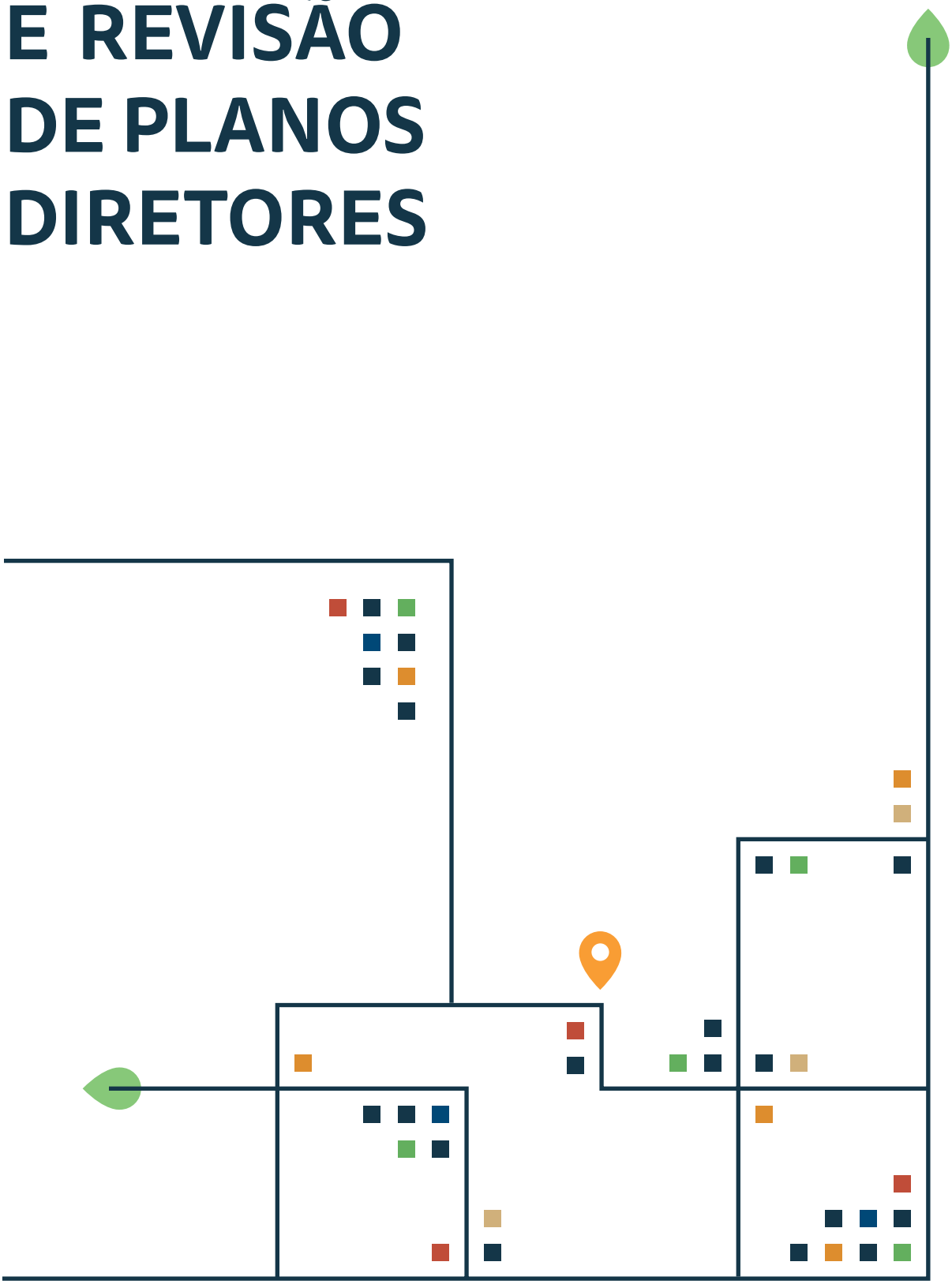
GUIA PARA ELABORAÇÃO E REVISÃO DE PLANOS DIRETORES



EXPEDIENTE

Seguindo as normas estabelecidas pelo Tribunal Superior Eleitoral (TSE) (Lei nº 9.504/1997 e Resolução-TSE nº 23.674/2021), as informações contidas nas páginas "***Expediente***" e "***Ficha Técnica***" desta publicação ficarão indisponíveis durante o **período eleitoral**, de 2 de julho a 2 de outubro de 2022, podendo ser estendido até o dia 30 de outubro, para o caso de eventual segundo turno.

GUIA PARA ELABORAÇÃO E REVISÃO DE PLANOS DIRETORES

cooperação alemã
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Por meio da:
giz Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

ANDUS

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

FICHA TÉCNICA

Seguindo as normas estabelecidas pelo Tribunal Superior Eleitoral (TSE) (Lei nº 9.504/1997 e Resolução-TSE nº 23.674/2021), as informações contidas nas páginas "***Expediente***" e "***Ficha Técnica***" desta publicação ficarão indisponíveis durante o **período eleitoral**, de 2 de julho a 2 de outubro de 2022, podendo ser estendido até o dia 30 de outubro, para o caso de eventual segundo turno.

Apresentação institucional

O Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), por meio da Secretaria Nacional de Mobilidade e Desenvolvimento Regional e Urbano (SMDRU), apresenta o ***Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores***, concebido como instrumento de apoio a municípios em seus processos de planejamento e gestão do território.

Esta publicação é parte do esforço de qualificação da agenda de desenvolvimento territorial no país, conduzido pela SMDRU desde a sua criação em 2019, visando integrar as estratégias de desenvolvimento regional às estratégias do desenvolvimento urbano, e buscar soluções convergentes para os desafios que se colocam, que contribuam para a missão de redução de desigualdades assumida pelo MDR.

Para que isso se realize, a SMDRU trabalha em diversas frentes, articuladas por um olhar que enxerga o território como protagonista e motor de transformações efetivas na vida das pessoas. É no território que as coisas acontecem, é do território que emergem as demandas e é no território que se concebem soluções adequadas às diferentes realidades sociais, econômicas e do meio físico, constitutivas e caracterizadoras da identidade de cada lugar.

A SMDRU atua com a premissa de que a complexa tarefa de redução de desigualdades num país continental e heterogêneo como o Brasil está intimamente ligada à atuação articulada no território, sob a coordenação de políticas públicas estruturantes, que assumam a diversidade territorial em sua matriz.

A fusão dos temas regional e urbano na mesma pasta ministerial deu à SMDRU a especial condição de ter sob seu mandato a Política Nacional de Desenvolvimento Regional, aprovada pelo Decreto nº 9.810, de 2019, e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, em formulação, o que permite lidar com o desafio de redução de desigualdades em diferentes escalas.

Este novo arranjo institucional ilumina a complexidade da atuação interfederativa e estimula a União a exercitar um duplo papel: na ação direta, por meio da estruturação das Políticas Nacionais, e no apoio técnico à implementação de processos eminentemente locais, como é o caso da elaboração ou revisão de Planos Diretores, que de competência constitucional dos municípios.

Refletindo este novo contexto, o ***"Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores"*** pretende ser aliado dos municípios na tarefa de planejar e gerir o território municipal, com um olhar voltado para problemas herdados do passado, e o outro olhar para o futuro, orientado pela noção dos desafios impostos pelo ideial de um desenvolvimento urbano sustentável.

O Guia traz nova abordagem, que se propõe avançar a partir da experiência acumulada no primeiro ciclo de elaboração de planos diretores à luz do Estatuto da Cidade, por meio das novas pautas que emergiram na última década, e da visão multiescalar que permite aos municípios se compreenderem como parte de uma rede e, dessa forma, tomarem as melhores decisões de planejamento e gestão para o seu desenvolvimento.

Trata-se de um trabalho primoroso, que deve ser destacado pela inovação, refletida no método que auxilia o agente local, a partir da identificação de seus problemas concretos, conduzindo-o a formas possíveis de enfrentamento que façam sentido em suas realidades específicas.

Para tanto, adotam-se os chamados ***circuitos***, das ***problemáticas***, às ***estratégias***, aos ***instrumentos***, às ***ferramentas complementares***, sem dispensar as etapas clássicas de ***leitura do território***, "formulação das propostas" e de "consolidação das propostas".

O documento disponibilizado neste momento é resultado de um trabalho de fôlego, de reflexão e experimentação por um conjunto amplo de pessoas, que foi testado por diferentes tipos de municípios, para amadurecer bem, e gerar bons frutos.

Formular, implementar e revisar estão na essência do trabalho da SMDRU, que outra vez reconhece na potência do território a saída para o desenvolvimento do país. Com esse espírito de trabalho em conjunto com os municípios para estruturar ações consistentes de assistência técnica, estabelece como cerne as parcerias institucionais firmadas pela SMDRU para viabilizar novas formas de fazer política pública.

O "***Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores***" é um dos produtos da cooperação técnica entre os governos Brasileiro e Alemão, no âmbito do Projeto ANDUS – Apoio à Agenda Nacional de Desenvolvimento Urbano Sustentável no Brasil. É resultado da implementação do Ministério do Desenvolvimento Regional e da *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH*, designada pelo Ministério do Meio Ambiente, Proteção da Natureza e Segurança Nuclear da Alemanha – BMU. Este produto mostra o quanto se pode avançar por meio do trabalho multinível, de aprendizagem mútua e constante, rumo à construção de cidades e de um mundo melhor para todos.

Sumário

PARTE I
PLANOS DIRETORES E AGENDAS INTERNACIONAIS 10

Apresentação do guia 12
Plano Diretor 18
Agendas internacionais 24
Mudança do clima e Planos Diretores 28

PARTE II
METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR A PARTIR DESTE GUIA 32

Etapa de preparação 42
Etapa 1 – Leitura do território 48
Etapa 2 – Formulação das propostas 118
Etapa 3 – Consolidação da proposta 140

PARTE III
CONTEÚDO PARA DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR 154

Como planejar 156
Como navegar 158

Temas 160
Problemáticas 214
Estratégias 376
Instrumentos 678
Ferramentas Complementares 910

ANEXOS 996

Anexo 1 – Glossário 998
Anexo 2 – Circuitos esquemáticos desenvolvidos 1018
Anexo 3 – Circuito esquemático 1086
Quadro síntese de leitura do território 1088
Quadro síntese de propostas 1090
Quadro sumário e conteúdo mínimo 1092
Anexo 4 – Sumário remissivo 1094

PARTE I

PLANOS DIRETORES E AGENDAS INTERNACIONAIS

Apresentação do guia

O presente guia é o primeiro instrumental, parte de um processo de construção de uma nova abordagem na formulação de Planos Diretores, no âmbito do projeto de cooperação técnica intitulado Apoio à Agenda Nacional de Desenvolvimento Urbano Sustentável no Brasil (ANDUS). O objetivo do projeto é apoiar agentes nos níveis federal, estadual e municipal na implementação de estratégias de gestão e de desenvolvimento urbano sustentável. Para isso, incorporam-se insumos das agendas internacionais, em especial da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável (ODS) , da Nova Agenda Urbana (NAU), da Contribuição Nacionalmente Determinada (NDC)[1] e o Acordo de Paris.

1. **NDC** é uma sigla em inglês para Contribuição Nacionalmente Determinada que envolve compromissos voluntários criados por países signatários do Acordo de Paris.

DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL[2]

O desenvolvimento urbano ocorre de maneira sustentável quando a ocupação urbana acontece de forma a privilegiar o bem comum e de forma a reduzir as desigualdades. Mas não apenas isso. É necessário também equilibrar as necessidades sociais, dinamizar a cultura, valorizar e fortalecer identidades. É necessário usar os recursos naturais, tecnológicos, urbanos e financeiros de forma responsável. Também é preciso promover o desenvolvimento econômico local. É preciso impulsionar iniciativas que criam oportunidades que incluam a diversidade. É preciso impulsionar formas de incluir todas as pessoas, da geração atual e das futuras gerações. É preciso incluir todas as pessoas no mercado de trabalho e no espaço, nas cidades, nos lugares. E isso deve acontecer independentemente da idade, gênero, raça, etnia ou qualquer outra característica das pessoas. Para alcançar um desenvolvimento urbano sustentável, é necessário também distribuir infraestrutura, espaços públicos, bens e serviços urbanos de forma equitativa (justa). É necessário ordenar o uso e a ocupação do solo de forma adequada, em diferentes contextos e escalas territoriais. É necessário respeitar acordos sociais e políticos que tenham sido definidos em ambientes democráticos de governança colaborativa.

2. Segundo Carta Brasileira para Cidades Inteligentes.

O desafio da construção deste guia metodológico para auxiliar na elaboração e na revisão dos planos diretores parte do pressuposto de que as realidades urbanas, ambientais, econômicas e sociais diferem bastante entre os 5.570 municípios brasileiros, e da compreensão de que estas realidades não são estanques, mas alteram-se constantemente, trazendo novos olhares e complexidades. O Guia precisa ser capaz de integrar essa dinâmica, atualizando seus formatos e suas possibilidades de informação e integração. A metodologia aqui apresentada, ainda em formato inicial, se propõe a oferecer, no futuro, um guia interativo, consolidando uma plataforma que subsidie, tecnicamente, a formulação da política de desenvolvimento urbano pelos municípios brasileiros, por meio da identificação de problemáticas – aqui, entendidas como desafios e potencialidades – frequentemente vivenciadas pelos municípios, com orientações para encaminhamento de estratégias e instrumentos adequados. Na formulação dos Planos Diretores, os municípios têm utilizado denominações diversas para as etapas, como, por exemplo, "diagnóstico" para a identificação de problemáticas, "diretrizes" que orientam estratégias e "cenários" quando se constroem visões de futuro. Mais relevante que a nomenclatura é concretizar o processo, ou seja, realizar o caminho a fim de auxiliar o núcleo gestor na revisão/elaboração do Plano Diretor de forma que este concretize um conjunto de instrumentos que sejam coerentes com as problemáticas identificadas, bem como com as respectivas estratégias estabelecidas. Propõe-se, ainda, que esse procedimento se dê, no âmbito dos municípios, num constante processo de aprimoramento de suas leituras urbanas.

A complexidade de realidades, portes e tipologias de municípios brasileiros pode suscitar múltiplas formas de acessar às informações e percursos sugeridos a partir de especificidades próprias relacionadas aos biomas, às estruturas produtivas, à regionalização e à organização territorial, dentre outras. No entanto, essa multiplicidade de possibilidades não se viabiliza em um guia padrão, mas se apresenta como potencialidade numa versão interativa que poderá ser construída a partir desta metodologia. A sistematização desta versão em um único volume que apresente várias possibilidades de organização pode contribuir para aprimorar percursos mais adequados às diversas realidades existentes no país. Ou seja, o desafio de se aproximar da realidade com uma multiplicidade de vivências e especificidades de municípios brasileiros não se encerra nesta primeira consolidação; ao contrário, deve avançar constantemente em um processo de aprimoramento da política urbana local e nacional. Nesta proposta metodológica, busca-se avançar em Planos Diretores instrumentalizados, ou seja, que sejam capazes de sair do campo das diretrizes e efetivar respostas aos problemas e desafios de cada município, de modo que obstáculos decorrentes da capacidade administrativa das respectivas Prefeituras e da realidade socioeconômica da população sejam superados, a fim de que os municípios consigam tirar proveito de suas potencialidades e enfrentar seus desafios para a promoção de cidades mais sustentáveis, justas e humanas.

DESAFIOS E ABORDAGEM

Após mais de 30 anos de promulgação da Constituição Federal e 20 anos do Estatuto das Cidades, três gerações de Planos Diretores Participativos já foram elaboradas nos municípios brasileiros, principalmente nas sedes das regiões metropolitanas. Os primeiros Planos Diretores inovaram ao apresentar processos participativos para sua elaboração, mas ainda com poucos instrumentos aplicáveis que dessem efetividade às diretrizes territoriais propostas.

Temos uma grande quantidade de Planos Diretores que apenas citaram os instrumentos do Estatuto das Cidades, sem compreender qual seria a função estratégica de cada um deles para a sua cidade e, portanto, sem eficácia em sua implementação. As avaliações e pesquisas realizadas demonstram que praticamente todos os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade estão descritos nas leis de Planos Diretores, sendo, no entanto, a maior parte sem aplicabilidade alguma. Muitos municípios apontam as diretrizes e preveem os instrumentos, mas os remetem a legislações específicas, que dificilmente vêm a ser regulamentadas e implementadas. É preciso avançar no entendimento de que os Planos Diretores municipais não necessitam prever todos os instrumentos do Estatuto da Cidade em seu escopo, mas precisam identificar e implementar aqueles que efetivamente respondam aos desafios e à visão de futuro desejada dentro de cada realidade e especificidade municipal.

A abordagem aqui desenvolvida busca contribuir para que a pessoa que está lendo sempre conecte suas problemáticas às estratégias previstas, apontando e desenvolvendo os instrumentos mais adequados para cada uma delas. Para tanto, foi estruturado um conjunto de atividades dividido em três etapas: leitura; proposta e; sistematização (ver item Processo de Elaboração de Planos Diretor a partir deste Guia) e que busca contribuir com algumas análises, bem como quadros-síntese das etapas de formulação ou revisão do Plano Diretor. É a partir destas atividades e de um conjunto de levantamentos e análises que se busca tecnicamente identificar problemáticas, estratégias e instrumentos pré-definidos em um banco de informações disponível, construindo circuitos sugeridos, que também podem ser formulados pelas pessoas usuárias à medida que sejam identificados novos desafios e abordagens a serem enfrentados.

Este guia, com o circuito metodológico proposto, não esgota as possibilidades para revisão e elaboração de Planos Diretores e regulações urbanísticas a ele vinculadas, e a própria concepção incorporou diversos avanços e estruturações já pensados em outros guias e manuais desenvolvidos ao longo do processo de elaboração de Planos Diretores no país. A própria proposta metodológica e de estruturação deste guia comporta um processo de atualização de forma a incorporar novos insumos, o que se pretende consolidar no desenvolvimento de um formato interativo que permitirá atualização e complementação contínua. Este Guia convida assim a discutir, pensar e construir conjuntamente um "olhar" para a cidade, na busca de um desenvolvimento urbano que concretize os anseios da população e articule as potencialidades e os conflitos, respeitando a diversidade de realidades e agentes existentes em nosso território.

MITIGAÇÃO: ações e medidas que visam reduzir as emissões de gases de efeito estufa (GEE) e assim evitar os efeitos da mudança do clima.

ADAPTAÇÃO: ações e medidas que visam reduzir o impacto dos efeitos negativos decorrentes da mudança do clima e antecipação de alternativas para conviver com as alterações climáticas.

ABORDAGENS DE MITIGAÇÃO E ADAPTAÇÃO À MUDANÇA DO CLIMA

A maioria das cidades brasileiras já apresenta problemas socioambientais associados a padrões de desenvolvimento e transformação do espaço. A mudança do clima tende a acentuar os riscos relacionados aos perigos já existentes, como as inundações, deslizamentos de terra, ondas de calor e limitações no suprimento de água doce.

Desta maneira é imprescindível adequar os Planos Diretores municipais. Apesar do Estatuto das Cidades e da legislação urbanística hoje vigente não abordar especificamente a mudança do clima em suas diretrizes e instrumentos de gestão urbano-territorial, os Planos Diretores têm o potencial de abordar. Assim como podem incorporar ações e estratégias que visem tanto a mitigação da mudança climática quanto a adaptação urbana. Desta forma eles contribuem para reduzir as vulnerabilidades existentes e futuras da população e do território aos possíveis impactos da mudança do clima.

Dito isto, o presente guia foi revisto buscando-se aplicar a lente da mudança do clima nas problemáticas, estratégias e instrumentos previstos. Ele foi atualizado para abordar de forma integrada os conceitos de adaptação e mitigação, em alinhamento com o ODS 13 "Ação Contra a Mudança Global do Clima" e a NAU.

A adaptação, junto com a mitigação, são respostas da sociedade à mudança do clima que envolvem tanto ajustes nas formas como as sociedades são organizadas, a fim de reduzir as emissões de gases de efeito estufa (GEE), como na forma de se adaptar aos impactos adversos da mudança do clima.

COMO LER O GUIA

O Guia está dividido em três partes – A Parte I está dedicada às apresentações institucionais e do Guia e sua relação com as Agenda Internacionais e os ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável). A Parte II descreve a metodologia para elaboração e revisão de Planos Diretores a partir do percurso de três etapas – Leitura do Território, Formulação de Propostas e Consolidação da Proposta. Essas etapas, além de apresentarem uma nova maneira de realizar um Plano Diretor mais relacionado às problemáticas e potencialidades da cidade, também apontam para uma maneira possível de ler o território municipal. Na Parte III o guia apresenta um percurso metodológico, sugerindo que se escolha os temas que são afetos ao seu município e em seguida que se "navegue" por eles identificando suas problemáticas, estratégias e os instrumentos para conseguir planejar e implementar a "visão de futuro" desejada.

Por fim, os Anexos 1 e 2 trazem o glossário de palavras e os "circuitos completos" propostos para cada tema. Nele todos os temas com suas problemáticas, estratégias e instrumentos estão consolidados para que cada pessoa possa realizar verificações ao final do processo. A metodologia permite a cada um realizar seu próprio "circuito". O Anexo 3 é o Sumário remissivo.

Ao longo da leitura, não deixe de se atentar aos destaque constantes no guia:

VERMELHO Destaque e atenção

VERDE Sugestões e exemplos positivos

AZUL Conceitos/itens relevantes para a compreensão do assunto em discussão

PRETO Definições de termos contidos no texto e no glossário.
Os termos estão indicados ao longo do texto em **negrito**

Plano Diretor

O Plano Diretor é, de acordo com a Constituição Federal, o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Trata-se de uma lei, de competência municipal, no qual deverão estar contidos os aspectos físicos, econômicos e sociais desejados pela coletividade. Por meio do Plano Diretor, deve-se procurar trabalhar a realidade presente para que se possa obter uma melhor qualidade de vida para a população.

O principal objetivo de um Plano Diretor é planejar o futuro da cidade. A partir do pensamento reflexivo sobre as funções exercidas no território (trabalho, moradia, lazer etc), ele visa ordenar o pleno desenvolvimento das forças sociais existentes. Para tanto, é importante estabelecer como a propriedade cumprirá sua função social, de forma a garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada, reconhecendo a todas as pessoas o direito à moradia e aos serviços urbanos de qualidade.

PARA QUE SERVE? OBJETIVOS

O Plano Diretor:

i. define o ordenamento do território municipal, incluindo áreas urbanas e rurais, de acordo com os objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano municipal;
ii. explicita as estratégias e instrumentos para atingir tais objetivos; e
iii. territorializa e cria os meios para a operacionalização destes instrumentos, de acordo com as diretrizes de desenvolvimento urbano.

Assim, cabe ao Plano Diretor definir a Política Municipal de Desenvolvimento Urbano, seus objetivos e suas diretrizes, assim como estratégias e instrumentos para alcançá-los. O Plano Diretor é formulado a partir da leitura do território e das questões que são evidenciadas por ele. Ele estabelece o melhor modo de ocupar o território municipal, considerando as diversas funções, atividades e particularidades que o compõem, tanto no presente como na visão de futuro a ser construída de forma participativa.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) ressalta que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades da população quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2o da respectiva lei.

São elencadas uma série de diretrizes da política urbana a serem atendidas pelo município. Dentre estas diretrizes, destacam-se:

- Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações (inciso I).

- Gestão democrática da cidade, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (inciso II).

- Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (inciso IV).

- Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização (inciso VI, alínea e).

- Integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do município e do território sob sua área de influência (inciso VII).

- Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico (inciso XII).

GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

São muitos os desafios da estruturação de um processo de participação efetiva da sociedade, tanto nos processos de elaboração como na implementação e na gestão da política urbana municipal. Garantir a possibilidade real de participação de grupos historicamente excluídos dos processos decisórios é um desafio permanente. É preciso alterar e atualizar constantemente as ferramentas de diálogo e de interação, trabalhando com múltiplas linguagens e meios de comunicação. As formas de comunicação vigentes, as articulações e os meios de propagação em redes sociais, assim como as redes locais existentes de trocas e vivências são potencialidades a serem exploradas para buscar aprofundar o debate, que tem rebatimento para toda a comunidade.

Construir o processo de gestão democrática com ampla participação da população na condução do destino das cidades pressupõe transparência e definição de regras claras, pactuadas coletivamente a fim de abarcar todo o processo, estabelecendo também o caráter dos encontros, oficinas e fóruns – se são consultivos ou deliberativos, por exemplo. É preciso reconhecer que existe uma grande variedade de agentes sociais com concepções conflitantes de uso e de vivência nas cidades. A diversidade cultural, étnico-racial, regional, etária, de gênero e de demais condições sociais precisa estar necessariamente representada no processo de tomada de decisão para a construção de cidades efetivamente mais justas para todas as pessoas. O desafio é viabilizar que os conflitos de interesse sejam mediados e negociados em esferas públicas e democráticas com os vários grupos populacionais e setores da sociedade.

O Estatuto da Cidade dedica o Capítulo IV integralmente à garantia da gestão democrática da cidade, no qual apresenta instrumentos como os conselhos de política urbana; os debates, audiências e as consultas públicas; as conferências de desenvolvimento urbano; e a iniciativa popular de projetos de lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. A participação popular é obrigatória em todas as fases do Plano Diretor, envolvendo processos de incidência e controle social junto ao Executivo e Legislativo. O Estatuto da Cidade aponta os mecanismos de participação popular no Plano Diretor, conforme o § 4º do artigo 40, como ferramentas obrigatórias no processo de elaboração do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação em que os Poderes Legislativo e Executivo municipais, por sua vez, devem garantir:

i. a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
ii. a publicidade quanto às informações e aos documentos produzidos;
iii. o acesso de qualquer interessado às informações e aos documentos produzidos.

Desta forma, é importante definir quais os canais permanentes e os temporários que serão estabelecidos no processo de elaboração e, posteriormente, no processo de implementação e de gestão do Plano Diretor, se já existe um conselho relacionado à política urbana e como será sua articulação com a elaboração do PD, se é necessária a reformulação de sua atuação e composição, dentre outras avaliações que devem ser realizadas numa etapa preparatória.

A maior parte dos municípios que têm obrigatoriedade de realizar o Plano Diretor já possui instâncias e sistemas de participação e controle que devem ser considerados tanto no processo de elaboração quanto na nova proposta de lei, que deve buscar aprimorar o sistema vigente. Em razão disso, este guia reserva mais adiante uma parte específica que traz à luz assuntos relativos à gestão e à participação democrática no dia a dia da política urbana e ambiental do município, a fim de auxiliar a equipe gestora na leitura das principais problemáticas para a definição de estratégias e instrumentos mais adequados para sua estruturação.

Para a elaboração do Plano Diretor é preciso um acompanhamento da população em todas as etapas previstas, garantindo a visão da sociedade nos processos de leitura do território, na visão de futuro e na definição das estratégias, bem como na pactuação dos instrumentos e na estruturação da gestão democrática que deverá ser realizada para sua implementação e posterior monitoramento.

É obrigação do Executivo e do Legislativo promover um processo democrático e participativo de elaboração e acompanhamento da implementação do Plano Diretor, por meio de oficinas, seminários e audiências públicas, garantindo presença de agentes diversos da sociedade, em especial:

- indivíduos ou grupos de indivíduos;
- organizações e movimentos populares;
- associações representativas das comunidades, tais como, associações comunitárias, federações de moradores, sindicatos, organizações não governamentais, associações de classe, coletivos; e
- redes e fóruns formados por cidadãos, movimentos sociais e organizações não governamentais.

É fundamental que a participação destes grupos nos debates e audiências seja viabilizada, de forma que devem ser considerados diferentes formatos e horários para as discussões. Atividades em formatos híbridos ou online, em locais de fácil acesso por transporte coletivo e em horários não comerciais, por exemplo, podem facilitar a participação de agentes em condições de vulnerabilidade socioeconômica, que residem em regiões distantes e/ou que assumem jornadas múltiplas de trabalho.

É importante que este conjunto de agentes também consiga abordar as diferentes temáticas presentes nos debates do Plano Diretor, dialogando sobre mobilidade, habitação, cultura, lazer, esportes, meio ambiente e educação ambiental, saneamento, atividades econômicas urbanas e rurais, bem como comunidades tradicionais e até grupos eventualmente afastados do debate da política urbana, entre outros tantos. Nesse sentido a representação territorial é um importante fator, uma vez que associações de bairros e outros grupos locais podem trazer um olhar específico sobre suas vivências territoriais, fora as representações de gênero, étnico-racial e de grupos de Pessoas com Deficiência (PcD), que são essenciais para a construção de um olhar múltiplo sobre o município.

A falta da realização de audiências públicas pelo Executivo municipal (no processo de elaboração do Plano Diretor) ou do Legislativo (no processo de debate e aprovação do Projeto de Lei do Plano Diretor) pode anular o processo e a aprovação do PD em razão do desrespeito ao preceito constitucional da participação popular, que resulte numa declaração de inconstitucionalidade por omissão do Plano Diretor.

Agendas internacionais e Planos Diretores

Como membro das Nações Unidas e signatário de acordos e convenções internacionais, o Brasil tem como obrigação implementar ações para cumprir os compromissos assumidos. Assim, as diretrizes e os objetivos desses acordos devem ser traduzidos em ações que possam ser incorporadas diretamente nas políticas públicas, no caso, os Planos Diretores e demais instrumentos de planejamento do desenvolvimento urbano. O mesmo é válido para aspectos de mudança do clima que requerem planejamento prévio para adaptações ou medidas de mitigação. Do ponto de vista deste guia, um Plano Diretor deve ser elaborado sob a perspectiva do desenvolvimento urbano sustentável que aborde as pautas sugeridas na NAU, que contribua para o alcance dos ODS e que enfrente os *"desafios decorrentes da mudança do clima"*.

Os debates para adaptar as diretrizes da NAU e os ODS às realidades locais vêm avançando através de processos de discussão e encaminhamentos, bem como pela adaptação de indicadores e metas, especialmente no âmbito federal, que poderão trazer novos aportes para serem utilizados no monitoramento da política urbana e na implementação dos Planos Diretores. O desafio colocado neste guia é alinhar e relacionar as estratégias urbanas propostas à visão de futuro trazida pelas agendas internacionais. Ao vincular ambas as visões, pode-se aferir de que forma os Planos Diretores podem contribuir para atingir tais objetivos.

A partir de uma base de dados organizada dos ODS e de suas respectivas metas foi feito um cruzamento direto com as estratégias, o que permite às pessoas usuárias deste guia identificar quais metas de desenvolvimento sustentável estão sendo contempladas ao realizar o percurso proposto e selecionar as estratégias mais compatíveis com sua realidade. Cria-se, desta forma, um vínculo mais palpável entre as metas dos ODS e as ações do Plano Diretor, desde que essas estratégias sejam efetivadas pelos instrumentos e ferramentas sugeridos no guia ou outros pertinentes.

Destaca-se ainda que ao longo de todo o documento foram ressaltadas em caixas de texto do ODS 5 "Igualdade de Gênero" e ODS 10 "Redução das Desigualdades" as orientações diretamente relacionadas à promoção de práticas mais inclusivas durante todo o processo de formulação do Plano Diretor. Nelas é possível consultar dicas para que tanto o planejamento quanto a implementação de estratégias, instrumentos e ferramentas se dê de forma a representar a diversidade da população.

As diretrizes da Nova Agenda Urbana, bem como a necessidade de adaptação às mudanças climáticas, permeiam assim o conteúdo de todo o guia, promovendo um alinhamento através das estratégias e dos instrumentos colocados à disposição dos municípios.

NOVA AGENDA URBANA

Resultado de um processo iniciado em 1976, a Nova Agenda Urbana (NAU) das Nações Unidas (ONU) que estabelece um plano de ações global em busca de assentamentos humanos sustentáveis. Nela Estados-nação compartilham seus princípios e compromissos e se comprometem com a implementação de ações necessárias para melhorar a qualidade de vida dos assentamentos humanos no mundo e garantir moradia adequada para todas as pessoas.

Segundo a ONU, o foco da NAU deve estar na sua implementação, por isso o resultado da conferência foi um documento "conciso, focado, inovador e orientado para a ação".

O documento se estrutura em dois eixos: (i) o da Declaração de Quito Sobre Cidades e Assentamentos Humanos e Sustentáveis para Todos, e (ii) o Plano de Implementação de Quito para a Nova Agenda Urbana. O primeiro traça um breve histórico desde a HABITAT I, indicando as tendências de aumento da população urbana no mundo e firmando o compromisso dos chefes de Estado signatários em torno de uma visão compartilhada sobre uma "cidade para todos e todas" e de princípios e compromissos. Em sua parte final, a declaração faz ainda uma chamada para ação respaldada em uma visão coletiva e um compromisso político para promover e concretizar o desenvolvimento urbano sustentável.

O segundo eixo apresenta a Nova Agenda Urbana em duas partes, quais sejam: (a) compromissos transformadores para o desenvolvimento urbano sustentável e (b) implementação efetiva. A primeira enumera 56 compromissos em parágrafos divididos nos temas: (i)

desenvolvimento urbano sustentável para a inclusão social e a erradicação da pobreza (parágrafos 25 a 42); (ii) prosperidade e oportunidade urbana inclusiva e sustentável para todos (parágrafos 43 a 62); e (iii) desenvolvimento urbano ambientalmente sustentável e resilientes (parágrafos 63 a 80). Como característica desses compromissos, ressalta-se a sua abrangência acerca de temas e dos objetos e sujeitos, levando muitas vezes a sua sobreposição, uma vez que buscam apreender as inúmeras dimensões e os incontáveis desafios do mundo urbano atual, revelando a grande dificuldade em se construir um documento que atenda a realidades urbanas tão distintas encontradas ao redor do mundo.

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ODS) DA ONU

Assim como a NAU, os ODS (também chamados de Agenda 2030) se originaram de um conjunto de encontros promovidos por agências da ONU, dedicados à construção de uma visão global de mundo para as próximas décadas, e que resultaram no principal acordo internacional firmado entre os Estados-membros da ONU, em setembro de 2015, na Cúpula das Nações Unidas sobre o Desenvolvimento Sustentável.

De acordo com a ONU, os ODS foram construídos a partir dos resultados da Conferência das Nações Unidas sobre o Desenvolvimento Sustentável, a Rio+20, e levam em conta o legado dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio (ODM), buscando obter avanços nas metas não alcançadas, especialmente assegurar os direitos humanos, acabar com a pobreza, lutar contra a desigualdade e a injustiça, alcançar a igualdade de gênero e o empoderamento de mulheres e meninas.

A Agenda 2030 estabelece 17 objetivos que, por sua vez, se desdobram em 169 metas que devem orientar as ações dos Estados-membros para serem atingidas até 2030. A forma de aferir o avanço na consecução das metas se dá por meio da ferramenta de indicadores globais, que são 230 ao todo e foram desenvolvidos por um grupo de especialistas convidados pela Comissão de Estatísticas da ONU.

Os 17 objetivos representam o eixo central da Agenda 2030, as metas indicam os caminhos a serem trilhados e as medidas a serem adotadas para promover seu alcance, ao passo que os indicadores foram elaborados para aferir o progresso dos países. Um monitoramento global é feito anualmente no Encontro de Alto Nível do Fórum Político dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (HLPF em inglês), momento em que os países apresentam seus relatórios voluntários de progresso baseados nos indicadores globais dos ODS.

"LOCALIZAÇÃO" OU ADEQUAÇÃO DOS ODS ÀS REALIDADES LOCAIS

Apesar de declarados como "universais", podendo ser aplicados "a todos os países do mundo", a atuação dos governos locais e regionais para implementação dos ODS depende de sua tradução e adaptação para o contexto local, buscando assim influenciar a formulação de políticas públicas. Esse processo de levar em consideração os contextos subnacionais na realização da Agenda 2030 da ONU denomina de "localização".[3]

3. ONU. Roteiro para a Localização dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável: Implementação e Acompanhamento no nível subnacional. (ONU, 2016). Disponível on-line.

A localização dos ODS às realidades locais passa pela adaptação de suas metas às prioridades dos países, processo esse que no Brasil foi capitaneado pela Comissão Nacional para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (CNODS). A coordenação deste trabalho ficou a cargo do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea), em conjunto com 75 órgãos governamentais e centenas de gestores e técnicos que colaboraram na revisão das metas. Segundo o Ipea, com essa iniciativa o Brasil passou a ser "um dos poucos países do mundo a dispor de um instrumento que orienta a territorialização dos ODS, mantendo a abrangência e a ambição da proposta original".[4] Os resultados desse processo foram organizados na recente publicação Agenda 2030-ODS: metas nacionais dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (Rio de Janeiro: Ipea, 2018).

4. IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. ODS - Metas Nacionais dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (Rio de Janeiro: Ipea, 2018). Disponível on line.

Um ponto importante do processo de contato entre a NAU e a Agenda 2030 se dá por meio do ODS 11 "Cidades e Comunidades Sustentáveis". A própria ONU considera este ODS como o "eixo central do processo de localização" pelo fato da sua associação "às dimensões urbanas dos outros 16 objetivos" permitir uma melhor localização dos ODS e, potencialmente, uma melhor orientação para a ação dos governos locais, aumentando assim sua capacidade de torná-los realidade em nossas cidades e regiões por meio da formulação de políticas alinhadas aos ODS.

Mudança do clima e Planos Diretores

Na COP21, realizada na França em 2015, cerca de 196 países assinaram um compromisso com o objetivo principal de limitar o aquecimento médio global. Esta ação foi considerada histórica, uma vez que conseguiu avançar numa agenda para a mudança do clima e estabelecer compromissos e metas para os países.

O ACORDO DE PARIS E A AGENDA INTERNACIONAL DE MUDANÇA DO CLIMA

O Acordo de Paris entrou em vigor a partir de 2016, com cerca de 70 ratificações de países que aderiram ao acordo, que representam cerca de 59% das emissões globais. O Brasil apresentou a ratificação em 2016, com a aprovação das INDC (National Determined Contributions - Contribuições Nacionalmente Determinadas) no Congresso Nacional, e comprometeu-se a: reduzir as emissões de GEE até 2025, em 37% e em 43% em 2030. Para isso, o país se comprometeu a aumentar a participação de bioenergia sustentável na sua matriz energética para aproximadamente 18%, bem como restaurar e reflorestar 12 milhões de hectares de florestas, alcançando uma participação estimada de 45% de energias renováveis na composição da matriz energética em 2030.

Na COP21 foi reconhecido o papel das cidades e dos governos locais na mitigação e adaptação à mudança climática. Houve, então, um evento interno à COP que foi considerado simbólico, a chamada "Cúpula do Clima para Líderes Locais", culminando no Pacto Global de Prefeitos pelo Clima.

Esta declaração teve o apoio de líderes locais e regionais, que se comprometeram com a utilização de 100% de energia renovável e 80% de redução de emissões até 2050, e com a produção e implementação de estratégias participativas de resiliência e planos de ação para se adaptarem aos riscos da mudança climática até 2020.

Contudo, as INDC do Brasil não consideraram metas e ações a serem implementadas na área do transporte e uso do solo urbano, ao contrário do que outros países fizeram. Desta forma, a escala local, das cidades e municípios, acabou assumindo menos responsabilidade nas INDC brasileiras do que, por exemplo, o Estado da Amazônia, em virtude da meta de redução do desmatamento. Por sua vez, em outros acordos internacionais, que indiretamente incidem sobre a agenda de planejamento urbano e mudanças climáticas, houve avanços paralelos à COP21, como a agenda de redução de riscos e desastres naturais, os ODS e a Nova Agenda Urbana.

Sendo assim, a incorporação de preceitos que busquem à mitigação e adaptação à mudança do clima nos Planos Diretores busca subsidiar futuras discussões sobre a relevância das cidades brasileiras para a redução das emissões em uma escala nacional, bem como reforça o papel dos governos subnacionais na implementação desta agenda, em conformidade com o Plano Nacional de Adaptação às Mudanças do Clima – PNA, que no seu art. 4º, inciso V, estabelece a necessidade de implementação de medidas para promover a adaptação à mudança do clima por parte das três esferas da Federação.

A AGENDA NACIONAL PARA A ADAPTAÇÃO À MUDANÇA DO CLIMA

O principal documento orientador das políticas de adaptação na esfera nacional é o Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima de 2016. Com horizonte 2040, esse plano tem como principal objetivo "evitar perdas e danos e construir instrumentos que permitam a adaptação dos sistemas naturais, humanos, produtivos e de infraestrutura". Ele prevê que todos os setores vulneráveis aos impactos da mudança climática deveriam ter desenvolvido uma estratégia adequada para a gestão do risco climático até 2020. Os principais setores e temas são: Agricultura, Biodiversidade e Ecossistemas, Cidades, Desastres Naturais, Indústria e Mineração, Infraestrutura (Energia, Transportes e Mobilidade Urbana), Povos e Populações Vulneráveis, Recursos Hídricos, Saúde, Segurança Alimentar e Nutricional, e Zonas Costeiras.

De uma forma geral, o plano prevê uma abordagem setorial da adaptação – chamando atenção, porém, para a transversalidade de certos temas como nas áreas de segurança alimentar e nutricional, hídrica e energética e incluindo também diretrizes sobre o uso de Adaptação

baseada em Ecossistemas (AbE) e a necessidade de se criar estratégias específicas para populações vulneráveis.

O PNA segue os seguintes princípios:

- Coordenação inter e intragovernamental;
- Abordagem setorial, temática e territorial;
- Abrangência social, cultural, econômica e regional;
- Co-benefícios entre adaptação e mitigação;
- Incorporação da adaptação à mudança do clima no planejamento governamental;
- Embasamento das ações de adaptação nos conhecimentos científicos, técnico e tradicional;
- Fomento da Adaptação baseada em Ecossistemas – AbE nas políticas públicas; e
- Promoção de cooperação regional.

Em todos os setores o PNA prevê medidas de capacitação de gestoras e gestores e de fortalecimento de arranjos institucionais (intersetoriais, interescalares e interfederativas) para reduzir vulnerabilidades e aumentar a capacidade adaptativa.

A temática da adaptação é abordada também em todas as Comunicações Nacionais e Relatórios de Atualização Bienal do Brasil à Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima, 2004, 2010, 2016 e 2020. Na quarta Comunicação Nacional de 2020, os Impactos, Vulnerabilidades e a Adaptação (IVA) à mudança do clima são discutidos em detalhe e com base em uma abordagem integradora, combinando o conceito do nexo alimento-água-energia, riscos ambientais, modos de vida (livelihoods) e segurança ambiental. Os estudos de IVA são abordados através de setores-chave de segurança: hídrica, energética, alimentar e socioambiental. Este documento chama a atenção também para a identificação de sinergias, interdependências e relações de ganhos e perdas das medidas de adaptação. A abordagem de **Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE)** é descrita como uma das possibilidades para fortalecer as sinergias das medidas de adaptação através destes 4 setores chaves.

PARTE II

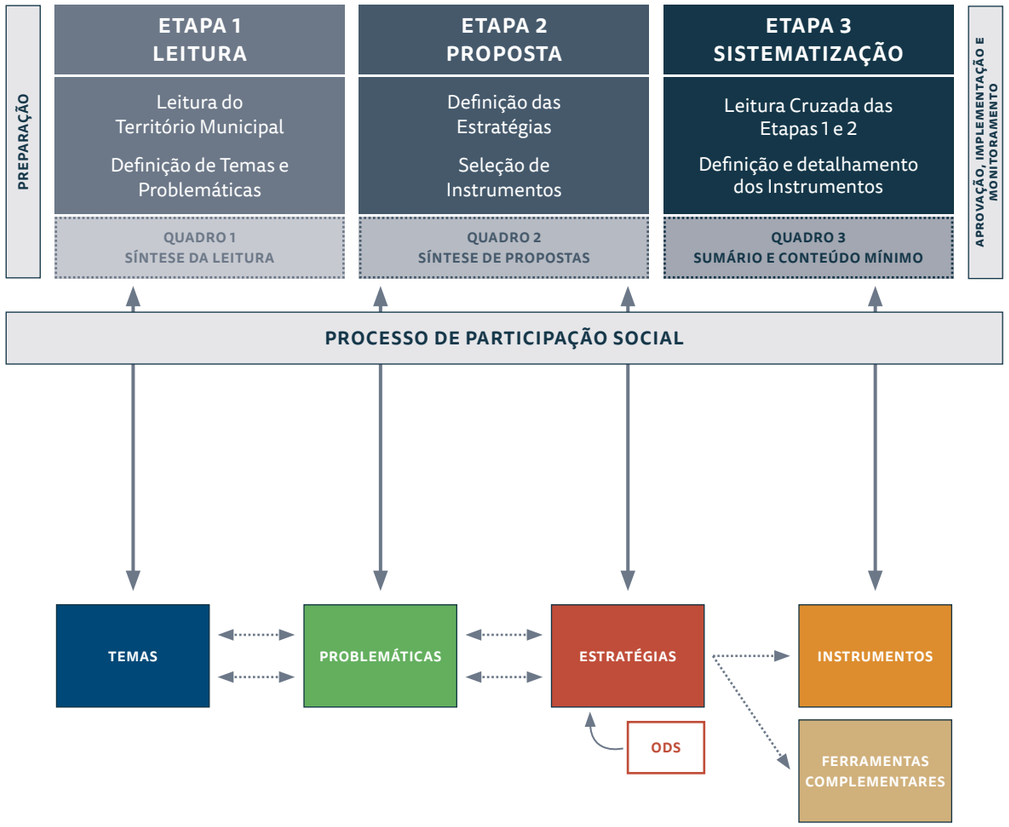
METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR A PARTIR DESTE GUIA

O guia se divide em três partes. Na Parte II do Guia apresentamos as etapas e um conjunto de atividades, levantamentos e análises que contribuem para estruturar a elaboração do Plano Diretor. A Parte III constitui um arcabouço de informações e de conteúdo destinado à consulta e à sistematização, conforme a pessoa leitora realiza o percurso sugerido nas etapas descritas a seguir.

PARTE I	PARTE II	PARTE III
PLANOS DIRETORES E AGENDAS INTERNACIONAIS	METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR A PARTIR DESTE GUIA	CONTEÚDO PARA DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR

Este Guia propõe que o Plano Diretor seja elaborado em três etapas, posteriores à etapa preliminar preparatória: leitura, proposta e consolidação. A primeira trata da leitura do território, com vistas a auxiliar na identificação de temas e problemáticas a serem priorizados, além de desafios a serem enfrentados ou potenciais a serem aproveitados. A segunda etapa trata da proposta de ação, frente ao identificado na etapa anterior de leitura do território, tornando possível explorar as estratégias mais adequadas a cada problemática pré-identificada. Por fim, a terceira etapa sugerida é a consolidação por meio da definição de instrumentos e de ferramentas complementares e da sistematização em um quadro sumário do Plano Diretor.

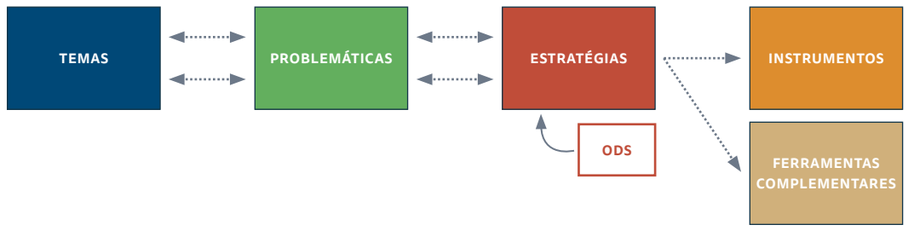
ESTRUTURA DO GUIA



A despeito deste Guia tratar mais detalhadamente destas três etapas, sabe-se que no processo de elaboração e revisão do Plano Diretor há ainda uma etapa de preparação e as etapas subsequentes: de aprovação na Câmara Municipal, de implementação e de monitoramento. Destaca-se que ao longo de todo esse processo é necessário se pensar uma metodologia de mobilização social.

Os quadros-síntese sugeridos em cada etapa estão disponíveis para download em formato aberto, de forma que cada município possa complementar e aprimorar as sistematizações.

Para auxiliar na identificação de temas, problemáticas, estratégias e instrumentos, este guia possui um banco de informações que sugere circuitos pré-determinados e também possibilita a formulação de novos, que podem ser criados à medida em que são identificados novos desafios e abordagens.



TEMAS

São assuntos relevantes para o desenvolvimento urbano local, frequentemente associados às políticas setoriais ou a questões de gestão do território identificadas pelo próprio município.

Na página de cada tema, é desenvolvido seu conceito e apresentado um conjunto de problemáticas (desafios e potencialidades).

PROBLEMÁTICAS

Tratam-se de desafios relacionados ao desenvolvimento da cidade que requerem soluções, ou de potencialidades que suscitam oportunidades de melhor aproveitamento e encaminhamento.

Na página de cada problemática é apontada sua relevância para o desenvolvimento urbano e apresentado um conjunto de estratégias para seu enfrentamento.

ESTRATÉGIAS

ODS

Apontam possibilidades de encaminhamentos, direcionando as potencialidades. São associadas também às metas dos ODS, que podem ser potencializados com sua implementação.

Na página de cada estratégia é apontada sua relevância para o desenvolvimento urbano e apresentado um conjunto de instrumentos e ferramentas complementares para sua efetivação.

INSTRUMENTOS

Conjunto de ações e procedimentos legais para intervir, regulamentar, controlar e direcionar o desenvolvimento no território através do Plano Diretor. Referem-se aos instrumentos do Estatuto da Cidade sem, contudo, se ater exclusivamente a estes.

Na página de cada instrumento, é apontado seu objetivo e as informações necessárias para seu desenvolvimento, bem como o conteúdo que deve estar contido no Plano Diretor para que seja aplicável e, por fim, aspectos relacionados à sua gestão, a fim de que os municípios possam avaliar sua capacidade de implementação.

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

São ferramentas ou instrumentais que não são necessariamente conteúdos a serem desenvolvidos no Plano Diretor, mas são complementares e podem contribuir para leituras, diretrizes ou definições, bem como para uma melhor implementação das ações previstas.

Na página de cada ferramenta é apontado seu objetivo, bem como a forma como se relaciona ao Plano Diretor.

A metodologia deste Guia foi estruturada de forma a auxiliar a construção de um Plano Diretor que efetivamente seja instrumentalizado, visando dar respostas às estratégias e aos desafios elencados para o município. Com isso, espera-se que seja autoaplicável, isto é, que se torne um efetivo instrumento de gestão da cidade.

As problemáticas e estratégias listadas neste Guia partem de questões que recorrentemente são vivenciadas pelos municípios brasileiros nos desafios de planejar a cidade. No entanto, não seria possível contemplar toda a diversidade de cidades e situações no Brasil. Desta forma, aponta-se qual foi a lógica de estruturação, bem como orientações, para que os municípios que apresentem alguma problemática não listada neste guia possam montar seus próprios circuitos, utilizando-se, para isso, da metodologia formulada.

Alerta-se que este Guia tem caráter metodológico e, portanto, deve ser manuseado, alterado e complementado. Caso os levantamentos e as sistematizações aqui sugeridos sejam efetivados pelas equipes gestoras de forma participativa e transparente, ao final será possível obter um conjunto de leituras e análises capaz de estruturar uma proposta de Plano Diretor completa, com conteúdos mínimos sugeridos para que o Projeto de Lei traga instrumentais eficazes para a organização do território.

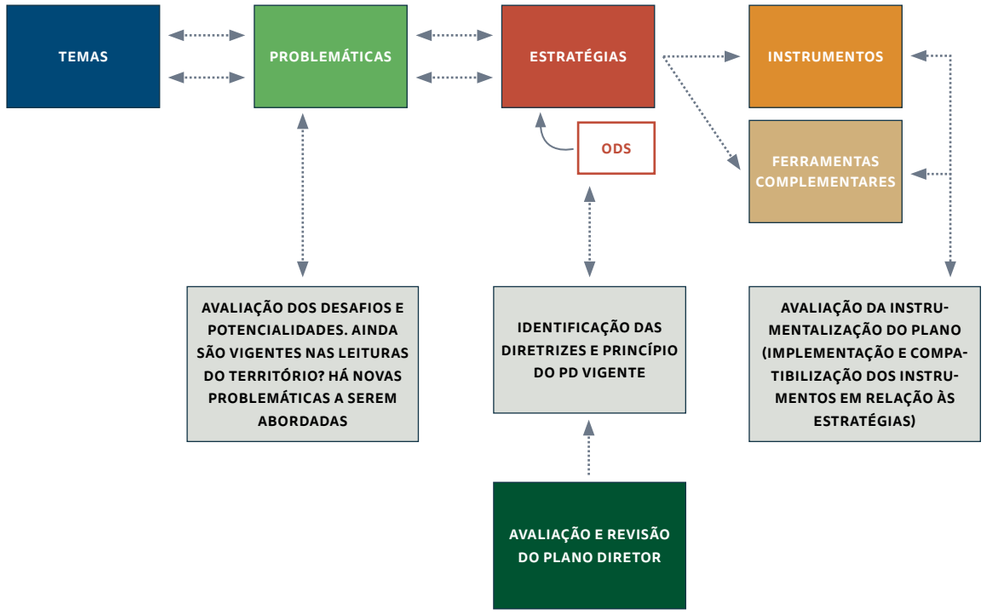
REVISÃO DE PLANO DIRETOR: OUTRAS FORMAS POSSÍVEIS DE UTILIZAR ESTE GUIA

O Guia foi desenvolvido de forma que possa ser utilizado tanto na elaboração quanto na revisão de um Plano Diretor. O percurso indicado inicialmente a partir de identificação das problemáticas é uma das formas, no entanto, a pessoa usuária pode também realizar a entrada no Guia a partir das estratégias, buscando associá-las às diretrizes e objetivos propostos no Plano Diretor vigente. Pode-se utilizar a lista de estratégias no índice remissivo e a partir destas realizar dois percursos:

i. A partir da estratégia, retomar as problemáticas possíveis, de forma a avaliar se a questão colocada ali ainda se reflete no município ou se é necessário realizar algumas leituras complementares para atualizar a problemática identificada. Este é um importante passo para atualizar os levantamentos e avaliar se há novas questões ou cenários que surgiram desde a última elaboração do Plano Diretor vigente.

ii. A partir da estratégia, verificar se o Plano Diretor vigente efetivou estes princípios ou objetivos nos instrumentos apontados. Para tanto, será necessário não só ver a listagem de instrumentos, mas efetivamente avaliar se ele foi regulamentado e implementado, e se seu conteúdo efetivamente dá resposta às estratégias pensadas.

A realização dos dois percursos juntos permitirá uma avaliação do Plano Diretor vigente, identificando a partir das problemáticas e respectivos levantamentos, não só se as diretrizes ainda são compatíveis com a realidade, mas se há novas questões que devem ser avaliadas. O segundo percurso é essencial na proposta de efetivação do Plano Diretor. Muitos Planos Diretores, embora tenham previsto instrumentos em seu texto, não chegaram a regulamentá-los, deixando importantes estratégias sem efetivação, ou mesmo tendo previsto instrumentos que não necessariamente são adequados a sua realidade.



COMO MONTAR SEU PRÓPRIO CIRCUITO, PROBLEMÁTICA, ESTRATÉGIA, INSTRUMENTO OU FERRAMENTA COMPLEMENTAR

Para formular circuitos próprios, é importante seguir as etapas que são apresentadas a seguir. Monte seu circuito caso não tenha se reconhecido nas problemáticas ou estratégias elencadas. Para tanto, é importante aprofundar as leituras e análises sugeridas ao longo das etapas e atividades.

