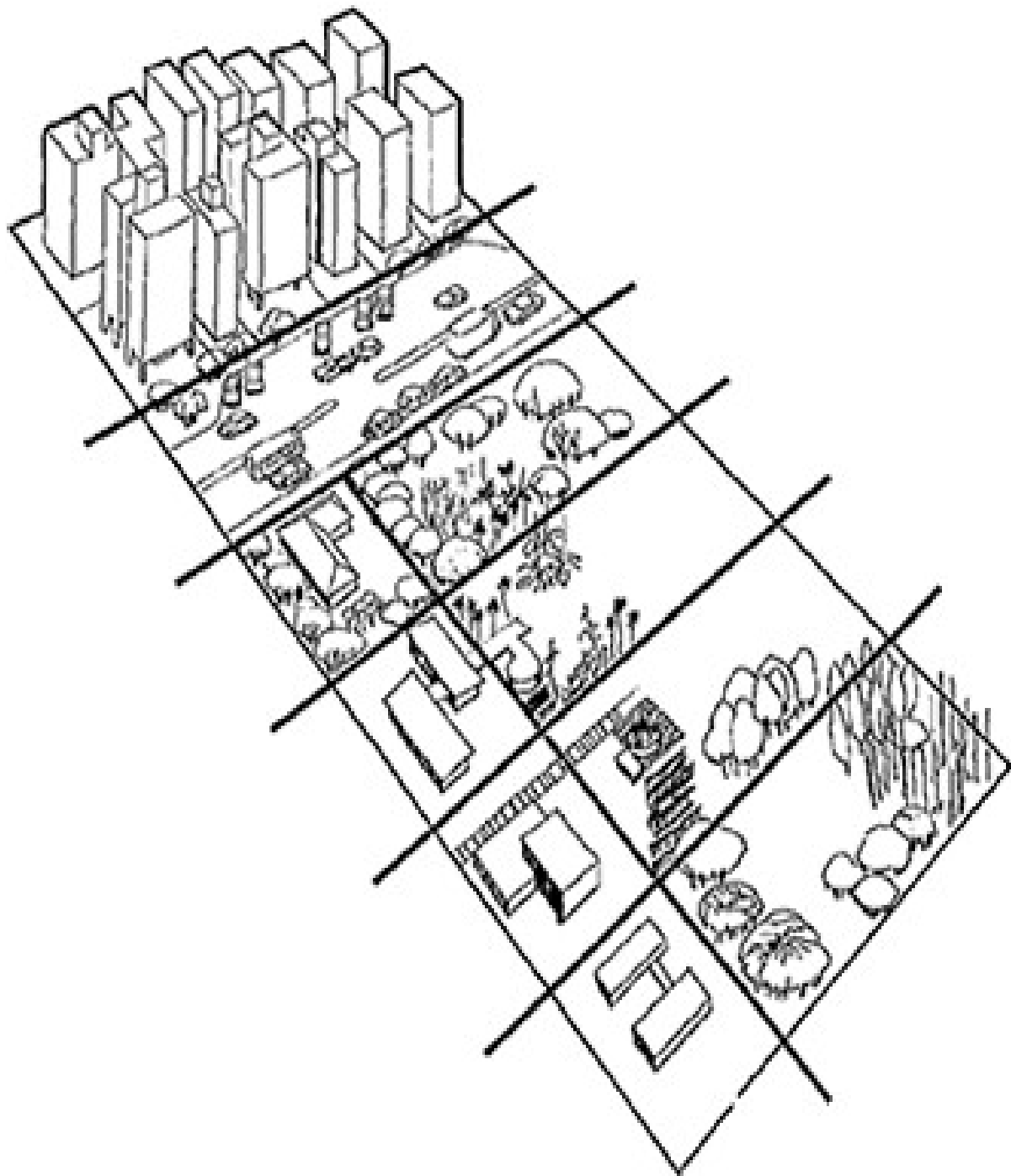


# O CONCEITO DE SOLO CRIADO E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DELE







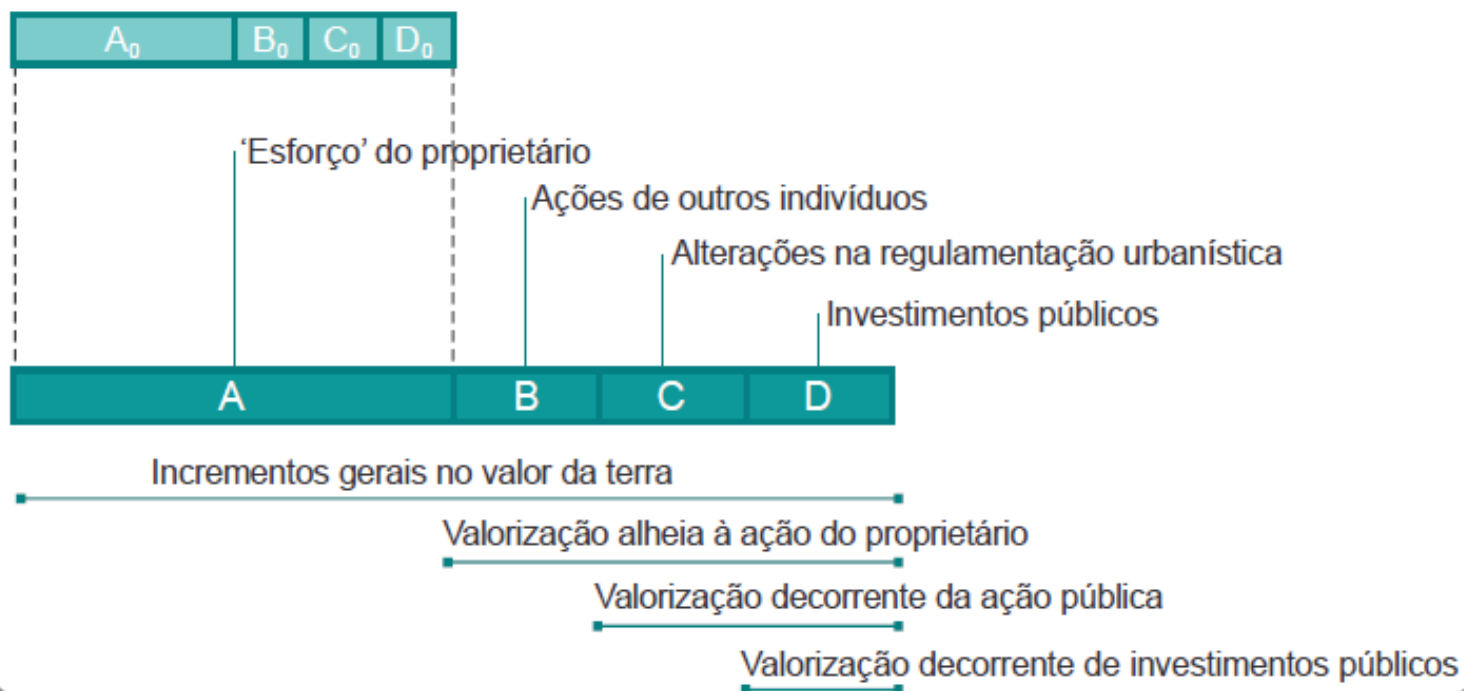


# O CONCEITO DE SOLO CRIADO E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DELE

- Separação do Direito de Propriedade do Direito Construtivo;
- Instrumentos derivados:
  - Direito de Superfície;
  - Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;
    - Seus princípios:
      - Urbanístico (equilíbrio urbano);
      - Igualitário;
      - Tributário (arrecadatório);
      - Redistributivo;
      - \*Antecipador de receitas;
  - Transferência do Direito de Construir – TDC;
  - Operação Urbana Consorciada – OUC;

# O CONCEITO DE SOLO CRIADO E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DELE

Componentes do valor da terra



*Esquema de  
composição do  
valor da terra*

*Fonte: Furtado, 2004*

# O CONCEITO DE SOLO CRIADO E OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DERIVADOS DELE



**Muito Obrigado**

Contato:

[mmassari@sorocaba.sp.gov.br](mailto:mmassari@sorocaba.sp.gov.br)