O primeiro passo é identificar o tema pertinente:
Habitação (T1), Qualidade urbana e ambiental (T5), Grandes projetos de impacto (T9), Desenvolvimento rural sustentável (T13), Expansão urbana (T2), Dinâmica imobiliária (T3), Patrimônio cultural (T6), Meio ambiente (T10), Equipamentos públicos (T14), Turismo (T15), Saneamento ambiental (T11), Uso e ocupação do solo (T7), Segurança (T4), Desenvolvimento econômico (T8), Mobilidade e transporte (T12), Áreas de risco à vida (T16) ou outro não listado.

Em seguida, busque formular problemáticas para cada um dos temas, posteriormente, vincule-os às estratégias. Isso ajudará a organizar o encadeamento de ideias durante o planejamento e a selecionar o instrumento urbanístico mais oportuno. Utilize o quadro a seguir para orientar seu processo de formulação do circuito.

ENTRADA	COMO MONTAR?
PROBLEMÁTICAS	Redigir a problemática seguindo a estrutura sugerida: ESTRUTURA DE REDAÇÃO Sujeito... verbo/ação... consequência positiva (potencialidade) ou negativa (problema) no território ▸ Ex. 1 – O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural. ▸ Ex. 2 – O município possui áreas protegidas com potencial para o desenvolvimento do turismo ambiental sustentável.
ESTRATÉGIAS ODS	Redigir a estratégia seguindo a estrutura sugerida: ESTRUTURA DE REDAÇÃO Verbo/ação... objeto... conector... visão de futuro/objetivo ▸ Ex. 1 – Promover a ocupação de vazios urbanos de modo a construir uma cidade compacta. ▸ Ex. 2 – Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico.
INSTRUMENTOS	Localizar o instrumento adequado: ▸ Utilizar a seção de instrumentos deste guia para identificar o(s) instrumento(s) pertinente(s) ao encaminhamento de cada estratégia. ▸ Ver se as estratégias e os objetivos apontados são adequados ao propósito.
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	Caso considere que o encaminhamento da estratégia pode ser direcionado por ferramentas complementares como as listadas neste guia, considere-as também, de modo a prever alguma articulação com o Plano Diretor (definição de diretrizes, por exemplo) ou em seus desdobramentos.

Tendo identificado o tema e formulado a problemática, você pode se apoiar no diagrama a seguir para estruturar a formulação do circuito para cada nova problemática identificada. Preencha as lacunas dos boxes, crie outros espaços caso seja necessário e utilize setas para ligar o encaminhamento da ideia. Por exemplo: ligue por setas quais os possíveis caminhos a percorrer.

Caso ainda precise detalhar a problemática ou a estratégia, você pode utilizar os campos descritos como "Qualificação da problemática" e "Qualificação da estratégia". Estas questões contribuem para apontar diferentes características dentro de cada problemática ou estratégia, indicando escolhas diferenciadas. Por exemplo, em uma problemática que aponte que **"o município possui assentamentos precários irregulares (favelas, bairros, conjuntos habitacionais) sem infraestrutura básica"**, a questão que qualifica a pergunta para melhor pensar a estratégias busca apontar se estes assentamentos estão em áreas ambientalmente frágeis, por exemplo, ou se constituem a maior parte dos domicílios no município. Dependendo da característica, é possível apontar estratégias diferentes.[5] ■

5. Para preenchimento veja Anexo 3– Quadro Circuitos Esquemáticos

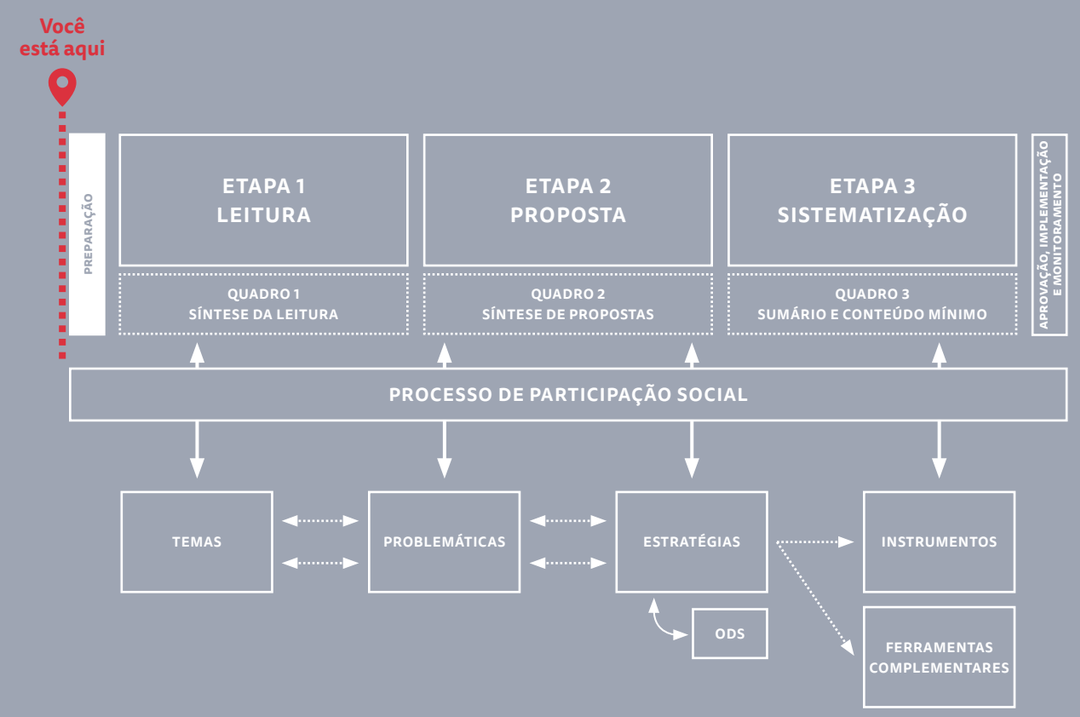
TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
Escreva aqui o ***Tema*** relacionado à questão.	**P1** Escreva aqui a ***Problemática***.	**P1 Q1** Escreva nesta coluna as qualificações da problemática, caso necessário separá-la em duas ou mais abordagens da ***Problemática***.	**E1** Escreva nesta coluna as ***Estratégias***.	**E1 Q1** Escreva nesta coluna os detalhamentos de cada ***Estratégia***, se houver.	Indique nesta coluna os ***Instrumentos*** de política urbana mais pertinentes, de acordo com o exposto na seção Instrumentos deste manual.	Caso haja algum detalhamento do ***Instrumento***, utilize os espaços desta coluna para isso.	Em caso de ***Ferramentas*** complementares, indique nesta coluna, para cada ***Estratégia***.
				E1 Q2			
			E2	**E2 Q1**			
				E2 Q2			
		P1 Q2	**E3**	**E3 Q1**			
				E3 Q1			
			E4	**E4 Q1**			

É importante lembrar que o pleno desenvolvimento do circuito de uma problemática envolve indicar formas de solucionar ou de encaminhar a questão até a indicação de um instrumento de política urbana, se possível, ou de uma ferramenta complementar.

Nos casos em que são necessárias ferramentas complementares ao Plano Diretor, como Planos Setoriais, por exemplo, o ideal é que o próprio Plano Diretor dê as diretrizes para a elaboração desses planos complementares.

Os circuitos sugeridos para o desenvolvimento de problemáticas/potencialidades podem ser consultados nos Anexos ao final deste guia: eles podem lhe ajudar a compreender a lógica de encadeamento das ideias na montagem de seu próprio circuito!

Etapa de preparação



O Plano Diretor deve ser elaborado e implementado com a participação efetiva de todas cidadãs e cidadãos. O processo deve ser conduzido pelo poder Executivo, articulado com os representantes do poder Legislativo e com a sociedade civil, organizada ou não. É importante que todas as etapas do Plano Diretor sejam conduzidas, elaboradas e acompanhadas pelas equipes técnicas da Prefeitura e por habitantes do município.

Caso o município entenda ser necessário, é possível a contratação de consultoria especializada para apoiar a elaboração do Plano Diretor, incentivando que ela contribua para o desenvolvimento de capacidades internas à administração municipal. No entanto, esta não pode ser conduzida à margem dos processos e da realidade do território e da gestão em que se insere. Recomenda-se a composição de um núcleo gestor com o corpo das diversas áreas técnicas da Prefeitura que possuem rebatimentos territoriais em suas políticas setoriais, tais como saneamento, habitação, mobilidade, meio ambiente e educação, entre outros. É recomendável que haja representação da sociedade civil no **núcleo gestor**, de forma a garantir maior transparência no processo. Ressaltamos aqui, algumas recomendações importantes para o processo de preparação do Plano Diretor:

- Proponha um cronograma de elaboração do Plano Diretor que situe as etapas no tempo, organize as atividades de cada etapa (inclusive apontando o regime de execução de cada uma delas, ou seja, se será executado diretamente pela equipe técnica da prefeitura ou se será objeto de uma contratação específica) e aponte pessoas responsáveis. Certifique-se de que os prazos estabelecidos sejam suficientes e respeitem o tempo de mobilização da população.

- Considerando que o Estatuto da Cidade apresenta a gestão democrática como uma diretriz da política urbana, identifique e mobilize os conselhos municipais com vistas a que possam articular a participação popular no processo. O mais importante nesta etapa é prever a realização de debates em momentos estratégicos, de forma a permitir que todos tenham a possibilidade de se manifestar, de falar e decidir, de forma democrática. Considerando que ao longo da elaboração do Plano Diretor serão realizadas reuniões e oficinas de trabalho, avalie os locais no município mais adequados que possam servir de apoio a realização destas atividades. O ideal é que estes locais sejam de fácil acesso, bem servido de transporte público, e que os encontros sejam planejados para serem realizados também fora do horário comercial.

Lembrando que para garantir que as reuniões e oficinas sejam efetivamente inclusivas e contem com a presença ativa de mulheres, pessoas idosas, pessoas com deficiência e da população LGBTQIA+, a escolha de lugares de fácil acesso e sem obstáculos, e que não demandem deslocamento a pé por regiões inseguras ou pouco movimentadas é decisiva. Recomenda-se ainda a previsão de espaços que comportem crianças pequenas e com infraestrutura adequada para elas.

- É preciso garantir diversidade na composição das pessoas que participam das discussões. O Conselho Nacional das Cidades coloca que a realização dos debates deve ser feita por segmentos sociais, divididos por temas e por bairros. Exige também que os locais de discussão sejam alternados (Resolução n. 25/2005, art. 5º).

- Considerando a importância da representatividade para uma tomada de decisão verdadeiramente inclusiva, é preciso garantir diversidade entre as pessoas com poder de deliberação que integram o núcleo gestor para elaboração do Plano Diretor, visando à ampliação dos pontos de vista e saberes compartilhados. Recomenda-se a exemplo a formação de equipe composta por mulheres, pessoas negras, pessoas com deficiência, pessoas idosas, pessoas LGBTQIA+ e indígenas. Recomenda-se ainda a previsão de etapas intermediárias de consulta e validação das decisões tomadas pelo núcleo gestor junto a grupos focais ampliados que sejam representativos dos diferentes grupos sociais.

- O núcleo gestor responsável deve ser composto também por membros da sociedade civil e com disponibilidade para coordenar a construção do Plano. É importante formalizar o grupo gestor por meio de decreto ou de portaria, indicando as pessoas responsáveis do poder público por essa coordenação.

É importante que a população entenda claramente o que é o Plano Diretor Municipal e sua importância como instrumento para resolver problemas recorrentes na organização socioespacial da cidade, a fim de que participe desde o início de sua construção. Para prepa-

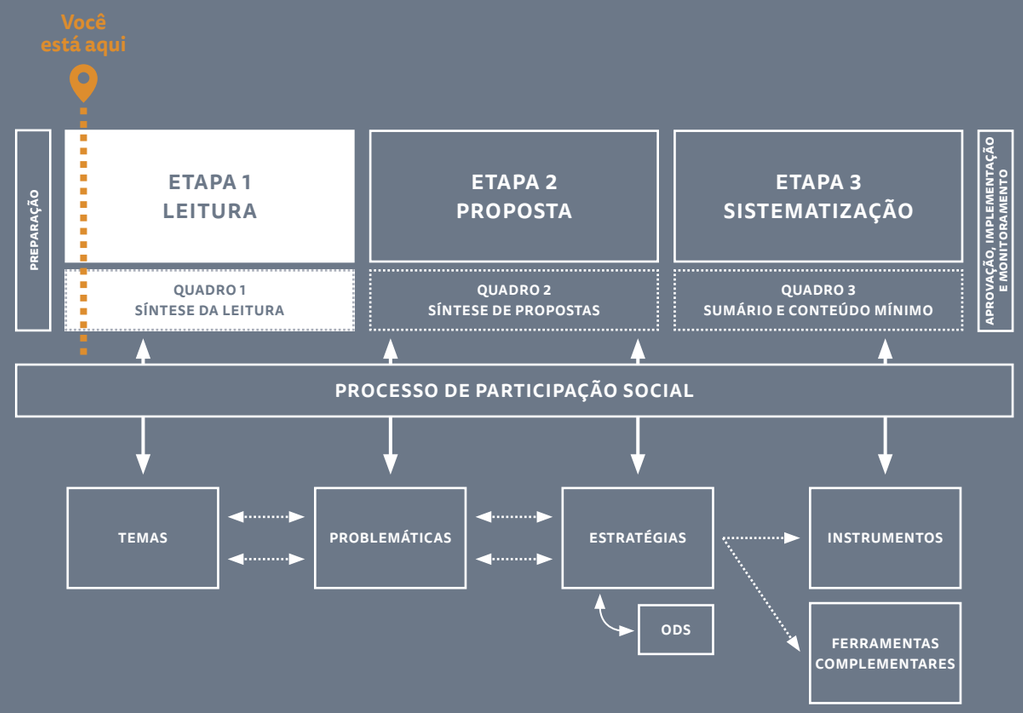
ração da elaboração do Plano Diretor é decisiva a montagem de um cronograma de trabalho que dê ampla publicidade ao calendário das discussões públicas e aos canais de comunicação que serão utilizados no processo. A transparência na elaboração do Plano Diretor, bem como sua permeabilidade em todos os setores da sociedade, é de fundamental importância para que este se efetive como instrumento representativo de todos os principais desafios e potencialidades identificados.[6] Este cronograma deve prever todas as etapas de elaboração e de debate e deve ser disponibilizado antes do início das etapas elencadas a seguir.

6. Veja mais sobre participação social em Renato Cymbalista e Paula Santoro (org.), Plano Diretor: participar é um direito! (São Paulo, Instituto Polis, 2005), disponível on-line.

Lembrando que as informações devem ser disponibilizadas em diferentes veículos, desde comunicações em massa até as mídias locais e de bairro. Afinal, os diferentes grupos da população acessam informações de formas variadas, e assim é decisivo que o processo seja comunicado em múltiplos veículos, e seja transmitido em linguagem inclusiva e acessível, sem se esquecer das pessoas que demandam tradução para a linguagem não oral ou não visual. Falta de antecedência e má qualidade na divulgação podem comprometer todo o resultado.

Considere a implementação de uma **Plataforma** pública de compartilhamento de dados, de forma a disponibilizar **dados abertos** e informações públicas em linguagem inclusiva, de forma organizada, compreensível e, sempre que possível, georreferenciados (com localização geográfica). Munir a população das informações e insumos necessários para que ela possa opinar e contribuir é pré-requisito para uma participação qualificada. As plataformas de visualização de dados e informações devem ser fáceis de usar por pessoas não-especialistas. Deste modo, as plataformas devem ser programadas em código aberto e com base em softwares livres.

Etapa 1
Leitura do território



A leitura do terrtório constitui um processo de caracterização e discussão dos principais problemas, conflitos e potencialidades, do ponto de vista dos diversos segmentos sociais. Deve contemplar desafios detectados e/ou potencialidades identificadas, abrangendo todo o território do município.

Nenhuma leitura é exclusivamente técnica, ou seja, os problemas, os conflitos e as avaliações de potencialidades existentes podem variar de acordo com os grupos sociais que os concebam. A leitura participativa, portanto, é ocasião para que todos e todas conheçam visões e modos de pensar diferentes e que se façam as escolhas públicas que atendam a maior parte da população e, claro, os problemas e potencialidades identificados.

Desta forma, as leituras técnicas produzidas por profissionais da Prefeitura ou por equipes de consultoria devem ser enriquecidas com as leituras comunitárias, feitas pela população, sob os pontos de vista dos diferentes segmentos socioeconômicos: trabalhadoras e trabalhadores, movimentos populares, lideranças comunitárias, empresárias e empresários, profissionais, associações de bairro etc., abrangendo também diversos agentes do território, como pessoas moradoras, trabalhadoras, transeuntes e consumidoras, que experimentam múltiplas formas de uso e de apropriação do território.

Para alimentar e consolidar a leitura comunitária é importante que os materiais tenham linguagem acessível e que contemplem as contribuições e as demandas da sociedade civil. Assim, as leituras da cidade aqui propostas indicam levantamentos técnicos que devem ser realizados e complementados por esses múltiplos agentes, a partir de um processo que viabilize incidência e ampla participação.

A leitura comunitária só será efetiva com a identificação de agentes sociais presentes no município, de diversas territorialidades e formas de organização. Além disso, é necessário identificar os canais de participação mais efetivos para a realidade daquele município, assim como avaliar o modo como se desenrola o processo de tomada de decisão. Podem ser previstas oficinas presenciais territoriais, temáticas ou setoriais, além de consultas realizadas por mídias digitais, de acordo com a escala e a capacidade de gestão e de mobilização de cada município. Estas devem ser pensadas de forma a abarcar agentes pré-identificados pelo município.

O processo de elaborar o Plano Diretor Municipal tem uma dimensão pedagógica de capacitação e de troca de saberes entre pessoas técnicas e as lideranças da sociedade civil. A leitura técnica não pode ser a única forma de compreender os desafios no território, que deve ser complementada por uma leitura comunitária, com ampla participação da sociedade. O processo de construção da leitura do território abrange ainda a capacitação realizada também no interior da Prefeitura, estimulando a articulação e a integração das diversas equipes, Secretarias e Departamentos. O núcleo gestor, proposto na etapa de preparação, deve acompanhar todo o processo de elaboração, trazendo insumos necessários para a compreensão dos desafios de forma articulada e intersetorial, colaborando assim na construção da leitura técnica do território.

O objetivo das leituras conjuntas – técnicas e comunitárias – é visualizar a "cidade que temos", a partir de questões presentes primeiramente em uma escala regional e do município para posterior aprofundamento nas escalas de bairro, buscando um olhar múltiplo sobre o território, com o cuidado de "espacializar" as questões, ou seja, identificá-las no espaço de modo que possam ser mapeadas. Esse é um dos meios possíveis de construir uma leitura que retrate e articule no território a realidade vivida.

A consolidação deve ser realizada de forma interna à administração e supervisionada pelo núcleo gestor. É no momento da consolidação que se deve cuidar de integrar a leitura comunitária com as leituras técnicas feitas ou contratadas pela administração. Essa etapa deve sistematizar os dados e preparar o quadro-síntese dessa leitura proposto para ser usado na etapa seguinte, de formulação de propostas.

Para realizar as atividades sugeridas nesta etapa iniciamos com a identificação do município, de forma que se possa enquadrá-lo e compreendê-lo em meio à grande diversidade de municípios existentes no território brasileiro. Este primeiro entendimento será importante para os futuros levantamentos básicos e complementares.

COMO SE CARACTERIZA O MUNICÍPIO DENTRO DA DIVERSIDADE BRASILEIRA

O Brasil tem 5.570 municípios, todos eles com as mesmas competências constitucionais: ordenar o território, estabelecer regras de uso e ocupação do solo e executar políticas de desenvolvimento urbano. No entanto, implementar essas responsabilidades representam desafios específicos a depender de cada município, já que as realidades são diferentes. A diversidade dos municípios se dá sob diferentes aspectos, que determinam dinâmicas urbanas mais ou menos complexas e exigem estratégias diferenciadas de desenvolvimento urbano. Neste item indicamos como identificar alguns aspectos dessa diversidade para que as leituras e análises sugeridas sejam adequadas as suas especificidades.

1. REGIÃO E BIOMA

Cada região possui características diferenciadas em seus processos de desenvolvimento. Considere acessar os planos regionais de desenvolvimento de sua região, bem como planos de ação e outras diretrizes das superintendências regionais, tais como: SUDECO, SUDENE e SUDAM.

- **Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste**
- **Plano Regional de Desenvolvimento do Centro-Oeste**
- **Plano Regional de Desenvolvimento da Amazônia**

BIOMA é um grande conjunto de vida (vegetal e animal) caracterizado pelo tipo de vegetação que domina. Esse conjunto agrupa tipos de vegetação que são próximos e que podem ser identificados em nível regional. Agrupa áreas com condições semelhantes de geologia e de clima. Um Bioma também agrupa áreas que sofreram os mesmos processos históricos de formação da paisagem, resultando em uma diversidade de flora e fauna própria (IBGE).

Características distintas quanto a sua ocupação e urbanização podem ser observadas nos diferentes biomas brasileiros. O bioma Mata Atlântica, que se estende ao longo de quase toda costa brasileira, foi historicamente ocupado no processo de colonização e é o mais urbanizado. Nele se localizam as principais cidades do país e se evidencia a maior perda de vegetação nativa.

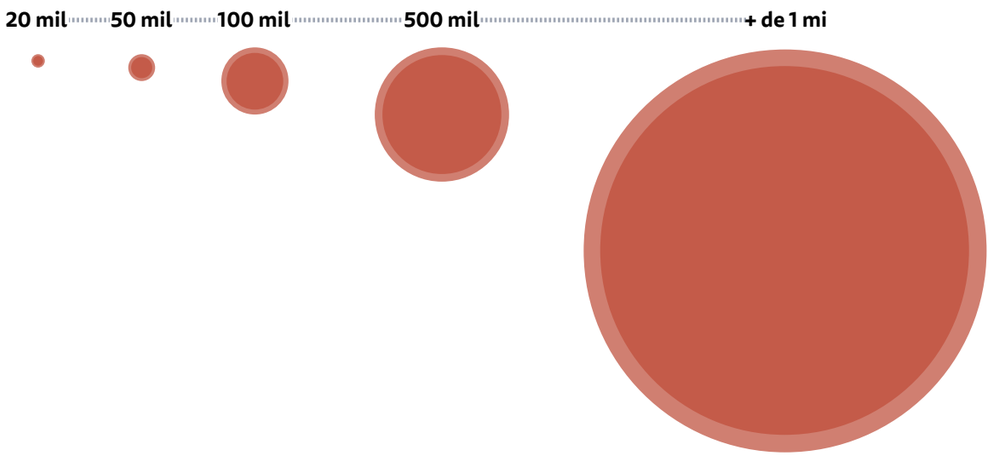
A Caatinga tem uma urbanização menos expressiva, fruto de um desenvolvimento econômico mais lento nesse bioma. O Cerrado tem sido afetado pela expansão das fronteiras agrícolas, que quando caracterizadas por práticas monocultoras comprometem a capacidade de regeneração do solo e da biodiversidade local.

Os biomas do Pantanal e dos Pampas têm dinâmicas de ocupação relacionadas ao avanço da pecuária, com a urbanização concentrada em algumas áreas. No bioma Amazônia, de maior extensão territorial, a ocupação se concentra em poucas cidades, o que reflete uma menor urbanização em termos relativos se comparada aos demais biomas. Porém, é um bioma muito ameaçado por processos de invasão, grilagem, predação ambiental, entre outros. Compreender as características da urbanização brasileira é fundamental para discutirmos os padrões de desenvolvimento urbano que queremos fomentar.

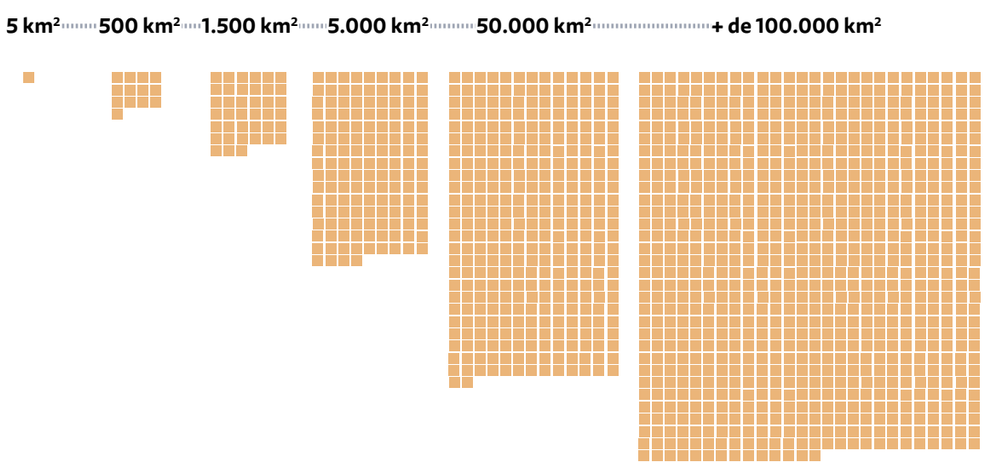
2. PORTE POPULACIONAL E EXTENSÃO TERRITORIAL

Trata da quantidade de pessoas que vivem nos municípios brasileiros, o que é relevante para praticamente todas as políticas públicas e particularmente para as ligadas ao tema do desenvolvimento urbano. Há municípios de grande porte populacional, mas pequena extensão territorial, ou vice e versa. As características do município contribuem para melhor compreender os desafios e potencialidades que cada território enfrenta.

PORTE POPULACIONAL



EXTENSÃO TERRITORIAL



3. HIERARQUIA URBANA E REGIÃO DE INFLUÊNCIA

A **hierarquia urbana** indica o nível de articulação que a Cidade tem com outros Centros Urbanos, realizado por meio de atividades de gestão pública e empresarial, e ainda o nível de atração que a Cidade possui para suprir bens e serviços para populações de outros Centros Urbanos. São cinco os principais níveis hierárquicos: Metrópoles, Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais.[7]

7. Divisão urbano-regional do Brasil / IBGE, Coordenação de Geografia. - 2. ed. - Rio de Janeiro : IBGE, 2021.

CLASSIFICAÇÃO HIERARQUIA URBANA	CARACTERÍSTICAS*
Metrópoles (1A, 1B e 1C)	São os 15 principais centros urbanos, dos quais todas as Cidades existentes no País recebem influência direta, seja de uma ou mais Metrópoles simultaneamente. A região de influência dessas centralidades é ampla e cobre toda a extensão territorial do País, com áreas de sobreposição em determinados contatos.
Capitais Regionais (2A, 2B e 2C)	São os centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles.
Centros Sub-Regionais (3A e 3B)	São os centros urbanos que possuem atividades de gestão menos complexas, com áreas de influência de menor extensão que as das Capitais Regionais. São também Cidades de menor porte populacional.
Centros de Zona (4A e 4B)	Caracterizam-se por menores níveis de atividades de gestão, polarizando um número inferior de Cidades vizinhas em virtude da atração direta da população por comércio e serviços baseada nas relações de proximidade. Possuem média populacional de 30 mil habitantes.
Centros Locais (5)	São cidades que exercem influência restrita aos seus próprios limites territoriais, podendo atrair alguma população moradora de outras Cidades para temas específicos, mas não sendo destino principal de nenhuma outra cidade. Simultaneamente, os Centros Locais apresentam fraca centralidade em suas atividades empresariais e de gestão pública, geralmente tendo outros centros urbanos de maior hierarquia como referência para atividades cotidianas de compras e serviços de sua população, bem como acesso a atividades do poder público e dinâmica empresarial.

* Fonte: IBGE, REGIC/2020

Alguns Municípios são muito integrados entre si e constituem apenas uma Cidade para fins de hierarquia urbana, trata-se dos Arranjos Populacionais, os quais são indicados no complemento da hierarquia urbana quando ocorrem.

ARRANJO POPULACIONAL Quando a população de dois ou mais municípios se integram fortemente, esses municípios formam um grupo chamado de Arranjo Populacional. A forma como a população se integra nos Arranjos Populacionais pode acontecer das seguintes maneiras: (1) pessoas se movimentam diariamente de casa para o local de trabalho ou de casa para o local de estudo, ou seja, realizam movimentos pendulares; e/ou (2) as áreas urbanizadas principais dos municípios vizinhos se juntam, ou seja, ocorre uma conurbação entre essas áreas. Os Arranjos Populacionais são um tipo de **cidade**. (IBGE)[8].

8. IBGE, 2015. Disponível online.

Cada Cidade se vincula diretamente à **região de influência** de pelo menos uma outra Cidade, vínculo que sintetiza a relação interurbana mais relevante da Cidade de origem, tanto para acessar bens e serviços quanto por relações de gestão de empresas e órgãos públicos

TABELA PARA IDENTIFICAÇÃO (E PREENCHIMENTO) DO MUNICÍPIO *Para verificar o enquadramento do seu município, acesse https://cidades.ibge.gov.br/* *Digite o nome do município. Os itens 5 a 7 constam no item território e ambiente.*	
TABELA DE CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	
1.	*Nome do Municpio*
2.	*Região*
3.	*Bioma(s)*
4.	*Porte Populacional*
5.	*Extensão Territorial*
6.	*Hierarquia Urbana*
7.	*Região de Influência*

LEVANTAMENTOS BÁSICOS E COMPLEMENTARES

Os mapeamentos listados a seguir são classificados em básicos e complementares. Os levantamentos básicos são considerados essenciais para a compreensão do território e podem ser realizados por municípios de pequeno, médio ou grande porte a partir de dados secundários ou de dados próprios. Os mapeamentos complementares foram sugeridos por serem considerados importantes, apesar de não serem necessariamente obrigatórios. Eles apontam caminhos para uma compreensão mais completa e especializada dos diferentes desafios e potencialidades que cada município vivencia. É importante que o município considere ainda os levantamentos e planos já existentes, que podem subsidiar as informações requeridas nos levantamentos.

Considere a possibilidade de realizar alguns destes levantamentos através de Mapeamentos Colaborativos: Ampliar o uso de ferramentas de mapeamento colaborativo na gestão pública pode ser uma importante estratégia para mobilizar saberes e engajamento comunitários. Essas ferramentas também são estratégicas para exercício do controle social sobre as políticas públicas, especialmente para levantar necessidades habitacionais, bens comuns, ativos urbanos, ambientais e culturais de interesse coletivo. Além disso, contribuem para o levantamento de informações distantes para a administração pública e podem contribuir para a identificação e gestão de possíveis conflitos urbanos. Essas ferramentas devem incluir tecnologias assistivas, de forma a possibilitar a participação da pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida. Nessas ações, privilegiar o uso de plataformas e ferramentas gratuitas e de código aberto, como o *OpenStreetMap*.

Mapeamento
Mapeamento regional

Ao realizar uma leitura dos desafios e potenciais de um município é importante construir um olhar a partir de diferentes aproximações, reconhecendo questões de seu município que podem ter relação com outras escalas do território. O mapeamento regional busca um olhar ampliado, uma vez que as relações ambientais, urbanas e socioeconômicas ultrapassam as fronteiras municipais. Ao escolher a escala de leitura, é importante considerar estas relações, como na hierarquia de municípios (IBGE), relacionando as diferentes funções de atração ou complementariedade exercidas no território.

O Estatuto da Metrópole instituiu a **Função Pública de Interesse Comum (FIPC)** como uma política pública ou ação nela inserida cuja realização por parte de um Município, isoladamente, seja inviável ou cause impacto em Municípios limítrofes; Estas funções podem ser de diversas naturezas, como no abastecimento e tratamento de água; destinação de resíduos sólidos, mobilidade, ou mesmo de moradia. Compreender estas funções e suas relações intermunicipais, podem contribuir para instrumentos e ações intermunicipais que aprimorem a gestão destas temáticas.

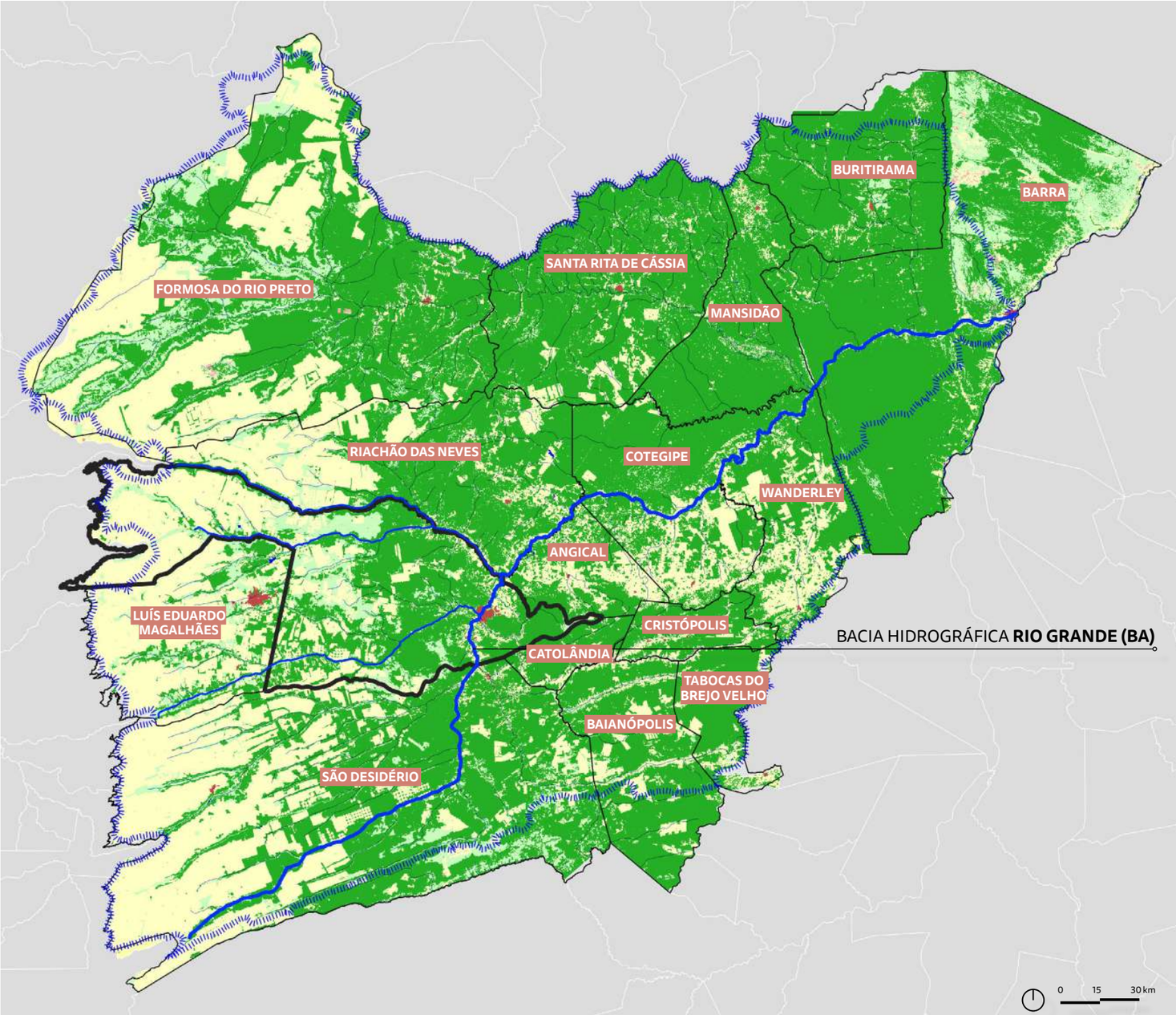
O QUE IDENTIFICAR

- As relações e os vínculos entre os municípios – considere o enquadramento do seu município em meio à diversidade de municípios brasileiros, conforme item anterior.
- Tendências de crescimento e de circulação de pessoas (emprego x moradia e de bens e serviços nos municípios da região).
- Condições de infraestrutura que possam ser de interesse comum de outros municípios da mesma região (potencialidades de solução em conjunto), tais como resíduos sólidos, abastecimento, esgotamento e reservas ambientais.
- Necessidade de implementar Unidades de Conservação ou outras áreas ambientais protegidas cujos limites extrapolam o território municipal. Avaliar: mananciais de abastecimento, *áreas de recarga hídrica, planícies aluviais e áreas permeáveis que prestem serviços ecossistêmicos de amortização de enchentes a jusante*;
- Potencialidades conjuntas nas atividades de desenvolvimento econômico, turístico ou de desenvolvimento rural sustentável.

MAPEAMENTO REGIONAL
Escala sugerida
▸ Região Geográfica Intermediária
▸ Região Metropolitana (RM)
▸ Região Integrada de Desenvolvimento Econômico (RIDE)
▸ Microrregiões estaduais
▸ Bacias hidrográficas
LEVANTAMENTO BÁSICO
Mapas localizando
▸ Sistema Viário Regional (transporte individual e coletivo, estradas e rodovias intermunicipais, linhas metropolitanas, pontos/estruturas de embarque e desembarque regional)
▸ Núcleos urbanos (distritos, aglomerados)
▸ Bacias e sub-bacias hidrográficas
▸ Unidades de Conservação e outras áreas ambientais protegidas.
Dados
▸ Variação do número da população residente por município Dado IBGE, comparação entre censo mais atual e o anterior (ex. 2000/2010).
▸ Variação do número de domicílios por município Dado IBGE, comparação entre censo mais atual e o anterior, ou dados de estimativas populacionais.
▸ Série anual de mapas da cobertura e uso do solo do Brasil - Projeto MapBiomas.
LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR
O que identificar?
Busque identificar atividades e funções complementares intermunicipais. Como se dão os fluxos em empregos, educação, saúde e moradia?
No caso do saneamento, como se dão as complementaridades entre os municípios? Infraestrutura de abastecimento de água, de tratamento de esgoto e coleta e destinação de resíduos sólidos.
Mapas localizando
▸ Equipamentos de alcance regional (saúde, educação, cultura)
▸ Polos/áreas de atração regional (compras, emprego)
▸ Áreas verdes de alcance regional
▸ Mananciais responsáveis pelo abastecimento de água do município (mesmo em outro município)
▸ Infraestrutura de abastecimento (captação, tratamento e distribuição) e saneamento (recolhimento, tratamento e destinação) e de resíduos sólidos.
Dados
▸ Distribuição de postos de trabalho formais – Dado RAIS.
▸ Distribuição da População Economicamente Ativa (PEA) residente por município da região
▸ PIB regional por setor da economia.

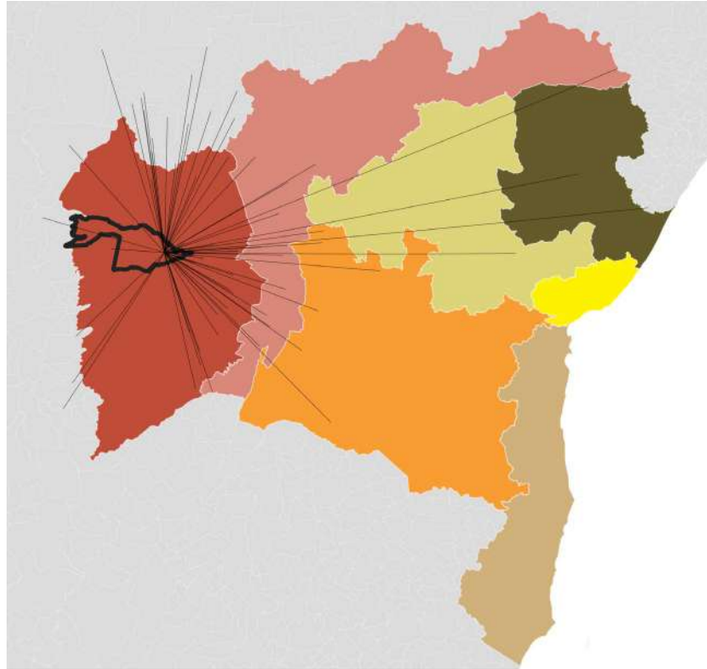
MAPEAMENTO DAS DINÂMICAS TERRITORIAIS

BARREIRAS (BA)



REGIÕES DE INFLUÊNCIA DAS CIDADES | REGIC

DESTINO: **BARREIRAS**



MESORREGIÕES DO ESTADO DA BAHIA

- Extremo Oeste Baiano
- Vale São-Franciscano da Bahia
- Centro Sul Baiano
- Centro Norte Baiano
- Nordeste Baiano
- Sul Baiano
- Metropolitana de Salvador

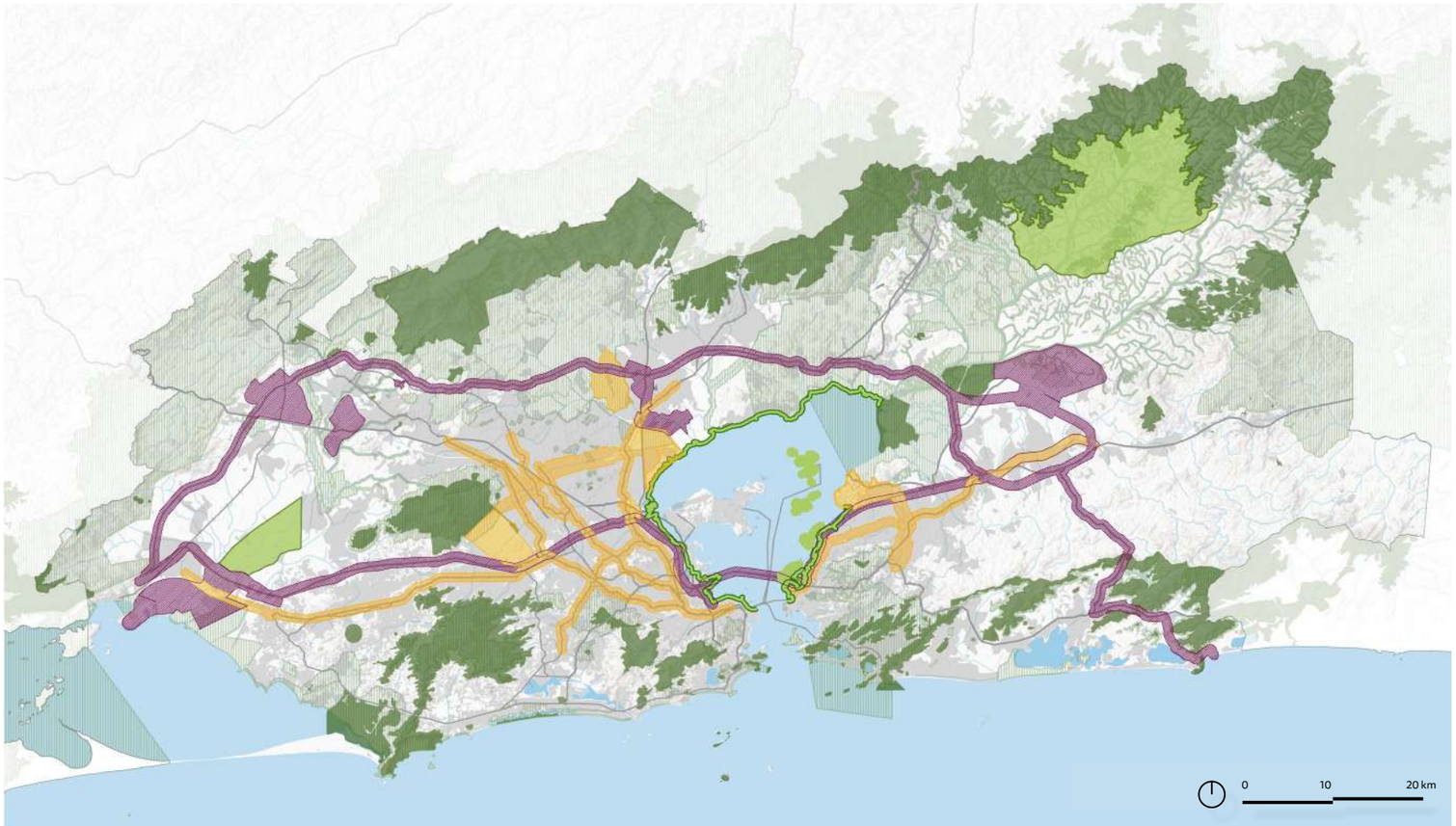
Fonte: REGIC, IBGE, 2018. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/redes-e-fluxos-geograficos/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?=&t=o-que-e

USO DO SOLO

- Floresta
- Agropecuária
- Formação Natural não Florestal
- Infraestrutura urbana
- Corpos D'água
- Bacia hidrográfica do Rio Grande (BA)

Fonte: Projeto MapBiomas – Coleção 6 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso de Solo do Brasil. Disponível em: https://mapbiomas.org/colecoes-mapbiomas-1?cama_set_language=pt-BR

PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DA **REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO**
ZONAS DE INTERESSE METROPOLITANO



ZONAS DE INTERESSE METROPOLITANO

- ZIM de Interesse Econômico
- ZIM de Interesse Ambiental
- ZIM de Interesse Urbano
- Mancha de Ocupação Metropolitana
- Proteção Integral
- Uso Sustentável

Fonte: Mapa das Zonas de Interesse Metropolitano, do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana do Rio de Janeiro | PDUI RMRJ - Modelar a Metrópole, 2018. Disponível em: https://www.modelarametropole.com.br/wp-content/uploads/2018/10/P18_ZIMs.png

Mapeamento
Mapeamento da evolução da ocupação no território

O mapeamento da evolução da ocupação do território busca identificar as principais alterações ocorridas num determinado intervalo de tempo. A exemplo, novas ocupações, espraiamento da mancha urbana, supressão de vegetação são mudanças que ajudam a compreender a dinâmica ocorrida de forma que melhor se possa avaliar as estratégias para um novo Plano Diretor.

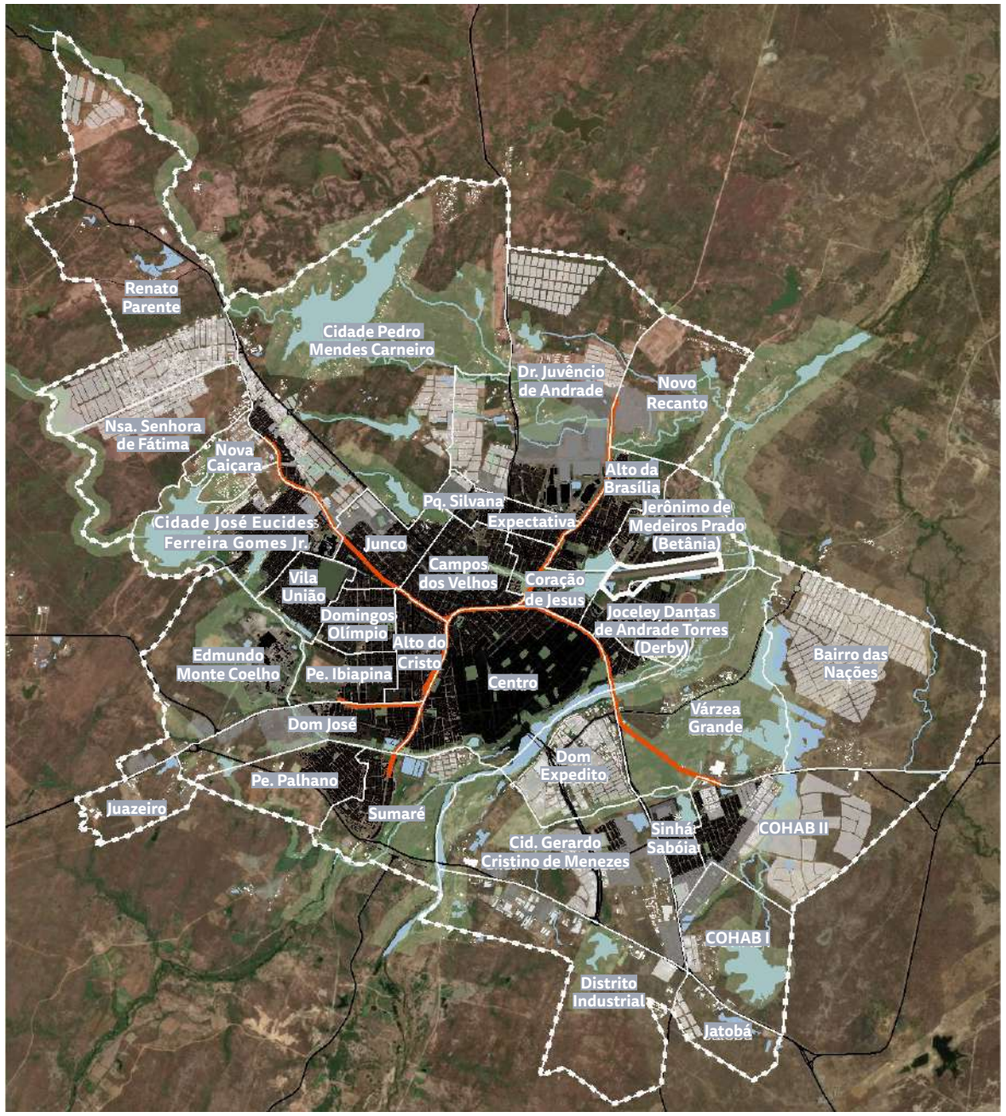
O QUE IDENTIFICAR

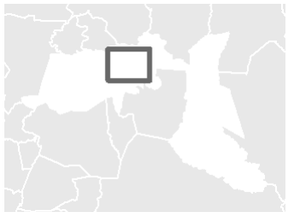
- A evolução da ocupação do território municipal, com ênfase nas áreas urbanas e nas áreas de expansão urbana sobre o território a partir de dados disponíveis em cadastros, imagens, Google Earth ou softwares similares, fotos, censos demográficos, ou levantamento de campo. Tendências de crescimento e de circulação de pessoas (emprego x moradia e de bens e serviços nos municípios da região).
- Mancha urbana em marcos temporais determinados (utilizar fotos aéreas de intervalos específicos) de 5 em 5 anos ou de 10 em 10 anos, por exemplo). Para compreender as alterações ao longo do tempo, é interessante destacar em cada período:
    - Aprovação e implantação de novos loteamentos e projetos, o que pode também contribuir na compreensão dos componentes da expansão urbana.
    - Diminuição das áreas ambientais e supressão ou alteração das manchas arbóreas.
    - Ampliação ou diminuição das áreas de plantio e de produção agrícola.

MAPEAMENTO EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO NO TERRITÓRIO
Escala sugerida ▸ Município e municípios vizinhos que compartilhem fronteira ▸ Divisão territorial municipal e distrital
LEVANTAMENTO BÁSICO
Mapas localizando, através de fotos aéreas comparativas ▸ Novas manchas de ocupação urbana (no perímetro urbano e rural). ▸ Localização das bacias, nascentes e áreas de preservação, sobrepostas pelas manchas de ocupação urbana. ▸ Estrutura viária de conexão entre rural e urbano, bem como regionais. ▸ Equipamentos novos que tenham contribuído ou atraído o crescimento da mancha urbana. ▸ Identificação das áreas irregulares na expansão urbana, ou seja, loteamentos, condomínios, ou outras formas de ocupação que não foram regularmente implementadas no período analisado. **Dados** ▸ Série anual de mapas da cobertura e uso do solo do Brasil - Projeto MapBiomas. Contém as manchas urbanas ano a ano de 1985 a 2020.
LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR
O que identificar? Busque avançar na compreensão da forma como se dá o avanço da ocupação urbana ou rural. Qual o novo perfil urbano? São loteamentos? Condomínios? Qual morfologia e a que renda se destina? No caso das alterações rurais e ambientais, busque compreender o perfil da alteração. Houve mudança no tamanho da propriedade? Há maior demanda por irrigação? Houve supressão de vegetação? **Mapas localizando** ▸ A morfologia da nova ocupação urbana identificada nos últimos 10 anos (horizontal, vertical, densidade construtiva e populacional). ▸ Avanço da fronteira agrícola identificando o perfil (tamanho e tipo de produção). ▸ Supressão de vegetação (identificando o perfil). . **Dados** ▸ Lançamentos imobiliários, aprovações e novos loteamentos feitos nos últimos 10 anos, por tipo de uso (residencial, comercial, serviços, mistos).

APROVAÇÕES DE NOVAS CONSTRUÇÕES POR TIPO DE USO E POR ANO

SOBRAL (CE)

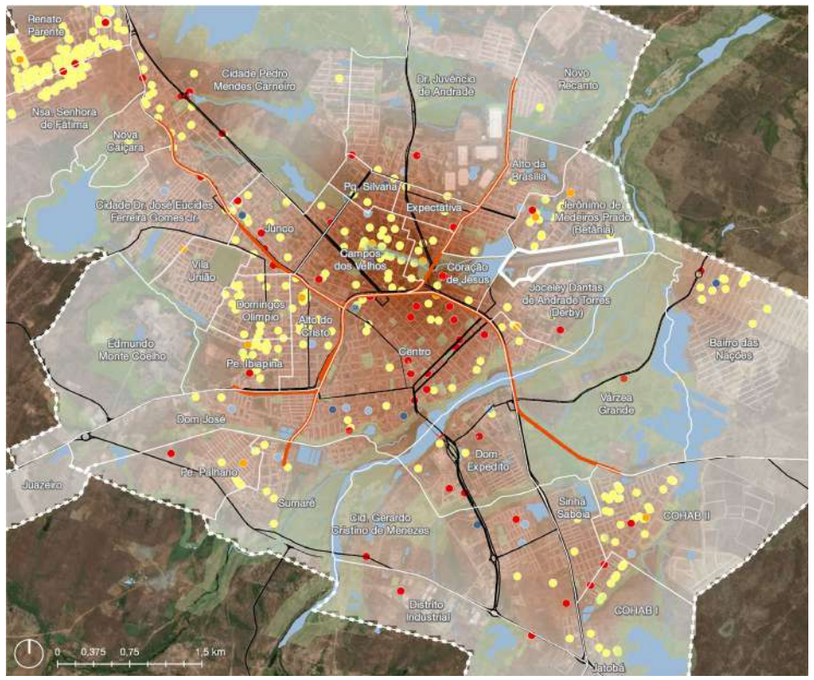


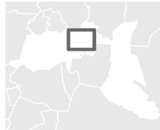


MANCHA URBANA

- 1969
- 2005
- 2015

Fonte: Plano Plurianual e Programa de Metas - Instrumentos de Gestão e Monitoramento (Sobral -CE). Elaboração: Instituto Pólis, 2018.





APROVAÇÕES DE NOVAS CONSTRUÇÕES POR TIPOLOGIA DE USO

(2012-2018)

Usos

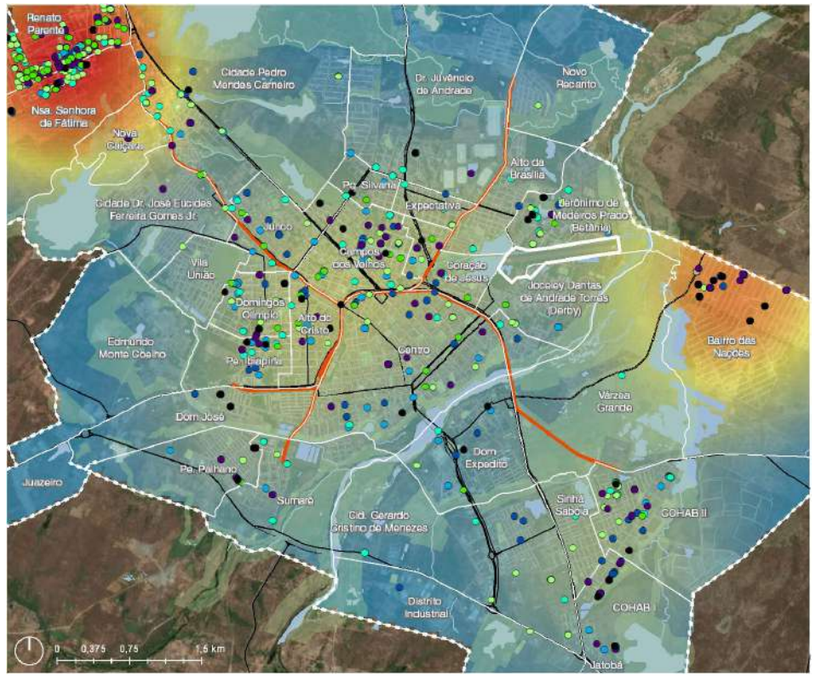
- Comercial
- Industrial
- Misto
- Institucional
- Serviços
- Residencial

Base cartográfica

- Aeroporto atual
- Bairros
- Perímetro urbano
- Metrô (VLT)
- Sistema viário
- Áreas verdes
- Hidrografia

Usos não residenciais (densidade)

- Alta
- Nenhuma



APROVAÇÕES DE NOVAS CONSTRUÇÕES POR ANO

(2012-2018)

Ano

- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018

Base cartográfica

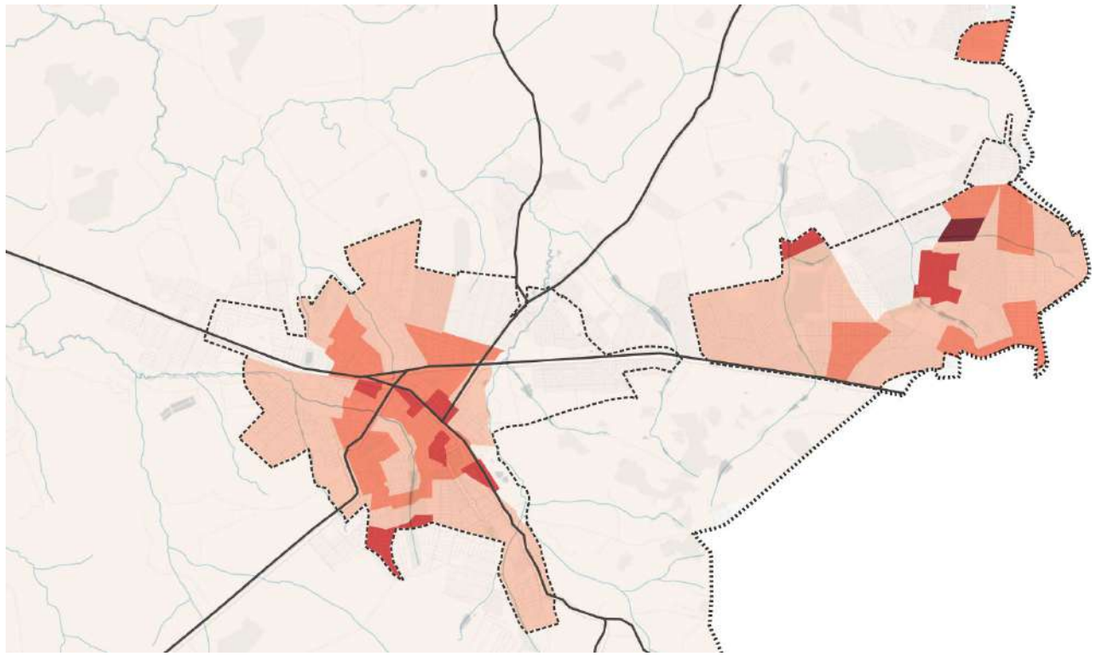
- Aeroporto atual
- Bairros
- Perímetro urbano
- Metrô (VLT)
- Sistema viário
- Áreas verdes
- Hidrografia

Pontos por área (densidade)

- Alta
- Baixa

DENSIDADE DEMOGRÁFICA | 2000

TRINDADE (GO)



DENSIDADE DEMOGRÁFICA | 2000

- 0 a 6,1
- 6,1 a 25,0
- 25,0 a 51,0
- 51,0 a 74,0
- 74,0 a 127,0
- Setores urbanos

Fonte: Censo 2000, IBGE,

DENSIDADE DEMOGRÁFICA | 2010

TRINDADE (GO)

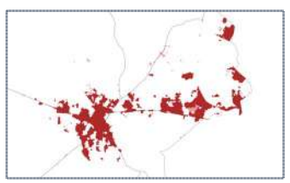
DENSIDADE DEMOGRÁFICA | 2010

- 0 a 6,1
- 6,1 a 25,0
- 25,0 a 51,0
- 51,0 a 74,0
- 74,0 a 127,0
- Setores urbanos

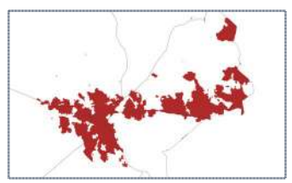
Fonte: Censo 2010, IBGE,

LINHA DO TEMPO DA MANCHA URBANA

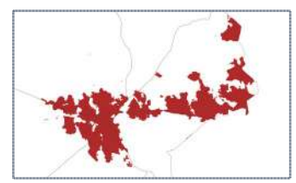
1985



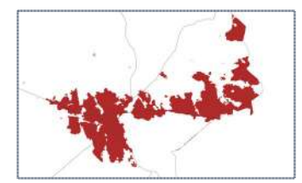
1995



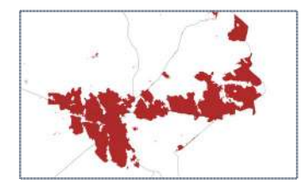
2000



2010



2020



Fonte: Projeto MapBiomas – Coleção 6 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso de Solo do Brasil. Disponível em: https://mapbiomas.org/colecoes-mapbiomas-1?cama_set_language=pt-BR

Mapeamento
Mapeamento da caracterização da população

A caracterização da população busca identificar o perfil populacional do município, contribuindo para a compreensão e articulação de suas necessidades. É importante que essa caracterização traga uma comparação temporal visando identificar as alterações ocorridas e, desta forma, contribuir para construção de novos cenários possíveis. É preciso também avançar no olhar territorial da população, se há concentrações específicas, se estão relacionadas com processos de segregação e exclusão, por exemplo.

O QUE IDENTIFICAR

- As características da população residente, perfil de renda, gênero, raça, faixas etárias e pessoas com deficiência. É importante compreender estas informações também de forma territorializada, investigando se há concentrações significativas de perfis diferentes no território, por exemplo, ou se são verificadas associações entre processo de exclusão ou segregação a perfis específicos de raça, idade, gênero,etc. Atenção também à identificação dos povos e comunidades tradicionais.

> É importante que sejam conduzidas pesquisas direcionadas aos diferentes grupos da população e que permitam colher as múltiplas percepções e vivências da cidade. Esses levantamentos podem ser disseminados e conduzidos por exemplo com apoio de associações comunitárias atuantes em cada região.

- O perfil de renda da população, se ele se modificou nos últimos anos e se o município apresenta questões significativas de migração.

- É importante avançar para um olhar interseccional[9] do território e como os processos de produção da cidade podem reforçar ou reduzir tendências de exclusão.

MAPEAMENTO DA EVOLUÇÃO DA CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO

Escala sugerida
- Distritos administrativos
- Bairros
- Setores censitários

LEVANTAMENTO BÁSICO

Mapas localizando, através de fotos aéreas comparativas
- Variação do número população residente por setor censitário/bairro ou distrito (Censo, IBGE)[10]
- Dados de concentração populacional e distribuição no território (Censo, IBGE), considerando:
  - Concentração por faixas de renda domiciliar;
  - Gênero;
  - Raça/cor;
  - Pessoas com deficiência.
- População em situação de rua: identificação de locais com pessoas em situações de rua em visitas de campo, dados de cadastros de usuários dos equipamentos de assistência social.
- Indicadores socioeconômicos: escolaridade, taxa de emprego, jovens que não trabalham, nem estudam ("Nem-nem").

Dados
- Pirâmides etárias comparando os últimos censos realizados.
- Análise de rendimento do chefe do domicílio e da renda domiciliar.
- Dados de migração (imigração e emigração).

LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR

O que identificar?

Busque avançar na compreensão da percepção da população sobre o território de forma articulada à caracterização. Como cada grupo ou território percebe a questão da segurança urbana? Como estão os acessos aos equipamentos de educação, cultura, lazer e saúde? Mapas colaborativos podem ser cruzados com os mapas de dados oficiais, ampliando a compreensão do acesso à cidade.

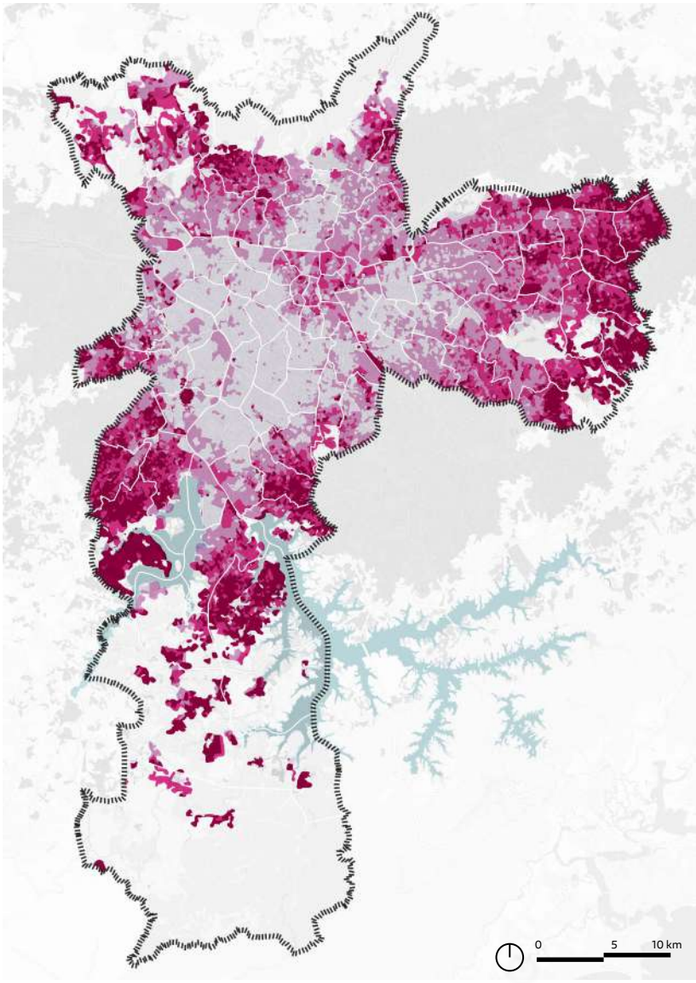
Mapas localizando
- Dados oficiais indicando os principais pontos localizando ocorrências de segurança pública
- Diagnóstico de percepção da segurança urbana (homicídio/assédio/furtos/demais ocorrências de delitos) pela população.
- Diagnostico e percepção do acesso aos serviços e equipamentos urbanos (transporte/iluminação/moradia/equipamentos/...).
  - Os diagnósticos de percepção da população devem ser conduzidos de forma específica junto a cada um dos grupos populacionais identificados, considerando: gênero, raça/cor, faixas etárias, renda e pessoas com deficiência.

9. Interseccionalidade (ou teoria interseccional) é o estudo da sobreposição ou intersecção de identidade de gênero, raça, entre outras, buscando relacionar os sistemas de opressão, dominação, segregação ou discriminação. Kimberlé Crenshaw define a interseccionalidade como "formas de capturar as consequências da interação entre duas ou mais formas de subordinação: sexismo, racismo, patriarcalismo". Uma leitura territorial que traga um olhar interseccional deve buscar compreender como as desigualdades socioterritoriais se relacionam com estas identidades.

10. Ver os Dados Universo IBGE e os Dados Sinopse por Setores, disponíveis online.

CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO
SÃO PAULO (SP)

CONCENTRAÇÃO DA POPULAÇÃO PRETA E PARDA



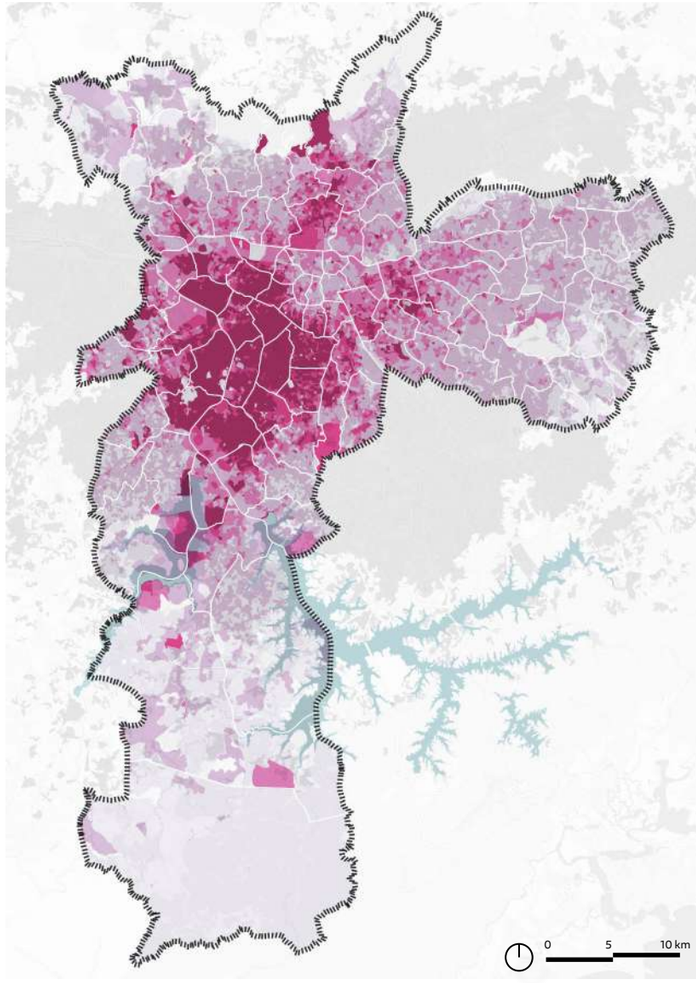
% DE PESSOAS PRETAS E PARDAS

Fonte: Censo 2010, IBGE.

- de 0% a 17%
- de 17% a 37%
- de 37% a 53%
- acima de 53%

Em São Paulo, **37%** da população é **negra (preta e parda)**

RENDA MÉDIA DOMICILIAR

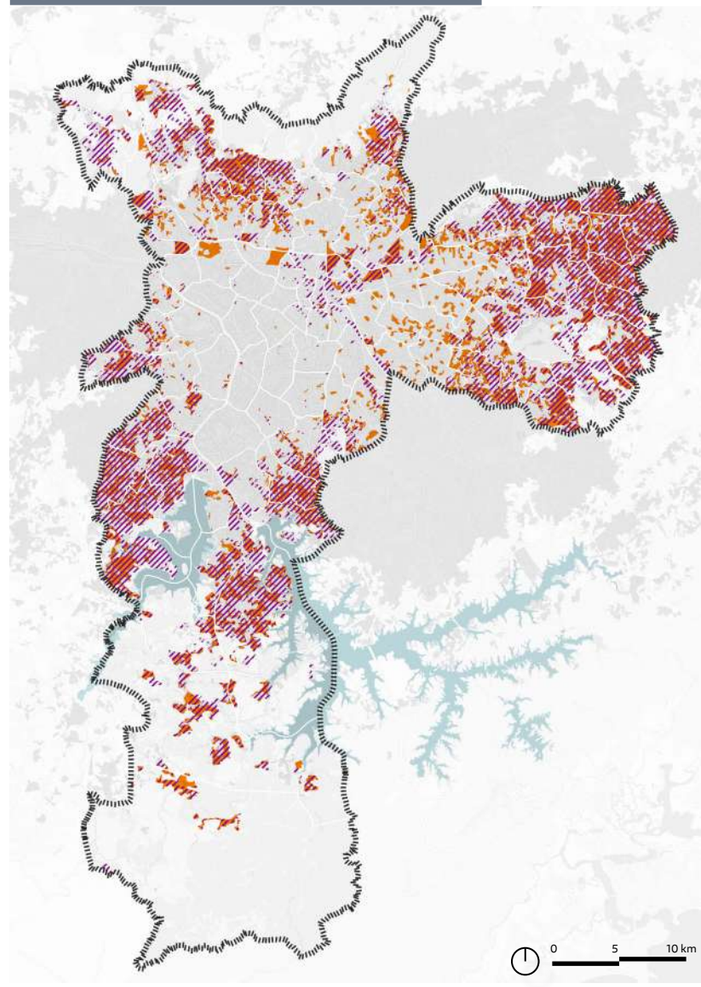


RENDA MÉDIA DOMICILIAR

Fonte: Censo 2010, IBGE.

- de 0 a 3 salários mínimos
- de 3 a 6 salários mínimos
- de 6 a 9 salários mínimos
- de 9 a 12 salários mínimos
- acima de 12 salários mínimos

POPULAÇÃO PRETA E PARDA X
MULHERES RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO



CONCENTRAÇÃO DA POPULAÇÃO NEGRA *X*
MULHERES RESPONSÁVEIS PELO DOMICÍLIO DE MENOR RENDA

Fonte: Censo 2010, IBGE.

- áreas com participação da população negra acima da média municipal
- áreas com concentração de mulheres responsáveis pelo domicílio e renda média domiciliar de até 1 salário minimo

Em São Paulo, **12%** dos domicílios possuem **mulheres** como responsáveis e renda média domiciliar de até **1 salário mínimo**

Mapeamento
Mapeamento do uso e ocupação do solo

O mapeamento de uso e ocupação do solo visa qualificar as características de ocupação e produção de forma territorializada. Densidades construtivas e populacionais são importantes formas de identificar as características de ocupação, bem como da morfologia (desenho) urbano resultantes.

O QUE IDENTIFICAR

- As características de ocupação e de produção do território. De que forma se associam aos períodos de crescimento urbano?
- Perfil de ocupação do solo urbano. Que tipo de ocupação predomina (loteamentos, edifícios, assentamentos precários) como se relaciona com a legislação vigente? Por exemplo: as áreas que previam adensamento foram efetivamente adensadas?
- Perfil de ocupação no perímetro rural (vegetação, produção agrícola, pasto).
- Cruzar este mapeamento com o mapeamento das condições de infraestrutura é importante para estabelecer os limites de ocupação em relação às capacidades existentes e previstas, bem como a desigualdade na distribuição de infraestrutura e equipamentos no território. Atenção também para os equipamentos nas áreas rurais.

MAPEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Escala sugerida
- Município
- Divisão de bairros e distritos

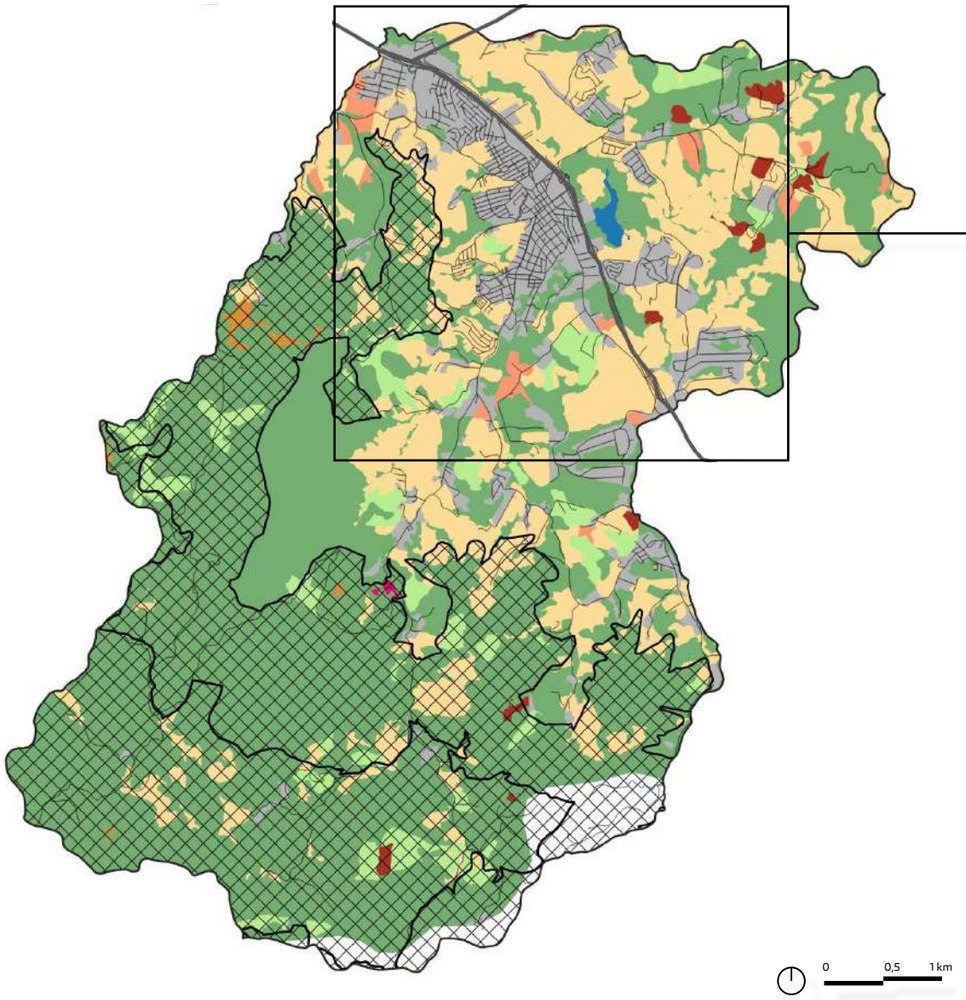
LEVANTAMENTO BÁSICO

Mapas localizando
- Densidade populacional por setor censitário (Censo, IBGE)
- Uso e ocupação do solo (dados municipais, como o cadastro do IPTU ou outro cadastro municipal)
- Lotes vazios
- Morfologias predominantes (gabarito, padrão de ocupação, tipologia com densidade)
- Sistema hidrográfico
- Unidades de Conservação
- Áreas de extração vegetal ou mineral
- Áreas de Preservação Permanentes (APPs) (margens de rios e córregos, áreas com mais de 45% de inclinação etc.)
- Áreas destinadas à agricultura - Cadastro de propriedades rurais (porte e tipo de produção – Dados disponíveis por município no Cadastro Ambiental Rural: tipo de produção e tamanho das propriedades (https://dados.gov.br/dataset/cadastro-ambiental-rural)

LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR

Mapas localizando
- Chácaras de veraneio
- Propriedades e terrenos públicos
- Perfil das fachadas (cegas ou ativas)
- Identificação da situação fundiária das propriedades

USO DO SOLO E UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
BOM JESUS DOS PERDÕES (SP)

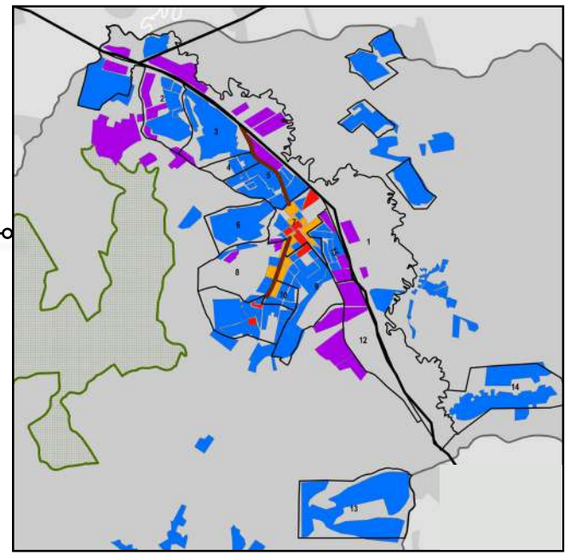


USO DO SOLO (2013) E UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

- Unidades de conservação
- Afloramento rochoso
- Mata/Campo
- Agrícola
- Área urbanizada
- Água
- Mineração
- Reflorestamento
- Solo exposto
- Pasto

Fonte: Plano de Bacias PCJ, 2013. Disponível em: https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/cpla/cessao-de-dados/ Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões, 2015. Elaboração: Instituto Pólis, 2015.

PREDOMINÂNCIA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



PREDOMINÂNCIA DE USO

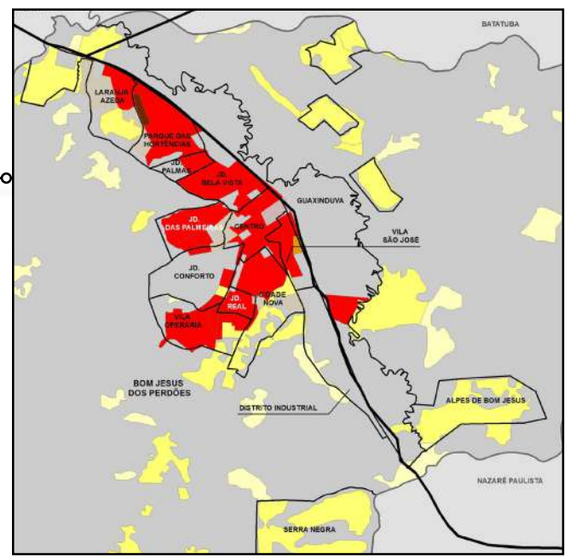
Consolidado

- Residencial
- Uso Misto
- Comercial
- Industrial

Eixos estruturantes

- Eixo Comercial

Fonte: IBGE e MMA, 2010. Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões, 2015. Elaboração: Instituto Pólis, 2015.



PREDOMINÂNCIA DE USO

Densidade de ocupação

- Muito alta: Verticalizados ou assentamentos subnormais
- Alta: Lotes <= 250 m²
- Média: Lotes entre 250 a 450 m²
- Baixa: Lotes > 450 m²
- Muito baixa: Chácaras, sítios e ocupações esparsas

Fonte: Plano de Bacias PCJ, 2013. Disponível em: https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/cpla/cessao-de-dados/ Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões, 2015. Elaboração: Instituto Pólis, 2015.

Mapeamento
Mapeamento das condições de infraestrutura

O mapeamento da infraestrutura é aqui entendido tanto como o levantamento de equipamentos para prestação de serviços públicos nas áreas de saúde, assistência social, educação e cultura e lazer, quanto como infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais e manejo de resíduos sólidos), iluminação pública e telecomunicações. Localizar estes equipamentos no território, bem como seu raio de alcance, contribui para avaliar a cobertura destes serviços, de forma a melhor planejar o crescimento urbano e o planejamento de novos equipamentos.

O QUE IDENTIFICAR

- Distribuição de equipamentos comunitários para a prestação de serviços públicos: hospitais, escolas, universidades, espaços de cultura e lazer, Unidades Básicas de Saúde (UBS), Centros de Referência de Assistência Social (CRAS).

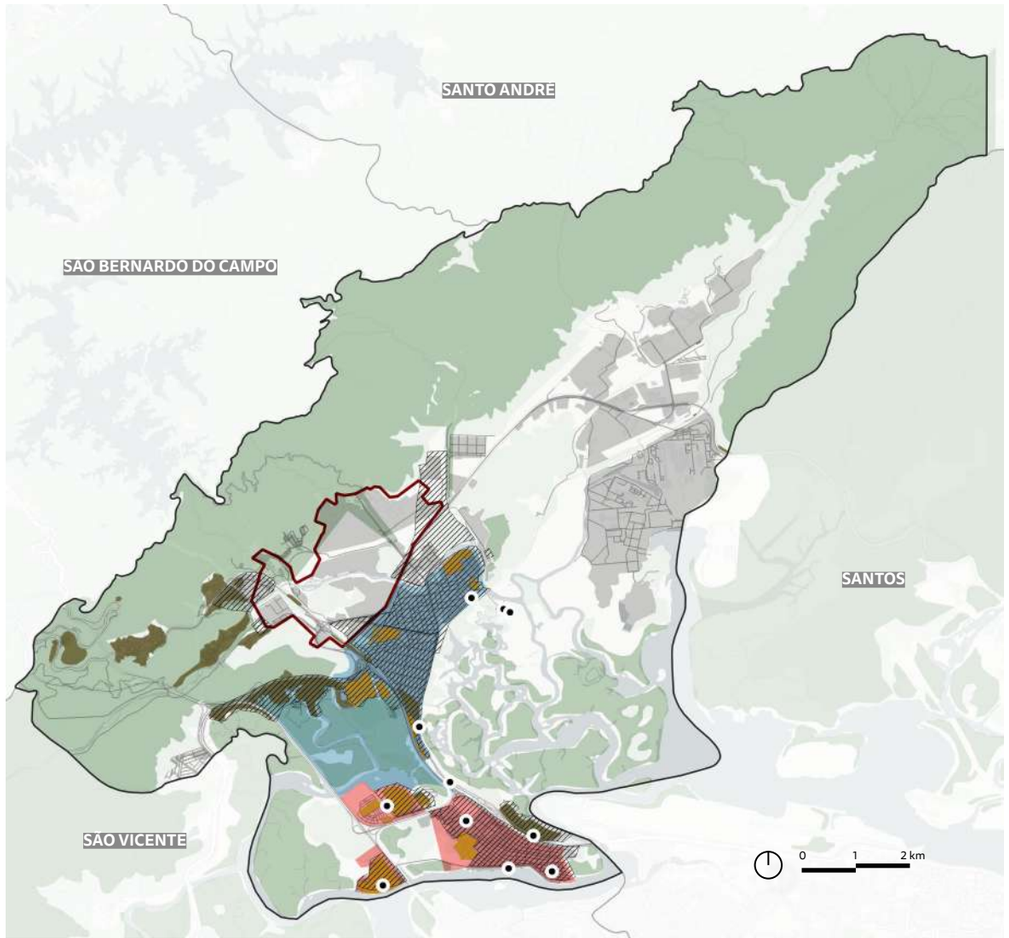
- Atendimento e distribuição espacial (atual e prevista) das infraestruturas de saneamento básico: abastecimento de água, coleta de esgoto, coleta de resíduos, drenagem, iluminação , pontos de Wifi, entre outras. Destaca-se que é necessário identificar se há áreas não cobertas.

- Parques, praças e equipamentos relevantes de lazer, esporte e cultura.

MAPEAMENTO DAS CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA
Escala sugerida ▸ Município ▸ Divisão de bairros e distritos ▸ Setor censitário
LEVANTAMENTO BÁSICO
Mapas localizando ▸ Distribuição da rede de saneamento (abastecimento de água, coleta de esgoto, coleta de lixo, macrodrenagem). (Censo IBGE e operadores/concessionárias de saneamento). ▸ Distribuição das estações de tratamento de água e de esgoto e abrangência de atendimento das mesmas. ▸ Distribuição da rede pública de energia elétrica (domiciliar e iluminação pública). ▸ Áreas de destinação e tratamento de resíduos sólidos. ▸ Distribuição e avaliação da capacidade de atendimento de equipamentos públicos (educação, saúde, assistência social, cultura e esportes), apontando áreas não cobertas pela rede de atendimento (dados das secretarias municipais.) ▸ Equipamentos públicos previstos para construção em horizontes de curto, médio e longo prazo (máximo de 10 anos).
LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR
Mapas localizando ▸ Rede e equipamentos de drenagem, identificando pontos de alagamentos e inundações, pontos viciados de acúmulo de lixo e ocorrências de despejo irregular. ▸ Ocorrências de falta de água e conexão irregular da rede de esgoto à rede de drenagem. ▸ Mapeamento da cobertura de infraestrutura digital – cabeamentos e pontos de wi-fi, identificando áreas sem cobertura.

INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO AMBIENTAL
CUBATÃO (SP)

INFRAESTRUTURA EXISTENTE E PLANEJADA

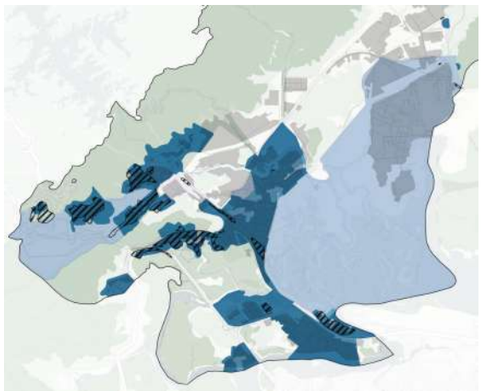


INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO AMBIENTAL (EXISTENTE E PLANEJADA)

- Sistema de tratamento de esgoto existente
- Sistema de abastecimento de água
- Sistema de tratamento de esgoto projetado (em execução)
- Estações de tratamento de esgoto
- Unidade de conservação
- Assentamentos precários
- Conjuntos habitacionais
- Pólo Petroquímico

Fonte: Observatório Litoral Sustentável, 2016. Disponível em: https://polis.org.br/projeto/observatorio-litoral-sustentavel/.

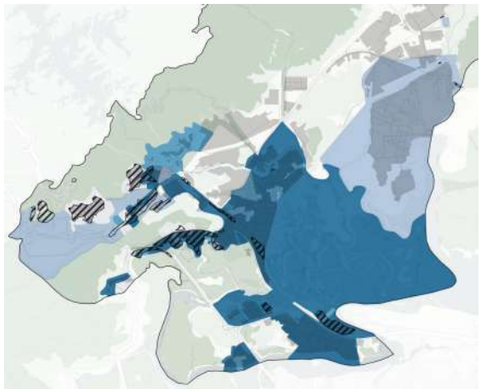
ACESSO A INFRAESTRUTURAS URBANAS



% DE DOMICÍLIOS COM COLETA DE LIXO

- até 63,6% dos domicílios
- de 63,6% a 85% dos domicílios
- de 85% a 93,7% dos domicílios
- de 93,7% a 100% dos domicílios
- Assentamentos precários

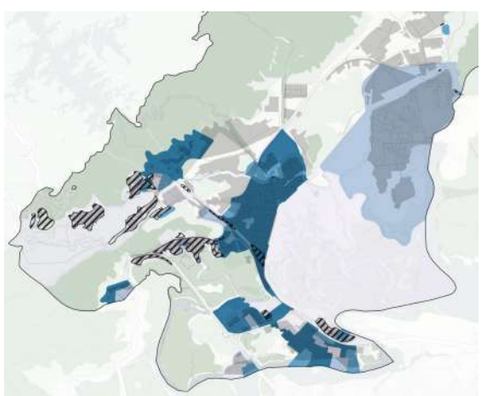
Fonte: Censo 2010, IBGE.



% DE DOMICÍLIOS COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA DA REDE GERAL

- até 15,9% dos domicílios
- de 15,9% a 65,6% dos domicílios
- de 65,6% a 91,3% dos domicílios
- de 91,3% a 100% dos domicílios
- Assentamentos precários

Fonte: Censo 2010, IBGE.



% DE DOMICÍLIOS COM ACESSO À REDE GERAL DE ESGOTO

- até 13%
- de 13% a 44%
- de 44% a 80%
- de 80% a 100%
- Assentamentos precários

Fonte: Censo 2010, IBGE.

Mapeamento

Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

O mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos busca não só identificar os ativos ambientais como rios, nascentes e vegetação, mas avançar na leitura das funções que estes representam para a vida nas cidades, de forma a garantir a qualidade de vida presente sem, contudo, comprometer a equidade para as gerações futuras. Para tanto, é importante que o planejamento urbano inclua a perspectiva dos Serviços Ecossistêmicos (SE) partindo de dois pressupostos interconectados: (i) humanos não são somente beneficiários passivos dos SE. Portanto, (ii) nossas ações, preferências e necessidades influenciam a qualidade e/ou quantidade de SE que podemos usufruir em determinado local.

Os **serviços ecossistêmicos** se referem à contribuição da natureza para as sociedades. Alguns exemplos desses bens e serviços essenciais à sobrevivência e ao bem-estar humano são os alimentos, a água, as fibras, a regulação do clima, a manutenção da fertilidade do solo, a regulação de eventos extremos e os valores culturais e de recreação relacionados ao ambiente natural.

O QUE IDENTIFICAR

- Áreas de conflito para expansão urbana, dentro ou fora do perímetro urbano vigente, considerando as condições e funções ambientais do território
- Conflitos e/ou ameaças presentes nas atividades produtivas rurais, incluindo o uso de agrotóxicos e as estratégias de irrigação, que são fatores importantes a serem avaliados no âmbito da política de recursos hídricos para o município e região, de forma a regular adequadamente o uso futuro do solo.
- Áreas relevantes para o meio ambiente, serviços ecossistêmicos e regulação climática do município e da região[11]: (produção de água, regulação da temperatura, produção de alimentos, etc).

MAPEAMENTO DO SISTEMA AMBIENTAL E DOS SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS

Escala sugerida

- Município
- Divisão de bairros e distritos

LEVANTAMENTO BÁSICO

Mapas localizando

- Rede hidrográfica e sua função – rios de abastecimento, de irrigação, que recebem esgoto, intermitentes.
- Divisão de bacias e microbacias.
- Unidades de Conservação.
- Áreas de Preservação Permanentes (APPs) e reservas legais.
- Cobertura vegetal relevante (urbana e rural).
- Outras áreas protegidas, tais como Terras Indígenas e Quilombolas.

LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR

O que identificar?

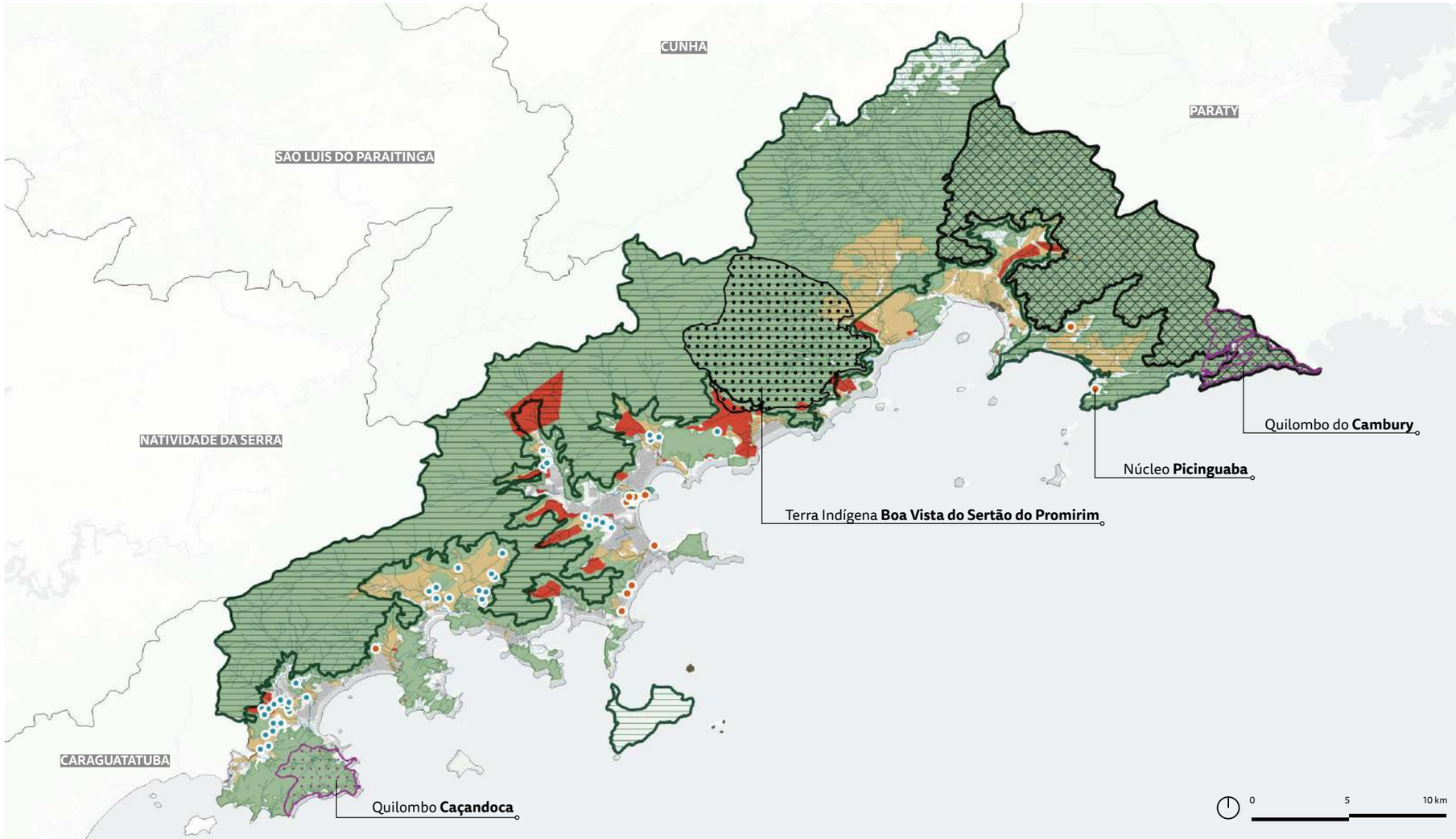
Levantamento das áreas que exercem funções ecossistêmicas, buscando delimitar no território as áreas responsáveis pelos principais SE identificados.

Mapas localizando

- Áreas ambientalmente degradadas, que perderam ou reduziram algumas de suas propriedades, tais como a qualidade produtiva dos recursos naturais.
- Carta geotécnica de aptidão à urbanização
- Cadastro do estágio de supressão vegetal em pequenas e grandes propriedades rurais.
- Serviços ecossistêmicos:
  - Serviços de provisão: são os produtos obtidos da natureza, como alimentos, madeira, fibras, semente, carvão, plantas medicinais, água, etc..
  - Serviços de regulação: são os benefícios que as pessoas obtêm da regulação do ambiente feita pelos ecossistemas e/ou seres vivos, Por exemplo: regulação do clima e do microclima local, qualidade do ar, controle da erosão, regulação dos fluxos de água, secas e inundações; controle biológico de pragas e doenças; polinização e dispersão de sementes, etc.
  - Serviços culturais são os benefícios que as pessoas obtêm do contato com a natureza que contribuem para a cultura e as relações sociais. Exemplos: patrimônio cultural, identidade cultural e histórica, conservação da paisagem, arte e design, lazer e recreação, valor científico e educacional, identidade espiritual e religiosa.

11. Para mais informações sobre metodologia para identificação dos serviços ecossistêmicos no território, acesse a publicação do Ministério do Meio Ambiente: Integração de Serviços Ecossistêmicos ao Planejamento do Desenvolvimento (Brasília: Ministério do Meio Ambiente/ Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ), 2018), disponível em: Integração de Serviços Ecossistêmicos ao Planejamento do Desenvolvimento. Um passo-a-passo profissionais com base na iniciativa "TEEB" (aboutvalues.net)

MAPEAMENTO DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS, PATRIMÔNIO HISTÓRICO CULTURAL E PATRIMÔNIO NATURAL
UBATUBA (SP)



PATRIMÔNIO AMBIENTAL E CULTURAL

Uso do solo
- Mata
- Restinga
- Mangue
- Mancha Urbana

Comunidades tradicionais
- Quilombolas
- Indígenas

Unidades de Conservação Ambiental
- Parque Estadual da Serra do Mar
- Parque Nacional da Serra da Bocaina
- Estação Ecológica
- Reserva Particular do Patrimônio Natural

Outros
- Assentamentos precários
- Unidades de Produção Agrícola
- Patrimônio Histórico Cultural

Fonte: Observatório Litoral Sustentável, 2016. Disponível em: https://polis.org.br/projeto/observatorio-litoral-sustentavel/.

MAPEAMENTO DOS SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS
DUQUE DE CAXIAS (RJ)

PASSO 1

Leitura do uso do terra e cobertura, e reclassificação dos dados espaciais, para o mapeamento dos serviços ecossitêmicos

PASSO 2

Definição e descrição dos serviços ecossistêmicos de provisão, regulação e culturais, e seus possíveis indicadores.

PASSO 3

Avaliação da oferta de cada serviço para as classes de uso da terra.

PASSO 4

Mapeamento de cada serviço ecossistêmico, de acordo com os indicadores selecionados e avaliação da oferta no território.

Classes de uso e cobertura da terra
Áreas urbano-Industrial
Áreas urbanzadas
Agricultura
Pastagem
Floresta
Áreas úmidas
Mangue
Recursos hídricos
Água salgada

CLASSES USO E COBERTURA DA TERRA	Serviços de Provisão		Serviços de Regulação					Serviços Culturais		
	Água Doce	Alimentos	Regulação da qualidade do ar	Regulação do clima local	Controle da erosão do solo	controle de inundações		Recreação e turismo	Valores espirituais	Identidade cultural
	1	2	3	4	5	6		7	8	9
1. Áreas urbano-industriais	1	0	0	0	0	0		0	0	1
2. Áreas urbanizadas	2	1	1	1	1	1		1	2	1
3. Agricultura	2	2	2	2	2	2		2	2	2
4. Pastagem	2	2	2	2	2	2		1	1	1
5. Floresta	4	2	4	4	4	4		3	4	4
6. Áreas úmidas	2	1	2	3	3	3		1	1	1
7. Mangue	1	1	3	3	3	3		0	1	1
8. Recursos hídricos	3	2	2	2	2	3		2	3	2
9. Água salgado	0	2	1	3	1	2		1	1	1

0	A oferta não é relevante
1	A oferta é baixa
2	A oferta é média relevância
3	A oferta é alta
4	A oferta é muito alta

SERVIÇOS DE PROVISÃO

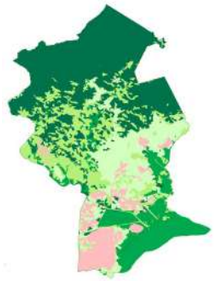
PROVISÃO DA ÁGUA DOCE

PROVISÃO DA ALIMENTOS

SERVIÇOS DE REGULAÇÃO

REGULAÇÃO DA QUALIDADE DO AR

REGULAÇÃO DO CLIMA LOCAL

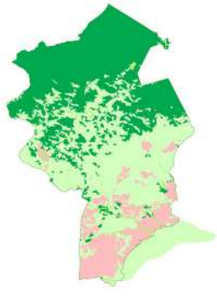


CONTROLE DA EROSÃO DO SOLO

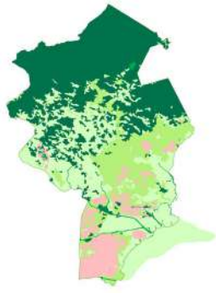
CONTROLE DE INUNDAÇÕES

SERVIÇOS CULTURAIS

RECREAÇÃO E TURISMO



VALORES ESPIRITUAIS



IDENTIDADE CULTURAL

Fonte: Mapeamento dos Serviços Ecossistêmicos no Território - Cartilha Metodológica: A experiência de Duque de Caxias (RJ).

Mapeamento
Mapeamento das condições de mobilidade

As condições de mobilidade incluem não só as redes e hierarquia viária para transporte público e privado, mas também as condições de mobilidade ativa, como ciclovias, calçadas e condições de acessibilidade.

O QUE IDENTIFICAR

- Áreas servidas e não servidas por transporte público coletivo.
- Identificar e avaliar a situação do sistema viário urbano e o rural. Há hierarquia viária estabelecida? De que forma o sistema de mobilidade se relaciona ao uso e à ocupação do solo, densidades construtiva e populacional, concentração de empregos?
- Que áreas são deficitárias em relação ao transporte público, isto é, que têm poucas opções de acesso ou apresentam demanda maior do que a capacidade do sistema? Que projetos estão previstos?
- Em que condições estão as calçadas em termos de manutenção e de utilização por parte de crianças, população idosa, e de pessoas com deficiência?
- Há ciclovias e conexões entre as centralidades e bairros?
- De que forma os modais predominantes contribuem para o aumento da emissão de poluentes?

MAPEAMENTO DAS CONDIÇÕES DE MOBILIDADE

Escala sugerida
- Município
- Divisão de bairros e distritos

LEVANTAMENTO BÁSICO

Mapas localizando
- Sistema viário básico e hierarquias viárias (função)
- Sistema de transporte coletivo (ônibus, micro-ônibus, trem e metrô), incluindo as áreas não servidas, trechos abrangidos por circuitos noturnos, localização dos pontos de parada.
- Sistema e circuitos cicloviários existentes e previstos.
- Rotas acessíveis existentes[12]
- Equipamentos e empreendimentos considerados polos geradores de tráfego.

Dados
- Se houver pesquisa do tipo origem e destino, identificar áreas atratoras e geradoras de viagens, além de rotas críticas (com sobrecarga do sistema de transporte público ou do sistema viário).

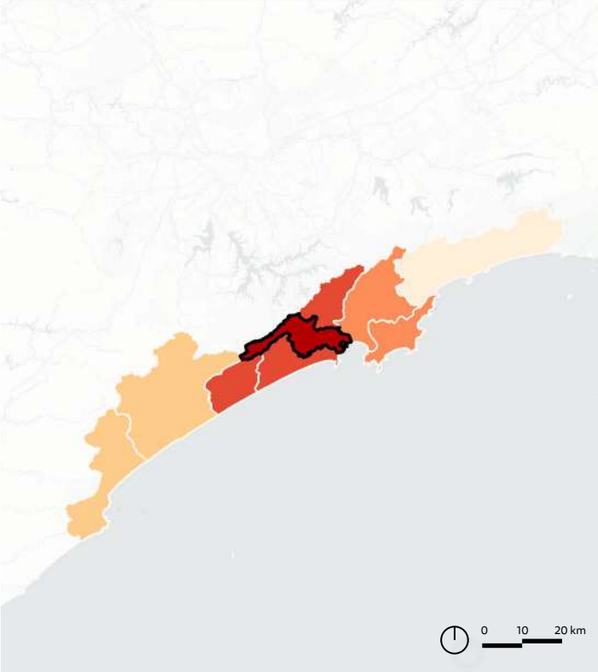
LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR

Mapas localizando
- Deslocamento de cargas e serviços (áreas de maior circulação, rotas especiais etc.).
- Áreas de maior incidência de acidentes relacionados ao trânsito.
- Dados relacionando a qualidade do ar e sua relação com os modais de transporte vigente no município.
- Caracterização das paradas de ônibus (presença de placa, abrigo e condições de acesso)

12. Rota acessível consiste em trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado, que conecta os ambientes externos ou internos de espaços, edificações, e que possa ser utilizada de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida.

SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO
SÃO VICENTE (SP)

DESLOCAMENTOS PENDULARES | **BAIXADA SANTISTA**



VIAGENS PRODUZIDAS | PESQUISA ORIGEM DESTINO, 2012

VIAGENS ATRAÍDAS | PESQUISA ORIGEM DESTINO, 2012

VIAGENS A TRABALHO PARA FORA DO MUNICÍPIO

- até 5% do total de viagens produzidas
- de 5% a 11,2% do total de viagens produzidas
- de 11,2% a 16,4% do total de viagens produzidas
- de 16,4% a 26,5% do total de viagens produzidas
- de 26,5% a 48,6% do total de viagens produzidas

SISTEMA DE TRANSPORTE

Quantidade de viagens

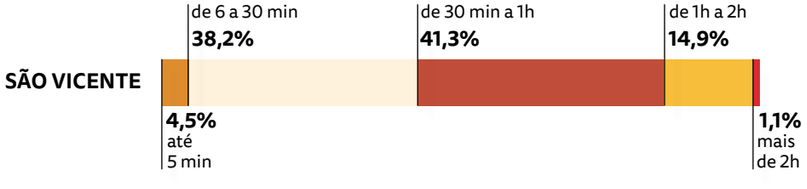
- Até 1.000 viagens
- de 1.001 a 5.000 viagens
- de 5.001 a 10.000 viagens
- de 10.001 a 15.000 viagens
- de 15.001 a 20.000 viagens
- de 20.001 a 30.000

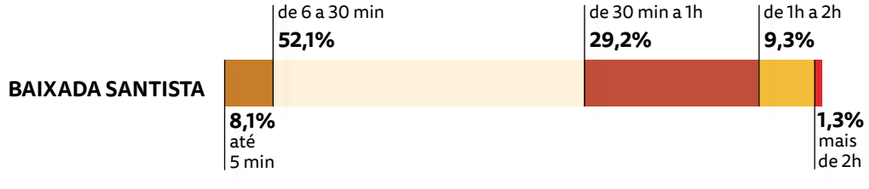
Elementos estruturantes do transporte coletivo

- Ciclovia estrutural básica
- Linhas de ônibus municipais
- Linhas EMTU
- Pontos turísticos

Fonte: Observatório Litoral Sustentável, 2016. Disponível em: https://polis.org.br/projeto/observatorio-litoral-sustentavel/. Pesquisa Origem e Destino da Baixada Santista, 2012.

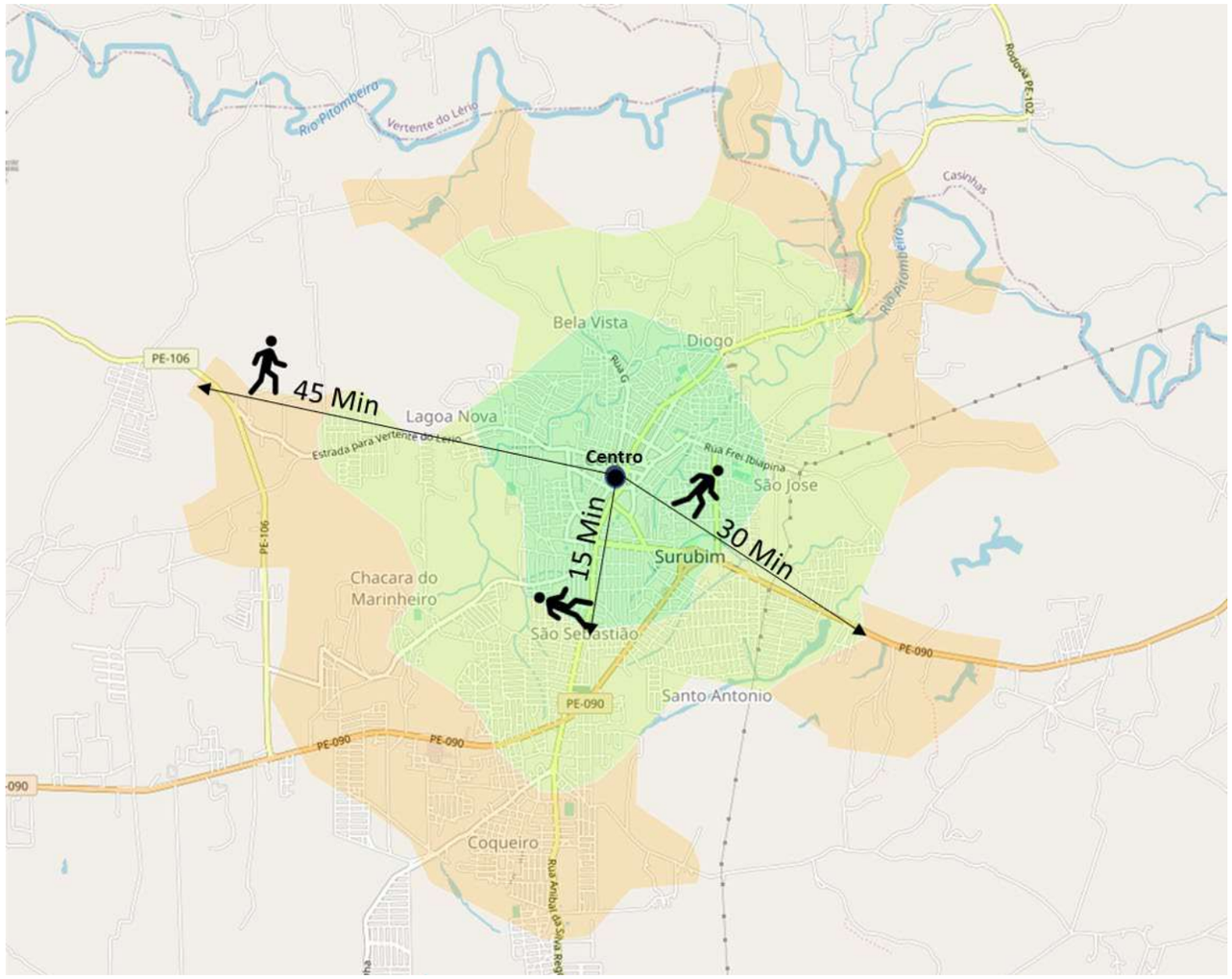
TEMPO HABITUAL DE DESLOCAMENTO PARA O TRABALHO





ESTUDO DAS CONDIÇÕES DE MOBILIDADE
SURUBIM (PE)

ESTUDO DAS ISÓCRONAS

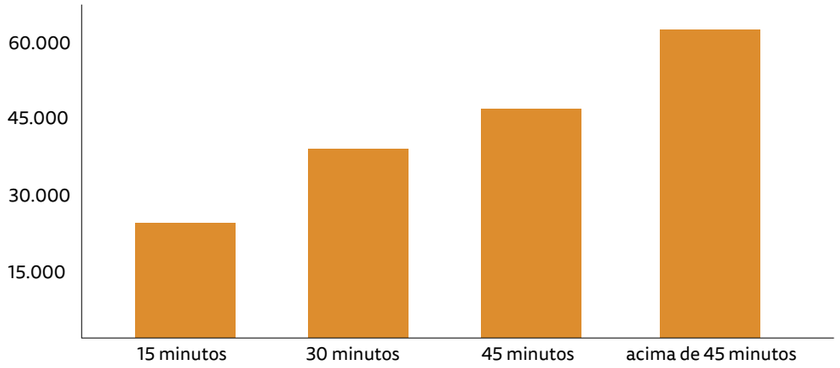


TEMPO DE DESLOCAMENTO DE PEDESTRES, A PARTIR DO CENTRO

- 15 minutos
- 30 minutos
- 45 minutos

Fonte: Ministério da Infraestrutura, Departamento Nacional de Trânsito - DENATRAN, IBGE, 2020; Censo 2010, IBGE. Elaboração: Rebeca Vieira de Mello.

POPULAÇÃO EM RELAÇÃO AO TEMPO DE DESLOCAMENTO ATÉ O CENTRO



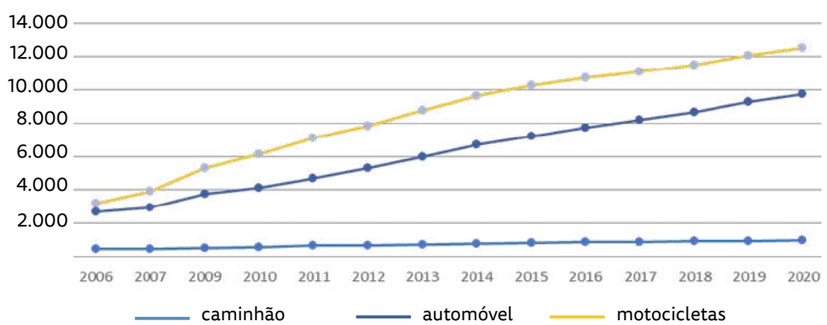
ÍNDICE DE MOTORIZAÇÃO

147,22 **automóveis** a cada 1.000 habitantes

189,31 **motocicletas** a cada 1.000 habitantes

14,46 **caminhões** a cada 1.000 habitantes

EVOLUÇÃO DA FROTA DE VEÍCULOS



Mapeamento
Mapeamento das condições de moradia

O mapeamento das condições de moradia visa não só quantificar, mas qualificar a problemática habitacional e suas desigualdades territoriais. Busca-se compreender os diferentes componentes do déficit habitacional, sejam eles de acesso a novas moradias, de acesso à infraestrutura urbana e ambiental ou qualidade urbana, de acesso a condições adequadas de habitabilidade (saúde e bem-estar), bem como de acesso aos direitos fundiários.

O QUE IDENTIFICAR

- Déficit habitacional e por inadequação.
- Quantidade e localização no território dos domicílios precários. Há assentamentos precários? Cortiços, mocambos, palafitas ou outras formas e definições de precariedades? Qual é a faixa de renda predominante e em que áreas se concentram no território?
- Áreas com irregularidade fundiária no território. Qual é a correlação entre irregularidade fundiária e a renda da população?
- Qualificar a precariedade habitacional existente no município. Identificar se as condições de moradia estão relacionadas à ausência de infraestrutura básica ou também à condição de habitabilidade (assentamentos precários, cortiços, domicílio com baixa condição de habitabilidade; domicílios em situação fundiária irregular etc.).

MAPEAMENTO DAS CONDIÇÕES DE MORADIA

Escala sugerida
- Município
- Divisão de bairros e distritos
- Setor censitário

LEVANTAMENTO BÁSICO

Mapas localizando
- Assentamentos precários (aglomerados subnormais), complementado por dados municipais ou fotos aéreas (IBGE)
- Loteamentos irregulares do ponto de vista urbanístico, e se possível fundiário, do ponto de vista cartorial e jurídico (cadastro municipal)
- A precariedade habitacional verificada, em comparação à concentração populacional por faixa de renda e proximidade com comércio, equipamentos e serviços públicos.
- Áreas de risco de deslizamento
- Cortiços, mocambos, palafitas ou outras formas e definições de precariedades
- População em situação de rua (relacionar com o mapeamento da caracterização da população)
- Zonas de Interesse Social existentes

Dados
- Déficit habitacional da Fundação João Pinheiro, disponível online, identificando o déficit por moradia e o déficit por inadequação.

LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR

O que identificar?

Compreendido o déficit habitacional e o perfil da precariedade, busque compreender onde tem se dado a produção de moradia de baixa renda no território, bem como as áreas passíveis de produção em função do preço da terra e dos parâmetros urbanísticos vigentes.

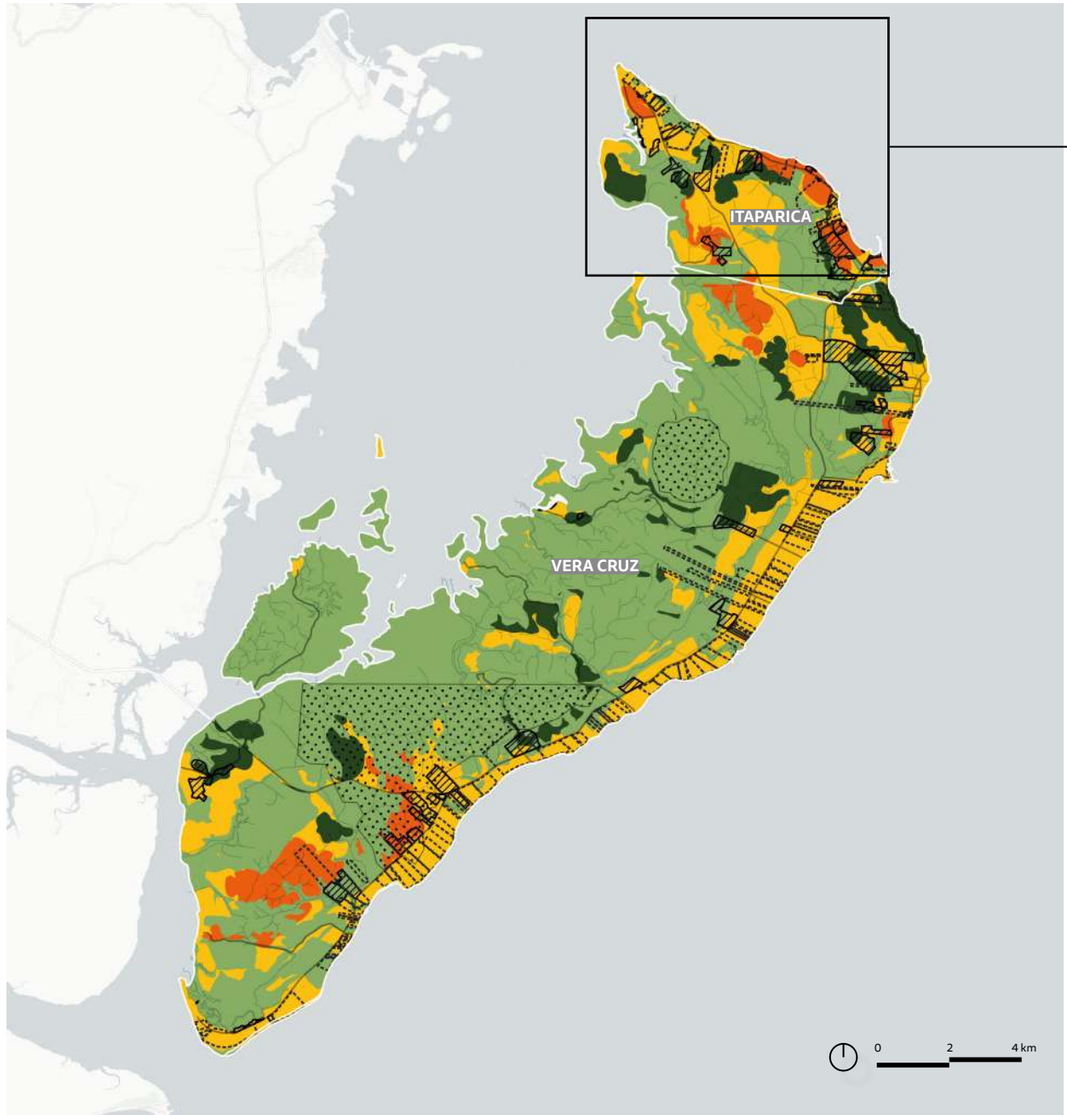
De que forma se deu essa produção? Poder público, Programa Minha Casa Minha Vida, autoconstrução em lotes regulares ou irregulares?

Há disponibilidade de terra urbanizada para produção de moradia de baixa renda que atenda a demanda? Os parâmetros urbanísticos são compatíveis com a produção necessária?

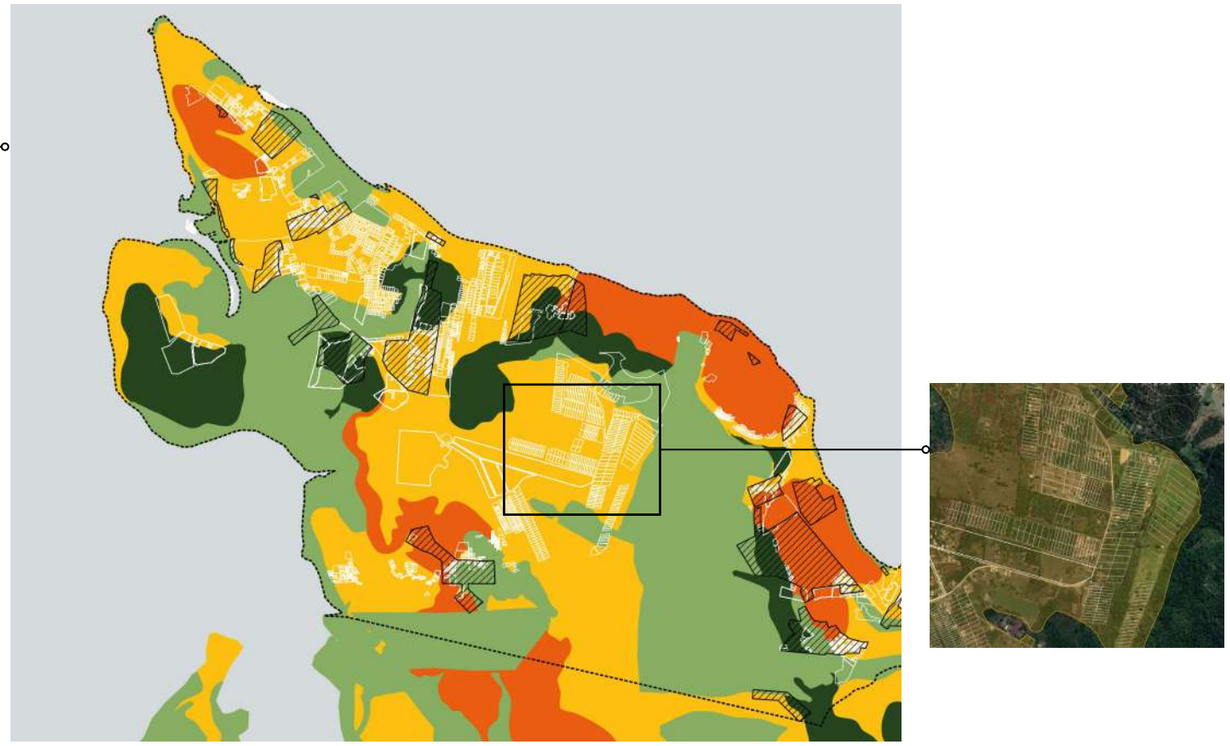
Mapas localizando
- Produção de habitação de baixa renda no território nos últimos 10 anos
- Cruzamento com o mapa de condições de infraestrutura e equipamentos
- Densidade habitacional

PLANO URBANO INTERMUNICIPAL
ITAPARICA E VERA CRUZ (BA)

ANÁLISE DA SUSCETIBILIDADE À OCUPAÇÃO



IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES VAZIOS EM ÁREAS APTAS À OCUPAÇÃO

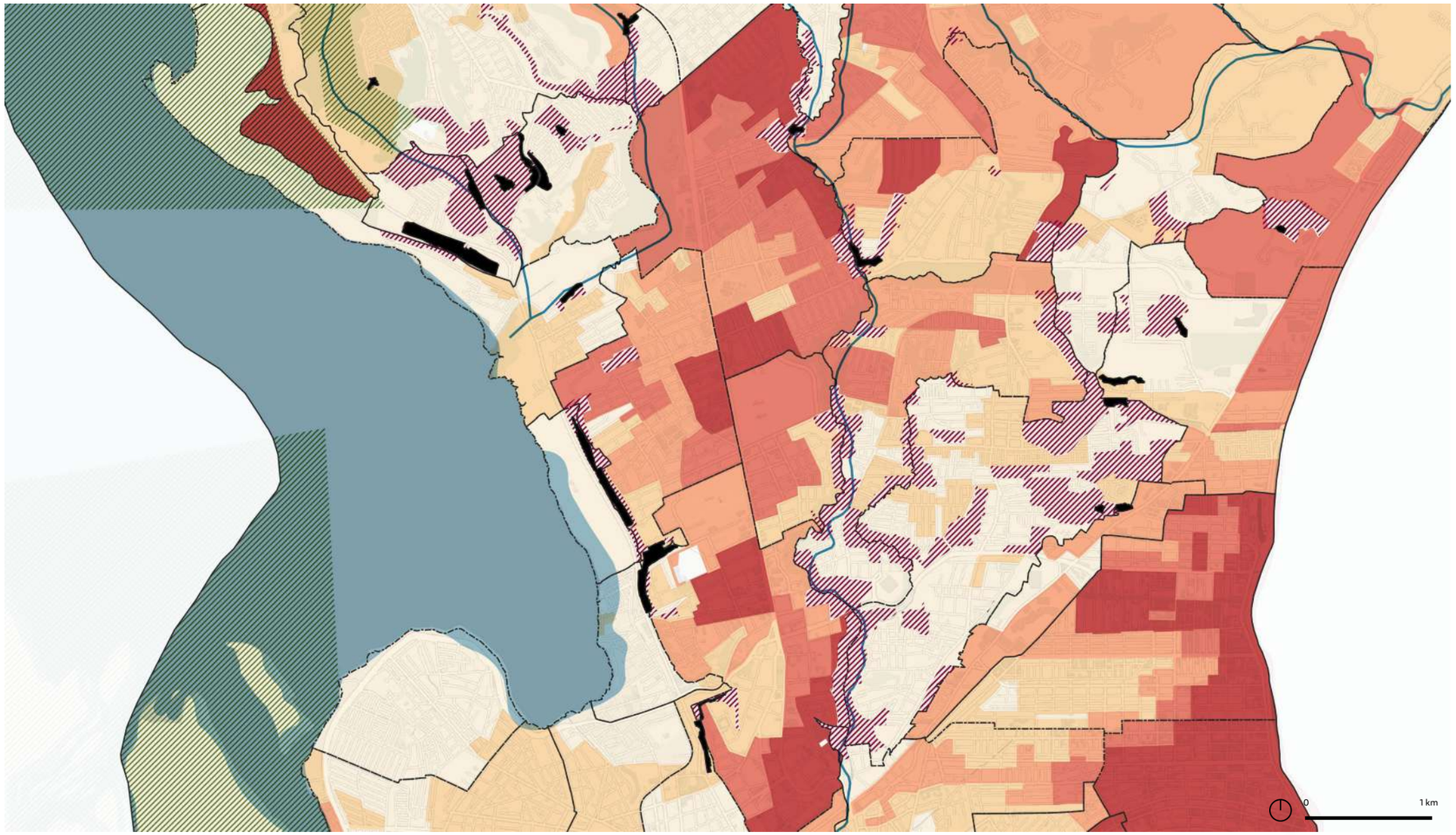


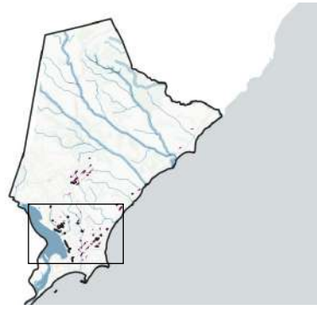
SUSCETIBILIDADE À OCUPAÇÃO E CONDIÇÕES DE MORADIA

- Áreas Impróprias para ocupação
- Áreas de preservação de 80% da cobertura vegetal
- Áreas com ocupação condicionada à suscetibilidade
- Áreas com baixa restrição à ocupação
- Lotes vazios em áreas com baixa restrição à ocupação
- Assentamentos precários
- Loteamentos
- Unidades de conservação

Fonte: Plano Urbano Intermunicipal Itaparica e Vera Cruz, 2017. Elaboração: Consórcio Demacamp/Instituto Pólis/ Oficina, 2015. Disponível em: https://polis.org.br/publicacoes/pui-plano-urbano-intermunicipal-itaparica-e-vera-cruz/

MAPEAMENTO DA PRECARIEDADE HABITACIONAL
MACEIÓ (AL)





PRECARIEDADE HABITACIONAL

Renda média domiciliar

- 0 a 3 salários mínimos
- 3 a 6 salários mínimos
- 6 a 9 salários mínimos
- 9 a 12 salários mínimos
- acima de 12 salários mínimos

- Assentamentos precários | **Grotas**
- Bairros
- Unidades de Conservação
- Áreas de risco alto e muito alto de ocorrência de movimentos de massa e enchentes
- Corpos d'água

Fonte: Censo 2010, IBGE; Setorização de Riscos Geológicos - Alagoas, Serviço Geológico do Brasil - CPRM, 2017.

Mapeamento
Mapeamento dos riscos climáticos

O mapeamento dos riscos climáticos visa identificar os potenciais agravamentos advindos da mudança do clima de riscos relacionados a perigos muitas vezes já existentes, como inundações, deslizamentos de terra, ondas de calor e limitações no suprimento de água doce. A adaptação, junto com a mitigação, são respostas à mudança do clima que envolvem tanto ajustes nas formas como as sociedades são organizadas a fim de reduzir as emissões de gases de efeito estufa (GEE), como para se adaptar aos impactos adversos vindos com a mudança do clima.

MITIGAÇÃO E ADAPTAÇÃO são estratégias distintas de resposta à mudança do clima: enquanto a mitigação é a prevenção indireta de danos, através da redução de emissões, a adaptação é a prevenção direta de danos. Os benefícios da mitigação são globais e de longo prazo, enquanto os de adaptação são locais e de curto ou médio prazo. A adaptação é reativa à mudança do clima já experimentada e aquela projetada a ocorrer, enquanto a mitigação é pró-ativa em relação a evitar os malefícios da mudança do clima ao longo de séculos.

O QUE IDENTIFICAR

- Riscos climáticos atuais e futuros, mapeando as áreas onde se dão e identificando seus fatores causadores, graus de exposição e vulnerabilidade a que estão sujeitas (sensibilidade e capacidade de adaptação).
- Potenciais medidas de adaptação incluindo aquelas que se aproveitam dos benefícios que a natureza pode trazer (Adaptação baseada em Ecossistemas).
- Infraestrutura verde-azul.

INFRAESTRUTURA VERDE E AZUL é o nome dado ao conjunto de sistemas naturais da cidade, relacionados às áreas verdes e às águas urbanas, integrando funções ambientais, hidráulicas, paisagísticas e sociais contribuindo para benefícios ambientais e paisagísticos. A infraestrutura verde seriam as praças, parques, jardins e demais espaços abertos com árvores e vegetação que beneficiam o microclima e a qualidade do ar e da água, a manutenção da permeabilidade do solo e a promoção da diversidade de habitats. A infraestrutura azul compreende cursos d'água, lagos e lagoas, entre outros. São sistemas com potencial para promover a integração, preservação e recuperação ambiental. Quando em áreas urbanas, são associados à equipamentos culturais, esportivos e de lazer.

MAPEAMENTO DAS CONDIÇÕES DE MORADIA

Escala sugerida
- Regional
- Municipal
- Bacias Hidrográficas

LEVANTAMENTO BÁSICO

Mapas localizando
- Ilhas de Calor e Desconforto Térmico;
- Inundações e Alagamentos;
- Movimentos de Massa (deslizamentos);
- Indisponibilidade hídrica;
- Erosão e inundações costeiras;
- Áreas afetadas por outros eventos extremos como tempestades de areia, tornados ou outros.

Dados
- Dados climáticos (históricos e projeções)
- Ameaças climáticas (temperaturas, chuvas extremas, deslizamentos, ...)
- Sensibilidade (ambiente biofísico, características socioeconômicas e de infraestrutura, ...)
- Capacidade adaptativa (gestão, socioeconômico, ...)
- Áreas Expostas à riscos climáticos

LEVANTAMENTO COMPLEMENTAR

O que identificar?

Busque identificar quais as principais fontes de emissão de gases e efeitos estufa (GEE) em seu município. As fontes se dividem em 5 setores e podem ser identificadas através do site:

https://plataforma.seeg.eco.br/map?cities=true

Acesse o link, clique em município/perfil e digite o nome de seu município. O sistema gerará um relatório automático apontando as principais fontes emissoras por setor.

ENERGIA: Produção de Combustíveis, Transportes (consumo de combustíveis em atividades de transporte de diversos modos), Geração de Eletricidade (Serviço Público), Industrial (consumo de combustíveis em atividades produtivas), Residencial, Comercial, Agropecuário e Público.

USO DA TERRA: Alterações de Uso do Solo (desmatamento, degradação ou conversão de solos entre atividades rurais), Queima de resíduos Florestais, Remoção em Áreas Protegidas, Remoção por Mudança de Uso da Terra e Remoção por Vegetação Secundária.

AGROPECUÁRIA: Fermentação Entérica (processo digestivo que produz metano e que ocorre em herbívoros ruminantes, como bovinos, ovinos e caprinos), Solos Manejados (uso e deposição de dejetos animais, utilização de fertilizantes sintéticos, calagem), Manejo de Dejetos Animais, Queima de Resíduos Agrícolas e o Cultivo do Arroz.

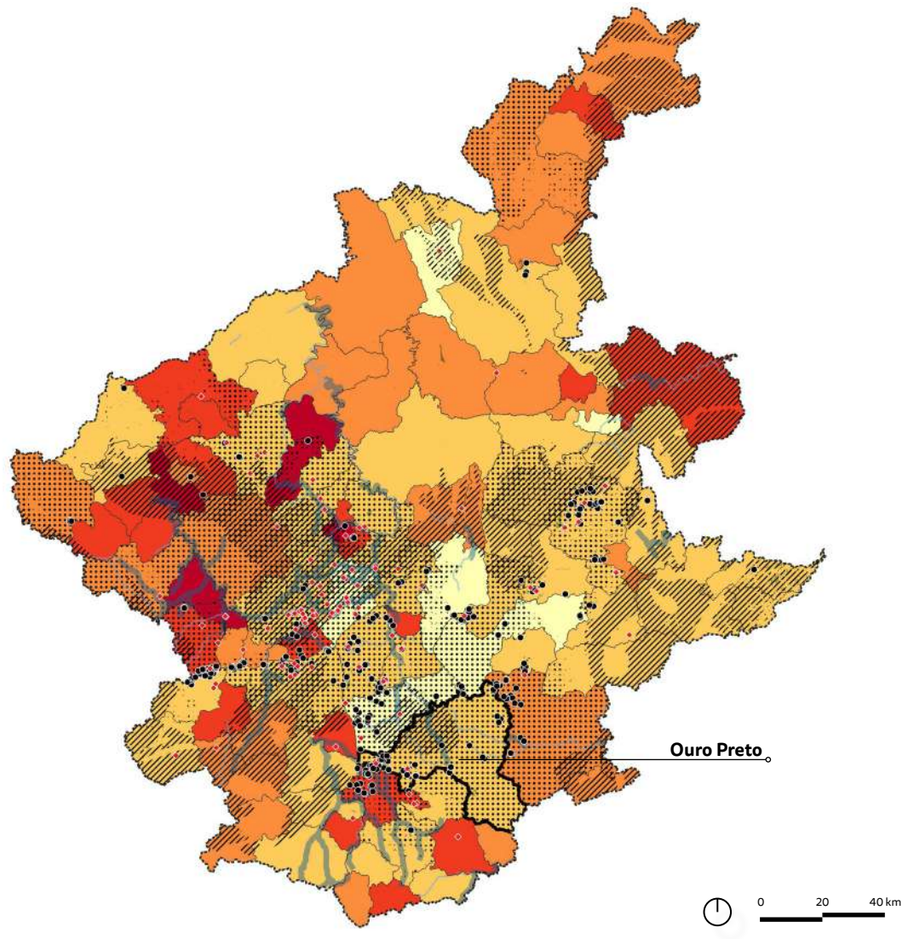
RESÍDUOS: Resíduos Sólidos (emissões de metano provenientes da disposição de resíduos sólidos em aterros sanitários, aterros controlados e lixões) e Efluentes Líquidos (tratamento de efluentes industriais, tratamento de efluentes domésticos, tratamento biológico, incineração ou queima a céu aberto).

INDÚSTRIA: Produção de Metais, Produtos Minerais, Indústria Química, Emissões de HFCs, Uso Não-Energético de Combustíveis e Uso de Solventes e o Uso de SF6.

Mapas localizando
- Após identificar o(s) principal(is) setor(es) de emissão de GEE do seu município, busque identificar no mapa, as áreas ou equipamentos relativos a cada setor.

MAPEAMENTO DOS RISCOS GEOLÓGICOS, ACIDENTES AMBIENTAIS, E BARRAGENS

MESORREGIÃO **METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE (MG)**



ÍNDICE MINEIRO DE VULNERABILIDADE ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

- Vulnerabilidade relativamente baixa
- Vulnerabilidade moderada
- Vulnerabilidade alta
- Vulnerabilidade muito alta
- Vulnerabilidade extrema
- Risco de erosão e movimentação de massa
- Risco ambiental
- Barragens
- Acidentes ambientais de 2016 a 2020
- Vulnerabilidade média e alta a inundações

Fonte: Clima Gerais, Feam - Fundação Estafual de Meio Ambiente, 2016; IDE - Infraestrutura de Dados Espaciais de Minas Gerais. Agência Nacional de Águas (ANA), 2021.
Disponível em: https://idesisema.meioambiente.mg.gov.br/webgis e https://dadosabertos.ana.gov.br/

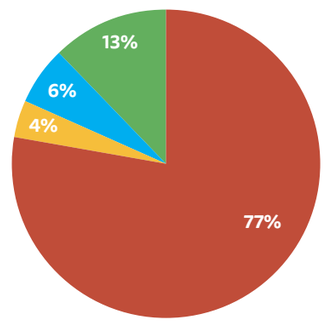
OURO PRETO (MG) | **VULNERABILIDADE MODERADA**

ÍNDICE DE VULNERABILIDADE ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS | CLIMA GERAIS	
Indicador de saneamento (%) (percentual da população com acesso à rede geral de esgoto)	47,16
Percentual de cobertura vegetal (%)	36,5%
Densidade populacional (hab/km)	59
Balanço hídrico (demanda versus disponibilidade)	EXCELENTE
Índice de extremo climático CDD (número de dias consecutivos sem chuva médio anual)	50
Renda per capita (R$/hab)	6.607,95
Índice de institucionalização de gestão de desastres (presença de estrutura física, pessoal treinado e uso de instrumentos adequados para gestão de desastres)	0.75
Gasto per capita com meio ambiente e saneamento (R$/pop)	2,5

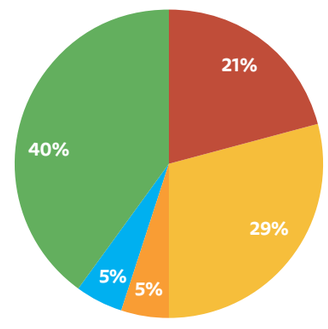
Fonte: Clima Gerais, Feam - Fundação Estafual de Meio Ambiente, 2016.
Disponível em: http://clima-gerais.meioambiente.mg.gov.br/

ESTIMATIVA DE EMISSÕES DE GASES EFEITO ESTUFA | 2018

OURO PRETO



BRASIL



energia | agropecuária | mudança de uso da terra e florestas | resíduos | processos industriais

Fonte: SEEG Municípios - Sistema de Estimativa de Emissão de Gases Efeito Estufa.
Disponível em: https://plataforma.seeg.eco.br/

Etapa 1 ▸ Item 1
Leitura do território

A leitura do território compreende análise e posterior produção de uma sistematização de mapeamento a ser realizada pelas equipes técnicas e gestoras com a participação da sociedade civil, a fim de compreender o território municipal e suas especificidades. Para tanto, sugerimos tanto uma leitura quanto uma identificação de territórios que tenham características relativamente uniformes em termos de uso, ocupação, condições ambientais, atividades econômicas. Esta atividade busca, a partir dos levantamentos básicos e complementares sugeridos previamente, um olhar sobre toda a área municipal, reconhecendo as vocações de cada território, para melhor identificar as problemáticas gerais ou específicas de cada um. São sugeridos quatro tipos de territórios iniciais que devem englobar todo o limite do município: urbano, periurbano, natural e rural.

TERRITÓRIO NATURAL

TERRITÓRIO RURAL

TERRITÓRIO PERIURBANO

TERRITÓRIO URBANO

Embora o município possa considerar apenas a divisão de perímetro urbano e rural nesta atividade, a proposta é que esta leitura dê-se a partir dos dados e dos levantamentos, ou seja, que ao final possa ser utilizada para eventuais ajustes de perímetros que se façam necessários em função da nova proposta de Macrozoneamento no Plano Diretor.

CONCEITO E DEFINIÇÕES DE PERÍMETRO URBANO E PERÍMETRO RURAL

Todo município deve possuir a própria lei do perímetro urbano. Esta lei promove a divisão do município em zonas rurais e urbanas, de forma a auxiliar o direcionamento das políticas públicas. Muitas vezes, os limites oficiais entre zona urbana e zona rural são em grande parte instrumentos definidos segundo objetivos fiscais que enquadram os domicílios sem considerar necessariamente as características territoriais e sociais do município e de seu entorno.

O perímetro urbano deve ser definido a partir da identificação das áreas urbanizadas, bem como das áreas passíveis de urbanização, considerando as áreas de expansão futura e respectivo Projeto Específico de Expansão Urbana. São estas áreas que, se servidas de infraestrutura, podem ser passíveis de parcelamento e posterior cobrança de IPTU, seguindo critérios e regras claras de reconversão, bem como instrumentos de recuperação da valorização como a Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Muitas vezes, a regulamentação do perímetro urbano por meio de uma descrição técnica precisa é remetida para uma lei municipal específica, complementar ao próprio Plano Diretor. Isso não se traduz em problema, desde que os conceitos, os critérios e os parâmetros essenciais presentes no Plano Diretor sejam observados. No entanto, tem sido prática em diversos municípios a ampliação do perímetro urbano, sem o devido estudo ou projeto, criando assim novas frentes imobiliárias de forma desconectada do Plano Diretor e dos instrumentos correlatos. Desta forma, sugerimos que, caso seja necessário promover alterações nos perímetros, esta seja realizada no âmbito do Plano Diretor, evitando que mudanças sejam realizadas de forma desconectada das diretrizes e dos instrumentos previstos.

O perímetro rural é, por consequência, o remanescente do urbano, ou seja, o que não é classificado como urbano possui definição de rural e, portanto, fica condicionado a outro regime tributário, o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). De acordo com a Constituição Federal, 50% da arrecadação do ITR cabe aos municípios. Porém, aqueles municípios que optam pela fiscalização e cobrança do imposto podem ficar com a totalidade do produto de sua arrecadação. A atribuição de fiscalizar, lançar e cobrar o ITR pode ser delegada pela União ao Distrito Federal e aos municípios por meio de convênios, conforme estabelecido na Lei n. 11250, de 27 de dezembro de 2005.

O processo de elaboração do Plano Diretor pode trazer informações importantes que contribuam para a alteração do perímetro. O Macrozoneamento estabelece um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo no município inteiro, em concordância com as estratégias de políticas urbanas, rurais e ambientais. Define inicialmente grandes áreas de ocupação: área rural (por exemplo, para produção de alimentos, exploração de minérios, produção de madeira etc.) e área urbana (residências, indústrias, comércio e serviços, equipamentos públicos etc.). Esta leitura inicial ajuda a circunscrever o perímetro urbano e o perímetro rural.

IDENTIFICAÇÃO DOS TERRITÓRIOS

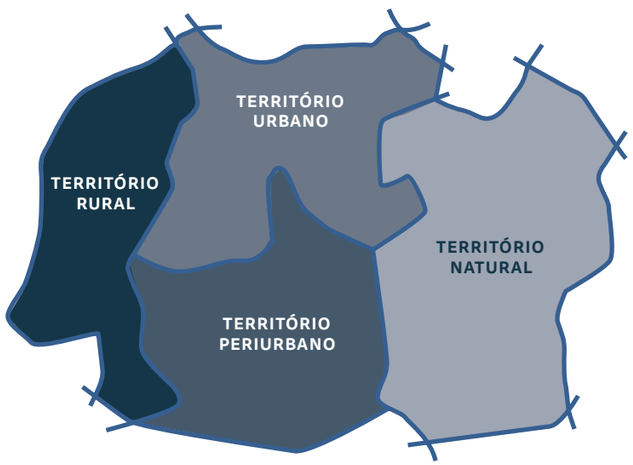
Alguns municípios já possuem leituras prévias, ou um Macrozoneamento, que podem ser utilizados como ponto de partida para ajustes e atualizações. Uma forma simples e fácil para esta identificação dos tipos de territórios é a utilização de imagens aéreas disponibilizadas online pelo software Google Earth, como ilustra a imagem a seguir, onde é possível desenhar os limites para posterior ajuste em mapas georreferenciados.

A proposta de identificar territórios com vocações e desafios comuns visa garantir um olhar sobre todo o município, de forma que a identificação das problemáticas alcancem efetivamente todo o território municipal. Trata-se de um primeiro exercício que poderá se desdobrar em uma proposta de Macrozoneamento ao final das leituras e propostas do processo de elaboração do Plano Diretor. Portanto, esta leitura inicial poderá ser ajustada ao longo do processo.

Para caracterizar os territórios, sugerimos algumas leituras, seguindo parte da metodologia de diagnóstico realizada pela metodologia para construção do Zoneamento Ambiental Municipal, por meio da qual busca-se identificar territórios com características comuns para posterior identificação das problemáticas. Além da metodologia do ZAM devem ser levados em consideração planos regionais de bacia hidrográfica e demais planejamentos em nível regional, metropolitano ou de redes urbanas formadas pelo município.

O Ministério do Meio Ambiente desenvolveu metodologia para o formulação do Zoneamento Ambiental Municipal (ZAM), que pode ser utilizada para aprofundar as leituras e a identificação destes território.

Ver Ministério do Meio Ambiente, O meio ambiente contribuindo para o planejamento urbano (Brasília: MMA, 2018), p. 36-37, disponível online.



TERRITÓRIO NATURAL

Áreas que possuem correlação com a paisagem natural sem ocupação ou com baixíssima ocupação. Podem abranger paisagens com alto grau de originalidade, podendo incluir ecossistemas íntegros e Unidades de Conservação. São áreas onde a preservação e a conservação das características e funções naturais devem ser priorizadas, mantendo baixo potencial de poluição.

TERRITÓRIO RURAL

Possui correlação com áreas agrícolas ou de pecuária com características de baixo adensamento de população residente, paisagens parcialmente antropizadas e médio potencial de poluição. Áreas de agricultura familiar anual ou temporárias. Também podem abranger áreas agrícolas ou de pecuária de uso semiextensivo ou intensivo, podendo gerar produções em maior escala. São áreas onde os usos são compatíveis com a conservação da qualidade ambiental e, portanto, onde devem ser estimulados os usos que tragam baixo potencial de impacto.

TERRITÓRIO PERIURBANO

Pode apresentar características rurais e urbanas, com propriedades que ainda possuem perfil rural, ou que sejam resultado de expansão urbana sem o acompanhamento de infraestrutura básica. Podem ter pequeno ou médio adensamento de construções e populações residentes (inclusive com aglomerados subnormais), com paisagens antropizadas, multiplicidade de usos e alto potencial de poluição, principalmente sanitária.

TERRITÓRIO URBANO

Apresenta características de ocupação urbana, independente da densidade, com construções e populações residentes e paisagens antropizadas. Pode apresentar multiplicidade de usos com potencial de poluição, seja sanitária, estética, sonora e/ou visual. São áreas onde se desenvolvem funções urbanas, seja de moradia ou de produção de forma articulada no território.

É importante lembrar que nem todos os municípios apresentam os quatro tipos de território, assim como vários municípios podem identificar diferenças importantes entre eles, gerando algumas subdivisões já numa leitura inicial.

Embora seja apontada a leitura do município a partir de territórios que se diferenciam nas suas características e funções, não se pode perder a leitura global do território, bem como as interrelações entre estes. Desta forma, entendemos que é preciso construir uma visão de futuro do município. Muitos municípios desenvolvem Planos Estratégicos mais amplos ou mesmo uma metodologia específica para esta construção. Caso o município já tenha realizado tais leituras, é importante recuperar ou aprofundar os cenários e as diretrizes que se deseja para o futuro. Esta visão global deve balizar também as definições das funções e das diretrizes gerais e específicas dos territórios. Um dos principais objetivos do Plano Diretor é caracterizar o cumprimento da função social da propriedade, que pode ser previamente construída a partir deste olhar sobre as diferentes funções exercidas nestes territórios – veja a seguir no quadro de definição da função socioambiental do território algumas contribuições para esta construção. As questões ali apontadas serão fundamentais para a definição tanto das funções como das diretrizes do Macrozoneamento, que devem estar alinhadas com a visão global pensada para a cidade ao final do processo de elaboração do Plano Diretor.

QUADRO DE DEFINIÇÕES BÁSICAS

COMO DEFINIR A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DO TERRITÓRIO?

Conceitos

Para entender a função social do território, primeiramente, é preciso entender a função social da propriedade. A função social da propriedade é um princípio constitucional vinculado ao projeto de uma cidade mais igualitária, justa e democrática, o que significa submeter o acesso e o uso de propriedades ao interesse coletivo. A propriedade que não cumpre com sua função social deixa de ser considerada como um direito absoluto e seu uso passa a ser condicionado ao bem-estar social. Portanto, a propriedade deve ter uma função social e ambiental.

A função socioambiental da propriedade é o uso justo do espaço urbano ou rural para que as pessoas se apropriem do território, democratizando seus espaços condicionados a partir de parâmetros de justiça social e de criação de condições ambientalmente sustentáveis.

Cabe ao Plano Diretor estabelecer se a função social de um imóvel ou de um terreno está sendo cumprida, para tanto é necessário observar os componentes do direito às cidades sustentáveis, como o direito à moradia digna e o acesso à terra urbana, à saúde, à educação, ao meio ambiente, ao transporte, aos serviços públicos, à infraestrutura urbana, ao saneamento ambiental, ao trabalho, ao lazer e à cultura.

A **função socioambiental do território** se dará pela composição das diferentes funções exercidas no território.

Em geral, as zonas rurais possuem áreas de interesse para a preservação ambiental, com importantes mananciais hídricos, nascentes, cursos d'água, maciços vegetais e solos agricultáveis, dentre outros recursos naturais. Também é importante identificar as áreas agricultáveis e não agricultáveis e as áreas destinadas à mineração e às chácaras de veraneio, de forma a compreender as funções exercidas e desejadas para cada território identificado no município.▸

Nos territórios urbanizados, para os imóveis situados em áreas dotadas de infraestrutura urbanas – como esgoto, água, luz e sistema viário, entre outras, custeadas pelo poder público e, portanto, por toda a sociedade –, é preciso estabelecer a **função social da propriedade urbana**. Mantê-los subutilizados representa um alto custo social, sendo necessário dar-lhes uso adequado.

Para estabecer a **função social da propriedade urbana** é preciso que o Plano Diretor conceitue imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, definições que dependem de parâmetros de Coeficientes de Aproveitamento (CA) (mínimo, básico e máximo). Tais parâmetros e definições devem considerar a capacidade de infraestrutura existente e prevista no território para que possam servir para aplicação de instrumentos de indução ao desenvolvimento urbano.

O QUE SÃO OS COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO E COMO DEFINI-LOS?

Coeficientes de Aproveitamento são índices que determinam potenciais construtivos mínimos, básicos e máximos para cada zona e, consequentemente, para cada terreno. São fatores que, multiplicados pela área do terreno, resultam na área construída permitida, constituindo assim parâmetros de referência para cada zona.

Definição de Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA bás.)

CA básico deve ser entendido como **um balizador do que confere utilidade** aos terrenos urbanos. Neste sentido, a adoção de coeficientes diferenciados para áreas específicas tem a finalidade de demarcar áreas onde, por razões de interesse especial (urbanístico, ambiental etc.), não seja do interesse coletivo adotar o mesmo coeficiente básico definido para as demais áreas urbanas, como, por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio cultural (arquitetônico, artístico), onde o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, inclusive menor que 1,0. O CA básico baliza a possibilidade de recuperação de mais-valias fundiárias, pois estabelece o limite a partir do qual pode ser cobrada outorga onerosa, bem como o patamar a partir do qual poderá ser feita a transferência do direito de construir. Na definição do CA básico, é importante compreender qual é o perfil de utilização do terreno no município para que não se atribua coeficiente básico diferente daquele utilizado pela maior parte da população.

Definição de Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA máx.)

A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a quem detém a posse e sim à coletividade, e, por isso, são passíveis de outorga para sua utilização, recuperando a valorização realizada a partir dos investimentos públicos. Devem considerar tanto as capacidades máximas da infraestrutura como aspectos urbanísticos (preservar o patrimônio cultural, a paisagem de um perfil natural de montanhas ou outra significativa.)

Imóveis subutilizados

Aqueles cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo (CA mínimo) definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente.

Imóvel não utilizado

São aqueles cuja edificação está total ou parcialmente vazias. É importante pensar no tempo mínimo de efetiva não utilização que permita a incidência do PEUC; e no percentual de área construída não utilizada.

Imóvel não edificado

Imóvel com CA igual a 0, pois trata-se de propriedade onde não há qualquer construção. Nesse caso, é interessante pensar, adicionalmente, no critério de área mínima do terreno que o município tem interesse que haja aplicação de instrumentos.

Etapa 1 ▸ Item 2
Identificação das Problemáticas

Os levantamentos básicos e complementares relacionados às leituras sugeridas permitem ao município identificar seus territórios e dentro deles um conjunto de desafios e potencialidades a ser desenvolvido no âmbito do Plano Diretor. Estes desafios e potencialidades são chamados neste Guia de problemáticas, que foram agrupadas em temas para facilitar sua identificação. Podem estar relacionadas às questões presentes e/ou futuras, apontando passivos como lançamento de esgotos, disposição de resíduos sólidos, desmatamento, irregularidades fundiárias, riscos climáticos ou expansão urbana fragmentada, entre outros, ou relacionadas a potencialidades como turismo sustentável, preservação do patrimônio histórico, agroecologia etc.

Todos os problemas, as potencialidades e os desafios identificados nesta leitura conjunta foram agrupados em temas, tais como expansão urbana, saneamento ambiental ou habitação, entre outros. Para a identificação das problemáticas, foram elencados dezoito temas[13] neste Guia, sendo dezesseis diretamente relacionados ao território e outros dois temas não necessariamente relacionados ao território, que são: financiamento da política urbana e gestão democrática. Em cada tema é possível identificar problemáticas[14] que se relacionam às leituras realizadas.

Para cada um dos territórios demarcados, identifique os temas mais representativos das leituras realizadas. Ao selecionar um tema, será possível investigar quais são as problemáticas que mais se relacionam aos desafios e às potencialidades identificadas. Se necessário, subdivida os territórios para aprimorar a leitura. Caso não identifique nenhuma problemática, é possível criar seu próprio circuito.

13. **Temas** são assuntos relevantes ao desenvolvimento urbano local, frequentemente associados às políticas setoriais ou a questões/assuntos de gestão do território identificados pelo próprio município

14. **Problemáticas** são aqui entendidas como desafios relacionados ao desenvolvimento da cidade que requerem soluções, ou de potencialidades que suscitam oportunidades de melhor aproveitamento e encaminhamento.

Habitação	**Expansão Urbana**	**Dinâmica Imobiliária**	**Segurança**
Qualidade Urbana e Ambiental	**Patrimônio Cultural**	**Uso e Ocupação do Solo**	**Desenvolvimento Econômico**
Grandes Projetos de Impacto	**Meio Ambiente**	**Saneamento Ambiental**	**Mobilidade e Transporte**
Desenvolvimento Rural Sustentável	**Equipamentos Públicos**	**Turismo**	**Áreas de Risco à Vida**
Financiamento do Desenvolvimento Urbano	**Gestão Democrática e Participação Popular**		

PROBLEMÁTICAS

	POTENCIALIDADES	DESAFIOS	TEMAS CORRELATOS
TERRITÓRIO NATURAL	Preservação da qualidade da água	Avanço da produção rural	**Meio Ambiente** **Desenvolvimento Rural Sustentável**
TERRITÓRIO RURAL	Ampliação da atividade rural	Terras ociosas esperando a valorização pela expansão urbana	**Desenvolvimento Rural Sustentável** **Expansão Urbana**
TERRITÓRIO PERIURBANO	Ampliação da agricultura familiar	Avanço da ocupação urbana	**Desenvolvimento Rural Sustentável** **Expansão Urbana**
TERRITÓRIO URBANO	Melhoria da qualidade urbana	Precariedade habitacional	**Qualidade Urbana e Ambiental** **Habitação**

CRUZAMENTOS E PERGUNTAS SUGERIDAS

A seguir são sugeridas algumas perguntas e, a partir delas, os temas correlacionados que podem contribuir para melhor identificar as problemáticas a serem enfrentadas pelo município:

- O Mapeamento da Evolução da Ocupação indica que a mancha urbana avança em direção a quais territórios? Há avanço da mancha urbana sobre territórios naturais, rurais ou periurbanos? Quais são as possíveis consequências disso para o seu município? A seguir selecionamos alguns temas que se relacionam com as questões apontadas.

Expansão Urbana | **Dinâmica Imobiliária** | **Uso e Ocupação do Solo** | **Meio Ambiente** | **Desenvolvimento Rural Sustentável**

- É relevante a presença de vazios, identificados no Mapeamento de Uso e Ocupação no território urbano? Como são estes vazios (grandes áreas/glebas, pequenos lotes, variados) e em que trechos do território urbano se concentram? Trata-se de áreas regulares e infraestruturadas de acordo com o Mapeamento de Infraestrutura? Onde estão localizadas as moradias precárias ou de baixa renda, de acordo com o Mapeamento das Condições de Moradia?

Habitação | **Expansão Urbana** | **Dinâmica Imobiliária** | **Uso e Ocupação do Solo** | **Saneamento Ambiental** | **Mobilidade e Transporte** | **Equipamentos Públicos**

- Há produção imobiliária recente (ver Mapeamento de Uso e Ocupação do Solo), concentração da oferta de infraestrutura urbana e postos de trabalho formais (Mapeamento Regional)? Há equilíbrio na distribuição desses aspectos no território (Mapeamento de Infraestrutura)? Há necessidade de melhoria das condições urbanas e ambientais?

Habitação	Expansão Urbana	Dinâmica Imobiliária	Uso e Ocupação do Solo
Saneamento Ambiental	Mobilidade e Transporte	Equipamentos Públicos	Segurança

- Existem áreas de risco de deslizamento ou de enchentes ocupadas (ver Mapeamento das Condições Ambientais)? Existem coincidências entre as áreas de risco e as áreas de assentamentos precários (Mapeamento das Condições de Infraestrutura)?

Habitação	Expansão Urbana	Dinâmica Imobiliária	Uso e Ocupação do Solo
Grandes Projetos de Impacto	Meio Ambiente	Áreas de risco à vida	

- Quais são as potencialidades de desenvolvimento econômico no território? Estão relacionadas às potencialidades ambientais, rurais ou de preservação do patrimônio? Há grandes projetos de impacto existentes ou previstos no território?

Patrimônio Cultural	Desenvolvimento Econômico	Grandes Projetos de Impacto
Meio Ambiente	Desenvolvimento Rural Sustentável	Turismo

- Como criar ou melhorar o sistema de participação e gestão democrática na política de desenvolvimento urbano do município?

Gestão Democrática e Participação Popular

- Como melhorar o financiamento da política de desenvolvimento urbano?

Financiamento do Desenvolvimento Urbano

Etapa 1 ▸ Item 3
Quadro-síntese de consolidação da leitura do território

O quadro-síntese de leitura do território proposto busca facilitar a sistematização das informações e análises realizadas nas atividades sugeridas na etapa 1. A partir destas leituras, é possível elencar as principais problemáticas identificadas para o município como um todo – o que é chamado de **território municipal**, bem como problemáticas mais diretamente relacionadas às áreas específicas já subdivididas e caracterizadas. Pode haver tanto problemáticas que se relacionam a apenas um ou dois territórios quanto problemáticas que se relacionam ao conjunto todo.

Na segunda coluna, é possível sistematizar as funções exercidas ou desejadas, alinhadas com uma visão de futuro para o município como um todo, ou para cada território pré-identificado. Ao final do preenchimento é importante verificar se foram efetivamente verificadas problemáticas para cada parte do território, de forma que o Plano Diretor contemple diretrizes e instrumentos para todo o território e não somente para a área urbanizada.

É importante que o quadro-síntese sugerido seja acompanhado dos respectivos mapas, configurando um caderno de subsídios que contribuirá para a construção desta leitura do território.

Os temas e problemáticas sugeridos podem ser utilizados nas discussões técnicas, bem como nos debates públicos, e devem ser enriquecidos com as especificidades trazidas neste debate. Busca-se trazer um olhar sobre todo o território municipal e sobre as diferentes funções exercidas em cada parte.

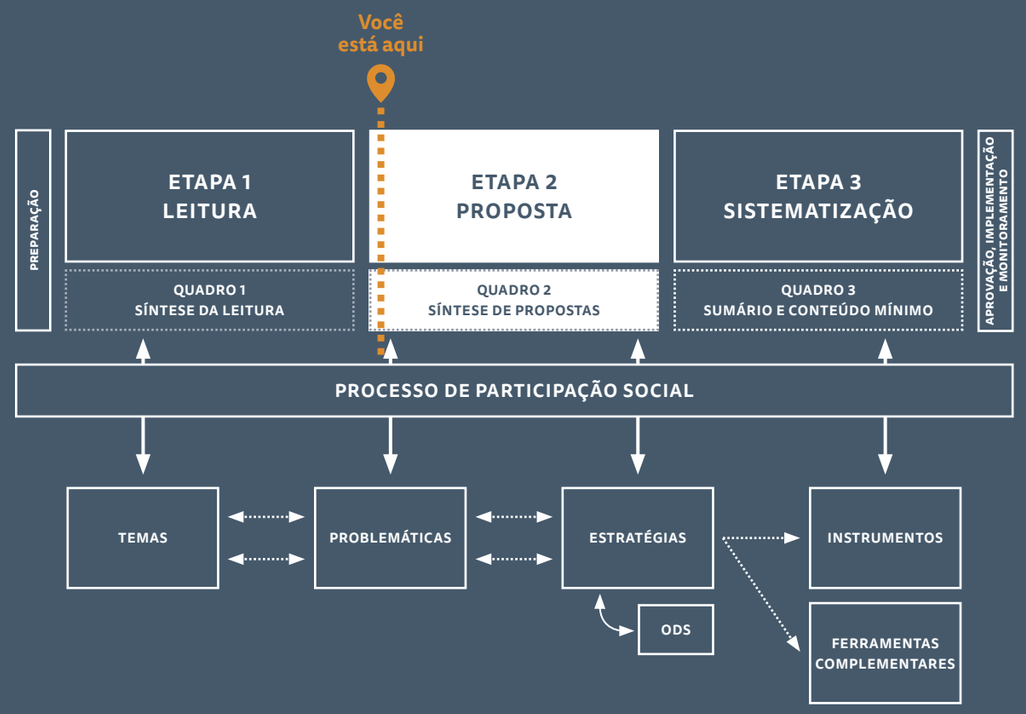
Busque elencar as problemáticas inserindo-as em ordem de prioridade (mesmo que se alterem posteriormente), ou seja, quais são os maiores desafios e potencialidades que se deseja tratar no município. Esta priorização inicial pode contribuir para posterior definição das estratégias e dos instrumentos mais adequados e possíveis dentro da capacidade de gestão de cada município.

QUADRO SÍNTESE DE LEITURA DO TERRITÓRIO *
Problemáticas e funções que abrangem todo o território, ou seja, são questões gerais do município

	PROBLEMÁTICAS	FUNÇÕES EXERCIDAS/DESEJADAS
TERRITÓRIO MUNICIPAL	1. *O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural.* 2. *O município apresenta dinâmica de avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis (mananciais, matas, APPs etc.).* 3. *O sistema de gestão democrática municipal não existe, é pouco articulado ou funciona mal, prejudicando a integração e a continuidade dos processos participativos de comunicação, informação, debate, decisão e monitoramento da política urbano-ambiental municipal.* 4. _____ 5. _____	*Ex.:* *Garantir alimento saudável de forma sustentável para o município e região* *Preservar áreas de matas e rede hídrica de abastecimento*
TERRITÓRIO NATURAL	1. *O município necessita evitar e/ou mitigar e recuperar áreas ambientalmente degradadas.* 2. *O município possui áreas protegidas com potencial para o desenvolvimento de turismo ambiental sustentável.* 3. _____ 4. _____ 5. _____	*Ex.:* *Preservar áreas de matas e rede hídrica de abastecimento*
TERRITÓRIO RURAL	1. *O município possui ou está localizado em áreas de influência e de grandes projetos de impacto ambiental (barragens, hidrelétricas, mineração/pedreiras etc.)* 2. *O município deseja estimular sua produção rural e/ou possui áreas rurais sem uso ou subutilizadas.* 3. _____ 4. _____ 5. _____	*Ex.:* *Garantir alimento saudável de forma sustentável para o município e região* *Preservar áreas de matas e rede hídrica de abastecimento*
TERRITÓRIO PERIURBANO	1. *Avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural.* 2. *O município precisa construir novos equipamentos públicos (saúde, educação, assistência social, esporte e lazer etc.)* 3. _____ 4. _____ 5. _____	*Ex.:* *Garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada* *Contenção do espraiamento da ocupação urbana*
TERRITÓRIO URBANO	1. *Grandes distâncias (ou tempo de viagem) entre moradia e locais de concentração de emprego.* 2. *O município precisa universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário.* 3. *O município conta com áreas públicas (ruas, calçadas, áreas verdes) ou regiões com alta concentração de ocorrências relacionadas à segurança pública.* 4. *O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem, arborização etc.).* 5. _____	*Ex.:* *Garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada* *Garantir a todos os cidadãos o direito à moradia e aos serviços urbanos*

* Para preenchimento veja Anexo 3– Quadro Síntese Leitura do Território

Etapa 2
Formulação das propostas



A partir da sistematização da etapa anterior, há um processo de preparação para que se efetivem as propostas frente a cada problemática identificada. A etapa 2 propõe um olhar sobre as problemáticas indicando novos dados e questões que devem ser aprofundados para chegar em estratégias[15] compatíveis. Neste Guia, é proposto um conjunto de novas informações que devem ser sistematizadas, trazendo também uma mudança na escala de leitura, onde busca-se compreender os processos que articulam os diversos territórios identificados, por meio de levantamentos dos sistemas estruturais. Esta compreensão de conexões e fluxos sobrepostos contribui para aprimorar a leitura para a definição das estratégias mais adequadas a cada desafio e conflito identificados.

15. **Estratégias** apontam soluções e possibilidades de encaminhamentos das potencialidades por meio da política pública.

A identificação das estratégias deve carregar a visão de futuro para a cidade que, a princípio, transcende a competência do Plano Diretor, mas que, no caso de cidades que não tenham realizado este debate, deve ser fomentado, buscando alinhar o enfrentamento das problemáticas previamente identificadas à visão de futuro consolidada para o território. As estratégias sugeridas neste Guia são embasadas nas políticas urbanas e respectivas políticas setoriais de forma a orientar a atuação dos Planos Diretores de forma coerente com as diretrizes das políticas nacionais. Nas estratégias, o município pode verificar de que forma estão alinhadas com a implementação das agendas internacionais, mais especificamente os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e também da Nova Agenda Urbana, Acordo de Paris e a agenda internacional de mudança do clima. Nesta etapa, também é proposto um **quadro-síntese de propostas**, que deve partir do primeiro quadro de leitura para relacionar as respectivas estratégias e, posteriormente, os instrumentos mais adequados à sua efetivação

Esta segunda sistematização técnica deve ser complementada por mais uma rodada de discussões públicas, que pode incluir algumas perguntas: Que medidas devem ser tomadas para atingir uma realidade capaz de refletir a cidade que queremos? Quais são os conflitos de interesse que identificamos na leitura da cidade? Reconhecendo a cidade como ela é hoje, quais as melhores estratégias para transformá-la? Como a cidade tem se preparado para a mudança climática?

O percurso sugerido para elencar um conjunto de estratégias iniciais também pode ser complementado por outras resultantes deste debate articulado entre o poder público e a sociedade civil. O importante é sempre buscar articular as problemáticas às respectivas estratégias e aos instrumentos mais adequados, de forma que o conjunto proposto consolide o percurso com diretrizes e instrumentais claros para seu enfrentamento.

A consolidação desta proposta com as problemáticas relacionadas às respectivas estratégias deve ser realizada pelo núcleo gestor, articulando e mediando os conflitos, dando coerência às estratégias definidas. Essa etapa deve sistematizar dados e preparar o Quadro Síntese das Propostas a ser usado para o desenvolvimento da etapa seguinte.

ANÁLISE DOS SISTEMAS ESTRUTURANTES DO TERRITÓRIO

A definição das estratégias também propicia uma mudança na escala territorial, uma vez que se aproxima das especificidades das problemáticas no território. Assim, embora já realizados nos levantamentos estruturais, sugerimos um olhar mais aprofundado sobre alguns sistemas de forma que se possa identificar melhor os componentes de uma escala intermediária de leitura do território. Os mapas estruturantes devem partir dos levantamentos básicos e complementares iniciais para, em uma leitura cruzada identificar, a partir da situação existente, como estes sistemas devem ser aprimorados, ou seja, quais são as propostas desejadas. Estes mapas dos sistemas são entendidos como fundamentais na composição e articulação do território, constituindo mapas propositivos que deverão ser aperfeiçoados e poderão ser utilizados ao final da elaboração do Plano Diretor como componentes da Lei.

Importante ressaltar que, dependendo do porte e da escala territorial do município, bem como de suas especificidades, nem todos os sistemas são relevantes para cada realidade. Cabe ao município verificar se efetivamente estes sistemas propostos são relevantes no território. Por exemplo, municípios muito pequenos que não possuem várias centralidades podem apenas apontar a centralidade dentro do mapa de sistema de mobilidade, ou mesmo sobrepor diversos sistemas de forma a realizar uma leitura conjunta.

SISTEMA DE MOBILIDADE

Deve organizar e mapear de forma integrada, as informações sobre os deslocamentos no município: sistema viário, pontos de ônibus, corredores de transporte público coletivo, ciclovia. Embora tenha enfoque na área urbana, por onde circula a maior parte das pessoas, não deve ignorar a circulação entre área rural e urbana ou entre municípios.

PROPOSTAS PARA O CENÁRIO FUTURO

Além das estruturas existentes, é importante que sejam localizadas as obras previstas pela municipalidade, de forma que se possa compreender a visão de futuro já estabelecida e se ela segue compatível com os novos cenários que serão propostos em função da análise para formulação do novo plano diretor.

ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS SETORIAIS E PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS

Para formulação desta leitura e mapeamento é importante verificar os planos setoriais correlatos, Plano Municipal de Mobilidade Urbana, plano cicloviário, de melhoria de calçadas ou de acessibilidade e incorporá-los a esta leitura. É importante também compreender como as obras previstas no município estão articuladas às previsões orçamentárias para melhor estabelecer os cenários possíveis.

COMPONENTES DO MAPA

(DIFERENCIAR EXISTENTE DO PLANEJADO)

- Estrutura e hierarquia viária;
- Terminais e pontos de transportes coletivos;
- Linhas de transporte coletivo (apontando circuitos e conexões modais);
- Ciclovias e ciclofaixas;
- Perímetro de rotas acessíveis (onde está e/ou deverá ser implementado sistema de acessibilidade adaptado para Pessoas com Deficiência - PCD).

FLUXO DE TRANSPORTE COLETIVO

FLUXO LINHAS DE ÔNIBUS

- Fluxo alto
- Fluxo médio
- Fluxo baixo
- Ciclovias existentes
- Ciclorrotas existentes
- Aeroporto

Fonte: Relatório Síntese, Plano Diretor de Vitória, 2014. Elaboração: Instituto Pólis, 2014.

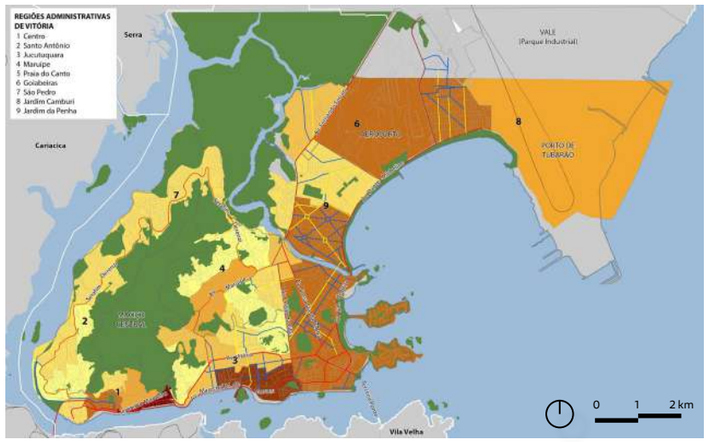
CICLOVIAS E SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL

ESTRUTURA VIÁRIA EXISTENTE E PROPOSTAS DE IMPLEMENTAÇÃO

- Ciclovias existentes
- Ciclorrotas existentes
- Implementação de novas
- Requalificação de existente

Fonte: Relatório Síntese, Plano Diretor de Vitória, 2014. Elaboração: Instituto Pólis, 2014.

CONCENTRAÇÃO DE EMPREGOS



QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO - ORIGEM DESTINO 2007

- até 1 mil postos
- de 1.001 a 2.5 mil postos
- de 2.501 a 5 mil postos
- de 5.001 a 7.5 mil postos
- de 7.501 a 10 mil postos
- de 10.001 a 15 mil postos
- acima de 15 mil postos
- Espaços protegidos

Fonte: Relatório Síntese, Plano Diretor de Vitória, 2014. Elaboração: Instituto Pólis, 2014.

OBRAS VIÁRIAS E BRTs

OBRAS VIÁRIAS E BRTs PROPOSTOS

- Abertura de via
- Mergulhão
- Reestruturação
- Reurbanização
- BRT - Ação do Governo do Estado do ES

Fonte: Relatório Síntese, Plano Diretor de Vitória, 2014. Elaboração: Instituto Pólis, 2014.

SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Deve organizar e mapear de forma integrada, as informações sobre as principais redes e estruturas físicas relacionadas ao saneamento ambiental, tais como características, alcance, demandas e déficits de atendimento. Trata do abastecimento de água, do manejo de esgotos sanitários, águas pluviais e resíduos sólidos e do controle ambiental do uso e da ocupação do solo. Embora tenha enfoque na área urbana, devido à concentração populacional e de estruturas de saneamento, abarca também o território rural e suas especificidades.

PROPOSTAS PARA O CENÁRIO FUTURO

Além das estruturas existentes, é importante que sejam localizadas as obras previstas pela municipalidade e, se for o caso, demais atores envolvidos na prestação dos serviços (concessionárias privadas, Governo Estadual, entre outros), de forma que se possa compreender a visão de futuro já estabelecida e se ela segue compatível com os novos cenários que serão propostos em função da análise para formulação do novo Plano Diretor.

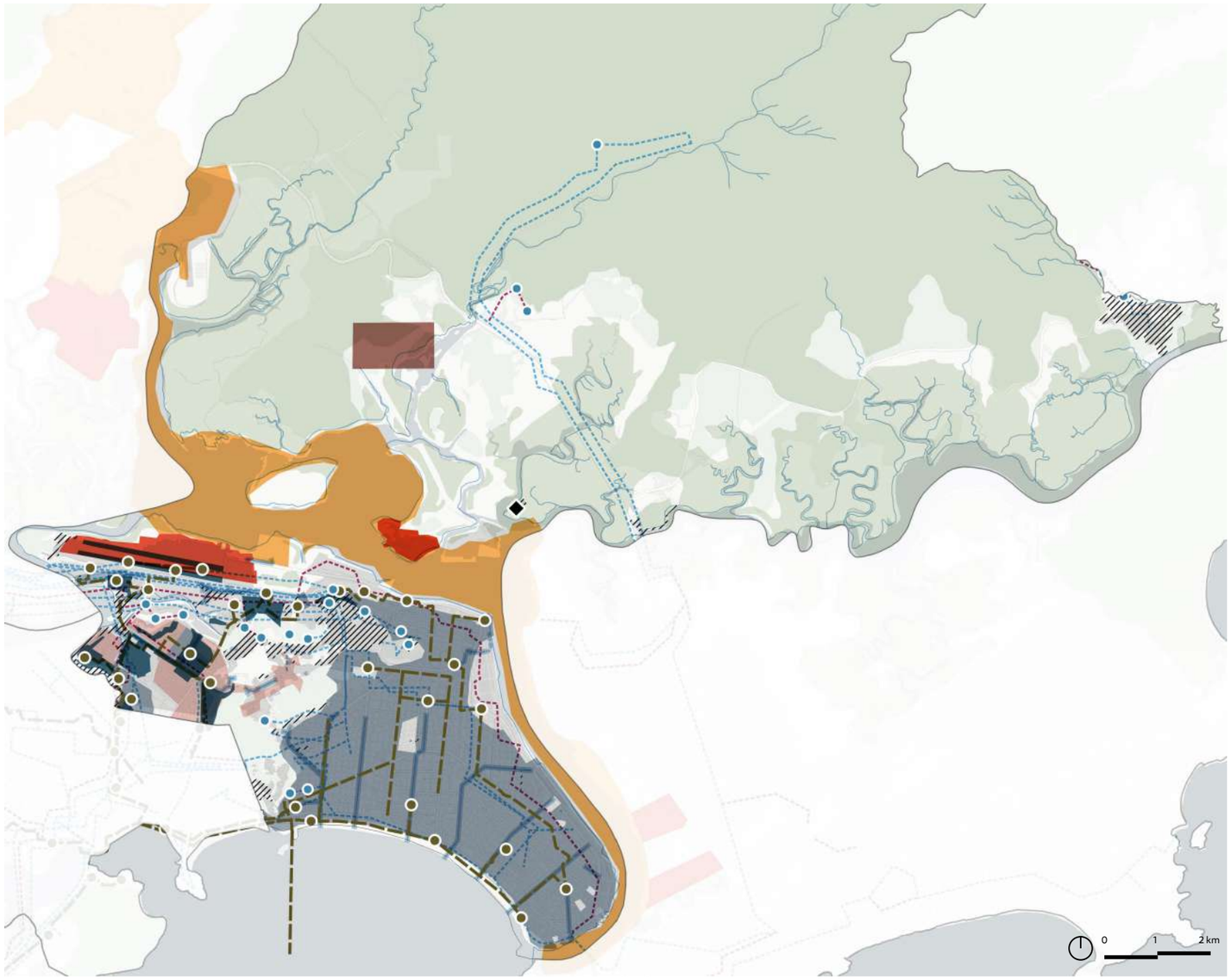
ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS SETORIAIS E PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS

Para formulação desta leitura e mapeamento é importante verificar os planos setoriais correlatos como plano de saneamento ambiental, plano de drenagem e plano municipal de gestão integrada de resíduos sólidos para que sejam incorporados a esta leitura. É importante também compreender como as obras previstas no município estão articuladas às previsões orçamentárias para melhor estabelecer os cenários possíveis.

COMPONENTES DO MAPA
(DIFERENCIAR EXISTENTE DO PLANEJADO)

- Áreas servidas por abastecimento e esgotamento;
- Estações de abastecimento de água (ETA) e tratamento de esgotos (ETE);
- Aterros sanitários;
- Pontos de coleta e reciclagem;
- Identificação de áreas sem cobertura;
- Equipamentos ou redes de drenagem principais, como piscinões e os rios urbanos.

SANEAMENTO AMBIENTAL | **SANTOS** (SP)



SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL | SANTOS (SP)

- Rede completa de esgoto
- Rede parcial de esgoto
- Áreas inundáveis
- Áreas contaminadas
- Áreas sujeitas à contaminação
- Adutoras de esgoto
- Adutoras de água existente
- Adutoras de água propostas
- Estação de tratamento de esgoto
- Estação de tratamento de água
- Canais
- Aterro sanitário
- Assentamentos precários
- Ilha Diana
- Área de preservação

Fonte: Observatório Litoral Sustentável, 2016. Disponível em: https://polis.org.br/projeto/observatorio-litoral-sustentavel/.

SISTEMA DE ÁREAS VERDES

Deve organizar e mapear de forma integrada, as informações sobre os diversos tipos de áreas verdes públicas ou privadas no território municipal, incluindo características, porte, grau de fragilidade, função ambiental e categorização. Trata de massas arbóreas e arborização urbana significativas, praças e parques, corredores ecológicos, brejos e áreas alagáveis, e áreas verdes de proteção ou preservação ambiental e permanente. Abrange tanto a área urbana quanto a área rural, e deve dar especial atenção às áreas de transição entre ambas.

PROPOSTAS PARA O CENÁRIO FUTURO

Além das estruturas existentes, é importante que sejam localizadas as obras previstas pela municipalidade, de forma que se possa compreender a visão de futuro já estabelecida e se ela segue compatível com os novos cenários que serão propostos em função da análise e proposição para formulação do novo plano diretor.

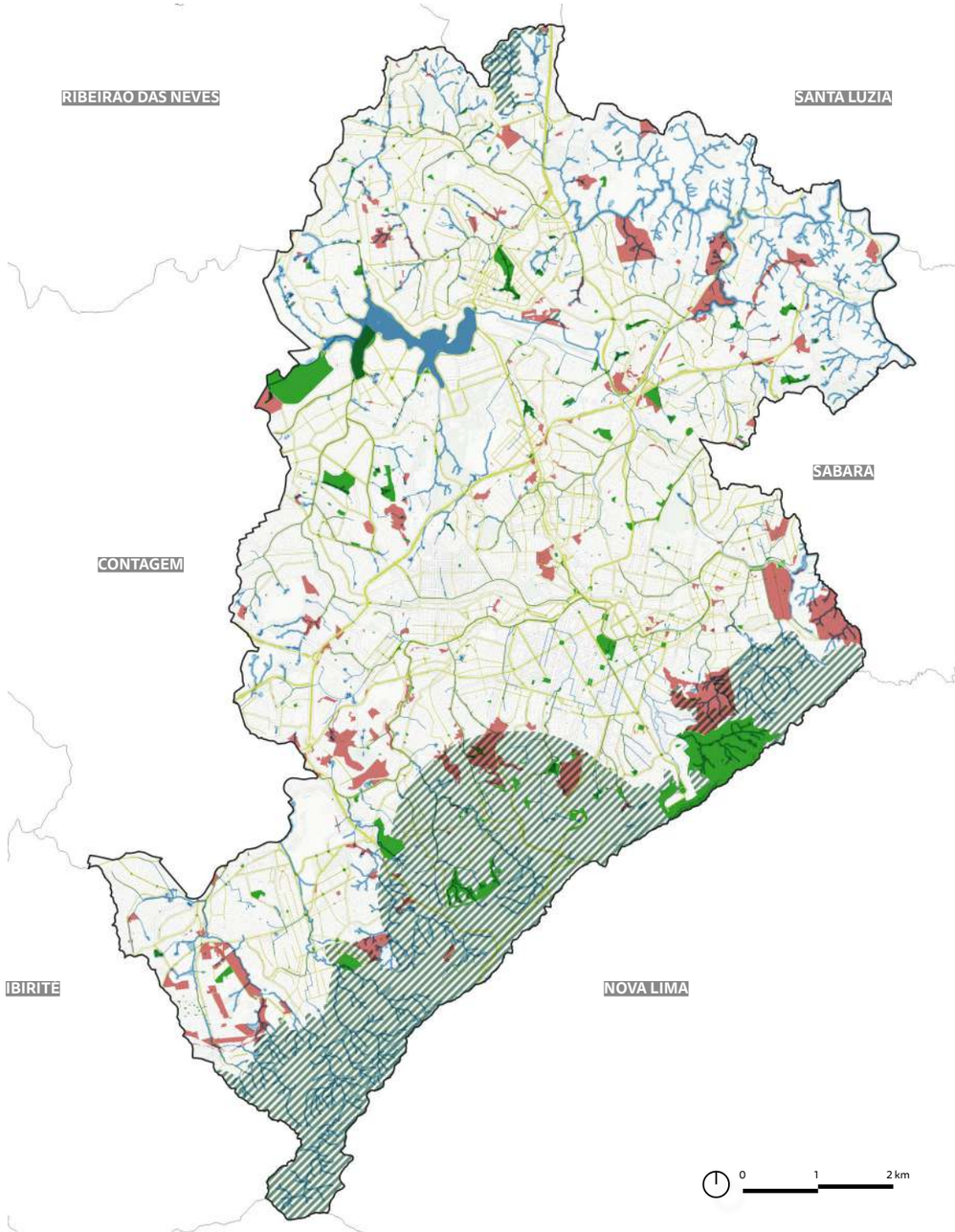
ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS SETORIAIS E PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS

Para formulação desta leitura e mapeamento é importante verificar os planos setoriais correlatos como planos de manejo das Unidades de Conservação, Plano Municipal da Mata Atlântica dentre outros relevantes. É importante também compreender como as obras previstas no município estão articuladas às previsões orçamentárias para melhor estabelecer os cenários possíveis.

COMPONENTES DO MAPA
(DIFERENCIAR EXISTENTE DO PLANEJADO)

- Praças e parques públicos e privados;
- Áreas públicas verdes;
- Áreas verdes privadas (áreas permeáveis dos lotes);
- Áreas verdes de relevância ambiental, públicas ou privadas (drenagem, formações, arbóreas etc.);
- Unidades de Conservação;
- Sistema Hídrico;
- Áreas com demanda por medidas de proteção de fauna.

SISTEMA DE ÁREAS VERDES | **BELO HORIZONTE** (MG)



SISTEMA DE ÁREAS VERDES

- Parques e praças
- Corredores de conexão verde
- Represa
- Curso d'água
- Nascentes
- Áreas de Preservação Permanente
- Unidades de Conservação
- Assentamentos precários

Fonte: BH GEO - Prefeitura de Belo Horizonte. Disponível em: https://bhmap.pbh.gov.br/v2/mapa/idebhgeo

SISTEMA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Deve organizar e mapear de forma integrada, as informações sobre os equipamentos públicos no município: características próprias, público, objetivos, demandas, edificações, alcance e déficit de atendimento. Inclui equipamentos de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer e cultura, embora tenha enfoque na área urbana, que concentra a maior parte da demanda, não deve ignorar os equipamentos localizados em área rural e aqueles em área urbana que atendam a populações residentes em área rural. Este mapa pode ser articulado com o sistema de áreas verdes e de mobilidade urbana, uma vez que diversos equipamentos públicos possuem estreita relação com a vegetação e dependem de boas condições de acesso.

PROPOSTAS PARA O CENÁRIO FUTURO

Além das estruturas existentes, é importante que sejam localizadas as obras previstas pela municipalidade, de forma que se possa compreender a visão de futuro já estabelecida e se ela segue compatível com os novos cenários que serão propostos em função da análise e proposição para formulação do novo plano diretor.

ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS SETORIAIS E PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS

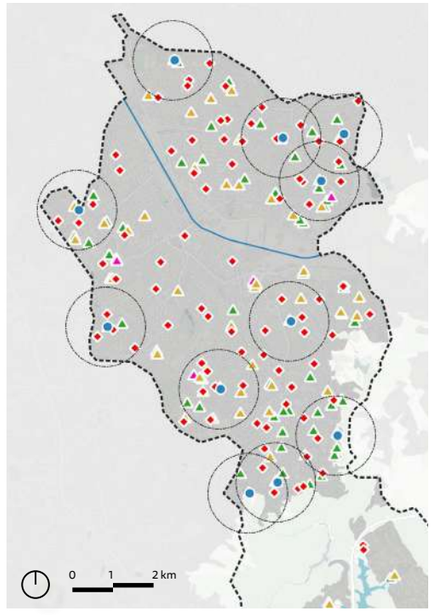
Para formulação desta leitura e mapeamento é importante verificar os planos setoriais correlatos como as obras de infraestrutura e novos equipamentos previstos nos planos de educação, saúde, serviço social, cultura e outros. É importante também compreender como as obras previstas no município estão articuladas às previsões orçamentárias para melhor estabelecer os cenários possíveis.

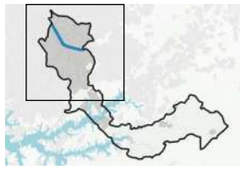
COMPONENTES DO MAPA

(DIFERENCIAR EXISTENTE DO PLANEJADO)

- Equipamentos de educação (ensino infantil, fundamental e médio) ;
- Equipamentos de educação superior ou ensino técnico;
- Equipamentos de saúde e assistência social;
- Equipamentos de esporte e lazer;
- Equipamentos de cultura.

EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO BÁSICA



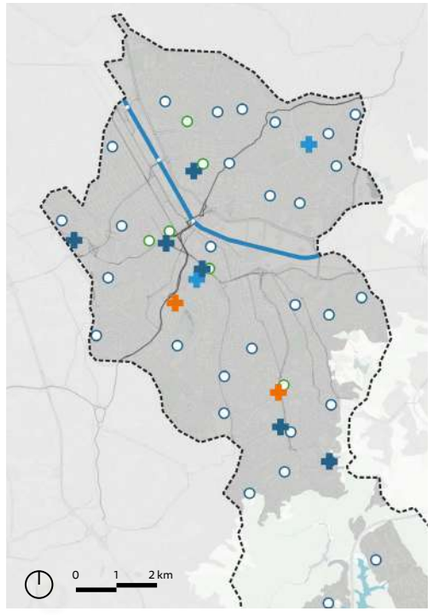


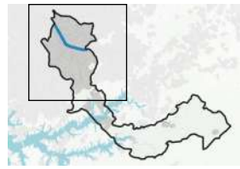
EDUCAÇÃO BÁSICA

- Creches municipais e conveniadas
- Escolas Municipais de Ens. Infantil e Fundamental
- Escola estadual
- EJA Educação de Jovens Adultos
- CESA Centro Educ. de Santo André
- Área de Influência do CESA

Fonte: SIGA - Sistema de Informações Geograficas Andreense, 2021.

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE



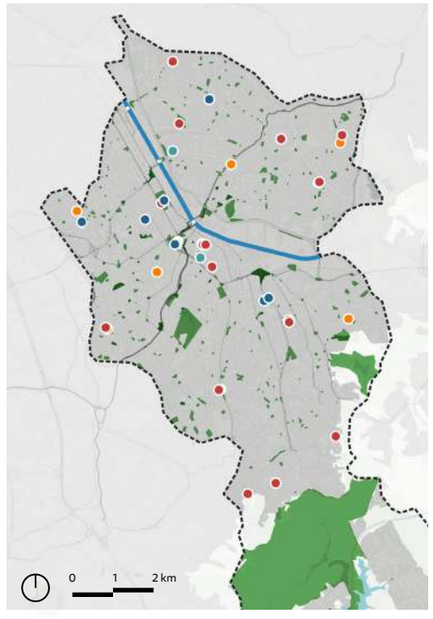


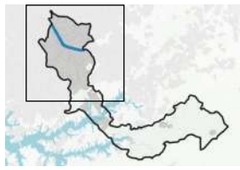
SAÚDE

- UBS
- UPA
- Hospital Municipal
- Hospital Estadual
- CAPS

Fonte: SIGA - Sistema de Informações Geograficas Andreense, 2021.

EQUIPAMENTOS DE CULTURA, ESPORTE E LAZER



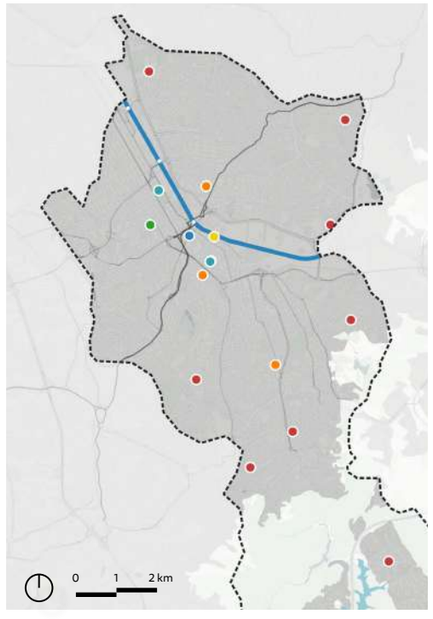


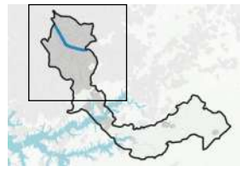
CULTURA E ESPORTE

- Eq. esportivo
- Centros culturais e espaços expostitivos
- Bibliotecas
- Auditórios e teatros
- Praças e parques

Fonte: SIGA - Sistema de Informações Geograficas Andreense, 2021.

EQUIPAMENTOS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL





ASSISTÊNCIA SOCIAL

- CRAS
- CREAS
- Centro de referência especializado em populção de rua
- Centro de referência especializado em violência contra mulher
- Centro de referência especializado em idosos
- Conselho Tutelar

Fonte: SIGA - Sistema de Informações Geograficas Andreense, 2021.

SISTEMA DE CENTRALIDADES

Deve organizar e mapear de forma integrada, as informações sobre áreas de atração cotidiana de pessoas pela concentração de determinados usos e/ou pela oferta de empregos: tipo, porte e quantificação de estabelecimentos ou empreendimentos; tamanho da área, do bairro e/ou da região; quantificação de empregos (formais ou informais); e raio ou área de influência da centralidade. Inclui áreas de concentração de empregos formais e informais; áreas de concentração de usos comerciais e de serviços; grandes equipamentos coletivos privados e/ou empreendimentos com impacto de vizinhança (universidades, hospitais, centros comerciais, estádios); e ocupações de características urbanas em área rural. Pode ser integrado ao mapa de sistema de mobilidade de forma a articular os pólos de atração às possibilidades e gargalos de acesso.

PROPOSTAS PARA O CENÁRIO FUTURO

Além das estruturas existentes, é importante que sejam localizadas as obras previstas tanto pela municipalidade quanto de grandes empreendimentos privados de impacto já identificados, de forma que se possa compreender e ajustar a visão de futuro já estabelecida e compatibilizar com os novos cenários que serão propostos em função da análise e proposição para formulação do novo plano diretor.

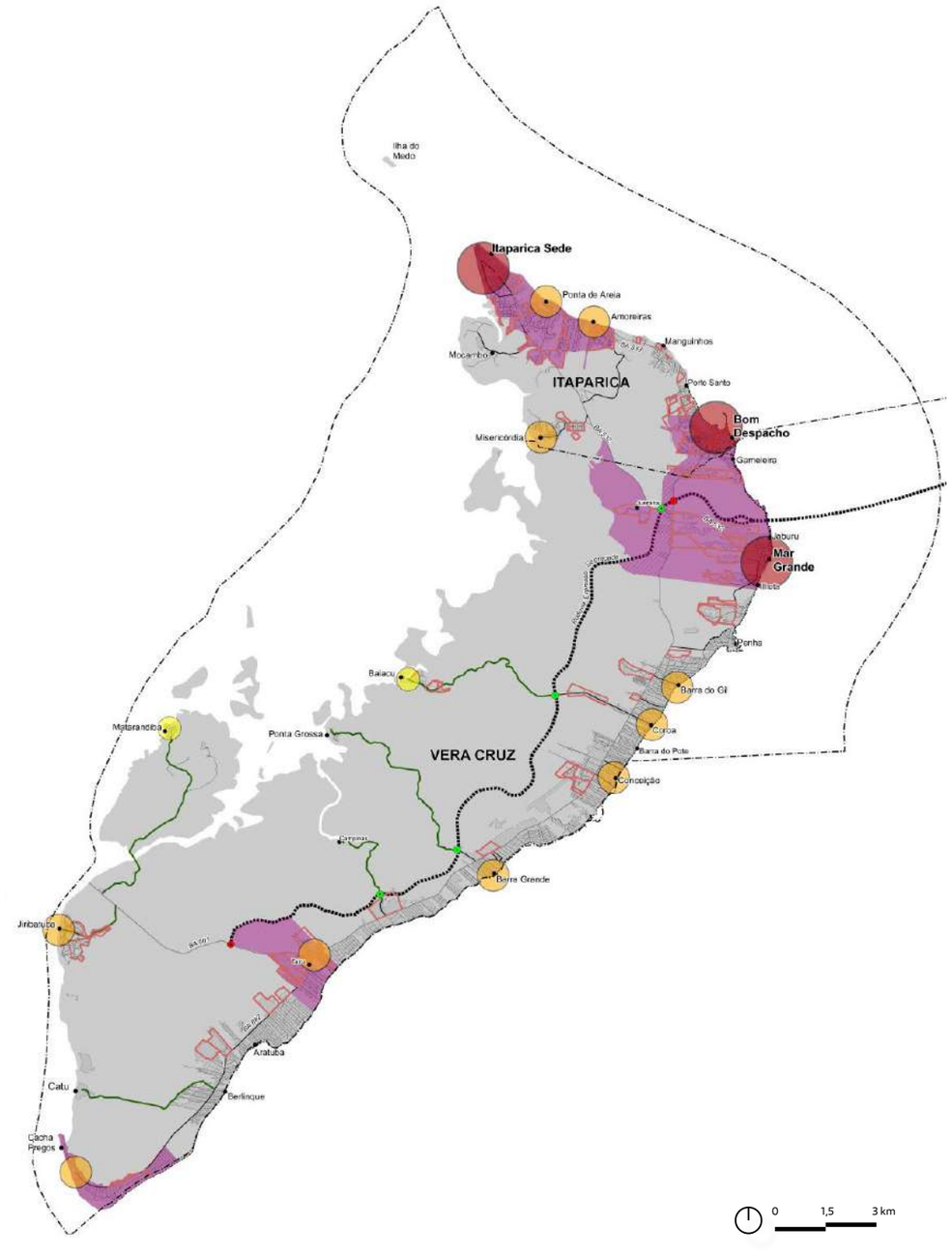
ARTICULAÇÃO COM OS PLANOS SETORIAIS E PREVISÕES ORÇAMENTÁRIAS

Para formulação desta leitura e mapeamento é importante verificar se existem planos específicos ou projetos que podem reforçar ou criar centralidades. Projetos de transformação urbana e novas zonas industriais ou comerciais são exemplos que devem ser mapeados e considerados nas leituras territoriais. É importante também compreender como as obras previstas no município estão articuladas às previsões orçamentárias para melhor estabelecer os cenários possíveis.

COMPONENTES DO MAPA
(DIFERENCIAR EXISTENTE DO PLANEJADO)

- Áreas de concentração de empregos formais e informais;
- Áreas de concentração de indústria, comércio ou serviços;
- Pólos de desenvolvimento econômico por setor;
- Equipamentos ou empreendimentos de impacto à vizinhança;
- Outras centralidades.

CENTRALIDADES | **ITAPARICA E VERA CRUZ** (BA)



CENTRALIDADES

Municipal

Localidades com concentração de serviços, comércio e equipamentos urbanos, maior densidade de ocupação e melhores condições de acessibilidade.

Secundária

Localidades com estrutura física de serviços, comércio ou equipamentos; porém de baixa complexidade e de utilização cotidiana, alcançando uma área menor de influência.

Cultural

Localidades que possuem importância na construção de identidade cultural, especialmente atividades relacionadas ao mar, como navegação e a pesca, que historicamente possuem papel importante na vida cotidiana da ilha.

- Áreas de desenvolvimento
- Vias existentes
- Vias a serem qualificadas
- Vias propostas
- Vias coletoras ecológicas
- Passagens em desnível
- Trevo rodoviário
- Favelas
- Mancha Urbana

Fonte: Plano Urbano Intermunicipal Itaparica e Vera Cruz, 2017.
Elaboração: Consórcio Demacamp/Instituto Pólis/ Oficina, 2015.
Disponível em: https://polis.org.br/publicacoes/pui-plano-urbano--intermunicipal-itaparica-e-vera-cruz/

LEITURA CRUZADA DOS SISTEMAS ESTRUTURANTES E LEVANTAMENTOS BÁSICOS

Os levantamentos estruturantes devem ser avaliados em relação às dinâmicas evidenciadas nos levantamentos básicos e complementares. É necessário analisar a adequação de áreas urbanizadas e não urbanizadas, e suas respectivas densidades e características frente à capacidade de atendimento da demanda e distribuição das infraestruturas, equipamentos e serviços públicos.

Um dos principais objetivos é avaliar a **capacidade de suporte**, de atendimento e de distribuição espacial (atual e desejada) das infraestruturas, dos equipamentos e dos serviços públicos para seleção adequada da estratégia mais compatível a fim de garantir os direitos à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao saneamento ambiental e ao lazer.

CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRAESTRUTURA

A avaliação da capacidade de suporte da infraestrutura instalada e prevista é sempre um desafio para os municípios. Embora alguns possam contar com um sistema de informações mais avançado ou com a construção de modelagens de avaliação de suporte da infraestrutura, esta não é a realidade da maior parte dos municípios brasileiros.

Diferentemente do sistema viário e de transporte, em que há uma leitura mais clara da capacidade das vias ou do sistema de transporte coletivo, a capacidade da infraestrutura de saneamento ambiental necessita de um maior aporte das concessionárias sobre os sistemas de gestão de água, esgotamento e coleta e destinação de resíduos sólidos. Verificar se há rodízio ou déficit no abastecimento de água é um bom indicador inicial de verificação de atendimento. Bairros com déficit não devem ser adensados, caso não haja um efetivo plano de expansão e atendimento, por exemplo. Municípios com altos percentuais de déficit de atendimento devem priorizar ocupar as áreas com infraestrutura já instalada ou com previsão de implementação, evitando ampliação da expansão urbana e, consequentemente, dos custos de ampliação das redes.

A proximidade a equipamentos públicos e postos de trabalho também são bons indicadores de capacidade de suporte para priorização na ocupação e adensamento populacional. Áreas com equilíbrio de funções e mistura de usos possuem melhores condições de urbanização e de atendimento das demandas básicas cotidianas, diminuindo a necessidade de realizar longos deslocamentos.

ESTRATÉGIA PARA OS RISCOS CLIMÁTICOS

A maioria das cidades brasileiras já apresenta problemas socioambientais associados a padrões de desenvolvimento e transformação do espaço, os quais as mudanças do clima tendem a acentuar, tais como: inundações, deslizamentos de terra, ondas de calor e limitações no suprimento de água doce. Identificar esses riscos, que podem ser potencializados pelas mudanças climáticas – como sugerido no Mapeamento de Riscos Climáticos –, é um importante passo para avançar na construção de cidades que contribuam para um desenvolvimento sustentável para as futuras gerações. Para tanto, a lente climática precisa entrar de forma mais estruturante no planejamento municipal, com ações efetivas que contribuam para mitigar ou adaptar estes riscos previamente identificados. Desta forma, sugerimos que seja realizada uma avaliação crítica sobre que medidas estão sendo pensadas no território para fazer frente a estes desafios.

A leitura e identificação dos sistemas estruturantes e das ações e projetos previstos já podem identificar algumas ações neste sentido, no entanto, nem todas se resumem a obras de complementação de infraestrutura. Muitas ações podem advir de regulação do território, através de zoneamentos, planos de manejo, alteração de leis específicas ou mesmo novos projetos ainda não previstos. Para avançar numa efetiva inserção da lente climática no território, propomos aqui uma reflexão crítica partindo do mapeamento dos riscos climáticos e analisando os sistemas estruturantes para que o município avalie **que ações estão efetivamente sendo previstas para contribuir para mitigação ou adaptação dos riscos climáticos identificados. Você consegue identificar no território ou em uma lista?**

Busque identificar ao longo da elaboração dos sistemas estruturantes os riscos climáticos a ele atrelados e elencar as ações previstas ou ainda necessárias de adaptação e/ou mitigação.

Para tanto, daremos alguns conceitos e exemplos que podem contribuir para avançar nesta proposição.

ABORDAGENS DE MITIGAÇÃO

Além das abordagens setoriais, como, por exemplo, os Planos Setoriais, também pode-se optar por abordagens de mitigação locais (setoriais ou integradas) em pequena escala como a incorporação de parâmetros urbanísticos para a implementação de bairros de desenvolvimento de baixo carbono ou a mitigação baseada em ecossistemas (MbE), a qual apresenta um grande potencial para o planejamento integrado de medidas de mitigação e adaptação. Esta última é uma solução transversal que se utiliza dos ecossistemas e áreas verdes (como a criação de novas áreas, conservação e/ou expansão de territórios naturais) para a redução da quantidade de gases de efeito estufa (GEE) no ar. As soluções de mitigação baseadas na natureza possuem benefícios múltiplos (sociais, econômicos e ambientais) e podem ser perfeitamente alinhadas com medidas de adaptação, como, por exemplo:

a conservação de áreas verdes naturais para redução do risco de deslizamentos, ou a criação de áreas verdes para a retenção de águas da chuva, para o gerenciamento e controle de enchentes e inundações.

Uma outra opção, é uma abordagem integrada de mitigação em maior escala como, por exemplo, cidades de baixo ou zero carbono. Neste caso, as ações de mitigação da mudança climática podem ser economicamente mais eficazes e eficientes ao serem desenvolvidas a partir de uma abordagem integrada combinando medidas em diversos setores.

De uma forma geral (dependendo da capacidade técnica de cada município), sugere-se seguir o percurso de Gases e Efeitos Estufas (ver Problemática 59) onde são apontadas estratégias específicas relacionadas aos setores de emissões de GEE (energia, desenvolvimento urbano e edifícios, florestas e áreas verdes, resíduos, transporte, agropecuária, e indústria).

ABORDAGENS DE ADAPTAÇÃO

A adaptação serve para reduzir os impactos potenciais da mudança do clima e pode ter uma variedade de abordagens, dependendo de seu contexto, na redução da vulnerabilidade, gestão de risco de desastres ou planejamento de ações de adaptação proativa, incluindo:

- Ativos sociais, ecológicos e desenvolvimento de infraestrutura;
- Otimização de processos tecnológicos;
- Gestão integrada de recursos naturais;
- Mudança ou reforço institucional, educacional e comportamental;
- Serviços financeiros, incluindo transferência de risco;
- Sistemas de informação para apoiar o alerta precoce e o planejamento proativo.

As ações de adaptação são percebidas, normalmente, no local onde acontecem. "O que" precisamos adaptar e "como" depende fundamentalmente do risco climático, do sistema biofísico ou social em questão. Mais concretamente, a identificação das necessidades de adaptação requer uma avaliação dos fatores que determinam a vulnerabilidade (composta por sensibilidade e capacidade adaptativa), a exposição, ameaças climáticas e a probabilidade do impacto potencial acontecer. Essa análise de risco climático é fundamental para a identificação de medidas de adaptação.

Existem diferentes abordagens sobre adaptação, à saber:

- **Abordagem de Adaptação Autônoma ou Reativa:** uma resposta pontual e direta a um risco ou vulnerabilidades presentes.
  Exemplos: construção de piscinão para evitar um ponto de alagamento; construção de um equipamento público em uma área sem cobertura.

- **Abordagem de Adaptação Planejada ou Antecipatória:** uma resposta tanto reativa quanto antecipatória, visto que incorpora diferentes cenários da mudança climática e consequentemente da intensidade dos impactos esperados.
  Exemplos: a delimitação de uma área de preservação ambiental; a limitação da expansão urbana.

- **Abordagem Integradora:** uma resposta holística que prevê a integração intersetorial de conceitos, estratégias e medidas, considerando suas interdependências, sinergias e trade-offs.
  Exemplos: a remoção e remanejamento de moradias em áreas de risco ambiental atrelada à produção habitacional em área consolidada dotada de infraestrutura.

- **Abordagem de Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE):** uma resposta de adaptação que se baseia no aproveitamento e fortalecimento dos benefícios que a natureza pode trazer para o bem-estar humano, conservando e recuperando ecossistemas para a redução de riscos climáticos.
  Exemplos: fomento à agricultura familiar, garantindo abastecimento e segurança alimentar em circuitos curtos de produção.

- **Abordagem de Adaptação baseada na Comunidade (AbC):** uma resposta que foca na identificação de riscos, demandas e fortalecimento de populações vulneráveis.
  Exemplos: garantias legais de preservação do território (seja povos tradicionais ou comunidades em assentamentos precários), melhorias das condições de moradia e de qualidade de vida.

Esses tipos de abordagens não se opõem, mas se complementam e podem ser adotadas simultaneamente em diferentes estratégias. Ver problemática e estratégias respectivas para potencializar os serviços ecossistêmicos. (Problemática. 58)

Etapa 2 ▸ Item 1
Escolha das estratégias a partir das problemáticas

Identificadas as problemáticas e as potencialidades na etapa de leitura do território, é importante que sejam apontadas quais as estratégias adequadas para enfrentar os problemas e desenvolver as oportunidades. As estratégias apontam soluções e possibilidades de encaminhamentos e direcionam a atuação para a seleção dos instrumentos mais adequados. Na Parte III do Guia, nas páginas das problemáticas elencadas e identificadas, são sugeridas estratégias a partir de questões qualificadoras para aprofundar os temas trabalhados. Em cada problemática são apontados também os levantamentos complementares que podem contribuir para o aprofundamento destas leituras.

Essas estratégias são as diretrizes para construir a cidade que se deseja – partem das problemáticas identificadas e são constituídas de forma articulada a partir da visão de futuro do município e das funções exercidas e desejadas em cada território. Devem ser discutidas e pactuadas com todas as pessoas participantes do processo, e sempre que possível submetidas ao debate público, a fim de que sejam garantidas as condições necessárias para a formulação de soluções adequadas às diferentes vivências de cidade e assim efetivamente transformadoras da realidade de todos e todas.

Este Guia propõe para cada problemática (já identificada no quadro-síntese de leitura) um conjunto de estratégias. O município pode se identificar com uma ou com um conjunto delas. Nas respectivas páginas dos temas, há links diretos para as páginas das problemáticas, onde é possível selecionar as estratégias mais compatíveis. Elas podem ser sistematizadas no Quadro-Síntese de Propostas.

Etapa 2 ▸ Item 2
Definição dos instrumentos a partir das estratégias elencadas

Selecionadas as estratégias, o mesmo processo pode ser realizado para a definição dos instrumentos que às operacionalizarão com vistas a que os objetivos expressos no Plano Diretor sejam alcançados. Por isso, elas devem estar estreitamente articuladas com os instrumentos de planejamento urbano ou com as ferramentas complementares.

Na página de cada estratégia identificada no passo anterior, são apontadas novas questões qualificadoras para direcionar a um ou mais instrumentos adequados ao seu enfrentamento. As ferramentas complementares não são necessariamente conteúdo de Plano Diretor, mas podem trazer subsídios a este e contribuir para a efetivação das estratégias elencadas. Portanto, também é importante apontá-las no quadro-síntese.

Etapa 2 ▸ Item 3
Elaboração do quadro-síntese das propostas

Sugerimos que a definição das estratégias e dos respectivos instrumentos, realizada a partir dos desafios/potencialidades associados aos territórios previamente definidos, siga a mesma estrutura adotada na Etapa de Leitura do Território, configurando um quadro-resumo para auxiliar no olhar sobre o conjunto do território.

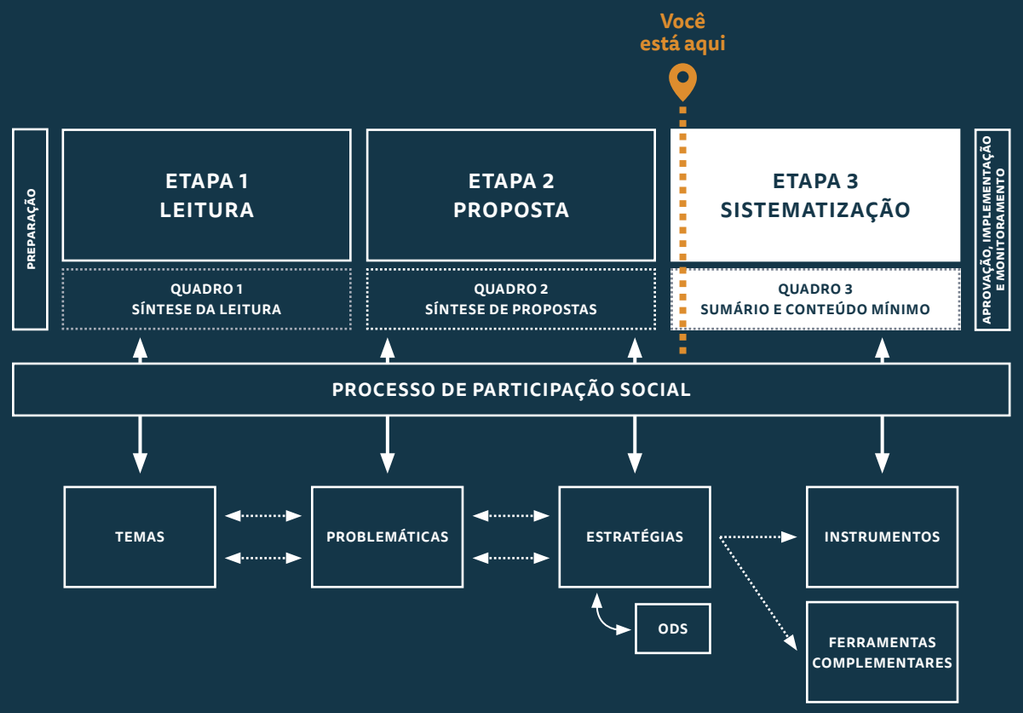
©Vitor Nisida

QUADRO SÍNTESE DE PROPOSTAS (ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS)[16]
Estratégias e instrumentos que abrangem o todo, ou apenas porções do território, e são gerais para o município

	ESTRATÉGIAS	INSTRUMENTOS / FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
TERRITÓRIO MUNICIPAL	1. *Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para a produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana*	*Macrozoneamento* *Zoneamento Ambiental Municipal*
	2. *Promover a regularização e/ou urbanização de áreas de transição urbano-rural ocupadas.*	*ZEIS de áreas ocupadas* *Zoneamento*
	3. *Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra urbana e rural.*	*ZEIS* *ZEIS de Vazios* *Macrozoneamento + Projeto Específico de Expansão Urbana*
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO NATURAL	1. *Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.*	*Estudo de Impacto Ambiental (EIA)* *Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)*
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO RURAL	1. *Garantir a participação na implementação de projetos de impacto, bem como ações de mitigação e contrapartidas sobre impactos ambientais previstos.*	*Conferências, debates, audiências e consultas públicas sobre assuntos de interesse urbano* *Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)*
	2. *Garantir área de produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável.*	*Zoneamento Ambiental*
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO PERIURBANO	1. *Delimitação de áreas para a expansão urbana aptas à ocupação – transição urbano-rural.*	*ZEIS* *ZEIS de Vazios* *Macrozoneamento + Projeto Específico de Expansão Urbana*
	2. *Viabilizar aquisição de imóveis para construir equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.*	*Direito de Preempção + Sistema de Equipamentos públicos*
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO URBANO	1. *Promover o adensamento populacional de áreas urbanas com infraestrutura.*	*Zoneamento e Parcelamento do Solo*
	2. *Promover investimentos e parcerias intermunicipais a fim de viabilizar infraestrutura e visando melhor aproveitamento da terra urbana.*	*Consórcio Intermunicipal*
	3. *Promover maior diversidade de usos (uso misto), garantindo maior qualidade e segurança no espaço urbano.*	*Zoneamento* *Sistema de Centralidades*
	4. *Articular e ampliar as áreas verdes, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.*	*Sistema de Áreas Verdes*
	5.	

16. Para preenchimento veja Anexo 3– Quadro Síntese de Propostas

Etapa 3
Consolidação da proposta



O percurso sugerido até a etapa anterior busca sistematizar a leitura do território, bem como identificar as principais problemáticas, atrelando estratégias que já apontem diretrizes para o enfrentamento dos desafios identificados. Nesta terceira etapa é preciso ajustar as estratégias no território, verificando contradições e consolidando as propostas, tendo como referência aspectos técnicos e os resultados das discussões públicas.

Como apontamos no início deste Guia, um dos grandes desafios na elaboração de Planos Diretores é a efetivação dos instrumentos urbanísticos de forma a garantir eficácia às diretrizes e às estratégias debatidas e formuladas. Há um conjunto delas previsto no Estatuto da Cidade; trata-se de ferramentas que podem ser utilizadas de forma articulada no mesmo território, visando maior efetividade no alcance dos objetivos da política urbana. Para tanto, é preciso avançar em suas definições e conceituações para viabilizar a aplicabilidade do Plano Diretor.

As duas atividades previstas nesta etapa buscam primeiro realizar uma verificação entre as funções exercidas e desejadas nos territórios (visão de futuro) do município em relação às estratégias definidas. A segunda atividade propõe a definição e o desenvolvimento do conteúdo necessário aos instrumentos considerando as priorizações realizadas, bem como a sua capacidade de implementação.

O desenvolvimento completo do conteúdo deve ser novamente levado à consulta pública, a fim de que as propostas sejam ajustadas e pactuadas. Este conteúdo deve ser didático, e possuir linguagem simples e inclusiva, garantindo sua fácil compreensão e a conexão com as etapas anteriores, ou seja, deve-se apontar quais são as respostas dadas aos desafios e às potencialidades ali colocadas. Sugere-se ainda que ao longo da consolidação das propostas sejam formuladas metas de implementação das diferentes estratégias e instrumentos, e debatidas as bases para o futuro sistema de monitoramento que deverá ser desenvolvido para acompanhamento da sua implementação.

O conteúdo deve ainda indicar o sistema de gestão do Plano Diretor, ou seja, a governança vigente ou a ser instaurada que ficará responsável por dar seguimento às estratégias, instrumentos e ferramentas, e por coordenar e monitorar a atuação dos diferentes órgãos municipais e demais atores envolvidos na prestação dos serviços.

Ressalta-se por fim, que os mecanismos contínuos de controle e participação social já devem ser previstos desde a concepção do Plano Diretor, garantindo a prestação de contas periódica e transparente dos avanços na execução do Plano, e prevendo estratégias de engajamento da ampla população no acompanhamento próximo das ações.

Etapa 3 ▸ Item 1
Leituras cruzadas – Etapas 1 e 2

A partir do desenvolvimento dos dois quadros-síntese sugeridos – Leitura do Território e Propostas –, recomenda-se realizar uma leitura cruzada entre ambos, verificando se as estratégias elencadas estão compatíveis com as funções, exercidas ou desejadas. As contradições e os conflitos são importantes de serem identificados, de forma a garantir que os encaminhamentos sejam pactuados coletivamente.

LEITURA CRUZADA DAS ETAPAS 1 E 2
Problemáticas e funções que abrangem todo o território, ou seja, trata-se de questões gerais do município

	PROBLEMÁTICAS	FUNÇÕES EXERCIDAS/DESEJADAS	ESTRATÉGIAS
TERRITÓRIO PERIURBANO	1. *O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais..*	*Ex.:* *Desenvolvimento econômico sustentável* *Preservação do meio ambiente e potencial de desenvolvimento turístico.*	1. *Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana*

As estratégias estão coerentes com as funções exercidas e desejadas?

Etapa 3 ▸ Item 2
Definição e detalhamento dos instrumentos

No percurso sugerido, as estratégias apontam algumas possibilidades de instrumentos. No entanto, não necessariamente o município precisa desenvolver todos os instrumentos elencados no quadro-síntese de propostas de uma vez. É preciso avaliar suas capacidades operacionais e administrativas de implementação, sendo importante elencar prioridades, ou seja, com base nas demandas atuais e na visão de futuro desejada, quais são as principais problemáticas e respectivas estratégias que devemos garantir no Plano Diretor. A partir destas prioridades, propõe-se uma leitura dos instrumentos sugeridos e do conteúdo necessário para sua implementação e acompanhamento: informações e conteúdos básicos a serem previstos na Lei, bem como aspectos operacionais que precisam ser considerados e avaliados pela municipalidade (ver respectivos instrumentos). Ressaltamos que muitas vezes é melhor um instrumento bem desenvolvido e implementado do que um conjunto de instrumentos que não se aplicam.

O conteúdo destes instrumentos deve ser detalhado, visando o alcance das estratégias selecionadas. Aqui também o núcleo gestor do Plano Diretor deve acompanhar as definições e a consolidação do conteúdo. Após a seleção dos instrumentos mais adequados e que a municipalidade entende ser capaz de implementar, propomos um último quadro, que já configura uma proposta preliminar de sumário, onde é elencada uma estrutura mínima para organizar este conteúdo.

É importante observar quais instrumentos são adequados à realidade municipal, uma vez que na sistematização das propostas podem ser apontados mais de um instrumento para responder a uma mesma estratégia ou a um conjunto delas. Há também instrumentos que podem funcionar associados, como, por exemplo, o Macrozoneamento com o Projeto de Expansão Urbana, ou o Sistema de Equipamentos Públicos com Direito de Preempção.

É no desenvolvimento do conteúdo do instrumento que o município

deve efetivamente selecionar os mais adequados à sua realidade, de acordo com sua capacidade institucional, técnica, de gestão dos dados, implementação e futuro acompanhamento. Sugere-se que esse exercício de reflexão se dê também em conjunto com a previsão de horizontes de implementação para os instrumentos, assim como de estratégias para aferição dos resultados ao longo do processo. Para tanto, as páginas de cada instrumento foram estruturadas de forma que o município possa verificar e sistematizar três aspectos importantes para garantir sua efetiva implementação:

- Como se preparar para utilizar o instrumento (que dados levantar e analisar).

  Muitos dos levantamentos sugeridos já foram apontados ao longo deste Guia. No entanto, caso o município não tenha realizado o percurso completo, é preciso verificar o conteúdo necessário para a leitura e implementação do respectivo instrumento, e avaliar se está dialogando com os outros instrumentos previstos.

- O que precisa ser regulamentado (no Plano Diretor ou em leis específicas).

  O que deve ser regulamentado no Plano Diretor.
  - Indica o conteúdo a ser desenvolvido no corpo do Projeto de Lei do Plano Diretor para que o instrumento seja aplicável. É este conteúdo que deve ser desenvolvido para integrar a proposta final.

  O que depende da aprovação de lei específica.
  - Aponta quando o instrumento necessita de lei específica para que seja aplicável. Esta indicação também deve estar prevista no Projeto de Lei do Plano Diretor.

- Como funciona no dia-a-dia

  Neste item, buscamos apontar os passos necessários para a implementação do instrumento, de forma que o município possa avaliar sua capacidade operacional, bem como se preparar para sua implementação. É importante que os gestores priorizem os instrumentos propostos a partir das suas condições de implementação e viabilização das respectivas estratégias elencadas.

Etapa 3 ▸ Item 3
Elaboração de quadro-sumário e conteúdo mínimo

Os instrumentais aqui sugeridos busquem garantir um olhar sobre todo o território (urbano, rural, periurbano e ambiental), sendo importante também que o Plano Diretor contenha o conteúdo mínimo necessário para sua operacionalização, de forma a garantir a implementação das estratégias elencadas. Desta maneira, a estrutura de sistematização aqui sugerida visa também contribuir para realizar esta consolidação. Na primeira coluna, apontamos a estrutura e o conteúdo mínimo sugerido, enquanto na segunda remetemos aos quadros de sistematização e aos conteúdos desenvolvidos ao longo do percurso, onde se pode buscar a informação que foi previamente trabalhada em cada etapa.

ESTRUTURA E CONTEÚDO MÍNIMO DE UM PLANO DIRETOR

A resolução 34 do Conselho das Cidades trouxe um conjunto de informações e definições que devem ser aportadas na elaboração do Plano Diretor. Mais do que um conteúdo mínimo, a resolução traz temas e olhares necessários a um Plano Diretor, bem como a importância de garantir coerência entre as diretrizes e os objetivos apontados no Plano com os instrumentos a serem definidos na Lei.

A estruturação da metodologia deste Guia busca, em seu percurso sugerido e respectivos quadros-síntese de cada etapa, induzir um olhar para todos estes temas – são dezoito os temas aqui selecionados para agrupar possíveis problemáticas de forma territorializada, garantindo a conexão entre esta cidade reconhecida pelos técnicos e pela sociedade civil e os respectivos instrumentos e estratégias. A eficácia dos instrumentos, por sua vez, guarda coerência com a realização do percurso metodológico sugerido e depende do desenvolvimento do conteúdo necessário a sua implementação, de forma articulada às capacidades institucionais e operacionais de cada município.

É preciso, no entanto, garantir aspectos mínimos essenciais para organização do território, o que é sugerido no último quadro-síntese de consolidação das propostas. Nele, propomos:

1. A sistematização de diretrizes e definições das funções socioambientais do território.
2. A proposta de organização territorial a partir de Sistemas, Macrozoneamento, Zoneamento e parcelamento do solo.
3. A definição de outros instrumentos relacionados às estratégias com seu conteúdo para efetivação da sua aplicação.
4. A definição do Sistema de Planejamento e Gestão Democrática.
5. Os procedimentos necessários para implementação das propostas.
6. As indicações de instrumentais, ou seja, as ferramentas complementares que deverão ser desenvolvidas no horizonte de vigência do Plano Diretor, para dar maior eficácia às suas diretrizes.

Não entendemos este quadro ou o percurso como um checklist, mas como um guia para um olhar global sobre o território que busque abarcar os desafios e as respectivas estratégias mais adequadas a cada realidade. Considerando o conteúdo mínimo estabelecido tanto pela resolução 34 quanto pelo artigo 42 do Estatuto da Cidade para os Planos Diretores, é preciso avançar na implementação de instrumentos que efetivem as estratégias entendidas como prioritárias, a fim de garantir o cumprimento das funções socioambientais dentro da visão de futuro que se deseja para o município. Não basta apontar diretrizes, é preciso ter instrumentais para concretizá-los.

CONTEÚDO MÍNIMO PARA MUNICÍPIOS PEQUENOS

Para os municípios pequenos e com menor capacidade de gestão, é importante priorizar os instrumentos passíveis de implementação. Na estrutura proposta no Quadro Sumário, os instrumentos contidos no tópico Organização do Território são essenciais, sendo necessário avaliar os sistemas estruturantes, uma vez que nem todos os municípios possuem uma rede de equipamentos ou de centralidades, por exemplo. Recomendamos o desenvolvimento do zoneamento, que é um importante instrumento para efetivação de diversas estratégias propostas.

Os outros instrumentos que forem elencados pelo município para efetivar suas estratégias, devem ser avaliados considerando sua capacidade de gestão, bem como avaliando se os instrumentos já contemplados no Tópico Organização do Território não seriam suficientes para dar eficácia ao Plano Diretor.

O quadro a seguir apresenta uma proposta de sumário para o Plano Diretor e pode servir de base para as discussões finais, bem como para elaboração do Projeto de Lei. É importante que esteja acompanhado dos respectivos mapas propositivos, onde são espacializadas as propostas, os parâmetros e os instrumentos.

17. Para preenchimento veja Anexo 3– Quadro Sumário Conteúdo Mínimo

Deve explicitar os fins gerais e específicos a serem alcançados pelo Plano Diretor, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, inclusive o da função social da propriedade.

Os instrumentos elencados como organização do território são considerados **fundamentais para a implementação das diretrizes e estratégias pactuadas**. Para os pequenos e médios municípios, a sugestão é sempre incorporar estes instrumentos à Lei do Plano Diretor. Caso não seja possível, deve-se especializar e elencar os principais objetivos de cada um, de forma que, caso as leis detalhadas sejam aprovadas posteriormente, sigam os objetivos e estratégias do Plano Diretor.

Os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade são passíveis de serem utilizados, mas só devem ser efetivamente elencados no PD, os instrumentos que se relacionam às estratégias pensadas, bem como sejam passíveis de implementação pela gestão.

O sistema de gestão democrática deve tratar (i) do acompanhamento e do controle da política urbana e ambiental, por meio de monitoramento e fiscalização da implementação das estratégias e dos objetivos do Plano Diretor; (ii) dos processos de comunicação, debate e decisão relativos à política urbano-ambiental, inclusive seu financiamento; (iii) da gestão de recursos voltada à justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização.

Com a incorporação de instrumentos no PD já passíveis de implementação, a Lei deve também incorporar alguns procedimentos para sua efetivação. Detalhamentos maiores, podem ser remetidos à leis específicas ou decretos e portarias regulamentadores.

Nem todas as diretrizes e objetivos conseguem ser implementadas dentro do PD, desta forma, ao identificar ferramentas complementares importantes para as estratégias pactuadas, é importante apontar no PD, de forma que estas possam ser desenvolvidas.

QUADRO-SUMÁRIO E CONTEÚDO MÍNIMO[17]

SUMÁRIO	ONDE ENCONTRAR NO GUIA O CONTEÚDO SUGERIDO
PRINCÍPIOS E DIRETRIZES Definição da função socioambiental da cidade e da propriedade	Quadro conceito da função socioambiental do município Quadro de leitura do território: funções desejadas para todo o território
ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO Macrozoneamento/diretrizes e instrumentos aplicáveis Sistemas de organização (viário, áreas verdes, centralidades e equipamentos) Zoneamento/Zoneamentos Especiais Uso e ocupação do solo Parcelamento do solo	Quadro de leitura do território – funções desejadas de cada território Macrozoneamento Sistemas Estruturantes Zoneamento Parcelamento
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL Definição do conteúdo de cada instrumento previsto	Conteúdo previsto no ítem "O que precisa ser regulamentado" dos instrumentos selecionados e desenvolvidos, associado às estratégias previamente estabelecidas no quadro síntese de propostas.
SISTEMA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO Circuito de planejamento e participação	Estratégias e instrumentos elencados a partir do Tema Gestão Democrática.
PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO E PENALIDADES Mecanismos de gestão (dos instrumentos selecionados para integrar o Plano Diretor)	Conteúdo necessário em lei no item "Como funciona no dia-a-dia" para os instrumentos selecionados e desenvolvidos.
DIRETRIZES POLÍTICAS SETORIAIS E COMPLEMENTARES Ferramentas complementares	Diretrizes relacionadas à necessidade de leis complementares dos instrumentos e às ferramentas pertinentes ao pleno desenvolvimento da política urbana definida no Plano Diretor.

Outras etapas necessárias para a efetiva implementação do Plano Diretor

O Guia tem como foco o processo de elaboração da proposta do Plano Diretor, no entanto, após sua discussão pública e consolidação do Projeto de Lei são previstas outras etapas para sua aprovação e implementação:

DISCUSSÃO NA CÂMARA MUNICIPAL E APROVAÇÃO

Após ser apresentado à sociedade em audiência pública e consolidado pela gestão, o Projeto de Lei do Plano Diretor deve ser submetido à Câmara Municipal para ser discutido e aprovado. Quanto maior o envolvimento do Legislativo no processo, maior a probabilidade de que o projeto seja aprovado e convertido em lei, sem alterações que o descaracterizem ou o afastem do interesse da maioria ativa no processo participativo. Desta forma, é importante que a mobilização realizada no processo de elaboração não se perca, garantindo um envolvimento da sociedade também junto ao Legislativo Municipal.

IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Aprovada a Lei do Plano Diretor, parte-se para sua efetiva implementação. Embora um conjunto de instrumentos previstos sejam auto aplicáveis, são sempre necessárias complementações para regulamentar procedimentos, fluxos e competências, o que pode ser feito por meio de decretos, portarias e outros atos normativos. Para tanto, é importante estruturar a governança prevista em lei, definindo responsabilidades e priorizando os processos a serem adaptados ou implementados do zero para viabilizar o cumprimento dos compromissos do Plano Diretor, e sua constante retroalimentação com participação popular. (Ver Tema Gestão democrática e participação Popular). Estabelecido o órgão colegiado responsável pelo controle social da implementação do Plano Diretor, e definidas as responsabilidades internas à administração pública para consecução das estratégias e instrumentos, é preciso formular e aprovar conjuntamente os prazos para implementação de cada instrumentos, assim como as ações intermediárias e previsões orçamentárias nos respectivos instrumentos de planejamento municipal, tais como Plano Plurianual (PPA) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), de forma a garantir:

- Que os prazos e instrumentos previstos no Plano Diretor se reflitam nas peças orçamentárias;

- Que haja clareza entre os órgãos da administração municipal sobre suas atribuições, planos de trabalho e fluxo de reporte de informações;

- Que seja feito acompanhamento do avanço das ações em periodicidade e grau de detalhe acordados com o colegiado responsável pelo controle social ;

- Que seja disponibilizada informações sobre o avanço das propostas em plataforma pública e acessível.

MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO

Parte do processo de avaliação e monitoramento depende da implementação do sistema e dos respectivos instrumentos de gestão democrática, que deve avaliar os impactos das proposições formuladas e monitorar os resultados obtidos. Dessa maneira, consegue-se analisar e compreender as mudanças e verificar se os caminhos propostos estão, de fato, nos aproximando das estratégias pactuadas coletivamente. É importante constituir um processo permanente de monitoramento e avaliação dos resultados da implementação do Plano Diretor de forma a alimentar a sua revisão que deve ocorrer, no mínimo, a cada dez anos. Para tanto é importante que seja estruturado um conjunto de dados que possibilite a análise e avaliação dos resultados esperados para as estratégias formuladas no Plano Diretor, considerando:

- Selecionar indicadores para aferir se os instrumentos e ferramentas selecionados atingiram o resultado esperado em relação às respectivas estratégias. A leitura do território pode trazer subsídios importantes, bem como os indicadores dos ODS associados.

- Estabelecer metas numéricas para esses indicadores prevendo o desempenho esperado, tanto para um horizonte de longo prazo (fim da sua implementação), quanto para horizontes intermediários de médio e curto prazo (que possam ser aferidos ao longo da implementação e sirvam para eventuais ajustes de percurso dos mecanismos).

- Priorizar os indicadores/metas mais urgentes de serem alcançados, e ajustar assim a priorização de instrumentos e ferramentas que devem ser implementados.

- Atribuir os órgãos da administração municipal responsáveis pela coleta de informações sobre os indicadores, bem como pela sistematização e análise dos mesmos. ■

PARTE III

CONTEÚDO PARA DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR

Como planejar

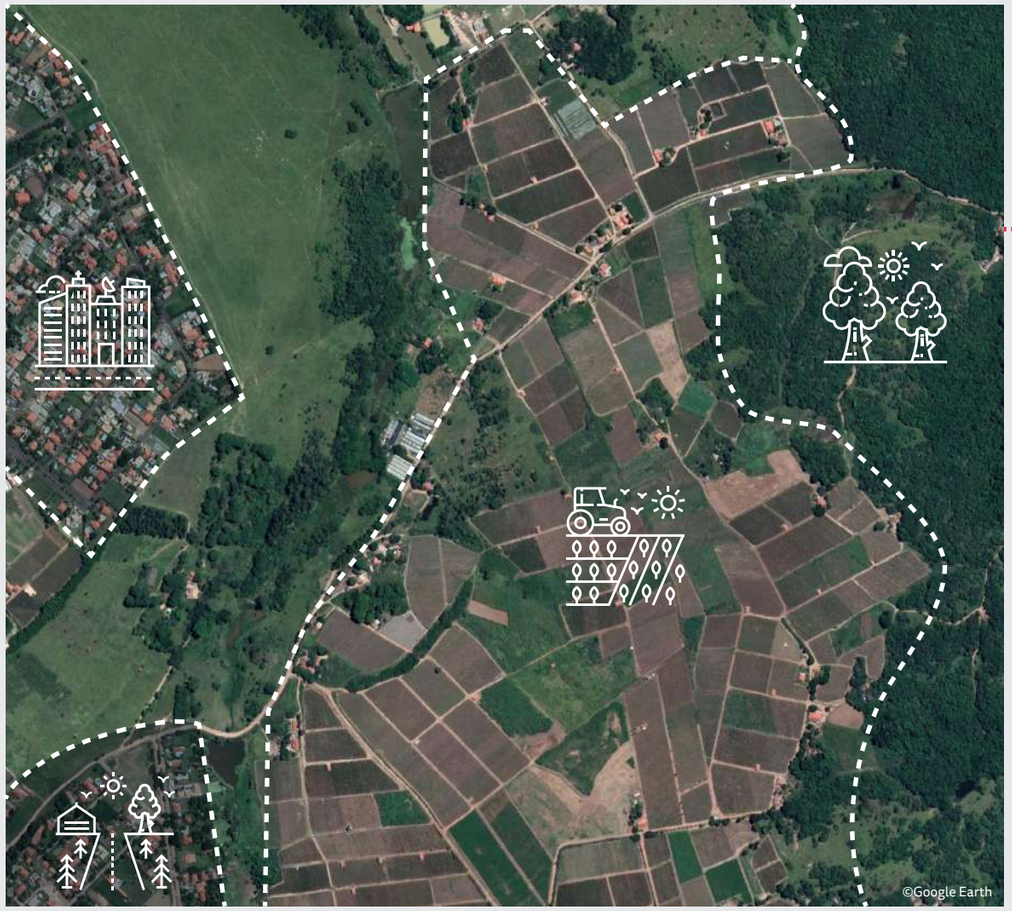
Mapeamento do município identificando suas características de acordo com os seguintes territórios:

TERRITÓRIO NATURAL

TERRITÓRIO RURAL

TERRITÓRIO PERIURBANO

TERRITÓRIO URBANO



Identificar no mapeamento os principais ***temas*** e ***problemáticas.***

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS
HABITAÇÃO	**P01** O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais).	No município existe presença de domicílios precários (sem infraestrutura), com predominância de população de baixa renda.

VISÃO DE FUTURO

Definir ***estratégias*** e ***instrumentos*** que se adequem a essa ***visão de futuro.***

ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS
E01 Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.	**E01 Q1** Se o município possui a maior parte de sua população vivendo em assentamentos precários irregulares...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas

1. Identificar ***temas*** e ***problemáticas*** no seu município.

3. Escolher ***estratégias*** e ***instrumentos*** que se adequem a ***visão de futuro do*** seu município.

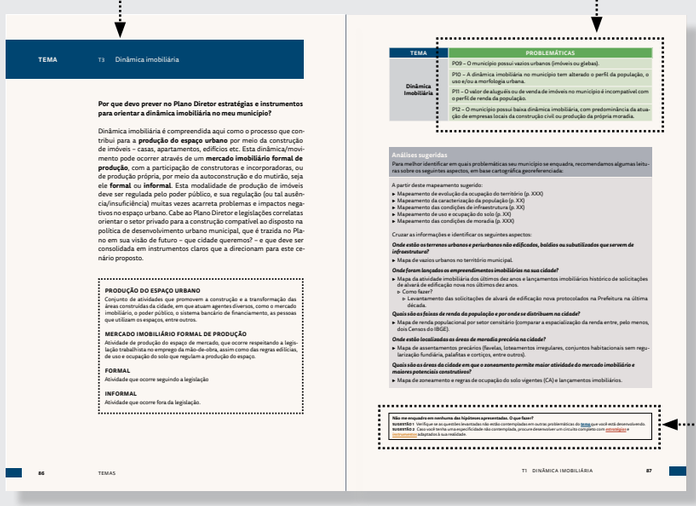
TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	FUNÇÕES EXERCIDAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
HABITAÇÃO	**P01** O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais).	No município existe presença de domicílios precários (sem infraestrutura), com predominância de população de baixa renda.	VISÃO DE FUTURO	**E01** Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.	**E01 Q1** Se o município possui a maior parte de sua população vivendo em assentamentos precários irregulares...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)

2. Análise para chegar a uma ***visão de futuro***.

Como navegar

Tema atual

Problemáticas relacionadas. Clique para ir ou voltar à problemática em que estava

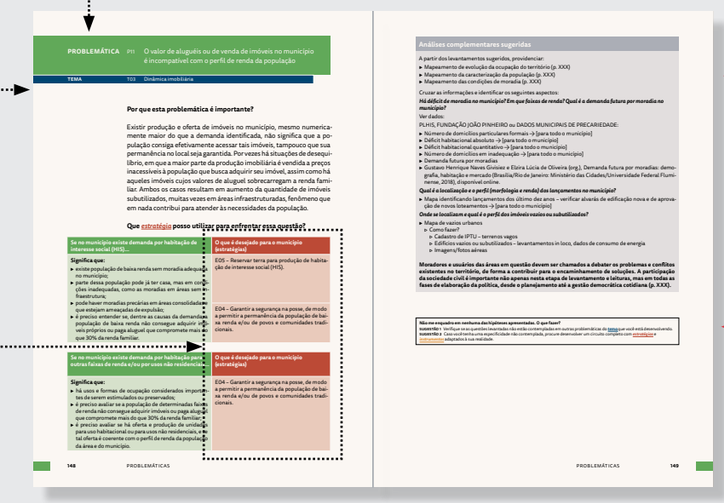


Quadro para encaminhamento caso não se encaixe em nenhuma das sugestões indicadas. Clique para ser redirecionado.

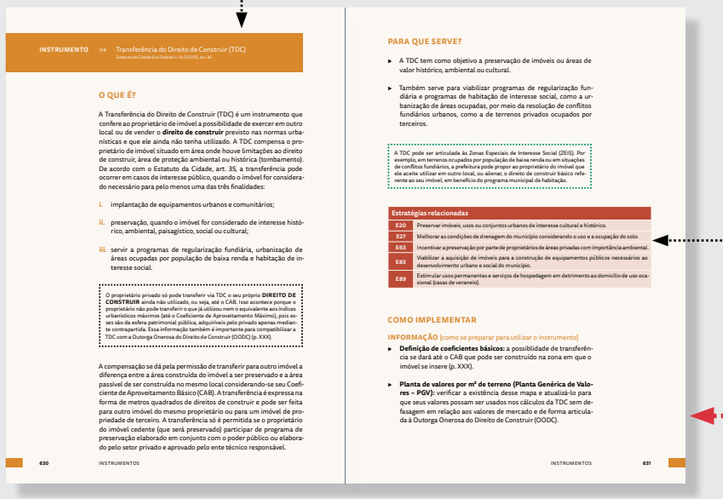
Problemáticas atual

Tema relacionado. Clique para ir ou voltar ao tema em que estava

Estratégias relacionadas. Clique para ir ou voltar à estratégia em que estava



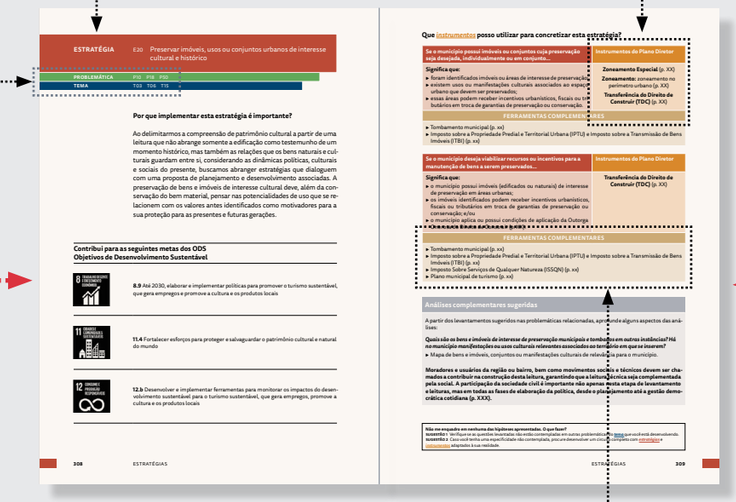
Nome do **Instrumento** e onde foi regulamentado.



Estratégias para as quais o instrumento foi recomendado. Clique para voltar.

Temas e **Problemáticas** relacionadas. Clique para ir ou voltar ao tema ou problemática em que estava

Estratégia atual

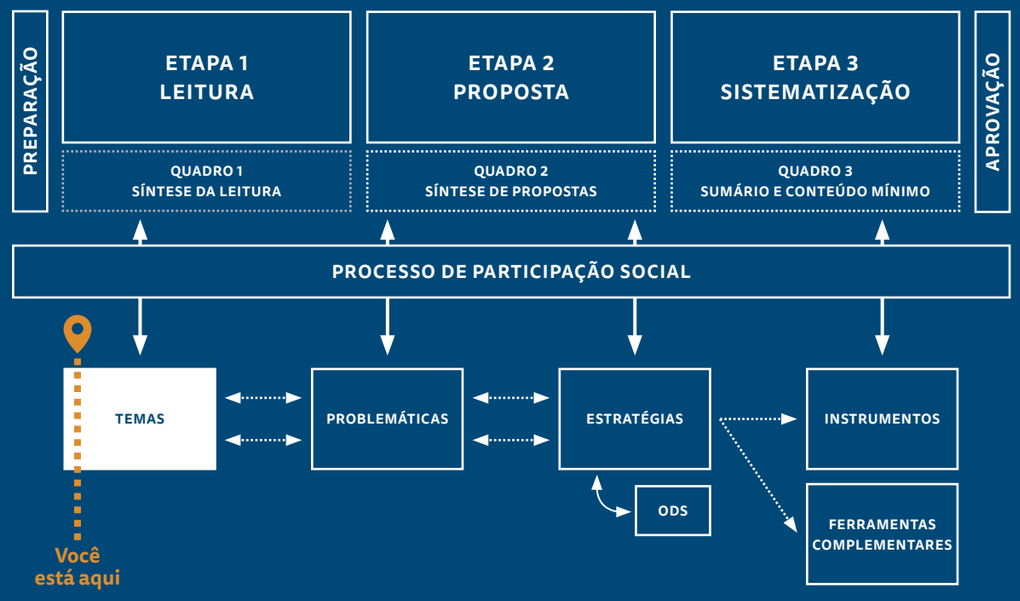


Instrumentos sugeridos para lidar com a estratégia de acordo com sua leitura qualificada. Clique para ir a cada um deles.

Ferramentas complementares sugeridas para lidar com a estratégia de acordo com sua leitura qualificada. Clique para ir a cada uma delas.

Temas

T1 Habitação
T2 Expansão urbana
T3 Dinâmica imobiliária
T4 Segurança
T5 Qualidade urbana e ambiental
T6 Patrimônio cultural
T7 Uso e ocupação do solo
T8 Desenvolvimento econômico
T9 Grandes projetos de impacto
T10 Meio ambiente
T11 Saneamento ambiental
T12 Mobilidade e transporte
T13 Desenvolvimento rural sustentável
T14 Equipamentos públicos
T15 Turismo
T16 Áreas de risco à vida
T17 Financiamento do desenvolvimento urbano
T18 Gestão democrática e participação popular



Por que devo prever, no Plano Diretor, as estratégias e os instrumentos para orientar a política habitacional no meu município?

O objetivo fundamental do Plano Diretor é estabelecer de que forma a propriedade cumprirá sua função social, a fim de garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada e de reconhecer a todas as pessoas o direito à moradia e aos serviços urbanos. Portanto, o Plano Diretor deve incidir diretamente nas diretrizes da política habitacional, induzindo a ocupação e a produção habitacional em áreas dotadas de infraestrutura, democratizando o acesso ao solo urbano e à cidade.

Há um grande desafio na caracterização da demanda por atendimento habitacional. Para identificar os assentamentos precários é preciso considerar dimensões de propriedade, urbanística e edilícia, da precariedade física (risco, acessibilidade, infraestrutura, nível de habitabilidade e qualidade ambiental do assentamento), bem como a dimensão da carência e da vulnerabilidade, contribuindo para caracterizar e priorizar as ações de urbanização e/ou regularização[18]. São grandes desafios diante das informações existentes e dos dados disponíveis em nível municipal para todo o país. As estratégias devem reconhecer a demanda por atendimento habitacional, identificando a precariedade das condições de moradia, a demanda por novas habitações e a garantia da permanência da população de baixa renda, reconhecendo a necessidade de inserção social e regularização fundiária dos assentamentos informais.

18. Maria da Piedade Morais, Cleandro Krause, Vicente Correia Lima Neto (org.), Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros (Brasília: Ipea, 2016), disponível online.

19. Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos precários, Ministério do Desenvolvimento Regional.

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS são lugares que possuem as seguintes características: (1) na maior parte do território, abrigam casas de pessoas e famílias de baixa renda; (2) surgem após a população de baixa renda não encontrar casas para morar no mercado formal; e (3) possuem as casas precárias e outras construções precárias.[19]

GÊNERO E EQUIDADE

A moradia adequada é um direito para todas e todos, independente de gênero, raça, faixa etária, condição social, orientação sexual, condição de mobilidade ou outra característica social. Ao longo de todo o ciclo das políticas habitacionais, avalie as demandas específicas dos diferentes grupos populacionais e se informe! Uma referência para se inspirar é a cartilha "Como fazer valer o direto das mulheres à moradia", um projeto da Relatoria Especial do Conselho de Direitos Humanos da ONU para o Direito à Moradia Adequada, que aborda como a ausência de elementos do direito à moradia afeta as mulheres (elementos como segurança de posse, habitabilidade, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, etc.). Apesar de ter caráter mais didático, a publicação indica políticas públicas, leis e iniciativas implementadas em diversos países para possibilitar a garantia do direto à moradia adequada às mulheres[20].

20. ROLNIK, R. Como fazer valer o direito das mulheres à moradia. Relatoria Especial da ONU para o Direito à Moradia Adequada. 32 f. 2011.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Habitação	P01 – O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais).
	P02 – O município apresenta população de baixa renda ou povos e comunidades tradicionais, cuja permanência em seus bairros ou territórios está sob ameaça de remoção ou substituição.
	P03 – O município apresenta déficit habitacional, sobretudo para população de baixa renda.
	P04 – O município apresenta população de baixa renda vivendo em áreas de risco.
	P05 – O município apresenta concentração de moradias precárias em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura (como cortiços e ocupações).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento da evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é o perfil da demanda e da precariedade habitacional no município?

- Mapa de aglomerados subnormais – IBGE, Censo 2010.
- Dados municipais de precariedade, se houverem, devem ser sobrepostos aos levantamentos.
- Assentamentos precários e loteamentos irregulares em áreas de riscos climáticos.

Cálculo da demanda habitacional

Demanda por inadequação – Fundação João Pinheiro

- As habitações inadequadas não proporcionam condições desejáveis de habitação, o que não implica, contudo, necessidade de construção de novas unidades. Possui três componentes: infraestrutura urbana, presença de sanitário exclusivo e adensamento excessivo de domicílios próprios.

Déficit habitacional – Fundação João Pinheiro

- Relaciona-se à necessidade de produção de novas moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções e que, por isso, devem ser repostas ou reformadas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), das pessoas de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel e das que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade.

Demanda futura por moradias

- Calcula a demanda por novas moradias, tendo como referências as projeções de crescimento populacional. Ver Gustavo Henrique Naves Givisiez e Elzira Lúcia de Oliveira (org.), Demanda futura por moradias: demografia, habitação e mercado (Brasília/Niterói: Ministério das Cidades/Universidade Federal Fluminense, 2018), disponível online.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar a expansão urbana no meu município?

É de fundamental importância que o Plano Diretor promova o desenvolvimento e o direcionamento da expansão urbana ambientalmente equilibrada e de forma socialmente justa quanto à distribuição dos benefícios e ônus decorrentes deste processo de urbanização, reconhecendo os padrões de produção da cidade, de forma a garantir uma expansão urbana compatível com a infraestrutura existente e com a prevista, bem como com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município.

Os Planos Diretores,para garantir o cumprimento da função socioambiental estabelecida no território, devem induzir a redução e o controle adequado das práticas de expansão *horizontal* (talvez, usar o termo "espraiamento vazio") de nossas cidades, contribuindo para **cidades mais compactas** e ambientalmente sustentáveis, de forma a recuperar o estoque residencial degradado, conservar o patrimônio cultural e melhorar as condições de vida da população.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Expansão urbana	P06 – O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais.
	P07 – O município apresenta restrição de área para expansão urbana.
	P08 – O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural.
	P48 – O município necessita prever áreas para construção ou ampliação de equipamentos para mobilidade e transporte, como terminais rodoviários municipais e intermunicipais, ou estações de trem, entre outros.
	P60 - O município possui intensa atividade imobiliária, nos quais os empreendimentos isolados ou em seu conjunto causam impacto na infraestrutura existente (condomínios horizontais ou verticais, loteamentos, dentre outros).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão os terrenos urbanos e periurbanos não edificados, baldios ou subutilizados que tem infraestrutura?

- Mapa de vazios urbanos no território municipal.

Onde foram lançados os empreendimentos imobiliários na sua cidade?

- Mapa da atividade imobiliária dos últimos anos e lançamentos imobiliários.
  - Como fazer?
    - Levantamento das solicitações de alvará de edificação nova protocolados na Prefeitura na última década.

Quais são as faixas de renda, raça/cor, gênero e faixa etária da população e por onde se distribuem na cidade?

- Mapas indicando tendências de expansão urbana.
  - Como fazer?
    - Mapear os assentamentos precários mais recentes, a existência de novos empreendimentos imobiliários (abertura de loteamentos, construção de edifícios novos etc.) e os usos do solo e identificar por imagem aérea os vetores de expansão urbana, as perfis de renda populacional e a evolução da densidade demográfica por setor censitário, entre outros.
- Mapa de renda populacional por setor censitário (comparar a espacialização dos dados da renda entre, pelo menos, dois Censos do IBGE).

Onde estão localizadas as áreas de moradia precária na cidade?

- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas e cortiços, entre outros).

Quais são as áreas da cidade em que o zoneamento permite maior atividade do mercado imobiliário e maiores potenciais construtivos?

- Mapa identificando limites de Coeficiente de Aproveitamento e gabarito, se houver.

Quais as áreas inadequadas para o desenvolvimento e expansão urbana?

- Avaliar mapas de riscos climáticos e ambientais.
- Elaborar Cartas Geotécnicas de Aptidão à Urbanização.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar a dinâmica imobiliária no meu município?

Dinâmica imobiliária é compreendida aqui como o processo que contribui para a **produção do espaço urbano** por meio da construção de imóveis – casas, apartamentos, edifícios etc. Esta dinâmica pode ocorrer através de um **mercado imobiliário formal de produção**, com a participação de construtoras e incorporadoras, ou de produção própria, por meio da autoconstrução e do mutirão, seja ele **formal** ou **informal**. É importante compreender a dinâmica no território de forma a garantir uma regulação compatível com a realidade local, orientando o setor privado para uma produção compatível ao disposto na política de desenvolvimento urbano municipal e sua visão de futuro – "que cidade queremos?" – por meio dos instrumentos claros que induzam para o cenário proposto.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Conjunto de atividades, usos e regulações que promovem a construção e a transformação das áreas construídas da cidade, nas quais atuam agentes diversos, como o mercado imobiliário, o poder público, o sistema bancário de financiamento, as pessoas que utilizam os espaços, entre outros.

MERCADO IMOBILIÁRIO FORMAL DE PRODUÇÃO

Atividade de produção do espaço de mercado, que ocorre respeitando a legislação trabalhista no emprego da mão-de-obra, assim como das regras edilícias, de uso e ocupação do solo que regulam a produção do espaço.

FORMAL

Atividade que ocorre seguindo a legislação

INFORMAL

Atividade que ocorre sem passar pelos procedimentos de aprovação nos órgãos municipais.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Dinâmica Imobiliária	P09 – O município possui vazios urbanos (imóveis ou glebas).
	P10 – A dinâmica imobiliária no município tem alterado o perfil da população, o uso e/ou a morfologia urbana.
	P11 – O valor de aluguéis ou de venda de imóveis no município é incompatível com o perfil de renda da população.
	P12 – O município possui baixa dinâmica imobiliária, com predominância da atuação de empresas locais da construção civil ou produção da própria moradia.
	P60 - O município possui intensa atividade imobiliária, ou seja, possui empreendimentos que causam isolados ou em seu conjunto impacto na infraestrutura existente (condomínios horizontais ou verticais, loteamentos, dentre outros).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da mancha urbana
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão os terrenos urbanos e periurbanos não edificados, baldios ou subutilizados que servem de infraestrutura?

- Mapa de vazios urbanos no território municipal.

Onde foram lançados os empreendimentos imobiliários na sua cidade?

- Mapa da atividade imobiliária dos últimos dez anos e lançamentos imobiliários.
  - Como fazer?
    - Levantamento das solicitações de alvará de edificação nova protocolados na Prefeitura na última década.

Quais são as faixas de renda da população e por onde se distribuem na cidade?

- Mapa de renda populacional por setor censitário (comparar a espacialização da renda, gênero, raça e faixas etárias entre, pelo menos, dois Censos do IBGE).

Onde estão localizadas as áreas de moradia precária na cidade?

- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas e cortiços, entre outros).

Quais são as áreas da cidade em que o zoneamento permite maior atividade do mercado imobiliário e maiores potenciais construtivos?

- Mapa de zoneamento e regras de ocupação do solo vigentes (CA) e lançamentos imobiliários.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar a melhoria das condições de segurança no meu município?

O tema da segurança pública é cotidiano nas cidades e não limitado aos grandes centros urbanos. Do ponto de vista territorial e da política de desenvolvimento urbano, é necessário avançar no debate acerca da violência urbana, que se apresenta nos equipamentos e espaços públicos e que retroalimenta as dinâmicas sociais e de uso e ocupação do território. Algumas causas que influenciam negativamente o nível de segurança percebido em espaços públicos são: processos de urbanização sem oferta de serviços e equipamentos de bens comuns; existência de locais vazios ou subutilizados; períodos de não utilização e esvaziamento; falta de iluminação pública; degradação e abandono de imóveis, entre outros. Espaços públicos com características de violência importam situações de negligência, abandono e deterioração que atrapalham interações civis e sociais saudáveis, que afetam negativamente as atividades econômicas e que, por fim, induzem a bairros ilhados e controlados por poderes não estaduais, podendo chegar a estigmatizar e excluir as pessoas da região da convivência e da interação com o restante da sociedade[21].

Grupos sociais específicos sofrem limitações adicionais no exercício de seu direito à cidade. Mulheres, pessoas LGBTQIA+, pessoas negras, pessoas com deficiência, crianças, jovens, pessoas idosas, povos e comunidades tradicionais vivenciam questões específicas em razão do grupo social ao qual pertencem. Essa desigualdade extrema revela-se, por exemplo, em casos de violência urbana. É preciso avançar neste debate e como o território e a exclusão socioespacial estão diretamente relacionadas à violência, agravando as condições de vida de grupos populacionais específicos.

Como garantia do direito à cidade e de modo integrado a outras ações governamentais, o planejamento urbano deve contribuir na construção de um espaço público mais equilibrado e seguro.

21 Anika Gärtner, "Desenho do espaço público como ferramenta para a prevenção da violência", na Revista Brasileira de Segurança Pública, ano 2, n. 3, jul.-ago. 2008, disponível online.

GÊNERO E EQUIDADE

Garantir segurança urbana a uma cidade passa necessariamente por compreender os riscos e medos enfrentados por cada grupo populacional que dela usufrui. É necessário assim desenvolver ferramentas de levantamento e diagnóstico adequadas e sensíveis às diferentes experiências de cidade. No Guia de Replicação do Projeto Mulheres Seguras, da Confederação Nacional de Municípios, você encontrará formulários prontos para diagnóstico e leitura do território que podem ser utilizados para identificar os problemas locais de segurança urbana na perspectiva da população feminina, LGBTQIA+, PCD e idosa[22].

22. Confederação Nacional de Municípios, Guia de Reaplicação do Projeto Mulheres Seguras: Fortalecendo cidades de pequeno e médio porte (Brasília: CNM, 2017. 104 páginas), disponível online

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Segurança urbana	P13 – O município possui áreas públicas (ruas, praças, áreas verdes) ou regiões com alta concentração de ocorrências relacionadas à segurança pública.
	P14 – O município possui áreas vazias ou degradadas, pontos viciados de lixo e/ou descarte irregular.
	P47 – O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, segurança pública, entre outros.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de uso e ocupação
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

- Como está a distribuição de postos de trabalho no território? Qual é o tempo médio de deslocamento entre casa e trabalho no município?
- Quais são os trechos de deslocamento a pé com má iluminação e dificuldade de acesso?
- Os equipamentos de segurança pública são suficientes? E em relação à rede de proteção à mulher em situação de violência doméstica?
- Mapa de vazios urbanos no território municipal identificando as áreas públicas, os pontos de conexão modal e de maior deslocamento de pessoas, as áreas desprovidas de iluminação pública adequada ou inacessíveis, as áreas não cobertas por policiamento ou sem divulgação dos canais para notificação de casos de violência.

Onde foram lançados os empreendimentos imobiliários na sua cidade?

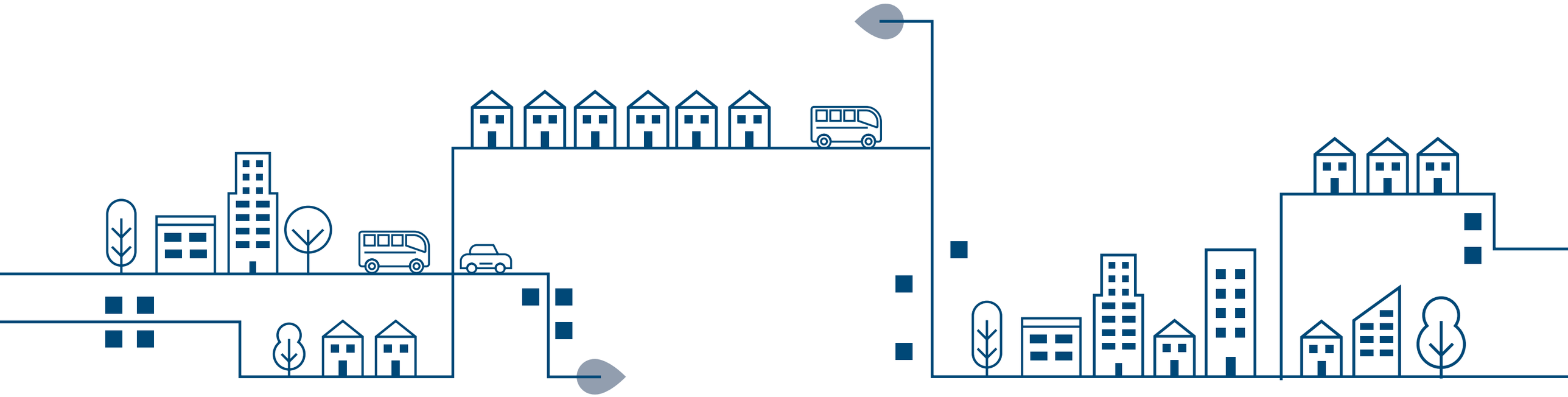
- Dados de deslocamento
  - Censo – tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal versus situação do domicílio.
  - Mapa de concentração de postos de trabalho (usos não residenciais) e empreendimentos geradores de tráfego.

De que forma a violência se relaciona com o território? Há locais de concentração de ocorrências? É possível relacionar os casos a gênero, raça e classe social ou ao período do dia?

- Mapa de iluminação pública (áreas com diferentes tipos de iluminação pública, zonas mal iluminadas etc.).
- Mapas de ocorrências e delitos/hotspots/ dados de segurança pública.
- Mapeamento da sensação de insegurança (áreas onde a comunidade aponta sensação de insegurança).
- Mapeamento de áreas degradadas ou abandonadas, descarte lixo etc (baixa qualidade do espaço público).

Há Conselho Comunitário de Segurança (CONSEG) implementado no município? Que dados e propostas estão consolidados junto ao Conselho?

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar a melhoria da qualidade urbana e ambiental no meu município?

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades das pessoas quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas. O conceito de qualidade de vida é bastante abrangente e pode interligar diversas abordagens e desafios. Ao trazermos o tema da qualidade urbana e ambiental, buscamos nos aproximar de algumas das condições que contribuem para uma melhoria da qualidade do meio urbano, considerando também o meio ambiente em que se insere.

É importante que os municípios avancem na compreensão dos atributos e das especificidades relacionados ao território em que se inserem, relevo, **bioma**, clima e paisagem urbana e ambiental, bem como as características do desenho urbano são elementos que influenciam a qualidade do meio urbano construído e também do meio natural. As condições de mobilidade e acessibilidade, de morfologia urbana, de temperaturas e de conforto nos deslocamentos e na vivência dos espaços públicos também são geradas e influenciadas pela articulação com a produção dos espaços privados. Todos devem ser compreendidos de forma interrelacionadas, considerando as especificidades locais.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Qualidade urbana e ambiental	P15 – O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras).
	P16 – O município deseja adequar sua morfologia e seu desenho urbano à infraestrutura prevista ou existente e/ou às condicionantes ambientais, climáticas e territoriais (como a relação entre edificação e calçadas ou outros espaços livres).
	P17 – No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos.
	P58 - Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território.

ILHAS DE CALOR

São áreas com temperatura maior que as áreas vizinhas. Áreas com alta taxa de impermeabilização do solo promovem o aumento da temperatura da superfície. Identificar essas áreas num território indica onde é necessário introduzir infraestrutura verde para reduzir o efeito de ilhas de calor, melhorando a qualidade de vida da população e reduzindo o consumo de energia para aliviar o calor[23] .

23. Para metodologia de identificação de ilhas de calor, acesse a publicação. Guia Metodológico para Implantação de Infraestrutura Verde. FIPT, 2020.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é o tempo médio de deslocamento entre casa e trabalho no município?
Como está a distribuição de postos de trabalho no território?

- Dados de deslocamento
  - Censo – tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal e situação do domicílio.
  - Mapa de concentração de postos de trabalho (usos não residenciais) e empreendimentos geradores de tráfego.

Onde estão e quais são as necessidades de aprimoramento na drenagem urbana?

- Mapa de áreas sujeitas a alagamentos e enchentes.

Quais são as características climáticas e de temperaturas no meio urbano? Há ilhas de calor?

- Mapeamento das condições de arborização na área urbana.
- Identificação das condições climáticas e de temperatura no meio urbano – identificação de áreas críticas ou ilhas de calor.

Como estão as condições de acessibilidade no município em relação aos equipamentos públicos e de transporte?

- Mapeamento dos equipamentos públicos.
- Mapeamento das principais rotas de acesso aos equipamentos, principalmente a pé e por transporte público.
- Mapeamento das rotas acessíveis.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar a preservação do patrimônio cultural no meu município?

O patrimônio cultural deve ser entendido a partir de uma leitura que não abrange somente a edificação ou a paisagem como testemunho de um momento histórico, mas as relações que os bens naturais e culturais guardam entre si, considerando as dinâmicas políticas, culturais e sociais do presente. A compreensão sobre o que é interesse de preservação deve também ser estabelecida de forma ativa pela sociedade, de forma a garantir a participação e o envolvimento de diversos setores e agentes da sociedade. É também um princípio da política nacional compreender o meio em que o bem cultural se situa, pois não deve haver separação dele das comunidades que o tem como referência, garantindo o usufruto da estrutura, dos serviços, dos equipamentos e dos espaços públicos e comunitários da cidade de forma equânime e inclusiva. Por fim, é preciso considerar a **paisagem cultural**, constituída por elementos naturais e culturais, que deve ser representativa do processo de interação do ser humano com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores que devem ser protegidos[24].

24. Para saber mais sobre a Política Nacional de Patrimônio Cultural, ver o Documento Legal nº 375, de 17 de agosto de 2018, que institui a Política de Patrimônio Cultural Material do Iphan e dá outras providências. http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/publicacao_politica_do_patrimonio.pdf

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Patrimônio cultural	P18 – O município deve reconhecer ou possibilitar a preservação de bens imóveis ou áreas de relevância histórica, cultural, natural e paisagística.
	P19 – O município apresenta necessidade de dinamização urbana e/ou econômica de áreas centrais ou históricas.
	P58 - Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são os imóveis ou áreas tombadas ou de interesse de preservação nas diversas instâncias governamentais?

- Mapa de imóveis de interesse de preservação cultural
  - Diferenciar os imóveis já protegidos (município/estado/federal) e os imóveis de interesse, mas ainda não protegidos.

Existem paisagens naturais ou culturais protegidas ou de interesse de preservação?

- Identifique as áreas protegidas ou de interesse de preservação que constituem a paisagem.
- Identifique as áreas que tem influência na leitura da paisagem.

Caso exista um centro histórico ou conjuntos de interesse de preservação, quais os usos predominantes neste território? Há precariedade habitacional?

- Mapa de Renda populacional por setor censitário (comparar a espacialização da renda entre, ao menos, dois Censos do IBGE).
- Mapa de Assentamentos Precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas, cortiços, entre outros).
- Mapa de vazios urbanos.
- Mapa localizando grupos que tradicionalmente ocupam ou ocuparam as localidades com interesse de preservação.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar o uso do solo no meu município?

Embora o termo uso e ocupação do solo nos remeta ao instrumento de zoneamento e parâmetros técnicos de uso e ocupação do solo, entendemos que o tema deve ser desenvolvido da compreensão de que essa ideia vai além de um modelo de cidade traduzida em índices urbanísticos. A leitura do uso do solo deve compreender a cidade real, conformada por seus padrões de uso e ocupação derivados da realidade e dos conflitos resultantes da desigualdade, das condições de renda, e do acesso à terra urbanizada, bem como do funcionamento dos mercados imobiliários urbanos. São as relações estabelecidas nos trajetos cotidianos, bem como as condições de acesso à equipamentos e bens e serviços urbanos, da qualidade e precariedade urbana, que nos dão parâmetros para qualificar as questões que envolvem o uso real do solo.

No caso de municípios que fazem parte de Arranjos Populacionais ou Regiões Metropolitanas com espaços que estabelecem relações de interdependência, é importante avançar numa leitura regional, identificando no uso do solo, as relações de interdependência com os núcleos urbanos que se constituem "nós" das redes , articulando as propostas e gestão das Funções Públicas de Interesse Comum (FPICS).

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Uso do solo	P17 – No município há distâncias e/ou tempo de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos.
	P20 – O município apresenta perda populacional em áreas centrais e/ou bem infraestruturadas.
	P21 – O município apresenta áreas com incompatibilidade entre parâmetros de uso e ocupação do solo em relação à cidade existente e suas novas ocupações.
	P22 – No município há áreas que apresentam problemas de incomodidade e conflitos de vizinhança.
	P59 - O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária , Resíduos e Indústrias).
	P60 - O município possui intensa atividade imobiliária, ou seja, possui empreendimentos que causam isolados ou em seu conjunto impacto na infraestrutura existente (condomínios horizontais ou verticais, loteamentos, dentre outros).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é o tempo médio de deslocamento entre casa e trabalho no município? Como está a distribuição de postos de trabalho no território?

- Dados de deslocamento
  - Censo – tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal versus situação do domicílio.
  - Mapa de concentração de postos de trabalho (usos não residenciais) e empreendimentos geradores de tráfego.
  - Avaliar relações intermunicipais de deslocamento e atratividade (trabalho, moradia e estudo).

Quais são os tipos de usos geradores de incomodidade? Avaliar reclamações e conflitos no território?

- Ver classificação de uso e localização do território, mapear conflitos.

Como se dá a produção imobiliária formal e a informal? Como a legislação está atuando sobre o território?

- Mapa de uso real do solo.
- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (CA) e lançamentos imobiliários.
- Mapa de caracterização da população.

Quais são as interrelações entre riscos climáticos e o uso e ocupação do solo, em especial em relação à degradação ambiental?

- Análise de Riscos Climáticos e Uso e Ocupação do Solo.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar o desenvolvimento econômico no meu município?

Todo município precisa gerar receita e oportunidades de trabalho e de renda para as pessoas que nele vivem, trabalham e investem. A dinâmica econômica de um município é central para sua sobrevida. Uma cidade pouco dinâmica do ponto de vista econômico padece de muitas dificuldades sociais e isso se reflete na capacidade de o poder público gerir e conduzir a política pública como um todo, o que é ainda mais difícil para o financiamento da política de desenvolvimento urbano.

Seja qual for a tendência econômica de um município (rural, extrativista, turístico, industrial, comercial ou de serviços, entre outros), espera-se da equipe gestora habilidade para planejar o desenvolvimento urbano. Deve atender às expectativas de estimular atividades econômicas que empreguem a população e contribuam para a arrecadação municipal, que, por sua vez, financia as políticas setoriais. No entanto, diversos aspectos relativos à dinâmica econômica não são restritos ao município em si, pois estão sujeitos a dinâmicas regionais, nacionais e, não raramente, internacionais. Diante de tão diversa gama de fatores de influência, no âmbito do Plano Diretor, os municípios podem prever estratégias e instrumentos que deem as condições regulamentares de instalação e regularização de atividades econômicas, além de estímulos urbanísticos e fiscais para contribuir com a atração de novas empresas e os investimentos em infraestrutura necessários para o fortalecimento de algumas localidades, visando produzir um espaço urbano dinâmico e sustentável.

Além disso, é responsabilidade do município garantir, através de planejamento estratégico e de mecanismos adequados, que o necessário desenvolvimento econômico se dê em alinhamento com a proteção do meio ambiente e a mitigação da mudança climática.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Desenvolvimento econômico	P23 – O município possui demanda para estimular novas atividades econômicas, por meio de polos tecnológicos, distritos industriais, centros comerciais, entre outras.
	P24 – O município apresenta estagnação econômica ou perda de atividades geradoras de emprego em consequência da desindustrialização, da competição fiscal entre cidades ou da falta de infraestrutura, entre outros.
	P25 – O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou de controlar seus impactos urbanos e ambientais.
	P26 – O município integra Área de Especial Interesse Turístico ou apresenta forte atividade turística.
	P27 – O município apresenta bairros populosos com baixa oferta de postos de trabalho.
	P28 – O município necessita manter e fortalecer serviços e usos populares.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento regional
- Mapeamento do uso do solo
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão localizadas as principais áreas de atividades econômicas do município?

- Mapa de uso do solo indicando atividades industriais, comerciais, de serviços e de usos mistos

Onde foram lançados os empreendimentos comerciais, industriais e de serviços na sua cidade?

- Mapa da atividade imobiliária comercial e de serviços dos últimos dez anos.
  - Como fazer?
    Levantamento das solicitações de alvará de edificação nova protocoladas na Prefeitura na última década.

Onde estão os vínculos formais de emprego no município? Qual é o perfil da população sem vínculo formal de emprego no município? Como se polarizam as áreas de trabalho em relação às áreas de moradia?

- Mapa de empregos formais (base RAIS) e densidade demográfica por setor censitário (Censo IBGE).
- Mapa de caracterização da população
  - Incluir dados da população jovem que não trabalha nem estuda (“nem-nem”).

Quais são as relações entre oferta de trabalho formal e a população economicamente ativa por bairro, distrito ou outra subdivisão do território municipal?

- Mapa de concentração de postos de trabalho em relação à população moradora.
  - Como fazer?
    Relacionar vínculos formais por bairro disponíveis na base RAIS (Ministério do Trabalho) com o número de pessoas moradoras que são população economicamente ativa (PEA), base Censo IBGE.

Onde estão localizadas as áreas rurais e de extração mineral e as áreas de reservas minerais não exploradas? Qual é a relação dessas áreas com as áreas de importância ambiental?

- Mapa indicando localização dessas atividades e das áreas ambientais.

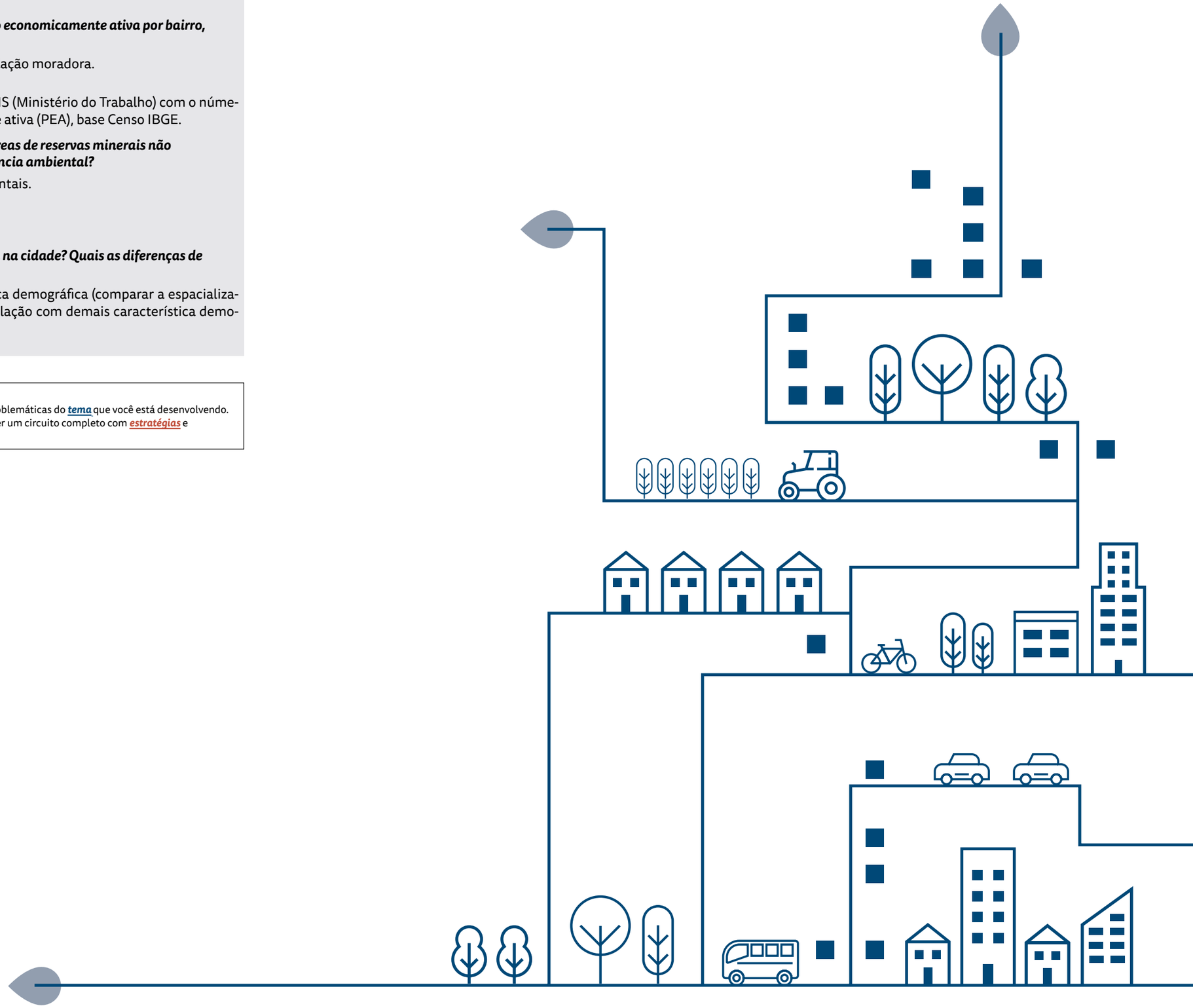
Onde estão as centralidades de bairro do município?

- Mapa indicando o Sistema de Centralidades do município.

Quais são as faixas de renda da população e por onde se distribuem na cidade? Quais as diferenças de rendimento por raça/cor, gênero e faixa etária?

- Mapa de Renda populacional por setor censitário e característica demográfica (comparar a espacialização da renda entre, ao menos, dois Censos do IBGE e sua articulação com demais característica demográficas).

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar a instalação e o planejamento de grandes projetos de impacto no meu município?

Diversos municípios brasileiros possuem em sua base econômica atividades que, por seu porte ou seu grau de intervenção no território (normalmente por meio de grandes projetos), geram impactos ambientais e sociais significativos. Esses grandes projetos de impacto podem ser, por exemplo, complexos industriais, atividades de mineração e extrativistas, obras de infraestrutura de grande porte (barragens, hidrelétricas), grandes equipamentos de transporte (aeroportos, portos, rodoviárias), entre outros.

Por vezes, a instalação de grandes projetos de impacto coloca sob risco bairros ou mesmo municípios inteiros. Além de poder em contribuir de forma significativa para o aumento de emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE) e demais gases poluentes. No caso de municípios onde essas estruturas já existem, o Plano Diretor pode ajudar a orientar os vetores de expansão urbana mais adequados para evitar a exposição a esses riscos, assim como prever dispositivos que fortaleçam a participação social no âmbito da definição de ações mitigadoras ou do planejamento de ações emergenciais em casos de risco. O Plano Diretor também será de importância no caso de empreendimentos ainda não existentes, caso o município tenha ou pretenda ter procedimentos para licenciamento ambiental e previsão de recursos fundiários para reassentamentos que venham a ser necessários em caso da ocorrência desses empreendimentos.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Grandes projetos de impacto	P29 – O município possui ou está localizado em áreas de influência de grandes projetos de impacto ambiental, como barragens, hidrelétricas, mineração e pedreiras, entre outras.
	P30 – O município possui atividades extrativistas no seu território.
	P31 – O município possui ou prevê a instalação de grandes complexos industriais de impacto urbano ou ambiental.
	P32 – O município possui ou prevê grandes equipamentos urbanos de impacto relacionados à mobilidade e ao transporte, como terminais, aeroportos, aeródromos, portos e/ou rodoviárias, entre outros.
	P33 – O município possui ou prevê grandes projetos de reestruturação ou requalificação urbana e/ou ambiental.
	P59 - O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária , Resíduos e Indústrias).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento regional
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão localizados os grandes projetos de impacto existentes no município e como essas localidades se relacionam com as áreas urbanas e ambientais?

- Mapa indicando localização dos grandes projetos de impacto no município (complexos industriais, grandes equipamentos de transporte, reservatórios e barragens, entre outros).
- Mapa indicando a área urbanizada atual.
- Mapa indicando áreas ambientais relevantes, incluindo Unidades de Conservação.
- Mapa localizando os empreendimentos e possíveis riscos climáticos.

Quais são as áreas da cidade em que o zoneamento permite atividades de maior impacto?

- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (uso do solo).

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos de gestão ambiental no meu município?

O meio ambiente é a base na qual se desenvolvem as cidades, as economias, a vida humana e as relações sociais. Enquanto base comum a todas as políticas setoriais e à política urbana, é fundamental que os Planos Diretores tragam um olhar sobre como orientar o desenvolvimento urbano de forma a aprimorar a gestão ambiental, mitigar passivos e promover a recuperação ambiental, estimulando a conservação e a preservação de áreas ambientais relevantes, e planejando o aprimoramento do **Sistema Ambiental** e dos **Serviços Ecossistêmicos**. A mudança do clima do nosso planeta é um tema que merece atenção mundial urgente, já que seus potenciais impactos nos sistemas sociais, econômicos e ambientais pode acentuar as situações de vulnerabilidade. O Plano Diretor, com suas respectivas estratégias e instrumentos, deve incorporar a possibilidade de **mitigar** a mudança do clima através da redução substantiva das emissões de gases de efeito estufa para a atmosfera e do fortalecimento dos sumidouros de carbono, e a necessidade de se **adaptar** à mudança do clima atual com **Soluções baseadas na Natureza (SbN).**

SISTEMA AMBIENTAL reúne áreas de importância ambiental e que exercem uma ou mais funções ecossistêmicas para o município, tais como as áreas de conservação e preservação ambiental, os parques e praças, as áreas de preservação permanente (APPs) e a rede hídrica estrutural, bem como as áreas que apresentam vulnerabilidade ambiental, como as áreas de risco ou ambientalmente degradadas que demandam tratamento e recuperação para possibilitarem sua ocupação ou para serem incorporadas ao sistema de áreas verdes. A elaboração do Zoneamento Ambiental Municipal[25] (ZAM) permite identificar, mapear, propor e consolidar o sistema ambiental do município.

São chamados de **SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS (SE)** os benefícios que a natureza promove para a sobrevivência e o bem-estar humano. Alguns exemplos são os alimentos, a água, as fibras, a regulação do clima, a manutenção da fertilidade do solo, a regulação de eventos extremos e os valores espirituais e de recreação relacionados ao ambiente natural. .

VER PROBLEMÁTICA 58 - Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território.

25. Ministério do Meio Ambiente, Zoneamento Ambiental Municipal: o meio ambiente contribuindo para o planejamento urbano (Brasília: MMA, 2018).

MITIGAÇÃO E ADAPTAÇÃO são estratégias distintas de resposta à mudança do clima: enquanto a mitigação é a prevenção indireta de danos, através da redução de emissões, a adaptação é a prevenção direta de danos. Os benefícios da mitigação são globais e de longo prazo, enquanto os de adaptação são locais e de curto ou médio prazo. A adaptação é reativa à mudança do clima já experimentada e àquela projetada a ocorrer, enquanto a mitigação é proativa em relação aos benefícios da mudança do clima evitada ao longo de séculos.[26].

26. Ministério do Meio Ambiente, III Conferência Nacional do Meio Ambiente – Caderno de debate: mudanças climáticas (Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2008), disponível online.

É papel do Plano Diretor e de legislações específicas definir as diretrizes da política ambiental no município e as formas por meio das quais agentes públicos e privados podem e devem cooperar visando à construção de uma cidade ambientalmente equilibrada e sustentável, de maneira articulada à política municipal de desenvolvimento urbano, a ser trazida pela visão de futuro do novo Plano Diretor.

Uma rede municipal de áreas verdes e equipamentos públicos de lazer de qualidade precisa necessariamente responder às demandas dos diferentes grupos populacionais e permitir que pessoas com experiências distintas de cidades se sintam seguras, bem-vindas e acolhidas. Existem materiais complementares que podem auxiliar no diagnóstico das áreas verdes e livres em relação à equidade de acesso. Se informe! A exemplo, o Instituto Semeia e a UNOPS publicaram um Guia de "Parques para todas e todos" que resume uma série de recomendações de desenho e de gestão que podem ajudar a planejar a instalação de novos parques, mas também a avaliar a condição de equidade dos já existentes.[27]

27. SEMEIA; UNOPS - United Nations Office for Project Services, Parques para Todas e Todos, (2020), disponível online.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Meio ambiente	P34 – O município está integral ou grandemente inserido em área de preservação ambiental e/ou de proteção de mananciais com necessidade de conciliar a preservação ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico local.
	P35 – O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, constituindo um sistema de áreas verdes.
	P36 – O município apresenta situações de avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis, como mananciais, matas, manguezais e APPs, entre outras.
	P37 – O município precisa promover melhor utilização dos recursos hídricos.
	P38 – O município deseja evitar ou mitigar a degradação ambiental e recuperar áreas já degradadas.
	P58 - Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território.
	P59 - O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir destes mapeamentos sugeridos:

- Mapeamento regional
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento da evolução da ocupação do território
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as áreas de importância ambiental a serem protegidas, conservadas, preservadas ou recuperadas de meu município?

- Mapa de áreas de importância ambiental, indicando Unidades de Conservação, áreas de proteção ambiental, áreas de mananciais, áreas com maciços arbóreos significativos não protegidos, rede hídrica ambiental e/ou manguezais, entre outros.

Quais áreas do município são adequadas para a urbanização?

- Carta geotécnica de aptidão à urbanização
- Mapa de áreas de risco
  - Como fazer?
    - Providenciar um levantamento articulado à Defesa Civil municipal (ou departamento com função equivalente) das áreas de risco existentes no município, ou recuperar algum estudo técnico previamente realizado, ou ainda, caso o município disponha de recursos, contratar uma consultoria técnica específica para a produção desse mapeamento.
- Mapa dos Serviços Ecossistêmicos
  - Como fazer?
    - Mapeamento com base no mapa de ocupação do solo identificando os ecossistemas no município e os principais benefícios oferecidos por eles. Existem vários métodos e abordagens de mapeamento de serviços ecossistêmicos, incluindo o método da matriz, que permite a participação por meio de dados estatísticos ou da literatura, mas também o conhecimento prático de pessoas do local.

Onde estão os equipamentos públicos de lazer e as áreas verdes municipais? Qual é o perfil da população que tem acesso a esses equipamentos? E da que não tem?

- Mapa do Sistema de Equipamentos
- Mapa de Sistemas de Áreas verdes
- Mapa de caracterização da população

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos de que dialoguem com o saneamento ambiental no meu município?

O conceito de Saneamento Ambiental agrega o conjunto de serviços, infraestruturas e instalações que visam a promover o saneamento básico por meio do abastecimento de água potável, do esgotamento sanitário e do manejo de resíduos sólidos, da drenagem do solo e das águas pluviais somados a aspectos relacionados ã poluição do ar e poluição sonora.

No âmbito da gestão municipal, boa parte desses aspectos é detalhada e encaminhada pelas políticas públicas setoriais. No entanto, quanto mais interconectadas entre si estiverem as políticas de um determinado território, maiores serão as chances de os objetivos da política urbana serem alcançados. Nesse sentido, cabe ao Plano Diretor a definição de diretrizes para a formulação dessas políticas setoriais, bem como a concepção da política de desenvolvimento urbano que apontará as necessidades de articulação dessas políticas setoriais nas diversas regiões da cidade, dialogando com os tipos de demanda, como, por exemplo, os locais com maior necessidade de investimentos em infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento ou drenagem, entre outros (como é o caso dos assentamentos precários), assim como os eixos de expansão urbana e as áreas de transformação cujas necessidades de saneamento precisam ser atendidas a fim de viabilizar maior adensamento ou reconfiguração da ocupação urbana.

Além disso, o setor de resíduos ainda representa um grande desafio para a mitigação da mudança climática, visto que parte da população brasileira não está conectada a um sistema de tratamento de esgoto e grande parte dos resíduos coletados não são tratados e/ou dispostos adequadamente[28] . Neste sentido é necessário desenvolver estratégias para redução da geração de resíduos, e para coleta e disposição ambientalmente adequadas com recuperação dos Gases de Efeito Estufa (GEE) gerados.

28. SEEG MUNICÍPIOS. 87 Soluções para redução das emissões de gases do efeito estufa nos municípios brasileiros.

Nesse Tema, reúnem-se problemáticas e estratégias que indicam os instrumentos mais adequados para tratar, no âmbito do Plano Diretor, da resolução dessas questões.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Saneamento ambiental	P39 – O município precisa universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário.
	P40 – O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos.
	P41 – O município apresenta alagamentos decorrentes de problemas de drenagem urbana e de ocupação do solo.
	P59 - O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão e quais são as necessidades de aprimoramento do abastecimento e do esgotamento sanitário no município? Identifique as áreas deficitárias.

- Mapa da rede de abastecimento de água existente e planejada.
- Mapa da rede de coleta e tratamento de esgotamento sanitário existente e planejada.

Onde estão localizados os principais problemas de drenagem e os pontos de alagamentos?

- Mapa de áreas sujeitas a alagamentos e enchentes.

Onde estão localizados os principais pontos de descarte irregular de resíduo? Quais são as regiões não providas pelo sistema de coleta seletiva?

- Mapa de ocorrências de descarte irregular.

Articule as informações sobre as áreas deficitárias em saneamento ambiental com a localização dos assentamentos precários, da população residente e das áreas de expansão urbana.

- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas e cortiços, entre outros).
- Mapa de caracterização da população.
- Mapas indicando tendências de expansão urbana.
  - Como fazer?
    - Mapear os assentamentos precários mais recentes, a existência de novos empreendimentos imobiliários (abertura de loteamentos, construção de edifícios novos etc.) e os usos do solo e identificar por imagem aérea os vetores de expansão urbana, as perfis de renda populacional e a evolução da densidade demográfica por setor censitário, entre outros.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar a mobilidade urbana no meu município?

Um dos principais componentes do direito à cidade e da formação de cidades mais sustentáveis, inclusivas, humanas, justas e economicamente eficientes é a mobilidade urbana. A Constituição Federal define o direito ao transporte público como um dos direitos sociais de toda a população brasileira. Por esses motivos, a mobilidade urbana é central para o planejamento e para a orientação das dinâmicas urbanas dentro do município e da região na qual se insere. As políticas territoriais demandam a gestão integrada, considerando as interrelações regionais, dos instrumentos de planejamento de transporte e da regulação do uso e ocupação do solo.

O Plano Diretor pode trazer contribuições significativas para a melhoria das condições de mobilidade nos municípios por meio de diretrizes para a formulação de uma política municipal de mobilidade voltada ao desenvolvimento de uma cidade mais inclusiva e segura, capaz de assegurar o direto à livre circulação de pessoas, independente de sua raça/cor, idade, gênero, classe social ou restrições físicas. O Plano deve ainda estabelecer critérios para o uso de instrumentos urbanísticos que controlem os impactos de grandes empreendimentos no sistema de mobilidade, adequando-o a partir das novas demandas, e levar em conta os impactos ambientais causados pelos meios de transporte como a emissão de poluentes e Gases Efeito Estufas (GEE) e sua influência nas mudanças climáticas. Do mesmo modo, é necessário que o Plano Diretor, reverta a lógica de organização do uso do solo urbano, tornando a cidade menos dispersa, mais inclusiva e equânime ao facilitar a circulação por diferentes regiões urbanas, gerando economias para a comunidade e para o poder público.

GÊNERO E EQUIDADE

A infraestrutura de transporte da sua cidade é boa para quem? Não há como promover um desenho urbano mais integrado ou modos mais eficientes sem considerar que eles precisam ser acessíveis, seguros e acolhedores para todos os públicos. Há referências que podem ajudar a diagnosticar se sua cidade é efetivamente acessível para todas e todos, ou se há desafios de equidade a serem ainda vencidos. Se informe! No relatório "O acesso de mulheres e crianças à cidade", produzido pelo ITDP Brasil, por exemplo, são apresentados levanta indicadores para o planejamento, monitoramento e avaliação de políticas públicas de mobilidade e desenvolvimento urbano sob a ótica de gênero raça e classe... trazendo análises concretas a partir do estudo de caso da cidade do Recife [29].

29. Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento – ITDP Brasil. O acesso de mulheres e crianças à cidade. Rio de Janeiro, 2018. Disponível online. Acesse essa e outras publicações também pelo site "Publications – WomenMobilizeWomen", um repositório coletivo do Projeto TUMI (Transformative Urban Mobility Initiative) com materiais de referência sobre a questão de gênero na mobilidade urbana.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Mobilidade e transporte	P42 – O município apresenta situações de dificuldade de deslocamento, como ausência ou deficiência de transporte público, trânsito intenso, congestionamento, barreiras urbanas, entre outros.
	P17 – No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos
	P43 – O município tem necessidade de ampliação dos deslocamentos por modos não motorizados, como a pé ou em bicicletas, e de melhoria das condições de calçadas, estruturas cicláveis, microacessibilidade e acessibilidade.
	P59 - O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento regional
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as principais redes do Sistema de Mobilidade do município e em que condições estão operando? Quais são os principais gargalos da mobilidade urbana de seu município?

- Redes de transporte coletivo
- Sistema viário
- Rede de transporte ativo
- Atende a acessibilidade universal
- Densidade populacional por setor censitário e concentração de atividades econômicas (postos de trabalho formais)

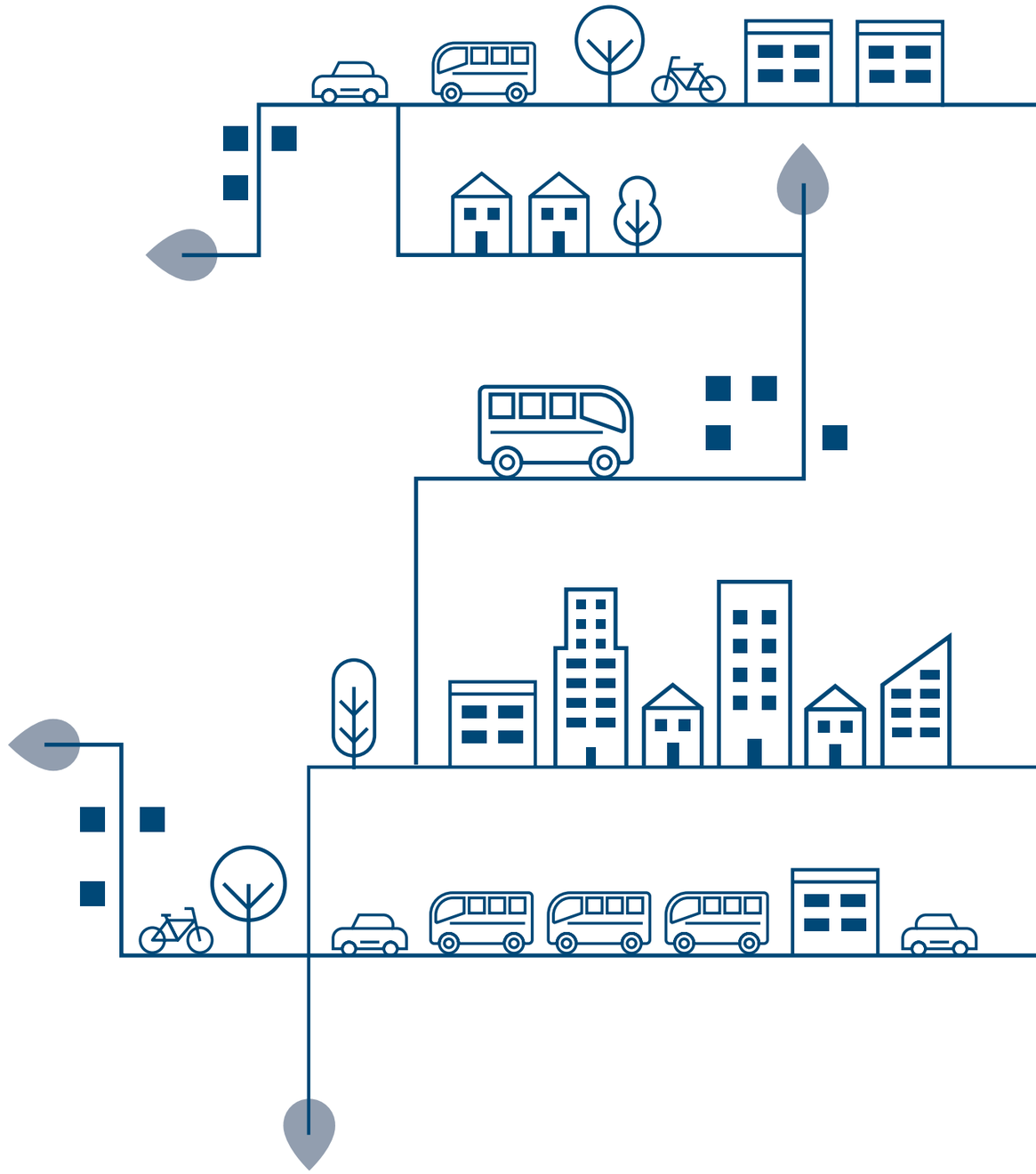
A rede de transporte coletivo atende às necessidades da população de baixa renda e regiões periféricas?

- Mapa do sistema de transporte público e das condições locais de iluminação e microacessibilidade.
- Perfil da população
  - faixa de renda
  - meios de deslocamento utilizados até o trabalho principal
  - meios de deslocamento utilizados até a escola/curso
  - tempo gasto nestes deslocamentos
  - dados de gastos médios mensais com passagens

Ver dados:

- Providenciar pesquisa do tipo Origem-Destino para seu município, ou consultar a mais recente disponível.
- Verificar vínculos empregatícios formais através da base RAIS (Relação Anual de Informações Sociais).
- Censo mais atual sobre informações de densidade demográfica por setor censitário.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar o desenvolvimento rural sustentável no meu município?

Ao trazermos o tema do desenvolvimento rural sustentável, é importante aprofundar a compreensão do que entendemos por rural, ampliando a compreensão sobre a pluralidade de funções exercidas nos territórios delimitados como perímetros rurais. As legislações municipais que dispõem sobre o perímetro urbano definem, legalmente, onde se iniciam a zona rural e a zona urbana do município. Essa demarcação tem implicação direta no preço de terras, muitas vezes realizada sem uma compreensão aprofundada das funções efetivamente existentes ou desejadas no território.

As políticas de desenvolvimento sustentável devem abordar os vínculos entre o urbano e o rural, endereçando propostas à melhoria das condições específicas da ruralidade. Relações de interdependências, importância de se compreender as expressões de vida nos territórios rurais, resguardadas as distinções entre o periurbano e o rural, propriamente dito. É preciso avançar no entendimento do sistema alimentar enquanto função pública de interesse comum nas cidades organizadas em rede, e promover ações articuladas de planejamento, entre as quais a promoção dos circuitos curtos e da agricultura local.

Atualmente, há famílias no meio rural não vivem apenas do trabalho em atividades agrícolas, mas também de outras ocupações que geram emprego e renda para essas famílias, como a construção civil, o artesanato, confecções, etc. Esta multifuncionalidade engloba, além da produção e extração de bens privados, como alimentos, fibras, agro turismo e outros produtos comerciais, também funções que se referem à reprodução de bens públicos, como a manutenção da biodiversidade, conservação do solo, a paisagem rural, herança cultural, segurança alimentar, entre outros[30]. Além disso, considerando que em mais da metade dos municípios brasileiros a agropecuária é o setor responsável pela maior quantidade de emissões de GEE[31], o desenvolvimento rural sustentável é fundamental para a mitigação da mudança climática.

30. SANTORO, Paula (Org.); PINHEIRO, Edie (Org.) O município e as áreas rurais. São Paulo, Instituto Pólis, 2004. 64p. (Cadernos Pólis, 8)

31. SEEG MUNICÍPIOS. 87 Soluções para redução das emissões de gases do efeito estufa nos municípios brasileiros. Acesso em 20 ago. 2021

O Plano Nacional de Desenvolvimento Rural Sustentável, que orienta programas e ações no território propõe a construção de um modelo de produção agropecuária, extrativista, florestal e pesqueira que valorize o uso sustentável dos recursos naturais, oferte produtos saudáveis, fortaleça os elos entre as atividades rurais e as atividades industriais, comerciais e de serviços e estimule a formação de redes sociais de cooperação[32].

32. Plano Nacional de Desenvolvimento Rural Sustentável Plano Nacional de Desenvolvimento Rural Sustentável

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Desenvolvimento rural sustentável	P44 – Município apresenta desarticulação entre sua produção rural e o abastecimento e consumo urbano de alimentos.
	P06 – O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais.
	P45 – O município deseja estimular sua produção rural e/ou possui áreas rurais sem uso ou improdutiva.
	P46 – O município apresenta situações de conflito entre a produção rural e a conservação do meio ambiente.
	P25– O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou de controlar seus impactos urbanos e ambientais.
	P58 – Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território.
	P59 - O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento regional
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as principais atividades relacionadas ao perímetro rural no município?

- Mapa de uso do solo das atividades agrícolas, Unidades de Conservação, APPs, equipamentos e assentamentos rurais.

Caso houver, como se deu o avanço da ocupação urbana sobre as áreas rurais na última década?

- Mapa da atividade imobiliária dos últimos dez anos.
  - Como fazer?
    - Levantamento das solicitações de alvará de edificação nova protocoladas na Prefeitura na última década.

Qual o perfil da população rural do município? Quais as suas condições de acesso à infraestrutura e equipamentos públicos? Qual o seu grau de dependência de atividades produtivas rurais?

- Dados de concentração e de perfil populacional e sua distribuição no território rural (Censo, IBGE), considerando:
  - Faixas etárias
  - Gênero
  - Etnia, Raça/cor
  - Renda e acesso ao mercado de trabalho
  - Escolaridade
  - Ocorrência de doenças
  - Mapa de equipamentos socioassistenciais, de saúde, educação, lazer, cultura, etc

Onde estão localizadas as áreas rurais e de extração mineral e as áreas de reservas minerais não exploradas? Qual é a relação dessas áreas com as áreas de importância ambiental?

- Mapa indicando a localização dessas atividades extrativistas e das áreas ambientais.

Como se dá o abastecimento de alimentos no município? Há programas de compra de alimentos de agricultura familiar, como o Programa de Aquisição de Alimentos da Agricultura Familiar (PAA) ou o Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE)?

- Mapa da rede de alimentos produzidos no município
- Mapa de equipamentos de distribuição de alimentos (mercados públicos, feiras etc.)
- Mapa de equipamentos públicos compradores de alimentos (escolas, postos de saúde etc)
- Mapa de propriedades que adotam práticas ambientalmente corretas de produção (agroecológicas, etc)

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos que se relacionem com equipamentos públicos no meu município?

A distribuição e o acesso a equipamentos públicos (creches, escolas, postos de saúde, terminais de transporte público, delegacias de política, parques, piscinas públicas etc.) compõem uma condição essencial para exercer o direito à cidade. O Estatuto da Cidade estabelece como diretriz a necessidade de estabelecer uma política de investimentos públicos baseada na **equidade** e na **universalização** do acesso aos serviços e equipamentos públicos, que também devem garantir desenho universal, ou seja, os equipamentos e ambientes devem contemplar toda a diversidade humana: crianças, jovens, pessoas adultas de diferentes estaturas, **pessoas com deficiência** e/ou mobilidade reduzida, pessoas idosas, gestantes e pessoas gordas, com especial atenção à população em situação de rua e de vulnerabilidade socioambiental.

EQUIDADE na distribuição de equipamentos é compreender que locais e pessoas diferentes têm necessidades diferentes e, por isso, soluções e esforços diferentes devem ser feitos de acordo com cada contexto, buscando uma distribuição mais justa no território, inclusive em áreas rurais.

UNIVERSALIZAÇÃO na distribuição de serviços e equipamentos públicos é garantir que todas as pessoas tenham acesso.

Busca-se evitar, portanto, a concentração da oferta de serviços e equipamentos em apenas um setor da cidade em detrimento de outros. Sua justa distribuição no território deve considerar densidade e perfil populacional, de forma a garantir equipamentos que atendam a demanda, considerando o alcance e a necessidade de deslocamentos. É preciso também considerar leituras de gênero, sexualidade, raça/cor, faixa etária e condições de mobilidade quando avaliamos a distribuição de equipamentos no território, ou seja, é importante reconhecer como os diferentes grupos populacionais utilizam, ou deixam de utilizar, estes equipamentos.

A análise da territorialização da rede de equipamentos e serviços básicos na escala supra municipal pode contribuir para a elaboração de políticas públicas, entre elas a implementação de equipamentos de educação, saúde, lazer e cultura. O acesso aos equipamentos e serviços, hierarquicamente distribuídos pela estrutura da rede de cidades, com concentração de serviços especializados no município polo, demanda modelos de gestão e governança Inter federativa.

GÊNERO E EQUIDADE

É importante o município avaliar se os seus equipamentos públicos são hoje acessíveis e equitativos para todas as pessoas da cidade. Alguns documentos oferecem critérios de análise e de referência para o planejamento de cidades e equipamentos considerando aspectos de gênero. Se informe!
Uma referência para começar é o manual publicado pela cidade de Viena, na Áustria, para fortalecimento dos aspectos de gênero no planejamento e desenvolvimento urbano. Ele apresenta uma série de critérios mínimos de desenho urbano e de regulação urbanística, para garantir o acesso e usufruto equitativo da cidade e dos seus serviços públicos. Nele é possível consultar exigências mínimas para construções públicas, mas também para habitações, assim como para rotas de acesso, espaços públicos, parques e até uso do solo [33].

33. Gender Mainstreaming in Urban Planning and Urban Development

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Equipamentos públicos	P47 – O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, segurança pública, entre outros.
	P48 – O município necessita prever áreas para construção ou ampliação de equipamentos para mobilidade e transporte, como terminais rodoviários municipais, intermunicipais e estações de trem, entre outros.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento regional
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de mobilidade

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as possibilidades de construção e a demanda de equipamento público em meu município?

- Mapa do Sistema de Equipamentos existente.
- Raios de abrangência (área que os equipamentos públicos devem atender a população).
- Dados relativos ao aproveitamento da terra pública onde estão construídos os equipamentos.
  - Como fazer?
    - Identificar as áreas deficitárias e as demandas por equipamentos públicos a partir de consulta às respectivas secretarias setoriais, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, transporte etc.

Identificar potenciais terrenos ou imóveis de interesse (públicos ou privados) para suprir a demanda localizada por equipamentos públicos e cruzar com o mapeamento das linhas de transporte público.

- Mapa das áreas públicas municipais, estaduais e da União.
- Identificação de potenciais imóveis privados de interesse.
- Mapa de vazios urbanos.
- Mapa do sistema de transporte público e das condições locais de iluminação e microacessibilidade.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar o turismo sustentável no meu município?

Os municípios brasileiros possuem recursos ímpares que possibilitam o desenvolvimento de diferentes tipos de turismo: ecoturismo, turismo cultural, turismo rural, turismo de aventura, turismo de eventos e negócios e tantos outros. Para transformar estes recursos em atrativos, de modo a constituírem roteiros e produtos turísticos, deve-se avançar na compreensão e na singularidade de cada segmento e de cada região, visando a construção de um turismo sustentável. O desenvolvimento de uma região sem o devido planejamento pode levar rapidamente ao esgotamento dos recursos naturais, à descaracterização do patrimônio cultural e à desestruturação social, o que pode comprometer os atrativos turísticos, a vida da população local e, consequentemente, o desenvolvimento das atividades relacionadas.

O conceito de **turismo sustentável** engloba atividades que satisfazem as necessidades das pessoas turistas e as necessidades socioeconômicas das regiões receptoras, enquanto a integridade cultural, a integridade dos ambientes naturais e a diversidade biológica são preservadas para o futuro. Além disso, é importante para o turismo sustentável o planejamento da atividade turística com vistas a promover o desenvolvimento regional, com a valorização da cultura local/regional e a busca da geração de novos postos de trabalho para a população das regiões turísticas. Para tanto, é necessário organizar a atividade turística de modo a preservar o meio ambiente e o patrimônio cultural da região, sempre incorporando a participação da sociedade no processo de construção e desenvolvimento[34].

34. Ministério do Turismo, Roteiros do Brasil: turismo e sustentabilidade (Brasília: Ministério do Turismo/Secretaria Nacional de Políticas de Turismo/Departamento de Estruturação, Articulação e Ordenamento Turístico/Coordenação Geral de Regionalização, 2007), disponível online.

Os **ATRATIVOS TURÍSTICOS** são elementos naturais e culturais com força potencial de atração de turistas, cujo valor reside em características objetivas e subjetivas que lhes conferem autenticidade, genuinidade, diferenciação e sustentabilidade. Os serviços e equipamentos turísticos são aqueles relacionados aos serviços de operação e agenciamento; transporte; hospedagem; alimentação; recepção; recreação e entretenimento; eventos e outras atividades complementares relacionadas ao turismo. Os serviços de infraestrutura são os serviços básicos de uma cidade ou de uma localidade, ou seja, são aqueles relacionados a transportes, segurança e limpeza, além, é claro, daqueles que dependem da existência de redes de esgoto, energia elétrica, abastecimento de água, rede telefônica etc.

Para avançar na implementação de um turismo sustentável articulado ao Plano Diretor, é preciso compreender a oferta turística existente e desejada para o território que os **atrativos turísticos**, os **serviços e equipamentos turísticos** e a infraestrutura de apoio ao turismo abrangem.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Turismo	P49 – O município possui áreas naturais e/ou protegidas com potencial para o desenvolvimento de turismo ambiental sustentável.
	P50 – O município busca promover o desenvolvimento turístico de forma articulada à preservação cultural.
	P51 – O município possui turismo sol e praia com necessidade de melhoria e ampliação da infraestrutura instalada.
	P52 – O município busca a promoção e melhoria do turismo de negócios e de eventos relacionados à dinâmica urbana.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é o perfil de turismo para o qual o município possui vocação?

- Atributos naturais: reservas, rios, Unidades de Conservação, cachoeiras, represas, montanhas, paisagens naturais, atividades rurais etc.
- Atributos culturais: festas religiosas/regionais, centros históricos, atividades culturais, eventos culturais/literários/musicais etc.
- Atributos relacionados a sol e praia: município costeiro, praias (de rio ou de mar), marinas etc.
- Atributos relacionados a negócios e eventos: infraestrutura de eventos, tais como centro de convenções, hotéis e estádios, dentre outros.

Quais são os serviços, os atrativos, os equipamentos e a infraestrutura existentes nas atividades turísticas do município? Onde estão localizadas e quais são as necessidades de aprimoramento e/ou ampliação na oferta turística do município?

- Os atrativos naturais existentes na região, como costas ou litoral, hidrografia, terras insulares etc.; assim como suas características relevantes (fauna, flora, qualidade da água e da areia etc.).
- Os atrativos culturais existentes na região, como equipamentos e bens de valor histórico, paisagístico, étnico-cultural, assim como das demandas da população residente que os frequentam/utilizam.
- A infraestrutura de apoio ao turismo e os serviços e equipamentos turísticos (de hospedagem, alimentação, transporte etc.).
- Quais são os grupos populacionais dependentes da geração de renda por meio do turismo local e que demandam de políticas de apoio e incentivo?

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos de gestão ambiental no meu município?

A forma como a urbanização brasileira se deu historicamente, expressando a desigualdade social nas formas de habitar e viver a cidade, teve por consequência a expansão urbana em áreas não ideais para a ocupação humana. São áreas que frequentemente apresentam solo com fragilidades geotécnicas, que, somadas às formas inadequadas de corte e de aterro, intensificam a possibilidade de deslizamentos e escorregamentos de terra (chamados, nas Cartas Geotécnicas, de tendências a movimentos gravitacionais de massa).

Pelos mesmos motivos, as enchentes e os alagamentos de áreas urbanas são outra natureza de risco muito frequentes nos municípios brasileiros. A ocupação de áreas de várzeas, a canalização de córregos, a impermeabilização excessiva do solo e as dificuldades de manutenção no sistema de drenagem geram esses problemas.

Para ambos os casos, a mudança do clima pode potencializar estas ocorrências, e é preciso reorientar as formas de uso e de ocupação do solo, promover uma qualificação da segurança por meio da mitigação dos passivos já existentes, intervir com obras para dar condições de permanência às pessoas residentes em **áreas de risco** e planejar estratégias para enfrentar desafios dessa natureza. Tais ações podem ser previstas e articuladas entre si nos Planos Diretores, integrando, assim, à política municipal de desenvolvimento urbano, visando a construção de uma cidade mais justa, equilibrada e sustentável.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Áreas de risco à vida	P53 – O município possui ocupações humanas em áreas de risco à vida, tais como risco de enchentes, deslizamentos e outros.
	P29 – O município possui ou está localizado em áreas de influência de grandes projetos de impacto ambiental, como barragens, hidrelétricas, mineração e pedreiras, entre outros.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento dos riscos climáticos
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as áreas de risco de movimentos de terra e de enchentes e alagamentos no município?

- Carta geotécnica de aptidão à urbanização.
- Mapa de áreas sujeitas a alagamentos e enchentes.
- Análise de Riscos Climáticos.
- Mapa de áreas de risco à vida
  - Como fazer?
    - Providenciar um levantamento articulando os dados com a Defesa Civil municipal (ou departamento com função equivalente) das áreas de risco existentes no município, ou recuperar algum estudo técnico previamente realizado, ou ainda, caso o município disponha de recursos, contratar uma consultoria técnica específica para a produção desse mapeamento.

Quais áreas do município são adequadas para urbanização?

- Carta geotécnica de aptidão à urbanização.
- Mapa de áreas de risco à vida.

Onde estão localizadas as áreas de expansão urbana municipal?

- Mapa de novos empreendimentos imobiliários;
- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas e cortiços, entre outros).
- Mapa de Densidade demográfica por setor censitário (comparar ao menos dois Censos mais atuais consecutivos).

Onde estão os novos empreendimentos geradores de impacto?

- Mapa de Uso do Solo – localizando empreendimentos de impacto ambiental

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos para orientar formas de financiar o desenvolvimento urbano no meu município?

Um dos temas transversais de relevância para pensar a implementação dos Planos Diretores é a montagem de estratégias de financiamento da política de desenvolvimento urbano. As legislações urbanísticas que regem as formas de uso, de ocupação e de parcelamento do solo também influenciam o valor imobiliário e as possibilidades de realização da renda fundiária, na medida em que determinam os limites, os critérios e as condições de aproveitamento social, construtivo e econômico dos imóveis. De modo geral, os imóveis sujeitos a parâmetros urbanísticos que possibilitam aproveitamento mais intensivo do solo (e, portanto, apresentam margem maior de realização da renda e mais-valia fundiária) são mais valorizados.

As estratégias de financiamento no âmbito do Plano Diretor devem estar alinhadas com uma gestão da valorização do solo que implemente as diretrizes estabelecidas pelos seguintes incisos do artigo 2º do Estatuto da Cidade:

"**ix.** Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanizaçã [...]
xi. Recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos."

Considerando os profundos graus de desigualdades socioespaciais existentes nas cidades brasileiras, as diretrizes do Estatuto da Cidade devem ser inseridas numa perspectiva redistributiva. Ou seja, os recursos obtidos pelo poder público como forma de recuperar a valorização dos imóveis (quando esta ocorre por causa dos investimentos públicos) devem ser reenvestidos pensando no coletivo. Regular e recuperar a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos não é mera opção dos governos, mas uma obrigação do poder público. O conceito de **gestão social da valorização da terra** abrange não somente a necessidade de redistribuir parte da valorização fundiária para o conjunto da sociedade, mas também a gestão participativa, na qual a sociedade é envolvida na discussão sobre a destinação dos recursos obtidos e dos demais investimentos públicos.

Compete por lei ao município desenvolver um conjunto de atributos sobre naturezas de propriedades e atividades. Tributos prediais e territoriais urbanos, tributos sobre transações imobiliárias e tributos sobre serviços compõem a base de um sistema de arrecadação municipal que deve ser bem regulado, para o bem de toda a coletividade e para a garantia dos princípios de equidade e de justiça social. A recuperação da valorização fundiária urbana deve ser parte integrante de um processo de planejamento e gestão do território. As aplicações de normas, critérios e outros mecanismos na regulação fundiária devem envolver uma compreensão detalhada e abrangente dos processos de urbanização e seus desdobramentos em relação às mudanças produzidas nos solos urbanos e rurais.

Neste tema, são apresentados Problemáticas, Estratégias e Instrumentos relacionados ao tema do financiamento do desenvolvimento urbano. Espera-se que os municípios possam formular, em seus Planos Diretores e em suas políticas fiscais, as estratégias mais pertinentes para o financiamento de sua política de desenvolvimento urbano.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Financiamento do desenvolvimento urbano	P54 – O município necessita viabilizar recursos para investimento público e apresenta diminuta arrecadação tributária própria (baixa arrecadação com IPTU, por exemplo).
	P55 – O município tem necessidade de recursos e financiamento para desenvolvimento urbano (infraestrutura, habitação, equipamentos).

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento do uso e ocupação do solo

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as principais fontes de recursos para financiamento das políticas públicas no município?

- Dados da Secretaria Municipal de Finanças/Fazenda sobre execução do orçamento anual: checar o Plano Plurianual (PPA) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), mas também os relatórios de desembolso dos recursos planejados.

Quais são as principais destinações para os recursos próprios (IPTU, ISSQN e ITBI, entre outros)? E paras as transferências estaduais e federais voluntárias? E para os empréstimos e demais operações de crédito?

- Dados da Secretaria de Finanças Municipal.

Como é a arrecadação dos tributos territoriais no município? Identifique critérios de cobrança, graus de inadimplência e áreas sem cobrança.

- Mapa das áreas com cobrança
- Mapa espacializando os valores da PGV.

O município apresenta um mercado imobiliário dinâmico, com a produção de um número alto de lançamentos imobiliários por ano?

- Mapa dos lançamentos imobiliários dos últimos dez anos.
  - Como fazer?
    - Levantamento das solicitações de alvará de edificação nova protocoladas na Prefeitura na última década.
    - Avaliar consumo de coeficiente de aproveitamento e área construída total nos empreendimentos aprovados.

Quais são as faixas de renda da população e onde se distribuem na cidade?

- Mapa de renda populacional por setor censitário (comparar a espacialização da renda considerando taça/cor e gênero entre, pelo menos, dois Censos do IBGE).

Quais são os principais gastos (investimento e custeio) feitos e planejados pela Prefeitura e onde eles se localizam?

- Mapa das obras feitas e planejadas, assim como dos serviços contratados e planejados, visando identificar as diferenças de gastos da Prefeitura por território.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

Por que devo prever no Plano Diretor estratégias e instrumentos de gestão democrática e participação popular?

O processo de gestão democrática e participação popular é uma exigência prevista no Estatuto da Cidade para a elaboração do Plano Diretor e para a condução cotidiana da política urbana municipal. Além disso, é fundamental para implementar ou revisar o Plano Diretor Municipal, pois esta é uma tarefa de toda a sociedade e não só de equipes técnicas e gestoras. A gestão democrática municipal é a principal forma de garantir que o Plano Diretor passe de um conjunto de texto de lei e mapas à realidade, ou seja, a gestão democrática é fundamental para que a sociedade alcance sua visão de futuro estabelecida coletivamente para o município.

A gestão democrática e a participação popular devem ser entendidas dentro de um sistema que articule diferentes etapas, órgãos e formas de participação que devem ir além da mera comunicação ou informação, incorporando efetivamente processos decisórios nos quais grupos diretamente afetados possam ter voz e poder de decisão. Esta articulação é importante para que o município tenha um sistema de gestão democrática para pactuar os rumos da política territorial municipal entre sociedade civil e poder público. Deve tratar (i) do acompanhamento e do controle da política urbana e ambiental, por meio de monitoramento e fiscalização da implementação das estratégias e dos objetivos do Plano Diretor; (ii) dos processos de comunicação, debate e decisão relativos à política urbano-ambiental, inclusive seu financiamento; (iii) da gestão de recursos voltada à justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização.

Em todos os processos de participação e gestão é preciso estabelecer melhores condições de acesso à informação qualificada. Ampliar e qualificar plataformas públicas de compartilhamento de dados possibilitam a disponibilização de dados abertos e informações públicas em linguagem simples e inclusiva, de forma organizada, compreensível e, sempre que possível, georreferenciados (com localização geográfica). As plataformas de visualização de dados e informações devem ser fáceis de usar por pessoas não-especialistas. Os objetivos são: (1) possibilitar o uso dos dados e das informações pelo ecossistema de inovação local; (2) produzir conhecimento e soluções de interesse público; (3) promover a colaboração para aprimorar dados e análises geradas; e (4) reduzir a dependência de recursos para contratação e manutenção de licenças de softwares.

A importância deste tema no processo de elaboração do Plano Diretor é abordada na parte I do Manual, inclusive com informações sobre o papel e as responsabilidades dos poderes Executivo e Legislativo e da sociedade civil na preparação do Plano Diretor. Aqui serão tratados os assuntos relativos à gestão democrática no dia a dia da política urbana e ambiental do município. Ainda assim, os dois momentos se relacionam de modo profundo, pois o monitoramento e a avaliação cotidianos das dinâmicas urbanas devem ser feitos tendo em vista os princípios e objetivos previstos no Plano Diretor, além de que a condução da política territorial municipal é facilitada quando agentes participaram ativamente da elaboração do plano.

GÊNERO E EQUIDADE

Um processo de elaboração e revisão de Planos Diretores efetivamente participativo precisa necessariamente abarcar múltiplas visões de cidade e garantir equidade ao longo de todas as etapas preparatórias e decisórias. Isso pode se dar tanto no recebimento de contribuições de grupos diversos como na formação de um núcleo gestor local mais equitativo. Esteja atento a experiências locais no assunto! Uma referência para começar é o Relatório da Confederação Nacional de Municípios do "Programa plano diretor como mecanismo de promoção de equidade", que apresenta exemplos de como formar um núcleo gestor local mais equitativo, como conduzir a leitura do território com atenção aos diversos grupos populacionais, e até de como formular propostas e o projeto de lei de forma participativa [35].

35. Confederação Nacional de Municípios, CNM Programa plano diretor como mecanismo de promoção de equidade (Brasília: CNM, 2009. 118 p. ISBN: 978-85-99129-33-3), disponível online.

TEMA	PROBLEMÁTICAS
Gestão democrática e participação popular	P56 – O sistema de gestão democrática municipal não existe, é pouco articulado ou funciona mal, prejudicando a integração e a continuidade dos processos participativos de comunicação, informação, debate, decisão e monitoramento da política urbano-ambiental municipal.
	P57 – No município há baixa representatividade de setores da sociedade em processos participativos.

Análises sugeridas

Para melhor identificar em quais problemáticas seu município se enquadra, recomendamos algumas leituras sobre os seguintes aspectos, em base cartográfica georeferenciada:

A partir deste mapeamento sugerido:

- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das divisões territoriais municipais (bairros, distritos, zonas)

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

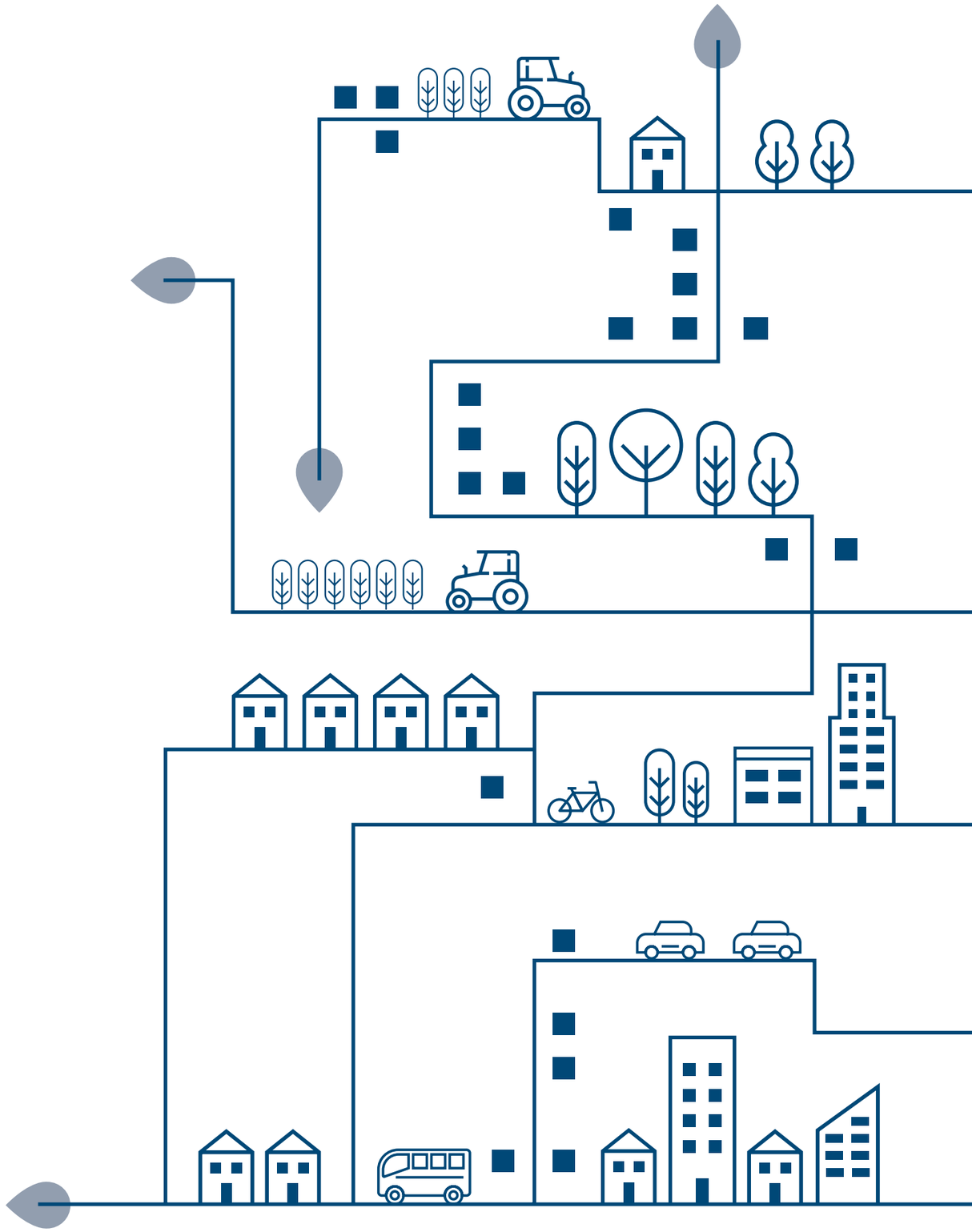
Quais são as formas de organização popular e os órgãos colegiados existentes para a gestão democrática no município e sua distribuição territorial?

- Mapa das divisões territoriais e administrativas com organizações populares: identificar áreas com associações de bairro, organizações não governamentais, movimentos sociais etc.
- Lista (e mapa, se for o caso) de órgãos colegiados e conselhos gestores de fundos municipais da política urbana, inclusive os conselhos gestores de ZEIS, e da sua composição em termos de: segmentos representados e perfil de representantes (raça/cor, gênero, idade, orientação sexual, localidade).

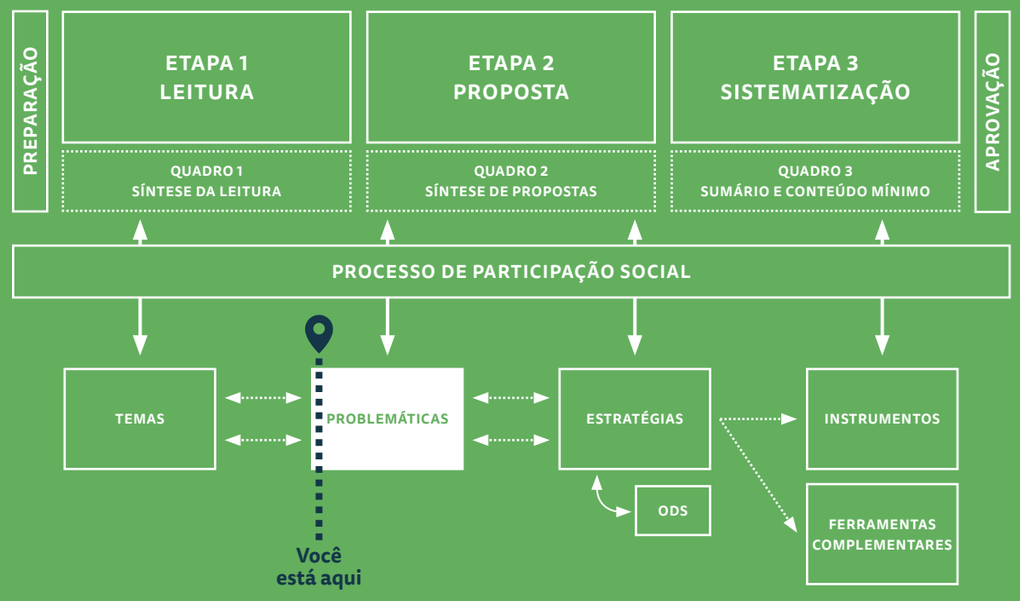
Quais são as previsões legais para a gestão democrática e a participação popular existentes no município?

- Listagem das normativas existentes sobre o tema (leis, decretos, resoluções e portarias), inclusive as normativas relativas à previsão de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA), além de projetos de lei, planos e projetos de desenvolvimento urbano de iniciativa popular.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



Problemáticas



PROBLEMÁTICA	P01	O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais)
TEMA	T01	Habitação

Por que esta problemática é importante?

O Plano Diretor deve reconhecer as áreas ocupadas por população de baixa renda e definir formas de intervenção pública nessas áreas, através de projetos de urbanização e de **regularização fundiária**. Além disso, o Plano deve estabelecer parâmetros de uso e de ocupação do solo condizentes com os problemas habitacionais e com a necessidade de regularização fundiária efetiva no município. Muitas cidades crescem à margem das leis e das normas estabelecidas, que por sua vez possuem pouca relação ou nenhuma compatibilidade com as dinâmicas vigentes no território. É preciso avançar no reconhecimento da cidade real, através das diversas leituras técnicas e sociais disponíveis, reconhecendo agentes que constroem efetivamente a cidade.

A regularização fundiária não se restringe à titulação. Deve estar articulada aos projetos de melhoria urbana, habitacional e de urbanização de acordo com a capacidade de gestão e de intervenção do município e, principalmente, com os princípios e as diretrizes da política habitacional, das políticas sociais e do Plano Diretor.

Os projetos de urbanização e expansão de infraestrutura podem representar uma oportunidade para reduzir as emissões de GEE provenientes da disposição inadequada de resíduos e para fornecimento de água e energia de baixo carbono, além disso podem auxiliar na implantação de medidas de adaptação a eventuais riscos climáticos que aos quais a população em assentamentos precários pode estar exposta.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

No município existe presença de domicílios precários (sem infraestrutura), com predominância de população de baixa renda.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ são identificados assentamentos sem infraestrutura básica ou insuficientes (saneamento básico, drenagem, iluminação pública, calçamento etc.); ▸ são identificados assentamentos ou loteamentos implementados sem regularidade fundiária.	E01 – Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.

No município, existem assentamentos precários com população de baixa renda em áreas ambientalmente frágeis.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ os assentamentos precários localizam-se integral ou parcialmente em conflito com a preservação do meio ambiente (córregos, APPs ou áreas protegidas), em áreas de terras baixas (planície costeira) e dunas costeiras, ou em margens dos canais fluviais (áreas inundáveis), expostos assim a riscos climáticos atuais e futuros.”).	E02 – Promover a regularização e/ou a urbanização em áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.

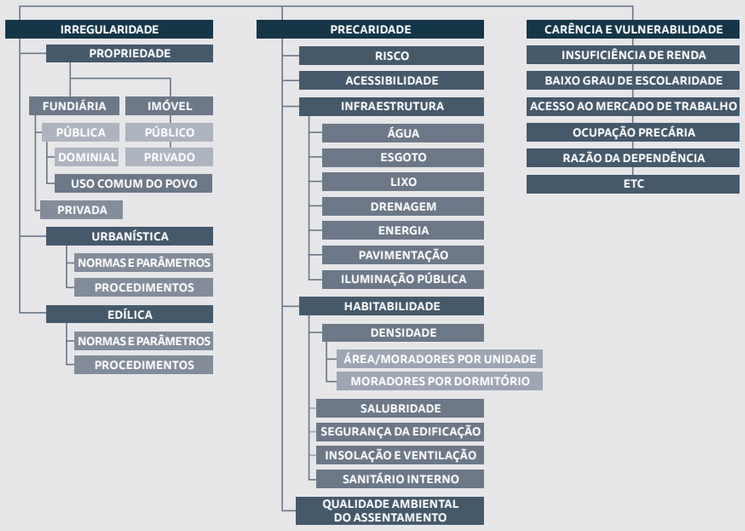
A **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** é um processo de intervenção pública em áreas urbanas ocupadas por assentamentos informais que abrange a dimensão jurídica referente à titulação dos terrenos, articulada a dimensões urbanística e ambiental centrada na regularização do parcelamento e dos parâmetros de uso e de ocupação do solo.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento das condições de infraestrutura

Os dados de aglomerados subnormais devem se somar aos dados de inadequação de domicílios, bem como aos levantamentos e dados municipais que aprimorem a compreensão dos assentamentos precários. A própria definição do que é entendido como **assentamento precário** deve compreender a realidade municipal, de forma a dar subsídios a uma priorização necessária na atuação da política habitacional local. Há municípios que são integralmente precários em seu saneamento básico, por exemplo. Quais são os níveis de precariedade observados e as prioridades de atuação são dois pontos necessários a esta compreensão. A seguir, apontamos um organograma com variáveis importantes que podem contribuir para a construção de **tipologias de precariedade habitacional**:



População moradora e frequentadora, movimentos sociais, equipe técnica e agentes das áreas em questão devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Fonte: Adauto Cardoso, Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos", em Maria da Piedade Morais, Cleandro Krause e Vicente Correia Lima Neto (org.), Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros (Brasília: IPEA, 2016), disponível online.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P02 O município apresenta população de baixa renda ou povos e comunidades tradicionais, cuja permanência em seus bairros ou territórios está sob ameaça de remoção ou substituição

TEMA T01 Habitação

Por que esta problemática é importante?

O processo desigual de crescimento urbano, muitas vezes direcionado para a expansão urbana ou novas frentes imobiliárias, também pode contribuir para processos que ameaçam a permanência da população de baixa renda em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura, assim como dos **povos e comunidades tradicionais**.

A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+, além de se encontrarem em condição de precariedade habitacional, é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas

É importante propor instrumentos e ações estratégicas para que essas áreas e seus territórios cumpram sua função social, garantindo a manutenção da população existente, evitando a **gentrificação** e garantindo os espaços necessários à reprodução cultural, social e econômica dos povos e comunidades tradicionais.

POVOS E COMUNIDADES TRADICIONAIS Povos e comunidades tradicionais são grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, pois possuem formas próprias de organização social e ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando-se de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição. Ver Decreto n. 6.040/2007.

GENTRIFICAÇÃO Este não é um conceito unânime, mas pode ser entendido como um processo que combina dois fenômenos em um bairro ou região do município: um deles é o aumento das atividades do setor imobiliário, que rentabiliza a partir do valor baixo dos imóveis no local, investindo para gerar novos produtos (inclusive demolindo parte dos imóveis existentes) e para atrair atividades rentáveis. O outro fenômeno é a substituição do perfil de usos e da população, em geral resultando na saída da população de renda mais baixa.

As atividades desenvolvidas por povos e comunidades tradicionais são um importante serviço ecossistêmico cultural e que, portanto, deve ser garantido e fomentado no território. Ver problemática P58 - Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Predominância de população de baixa renda, ameaçada de expulsão ou gentrificação	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ Existe concentração de população de baixa renda em áreas precárias ou consolidadas, cujo processo de urbanização ameaça sua permanência no território.	E03 – Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real de forma segura e sustentável
	E04 – Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades tradicionais.
	E06 - Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.

Há povos e comunidades tradicionais no território municipal	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ O município possui territórios tradicionais (homologados ou não), que devem ser reconhecidos pela legislação municipal.	E04 – Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades tradicionais.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

Há perda populacional em bairros específicos do município? O que tem acarretado esta diminuição?

- Comparar o número de domicílios e de população em dois Censos por setor censitários ou bairros.

Foram identificados povos ou comunidades tradicionais no território municipal?

- Mapear e identificar povos e comunidades tradicionais, bem como os territórios e recursos naturais que são utilizados como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, a partir de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição.

População moradora e frequentadora, movimentos sociais, equipe técnica e agentes das áreas em questão devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P03 O município apresenta déficit habitacional, sobretudo para a população de baixa renda

TEMA T01 Habitação

Por que esta problemática é importante?

É papel do Plano Diretor estabelecer a articulação da política urbana com a habitacional garantindo o cumprimento da função social da propriedade. Considerando o passivo habitacional que a maior parte das cidades brasileiras enfrenta, garantir moradia digna deve ser uma das prioridades. Para tanto, é necessário que o processo de planejamento seja constante e a destinação de recursos públicos, permanente para ações de regularização fundiária, construção de habitação de interesse social, saneamento ambiental, transporte e mobilidade urbana.

O conceito de déficit indica a quantidade de pessoas que vivem em condições desfavoráveis de moradia por diversos motivos, sinalizando por exemplo a necessidade de construção de novas moradias para atender à demanda habitacional da população em dado momento. Mas investir em habitação não pode ser só construir casas novas em qualquer lugar, haja vista que a questão da moradia adequada transcende os aspectos físicos: moradia é um direito humano, representa a garantia de um lugar para morar com salubridade e infraestrutura de serviços públicos, proximidade com equipamentos públicos, transporte coletivo e postos de trabalho, aliada à proteção contra fenômenos naturais. As comunidades e os movimentos organizados devem ter o controle social dos processos produtivos da habitação, ou seja, atuar na definição do lugar, do projeto, da forma de construir e de ocupar essas moradias[36].

36. Instituto Pólis. Cartilha reforma urbana já! / Stacy Torres e Isabel Ginters, organizadoras. – São Paulo:, 2016.

Uma política habitacional de interesse social deve ser diversificada para atender às diferentes demandas identificadas. Isso significa ter várias modalidades de acesso à habitação e tempos de permanência (financiamento, locação, acolhimentos temporários, moradia terapêutica, entre outras) e também variedades tipológicas (número de dormitórios, tamanho das unidades, **acessibilidade**, relação com usos não-residenciais, evitando grandes áreas monofuncionais, entre outros) considerando o perfil da demanda, da morfologia e o meio em que se inserem.

É importante identificar os principais grupos sociais vulnerabilizados para a nortear a criação das tipologias habitacionais que se adaptem às suas realidades. Priorizando mulheres chefe de família, mães-solo e gestantes, por exemplo, os conjuntos de HIS podem demandar tipologias que diminuam a carga de trabalho doméstico, espaços internos comunitários, proximidade com creches e escolas públicas, etc.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

No município, existe demanda por habitação social para população de baixa renda (déficit + demanda futura)	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ a população de baixa renda não consegue acessar terrenos ou imóveis; ▸ há moradias precárias em áreas consolidadas que estão ameaçadas de expulsão; ▸ o zoneamento é muito restritivo e não permite morfologia que viabilize produção de HIS.	E05 – Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS); E17 – Constituir banco de terras públicas. E06 – Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.

Eventualmente a demanda por moradia pode ser realizada através do adensamento de áreas dotadas de infraestrutura	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ A produção imobiliária tem sido realizada à margem da legislação. ▸ O zoneamento existente não dialoga com o perfil da área, infraestrutura existente ou mercado imobiliário existente ou desejado.	E07 - Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda por empreendimentos existente no território. E05 – Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit por moradia no município? Em que faixas de renda? Qual o perfil da população sem acesso à moradia? Qual a demanda futura por moradia no município?

- Ver dados de déficit por faixa de renda – Fundação João Pinheiro.
- Ver dados de demanda futura por moradia.
- Outros dados de déficit que agreguem informações de gênero, raça/cor e faixas etárias.
- Qual a tipologia adequada a cada perfil da demanda (tamanho, número de dormitórios, acessibilidade).

Qual a localização e perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município? Eles atendem a demanda por moradia identificada?

- Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]
- Mapa de vazios urbanos
  - Como fazer?
    - Cadastro de IPTU – terrenos vagos.
    - Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco e/ou dados de consumo de energia.
    - Imagens/fotos áreas.

População moradora e frequentadora, movimentos sociais, equipe técnica e agentes, técnicos e usuários das áreas em questão devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o processo de resolução de conflitos e encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, do planejamento à gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P04 O município apresenta população de baixa renda vivendo em áreas de risco

TEMA T01 Habitação

Por que esta problemática é importante?

- Recorrentemente, os municípios brasileiros apresentam desafios em lidar com a gestão de **áreas de risco**, bem como com seu monitoramento e controle. O surgimento dessas áreas está frequen-temente associado à forma histórica de expansão urbana sobre áreas originalmente inadequadas para a urbanização, ou formas de ocupação do solo que desconsideram a importância da perme-abilidade do solo. Nem todas as situações de ocupação em áreas de risco à vida são passíveis de regularização. É preciso avaliar suas características, compreender o tipo de risco e se há pos-sibilidade de mitigação ou de correção, inclusive para os riscos climáticos atuais e futuros. Há situações críticas, em que o risco não se dá não somente pela depredação do meio ambiente, mas à população moradora que sofre riscos de saúde e vida. Há outras situações que se referem às áreas de preservação ambiental, como os mananciais ou áreas verdes ocupadas– nas quais existe um conflito permanente entre o direito individual da população que mora nessas áreas e o interesse coletivo de proteção ao meio ambiente. A política de prevenção, considerando ações de **educação ambiental**, é uma medida essencial para evitar a continuidade das ocupações de áreas consideradas de preservação ou proteção ambiental, no entanto, é preciso avaliar as condições locais, interesses coletivos e a viabilidade de mitigação dos riscos identificados.

EDUCAÇÃO AMBIENTAL se relaciona à um conjunto de ações educativas com o objetivo de despertar a consciência individual e coletiva para a importância do meio ambiente; quando estão conscientes, as pessoas mudam seus hábitos e praticam ações que ajudam na preservação da natureza.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município há avanço ou tendência de ocupação de áreas ambientalmente frágeis, com risco de deslizamento de terra, escorregamento, solapamento etc.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ possui áreas de risco em áreas de terras baixas (planície costeira) e dunas costeiras, e/ou nas margens dos canais fluviais (áreas inundáveis), que podem apresentar riscos climáticos atuais ou futuros de elevação do nível do mar; ▸ apresenta áreas de risco com eventual necessidade de reassentamento; ▸ apresenta áreas de risco que podem ser mantidas mediante intervenção capaz de promover melhorias nas condições de segurança; ▸ apresenta a necessidade de planejar a ocupação e a expansão urbana considerando as condições geotécnicas do solo.	E08 – Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes. E09 – Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento de riscos climáticos

Onde estão as áreas de risco de movimentos de terra e de enchentes e alagamentos em meu município? Quais áreas do município são adequadas para urbanização?

- Carta geotécnica de aptidão à urbanização.
- Mapear de Áreas Sujeitas a Alagamentos e Enchentes.
- Mapear das áreas de riscos climáticos e análise dos fatores contribuintes.
- Mapa de Áreas de Risco à Vida
  - Como fazer?
    - Articulado à Defesa Civil municipal ou departamento com função equivalente, providenciar levantamento das áreas de risco existentes no município, ou a recuperação de algum estudo técnico previamente realizado. Também é possível, caso o município disponha de recursos, solicitar a contratação de consultoria técnica específica para a produção desse mapeamento.

População moradora e frequentadora, movimentos sociais, equipe técnica e agentes, técnicos e usuários das áreas em questão devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P05 O município apresenta concentração de moradias precárias em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura (como cortiços e ocupações)

TEMA T01 Habitação

Por que esta problemática é importante?

O processo desigual de crescimento urbano, muitas vezes direcionado para a expansão urbana ou novas frentes imobiliárias, também pode contribuir para processos de esvaziamento populacional e de atividades econômicas em áreas centrais. Estas transformações urbanas resultam em situações de declínio e/ou mudança na dinâmica econômica, assim como esvaziamento de usos e funções, abandono e degradação dos imóveis e precariedade dos espaços, equipamentos e serviços urbanos. É importante garantir a permanência da população de baixa renda em áreas centrais, de forma a preservar usos e ocupações heterogêneos, evitando a gentrificação e garantindo a diversidade étnica, de classe e de gênero, ocupando os espaços ociosos e subutilizados em áreas centrais e/ou dotadas de infraestrutura. Políticas de repovoamento sustentável das áreas urbanas centrais devem buscar reverter o quadro de déficit habitacional e de paulatino esvaziamento dessas áreas, especialmente nos grandes centros urbanos.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

O município apresenta concentração de moradias precárias em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura (moradias coletivas, cortiços, pensões e ocupações precárias).	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que a área: ▸ possui infraestrutura básica e concentra equipamentos urbanos; ▸ possui precariedade habitacional com concentração de população de baixa renda; ▸ possui imóveis vazios ou ociosos.	E06 – Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura. E05 – Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).

No município há área que tem sofrido ou sido ameaçada de descaracterização do perfil da população, do uso, da morfologia urbana ou de outros elementos de sua ocupação original.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que a área: ▸ possui usos e formas de ocupação considerados importantes de serem preservados; ▸ apresenta mercado imobiliário dinâmico que vem alterando de forma negativa a ocupação do território.	E10 – Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano. E03 – Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento de caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos imobiliários no município?

- ▸ Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Onde se localizam e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- ▸ Mapa de vazios urbanos
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - ▹ Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia.
    - ▹ Imagens/fotos aéreas

Precariedade habitacional em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura

Além do déficit indicado, é previsto avançar no reconhecimento de precariedades habitacionais para além da ausência de infraestrutura básica. Loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais degradados, cortiços e ocupações são formas de precarização da moradia que devem ser observados. No entanto, não existem dados e informações consistentes e abrangentes para a caracterização destes problemas, o que depende de levantamentos municipais.

População moradora e frequentadora, movimentos sociais, equipe técnica e agentes, técnicos e usuários das áreas em questão devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P06 O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais

TEMA T02 Expansão urbana
T13 Desenvolvimento rural sustentável

Por que esta problemática é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana, gerando vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar e acarretando maior necessidade de investimento em infraestrutura, além de maiores deslocamentos, enquanto expulsa a população mais vulnerável para áreas cada vez mais distantes, precárias ou ambientalmente sensíveis protegidas e/ou de grande importância para a prestação de serviços ecossistêmicos. A crescente conversão das terras rurais em urbanas é geralmente realizada mediante uma lógica que não promove a inclusão social e a sustentabilidade do ambiente. A urbanização crescente tem empurrado as atividades agrícolas para cada vez mais longe, demandando uma complexa lógica de abastecimento, que traz alimentos produzidos em regiões cada vez mais distantes. As **áreas periurbanas** podem ser melhor exploradas, valorizando a mão-de-obra local e o uso sustentável para o espaço do entorno imediato ao urbano, revertendo em benefícios para a comunidade local, equacionando o problema da moradia e gerando emprego, além de frear a expansão urbana e preservar as características socioambientais.

Por outro lado, a expansão indevida do perímetro urbano sobre áreas em que predomina a produção agrícola pode desestabilizar a atividade produtiva. A tendência de as propriedades serem fragmentadas, o surgimento de loteamentos e a elevação do preço de mercado das terras são fatores que influenciam nessa direção.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Áreas (ocupadas ou sob pressão) para expansão são passiveis de ocupação urbana	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ as áreas ocupadas são passíveis de urbanização (não são áreas de risco não mitigáveis); ▸ há demanda efetiva para ocupação de novos territórios. A área onde há pressão ou demanda possui condições ambientais e de implementação de infraestrutura.	E02 – Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.
	E11 – Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.

Se no município as áreas para expansão urbana não possuem condições de ocupação urbana ou são ambientalmente sensíveis...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ As áreas rurais podem ser mais bem aproveitadas para produção agrícola ▸ As áreas atualmente permitidas para avanço da mancha urbana são muito extensas diante da efetiva demanda por novas moradias ou outros usos. ▸ As áreas de transição urbano-rurais ou rurais são ambientalmente sensíveis.	E12 – Demarcar áreas para produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana.
	E13 – Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.
	E46 - Demarcar e garantir áreas para produção rural
	E69 – Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.

©Isadora Marchi de Almeida

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde e de que forma o mercado imobiliário está atuando no município?

- Mapa da atividade imobiliária dos últimos dez anos.
  - Como fazer?
    Levantamento das solicitações de alvará de edificação nova protocolados na Prefeitura durante a última década.

Qual é a efetiva demanda por novas moradias no município? Em que faixas de renda?

Ver dados:

PLHIS, FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO ou DADOS MUNICIPAIS DE PRECARIEDADE:

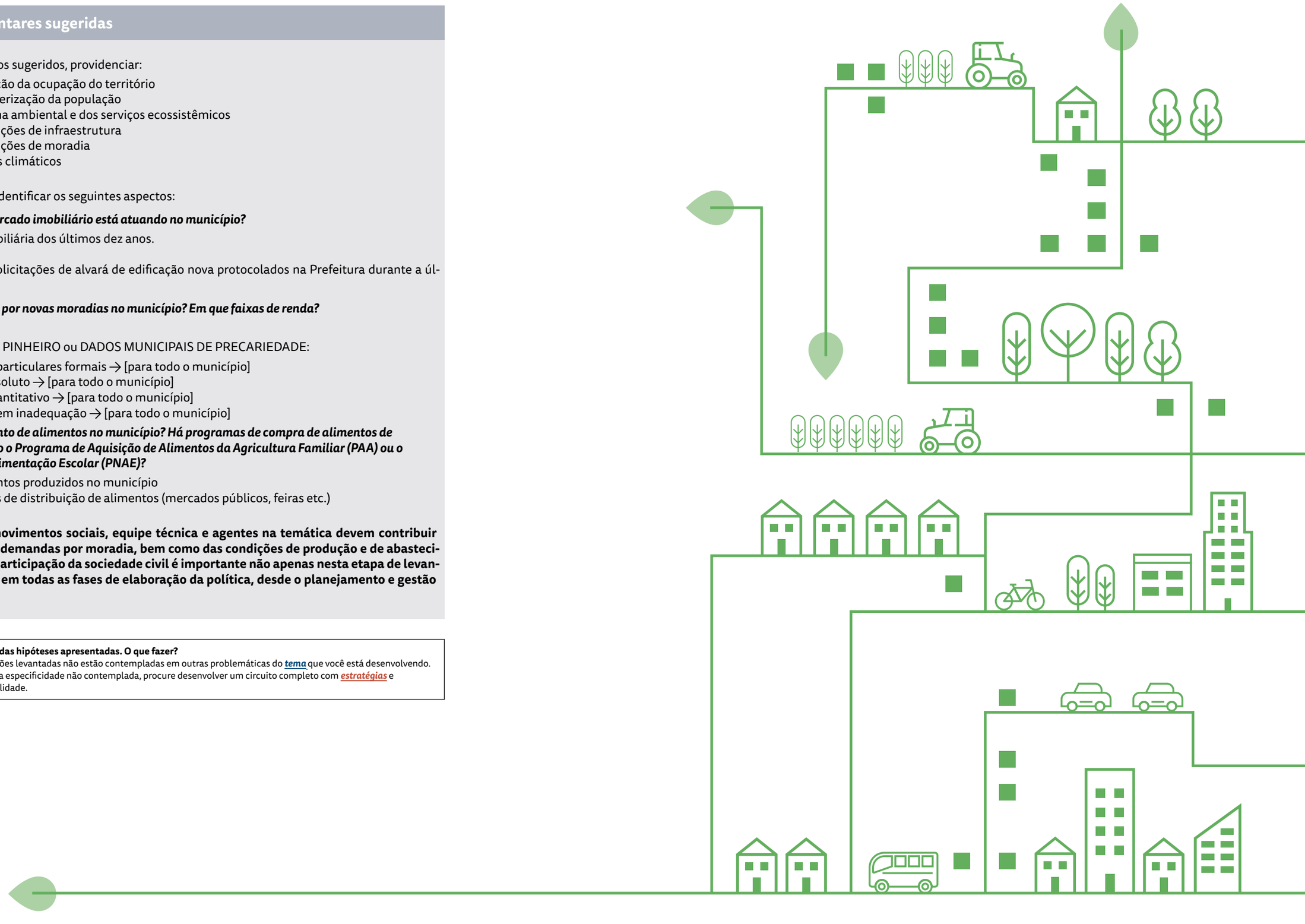
- Número de domicílios particulares formais → [para todo o município]
- Déficit habitacional absoluto → [para todo o município]
- Déficit habitacional quantitativo → [para todo o município]
- Número de domicílios em inadequação → [para todo o município]

Como se dá o abastecimento de alimentos no município? Há programas de compra de alimentos de agricultura familiar, como o Programa de Aquisição de Alimentos da Agricultura Familiar (PAA) ou o Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE)?

- Mapa da rede de alimentos produzidos no município
- Mapa de equipamentos de distribuição de alimentos (mercados públicos, feiras etc.)

População moradora, movimentos sociais, equipe técnica e agentes na temática devem contribuir para a identificação das demandas por moradia, bem como das condições de produção e de abastecimento de alimentos. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento e gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



PROBLEMÁTICA P07 O município apresenta restrição de área para expansão urbana

TEMA T02 Expansão urbana

Por que esta problemática é importante?

É papel do poder público garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido aqui como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana sem o devido planejamento, gerando grande quantidade de vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar e acarretando maior necessidade de investimento em infraestrutura, além de maiores deslocamentos e emissões de GEE relacionadas ao transporte e à provisão de infraestrutura, enquanto expulsa a população mais vulnerável para áreas cada vez mais distantes, precárias ou ambientalmente sensíveis. É preciso avaliar a efetiva demanda por novas moradias e garantir que as demarcações das áreas de expansão urbana sejam coerentes com o macrozoneamento, além de virem acompanhadas por medidas de combate aos vazios urbanos, com instrumentos urbanísticos que ampliem democraticamente o acesso à terra na **área urbana consolidada**. Adotar essas medidas e aplicar esses instrumentos devem ser ações prioritárias, tendo em vista o objetivo principal do Plano Diretor: promover o desenvolvimento e a expansão urbana de forma socialmente justa e ambientalmente equilibrada.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Perímetro rural com áreas ambientalmente sensíveis ou protegidas	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ as áreas livres não possuem perfil para expansão urbana, pois cumprem importante função ambiental ou possuem algum risco climático;para conter o espraiamento ou a pressão por áreas ambientalmente sensíveis, é possível identificar áreas passíveis de adensamento.	E13 – Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis E14 – Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.

O perímetro urbano possui áreas com baixa densidade, com infraestrutura adequada para promover adensamento	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ as áreas ou os bairros em questão possuem imóveis vazios ou subutilizados; ▸ a densidade populacional é baixa em relação a infraestrutura instalada.	E14 – Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.

O perímetro periurbano ou rural não possui áreas com fragilidade ambiental.	O que é desejado para o município (estratégias)
▸ possui demanda efetiva por novas áreas para expansão urbana (ver déficit de moradia e projeção de crescimento); ▸ possui áreas vazias periurbanas ou rurais próximas a área urbana com potencial para conversão em áreas urbanas. ▸ O município não necessariamente precisa de novas áreas urbanas e quer garantir áreas destinadas à produção agrícola.	E11 – Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana. E12 – Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit de moradia no município? Em que faixas de renda?

Ver dados:

PLHIS, Fundação João Pinheiro ou dados municipais de precariedade:

- Número de domicílios particulares formais → [para todo o município]
- Déficit habitacional absoluto → [para todo o município]
- Déficit habitacional quantitativo → [para todo o município]
- Número de domicílios em inadequação → [para todo o município]

Qual é a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município?

- Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Quais áreas são aptas a ocupação urbana?

- Carta geotécnica de aptidão à urbanização.

População moradora e frequentadora, movimentos sociais, equipe técnica e agentes, representantes de segmentos econômicos e de movimentos sociais das áreas em questão devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P08 O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural

TEMA T02 Expansão urbana

Por que esta problemática é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana, gerando grande quantidade de vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar e acarretando maior necessidade de investimento em infraestrutura, além de maiores deslocamentos, enquanto expulsa a população mais vulnerável para áreas cada vez mais distantes, precárias ou ambientalmente sensíveis. Em alguns municípios, núcleos clandestinos e irregulares são implantados no perímetro rural ou em **áreas periurbanas**, sendo necessário pensar estratégias de regularização fundiária e urbanística. Pode-se encontrar assentamentos de diversos perfis e renda, desde condomínios fechados, loteamentos populares, ocupações em APPs, loteamentos de padrão médio ou alto etc. São diversos os formatos, e nem todas as situações são regularizáveis ou necessariamente devem se tornar áreas urbanas ou urbanizadas, mas é importante lembrar que também é preciso garantir áreas destinadas à produção agrícola. Cada situação exige uma estratégia específica. Apesar de as ações de regularização fundiária e urbanística poderem ser implementadas independentemente do Plano Diretor, é importante articular essas estratégias no sistema de planejamento e gestão territorial do município. Ou seja, é função do plano estabelecer as diretrizes e os parâmetros de cada uma delas, de forma a balizar também as estratégias de regularização fundiária ou urbana. É preciso também compreender o papel e a articulação dos diversos núcleos urbanos: há distritos de perfil urbano em áreas rurais com funções importantes no acesso a equipamentos e serviços essenciais aos habitantes das áreas rurais que devem ser compreendidas dentro do sistema de centralidades, por exemplo.

Uma **ÁREA PERIURBANA** ou **ÁREA DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAL** é aquela identificada entre os limites rurais e os urbanos, onde as atividades rurais e urbanas se misturam e não é possível definir precisamente os limites físicos e sociais destes dois territórios.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

No município há áreas de perfil urbano em áreas rurais ou ambientalmente sensíveis.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existem loteamentos, condomínios ou ocupações precárias implementados de forma irregular em áreas de risco ou ambientalmente sensíveis, no perímetro rural ou urbano.	E08 – Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.
	E18 - Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta

No município há áreas rurais ou distritos urbanos em áreas rurais com carência de infraestrutura e equipamentos.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que a área: ▸ os núcleos de perfil urbano em áreas rurais (distritos ou não) possuem função urbana, em termos de equipamentos, serviços e/ou centralidade; ▸ a comunidade rural carece de equipamentos públicos.	Ver Problemática 48, Tema Equipamentos Públicos.

No município há áreas ocupadas com perfil de lazer e/ou de recreação.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ a concentração de chácaras, sítios de recreio, atividades de lazer, condomínios rurais etc.; ▸ as áreas em que se pretende consolidar, restringir ou incentivar tais usos.	E15 – Demarcar áreas para ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade (ex. chácaras, sítio de recreio, lazer).

No município há áreas com mescla de características urbanas e rurais.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ perfil de cada tipo de ocupação; ▸ áreas propícias ou que já possuem função agrícola e que devem ser mantidas ou ampliadas; ▸ as áreas com características urbanas e que se deseje consolidar.	E12 – Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana.
	E15 – Demarcar áreas para ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade (ex. chácaras, sítio de recreio, lazer).
	E11 – Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
	E19 – Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas aptas em parceria com a iniciativa privada.
	E16 - Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município
- ▸ Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde se localizam e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- ▸ Mapa de vazios urbanos
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - ▹ Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia
    - ▹ Imagens/fotos aéreas

Há demanda por equipamentos públicos?

- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Identificar equipamentos públicos de abastecimento de alimentos
- ▸ Consultar população residente, demandas por bairro.

Qual é o perfil da produção agrícola no município? Onde se localiza esta produção? No município é preciso trazer alimentos de outras áreas para garantir o abastecimento?

Habitantes, pessoas da academia, representantes de segmentos econômicos e movimentos sociais das áreas em questão devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

PROBLEMÁTICA P09 O município possui vazios urbanos (imóveis ou glebas)

TEMA T03 Dinâmica imobiliária

Por que esta problemática é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana, gerando grande quantidade de vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar e acarretando maior necessidade de investimento em infraestrutura, além de maiores deslocamentos, gerando maior quantidade de emissões de GEE relacionadas ao transporte e à provisão de infraestrutura. Além disso, esta lógica de expansão provoca a expulsão da população mais carente para áreas cada vez mais distantes, precárias ou ambientalmente sensíveis.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município existe demanda por novas moradias, equipamentos ou outros usos públicos e/ou áreas para desenvolvimento econômico...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há falta de moradia, precariedade habitacional e/ou ocupação de áreas de risco. ▸ faltam áreas/imóveis para equipamentos públicos de saúde, educação, assistência social, lazer, esportes e cultura, dentre outros. ▸ há demanda por áreas específicas para desenvolvimento econômico.	E16 – Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano. E17 – Constituir banco de terras públicas. E14 – Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.

Se no município a área urbana é dispersa ou fragmentada...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há bairros novos afastados, gerando vazios urbanos entre as áreas urbanizadas. ▸ há loteamentos ou empreendimentos novos sendo lançados em áreas afastadas da mancha urbana consolidada.	E16 – Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano. E18 - Restringir perímetro urbano para conter o espraiamento de forma a incentivar uma cidade mais compacta.

Se no município existe alta dinâmica do mercado imobiliário...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há produção de novos loteamentos. ▸ possui agentes imobiliários de atuação regional ou nacional.	E19 – Promover a transformação e/ou ocupação de áreas aptas à urbanização em parceria com a iniciativa privada. E10 – Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde e de que forma o mercado imobiliário está atuando no município?

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit de moradia no município? Em que faixas de renda?

Ver dados:

PLHIS, Fundação João Pinheiro ou Dados Municipais de Precariedade:

- ▸ Número de domicílios particulares formais → [para todo o município]
- ▸ Déficit habitacional absoluto → [para todo o município]
- ▸ Déficit habitacional quantitativo → [para todo o município]
- ▸ Número de domicílios em inadequação → [para todo o município]

Onde estão localizados e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- ▸ Mapa de vazios urbanos
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - ▹ Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia
    - ▹ Imagens/fotos aéreas

Há demanda por equipamentos públicos?

- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Consulta população residente, demandas por bairro.

Pessoas moradoras e frequentadoras das áreas em questão podem contribuir para a identificação dos vazios urbanos e da qualidade da infraestrutura existente e devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P10 A dinâmica imobiliária no município tem alterado o perfil da população, o uso e/ou a morfologia urbana

TEMA T03 Dinâmica imobiliária

Por que esta problemática é importante?

Embora sejam fundamentais para o desenvolvimento das cidades, as ações do setor imobiliário e da construção civil sobre o espaço urbano podem gerar impactos sobre a dinâmica municipal como um todo, como o **aumento do preço da terra e dos custos de vida** (o que pode tornar mais difícil o acesso de partes da cidade para pessoas de baixa), ou a transformação do tipo de construção em alguns bairros (como, por exemplo, a demolição de uma vila operária antiga para a construção de um condomínio residencial vertical). Essa transformação pode descaracterizar partes históricas da cidade com as quais a população possa ter algum tipo de identificação ou afeto, ou mesmo diminuir a **densidade demográfica** do lote, o que pode contrariar os objetivos da política urbana. Por esses motivos, cabe ao Plano Diretor regulamentar os instrumentos urbanísticos que ajudem o poder público municipal a controlar esse processo.

O **AUMENTO DO PREÇO DA TERRA** pode gerar uma dinâmica de aumento de custos de vida da população local e, por isso, impactar diretamente na possibilidade de pessoas de renda mais baixa habitar em áreas da cidade com boa qualidade de vida urbana.

Entende-se por **DENSIDADE DEMOGRÁFICA** o número de habitantes por unidade de área no município. Usualmente, o planejamento urbano trabalha com número de habitantes por hectare (isto é, a cada 10.000 metros quadrados).

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se a área ou bairro afetado é de baixa renda ou tem precariedade habitacional...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que a área: ▸ possui infraestrutura adequada; ▸ concentra cortiços/moradias precárias; ▸ apresenta mercado imobiliário dinâmico que vem alterando a ocupação no território.	E06 – Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.

Se a área ou o bairro afetado tem sofrido ameaça de descaracterização do perfil da população, do uso, da morfologia urbana ou de outros elementos típicos da sua ocupação original...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que a área: ▸ possui usos e formas de ocupação considerados importantes de serem preservados; ▸ apresenta mercado imobiliário dinâmico que vem alterando a ocupação no território.	E03 – Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável. E10 – Direcionar dinâmica imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.

Se o município concentra imóveis de interesse de preservação ou paisagens ameaçadas pelo processo vigente...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que a área: ▸ possui concentração de imóveis ou paisagem de interesse de preservação; ▸ apresenta mercado imobiliário dinâmico que vem alterando a ocupação no território e o patrimônio histórico, interferindo inclusive na sua percepção como tal.	E10 – Direcionar dinâmica imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano. E20 – Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit de moradia no município? Em que faixas de renda?

Ver dados:

PLHIS, Fundação João Pinheiro ou Dados Municipais de Precariedade:

- Número de domicílios particulares formais → [para todo o município]
- Déficit habitacional absoluto → [para todo o município]
- Déficit habitacional quantitativo → [para todo o município]
- Número de domicílios em inadequação → [para todo o município]

Onde estão concentrados os imóveis de interesse cultural e os de interesse de preservação, há paisagens importantes a serem preservadas?

- Bens tombados ou imóveis de importância patrimonial → [para todo o município]
- Leitura de paisagens importantes de serem preservadas

Qual é a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município?

- Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Pessoas moradoras e frequentadoras das áreas em questão devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P11 O valor de aluguéis ou de venda de imóveis no município é incompatível com o perfil de renda da população

TEMA T03 Dinâmica imobiliária

Por que esta problemática é importante?

Existir produção e oferta de imóveis no município, mesmo numericamente maior do que a demanda identificada, não significa que a população consiga efetivamente acessar tais imóveis, tampouco que sua permanência no local seja garantida. Por vezes há situações de desequilíbrio, em que a maior parte da produção imobiliária é vendida a preços inacessíveis à população que busca adquirir seu imóvel, assim como há aqueles imóveis cujos valores de aluguel sobrecarregam a renda familiar. Ambos os casos resultam em aumento da quantidade de imóveis subutilizados, muitas vezes em **áreas infraestruturadas**, fenômeno que em nada contribui para atender às necessidades da população.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existe população de baixa renda sem moradia adequada no município; ▸ parte dessa população pode já ter casa, mas em condições inadequadas, como as moradias em áreas sem infraestrutura; ▸ pode haver moradias precárias em áreas consolidadas e que estejam ameaçadas de expulsão; ▸ é preciso entender se, dentre as causas da demanda, a população de baixa renda não consegue adquirir imóveis próprios ou paga aluguel que compromete mais do que 30% da renda familiar.	E05 – Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS). E04 – Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa Renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades tradicionais. E06 - Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.

Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e/ou por usos não residenciais...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há usos e formas de ocupação considerados importantes de serem estimulados ou preservados; ▸ é preciso avaliar se a população de determinadas faixas de renda não consegue adquirir imóveis ou paga aluguel que compromete mais do que 30% da renda familiar; ▸ é preciso avaliar se há oferta e produção de unidades para uso habitacional ou para usos não residenciais, e se tal oferta é coerente com o perfil de renda da população da área e do município.	E04 – Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa Renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades tradicionais. E21 – Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não residenciais.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit de moradia no município? Em que faixas de renda? Qual é a demanda futura por moradia no município?

Ver dados:

PLHIS, Fundação João Pinheiro ou Dados Municipais de Precariedade:

- ▸ Número de domicílios particulares formais → [para todo o município]
- ▸ Déficit habitacional absoluto → [para todo o município]
- ▸ Déficit habitacional quantitativo → [para todo o município]
- ▸ Número de domicílios em inadequação → [para todo o município]
- ▸ Demanda futura por moradias
- ▸ Gustavo Henrique Naves Givisiez e Elzira Lúcia de Oliveira (org.), Demanda futura por moradias: demografia, habitação e mercado (Brasília/Rio de Janeiro: Ministério das Cidades/Universidade Federal Fluminense, 2018), disponível online.

Qual é a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município?

- ▸ Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Onde se localizam e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- ▸ Mapa de vazios urbanos
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - ▹ Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia
    - ▹ Imagens/fotos aéreas

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P12 O município possui baixa dinâmica imobiliária, com predominância da atuação de empresas locais da construção civil ou de produção da própria moradia

TEMA T03 Dinâmica imobiliária

Por que esta problemática é importante?

Grande parte dos municípios brasileiros não possui um mercado imobiliário formal e atuante expressivo, acomodando uma da produção efetiva de imóveis e loteamentos realizada por construtoras locais ou por meio da encomenda direta, através de compra de terreno e construção contratada ou autoconstrução. Compreender as formas de produção possíveis e existentes no território, "e a que público e renda se destinam", é importante para avaliar e ajustar os parâmetros construtivos, de forma a incentivar morfologias mais adequadas à demanda, bem como uma melhor localização da produção da cidade, contribuindo para uma cidade mais justa e de melhor qualidade urbana.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município predominam empresas locais da construção civil, de produção de moradias por encomenda ou autoconstrução...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ os principais produtos imobiliários do município são de pequeno porte e pontuais, como casas, barracões e pequenos edifícios para usos não residenciais; ▸ a produção de múltiplas unidades/imóveis se dá predominantemente através de novos loteamentos (com ou sem infraestrutura).	E07 – Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território.

Se o município depende de produção pública para suprir sua demanda habitacional de baixa renda...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ a população de baixa renda somente acessa moradia adequada por meio de empreendimentos públicos ou financiados por programas habitacionais públicos.	E05 – Reservar terra para produção de Habitação de Interesse Social (HIS) E09 – Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit de moradia no município? Em que faixas de renda? Qual é a demanda futura por moradia no município?

Ver dados:

PLHIS, Fundação João Pinheiro ou Dados Municipais de Precariedade:

- ▸ Número de domicílios particulares formais → [para todo o município]
- ▸ Déficit habitacional absoluto → [para todo o município]
- ▸ Déficit habitacional quantitativo → [para todo o município]
- ▸ Número de domicílios em inadequação → [para todo o município]
- ▸ Demanda futura por moradias
  - ▹ Gustavo Henrique Naves Givisiez e Elzira Lúcia de Oliveira (org.), Demanda futura por moradias: demografia, habitação e mercado (Brasília/Rio de Janeiro: Ministério das Cidades/Universidade Federal Fluminense, 2018), disponível online.

Qual é a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município?

- ▸ Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Onde estão localizados e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- ▸ Mapa de vazios urbanos
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - ▹ Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia
    - ▹ Imagens/fotos aéreas

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P13 O município possui áreas públicas (ruas, praças, áreas verdes) ou regiões com alta concentração de ocorrências relacionadas à segurança pública

TEMA T04 Segurança

Por que esta problemática é importante?

A mistura de usos e segmentos sociais reduz a necessidade de deslocamentos, otimiza o uso da infraestrutura em diferentes horários e ajuda a conferir coesão, segurança e sentido social ao espaço público. Áreas ou grandes empreendimentos monofuncionais, loteamentos dispersos ou condomínios fechados podem levar a situações urbanas inseguras, com muros contínuos e sem mistura de renda ou de usos, acarretando territórios inseguros e de pouca qualidade urbana. O planejamento urbano deve contribuir na criação de condições gerais para melhorar a segurança em espaços públicos, através de adequada execução da iluminação pública, uso diversificado do espaço público, uso após o horário comercial e nos fins de semana, bem como nos circuitos de mobilidade e de acesso e uso dos equipamentos urbanos.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município há áreas ou bairros que possuem desequilíbrio de usos, com períodos vazios ou pouco frequentados durante o dia ou noite...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ trata-se de uma área predominantemente monofuncional, isto é, com usos somente residenciais ou somente não residenciais, acarretando deslocamentos e períodos esvaziados.	E22 – Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.
	E23 – Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros.

Se no município há áreas verdes e espaços públicos degradados e/ou vazios urbanos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há áreas vazias, subutilizadas ou degradadas que concentram ocorrências relacionadas à segurança pública; ▸ há equipamentos e áreas verdes (praças, equipamentos, parques) públicos que permanecem vazios em determinados períodos ou que sofrem degradação ou concentração de ocorrências relacionadas à segurança pública.	E24 – Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista
	E25 – Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.
	E102 - Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento de caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

- Mapa de Áreas Verdes
  - identificar as áreas com uso e aquelas sem uso
  - identificar existência de equipamentos públicos nessas áreas

De que forma a violência se relaciona com o território? Há locais de concentração de ocorrências? É possível relacionar os casos a renda, raça/cor, faixa etária, gênero, sexualidade ou ao período do dia?

- Mapa de iluminação pública (áreas com diferentes tipos de iluminação pública, zonas escuras etc.)
- Mapas de ocorrências e delitos/hotspots/dados de segurança pública;
- Mapeamento da sensação de insegurança (áreas onde a comunidade aponta sensação de insegurança, por manchas)
- Mapeamento de áreas degradadas/descarte de lixo etc. (baixa qualidade do espaço público)

Há Conselho Comunitário de Segurança (CONSEG) implementado no município? Que dados e propostas estão consolidados junto ao Conselho?

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P14 O município possui áreas vazias ou degradadas, pontos viciados de lixo e/ou descarte irregular

TEMA T04 Segurança

Por que esta problemática é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana, gerando grande quantidade de vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar, acarretando numa maior necessidade de investimento em infraestrutura, além de maiores deslocamentos, mantendo densidades mais baixas de ocupação, enquanto expulsa a população mais vulnerável para áreas cada vez mais distantes, precárias ou ambientalmente sensíveis. Esse modelo de ocupação pode também resultar em áreas degradadas física e economicamente. Otimizar a utilização da infraestrutura instalada, induzir a ocupação dos vazios urbanos, inibir a expansão urbana fragmentada e requalificar áreas degradadas, bem como a construção de uma política adequada de coleta e destinação de resíduos são algumas das ações que contribuem para a melhoria da qualidade e da segurança do espaço urbano. Além disso, tais ações contribuem com o desenvolvimento de uma cidade mais compacta e mais alinhada com um desenvolvimento de baixo carbono.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui vazios urbanos ou subutilizados que concentram pontos de descarte irregular de lixo ou de ocorrências de seguranças...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há áreas vazias ou imóveis subutilizados no território; ▸ os dados de violência, depredações e descarte irregular de lixo possuem relação com estas áreas. ▸ O sistema de coleta e destinação de resíduos não é adequado e/ou insuficiente.	E16 – Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano. Ver P40 - O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos

No município existem áreas degradadas ou subutilizadas com potencial de reestruturação	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há áreas que são vazias ou se esvaziaram por meio de mudanças de uso ou reestruturação produtiva acarretando subutilização ou degradação local; ▸ é preciso ter cuidado para atender, e não expulsar, populações vulneráveis frequentemente dependentes destas áreas para sobreviver, como no caso da população em situação de rua.	E26 – Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de infraestrutura

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- tamanho do lote ou imóvel
- acesso à infraestrutura e aos equipamentos
- se possuem dívidas de IPTU

De que forma a violência se relaciona com o território? Há locais de concentração de ocorrências? É possível relacionar os casos a renda, raça/cor, faixa etária, gênero, sexualidade ou ao período do dia?

- Mapa de iluminação pública (áreas com diferentes tipos de iluminação pública, zonas escuras etc.).
- Mapas de ocorrências e delitos/hotspots/dados segurança pública.
- Mapeamento da sensação de insegurança (áreas onde a comunidade aponta sensação de insegurança, por manchas).
- Mapeamento de áreas degradadas/descarte de lixo etc. (baixa qualidade do espaço público).

Há Conselho Comunitário de Segurança (CONSEG) implementado no município? Que dados e propostas estão consolidados junto ao Conselho?

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão devem ser chamadas a mapear os vazios urbanos e os pontos de degradação e a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P15	O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras)
TEMA	T05	Qualidade urbana e ambiental

Por que esta problemática é importante?

É importante que o município reconheça as condições climáticas atuais e futuras em que seu município se insere, avançando nas definições de estratégias para adaptação em relação aos desafios que, no meio urbano, ganham dimensões que comprometem a qualidade de vida da população e que potencialmente se agravam em função da mudança do clima. Enchentes, problemas de abastecimento de água, estiagens, **ilhas de calor**, poluição do ar e das águas são desafios recorrentes nos meios urbanos que devem ser enfrentados considerando também a possibilidade de mitigações, ou seja, de prevenir que as condições adversas existentes se ampliem. É importante avançar na mudança de paradigmas de ocupação do território, minimizando o uso de recursos naturais.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município apresenta problemas de drenagem e/ou ilhas de calor no espaço urbano...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há problemas na drenagem urbana, acarretando enchentes; ▸ há situações de ilhas de calor no espaço urbano, acarretando temperaturas muito altas e desconfortáveis; ▸ existe a necessidade de criar novas áreas verdes para a regulação do microclima.	E27 – Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
	E25 – Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.
	E29 – Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público.
	E105 – Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a adoção de medidas de eficiência energética em construções.

Se o município apresenta outros problemas específicos relacionados ao bioma ou ao domínio morfoclimático, como os municípios litorâneos ou regiões serranas que podem ser impactados principalmente pelo aumento do nível do mar, por secas e por erosão costeira, etc.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ ocorrem situações climáticas onde o município se insere que acarretam em desafios no território, como enchentes, estiagem ou outros, que demandam ações direcionadas; ▸ o município apresenta problemas relacionados a movimentos de massa.	E28 – Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento das condições de mobilidade
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento de riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

- ▸ Mapa de Áreas Verdes
  - ▹ identificar se as áreas verdes possuem regimentos de proteção identificar se a propriedade é pública ou privada.
  - ▹ identificar as áreas com uso e sem uso.
  - ▹ identificar existência de equipamentos públicos nessas áreas.
  - ▹ identificar se as áreas possuem risco geotécnico ou contaminação.
  - ▹ identificar se existem povos tradicionais nas áreas ambientais.

Como o regime de chuvas e estiagens se apresenta no território? Há escassez de água? Há enchentes e deslizamentos?

- ▸ Mapa de áreas de risco à vida
- ▸ Mapa de sistema de drenagem e áreas sujeitas a alagamento
- ▸ Mapa de temperaturas médias urbanas – verificar ilhas de calor

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação de vazios urbanos, demandas gerais, áreas de alagamento, qualidade da infraestrutura existente e condições de mobilidade. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P16 O município deseja adequar sua morfologia e seu desenho urbano à infraestrutura prevista ou existente e/ou às condicionantes ambientais, climáticas e territoriais (como a relação entre edificação e calçadas ou outros espaços livres)

TEMA T05 Qualidade urbana e ambiental

Por que esta problemática é importante?

É papel do Plano Diretor garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido aqui como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. Isso significa promover um desenvolvimento urbano alinhado com às agendas ambientais e climáticas, garantindo uma forma urbana e padrões construtivos adaptados às condições locais e à mudança climática, mas que também viabilize a mitigação dos efeitos da mudança do clima por meio da redução de emissões de GEE. Por isso é preciso avançar também no reconhecimento da qualidade dentro dos bairros, abrangendo a **morfologia** os e desenhos urbanos desta escala de relação entre as áreas privadas dos lotes e as áreas públicas ou de acesso público, buscando estabelecer proporções coerentes entre áreas edificadas e espaços livres, entre a existência de equipamentos públicos e o perfil das pessoas moradoras e usuárias, entre modos de deslocamento na cidade e as áreas ou equipamentos a serem acessados pela população etc.

MORFOLOGIA URBANA é aqui entendida como o conjunto de formas e elementos físicos de ocupação da cidade – viário, edifícios, áreas livres, entre outros – que, sobrepostos ao suporte natural – hidrografia, topografia, áreas verdes, entre outros –, moldam o espaço e, consequentemente, determinam percepções espaciais e a qualidade do ambiente urbano.

A presença de equipamentos de lazer, áreas de cultura, locais de encontro, são condições indispensáveis à qualidade de vida, assim como a existência de condições adequadas para usufruto e utilização das ruas na cidade, como calçadas acessíveis e bem dimensionadas, pavimentos térreos com atividades e movimento em diversos horários, iluminação coerente com o uso do local, sinalização adequada e **qualidade ambiental**, inclusive com **infraestruturas verdes** para reduzir riscos e se adaptar à mudança do clima.

INFRAESTRUTURAS VERDES seriam as praças, parques, jardins e demais espaços abertos com árvores e vegetação que beneficiam o microclima e a qualidade do ar e da água, a manutenção da permeabilidade do solo e a promoção da diversidade de habitats.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, há áreas ou bairros com gabaritos muito altos ou inadequados em relação à infraestrutura ou à paisagem urbana (condicionantes ambientais e territoriais)...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ necessidade de melhorar aspectos morfológicos por meio de desenhos urbanos específicos: largura de calçadas, relação com altura e recuos da edificação, usos que garantam maior diversidade e utilização do território, incorporação de **infraestruturas verdes** em áreas públicas para drenagem, mitigação de impactos ambientais e paisagismo, entre outros.	E29 – Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público. E23 – Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros.

Se, no município, há áreas ou bairros que possuem desequilíbrio de usos, com períodos vazios ou pouco frequentados durante o dia ou à noite...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ possui uso predominantemente residencial ou predominantemente não residencial; ▸ permanece vazia ou subutilizada durante o período diurno ou noturnos em função desta concentração de usos.	E22 – Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.

Se no município existem áreas públicas (calçadas, praças, etc) com marcada informalidade do comércio ambulantes.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ Falta, no município, oferta de postos de trabalho formais para toda a população trabalhadora; ▸ O município apresenta uma taxa de desemprego elevada; ▸ Ocupação dos espaços públicos das áreas de centralidade com comércio ambulante.	E52 – Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento dos riscos climáticos
  - Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual a localização e perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município?

- Mapa identificando lançamentos dos últimos dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município], verificar renda, uso destinado, morfologia (altura, recuos, taxa de ocupação, CA).

Em que áreas da cidade percebe-se uma morfologia e/ou uso que se deseja manter?
De que forma a legislação de uso e ocupação do solo atua sobre ela?
Em que lugares o mercado imobiliário está mais atuante?

- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (CA) e lançamentos imobiliários.
- Mapa de vazios urbanos

Qual o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- tamanho do lote ou imóvel
- acesso à infraestrutura e equipamentos
- se possuem dívidas de IPTU

Pessoas moradoras e usuáriasdevem contribuir para a identificação de vazios urbanos, demandas gerais, áreas de alagamento, qualidade da infraestrutura existente e condições de mobilidade. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

PROBLEMÁTICA	P17	No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos.
TEMA	T05	Qualidade urbana e ambiental
	T07	Uso e ocupação do solo
	T12	Mobilidade

Por que esta problemática é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana horizontal, gerando muitos vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar, acarretando maior necessidade de investimento em infraestrutura e maiores deslocamentos, incluindo maior geração de GEE, enquanto expulsa a população mais vulnerável para áreas cada vez mais distantes, precárias ou ambientalmente sensíveis. Essa situação gera problemas de mobilidade, aumenta os impactos ambientais e a emissão de poluentes por haver maiores deslocamentos motorizados, entre outros, mas pode ser reorientada pela política municipal de desenvolvimento urbano, trazida pelo Plano Diretor.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município há áreas com predominância de usos residenciais e com pouca oferta de emprego...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existem áreas do município desprovidas da oferta de postos de trabalho; ▸ habitantes necessitam se deslocar por longas distâncias ou longo tempo para acessarem centralidades urbanas ou equipamentos públicos.	E30 – Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico, de forma a equilibrar os usos no território. E22 – Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.

Se no município há áreas com concentração de empregos e com pouca oferta de moradia...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existem áreas do município onde há grande concentração de usos não residenciais, mas com pouca moradia, acarretando períodos em que permanecem vazias ou subutilizadas.	E31 – Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.

Se a ocupação urbana do município é fragmentada, dispersa ou descontínua...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há partes da cidade que são descontínuas ou com muitos vazios urbanos; ▸ é necessário avaliar a existência de vazios urbanos sujeitos à fragilidade ambiental e com real potencialidade de uso.	E14 – Promover o adensamento de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.

Se o tempo de deslocamento dentro da área urbanizada é excessivo...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há distâncias muito grandes ou insuficiência na mobilidade, acarretando muito tempo de transporte para acesso aos postos de trabalho ou aos equipamentos e serviços essenciais.	E32 – Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento das condições de mobilidade
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é o tempo de deslocamento casa-trabalho no município?
Como está a distribuição de postos de trabalho no território?

- ▸ Dados de deslocamento
  - ▹ Censo – tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal x situação do domicílio.
  - ▹ Mapa de concentração de postos de trabalho (usos não residenciais) e empreendimentos geradores de tráfego.

Onde estão localizados e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- ▸ Mapa de vazios urbanos
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Cadastro de IPTU – terrenos vagos.
    - ▹ Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia.
    - ▹ Imagens/fotos aéreas.

Há demanda por equipamentos públicos?

- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Consultar população residente, identificando demandas por bairro

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação dos vazios urbanos, das demandas por equipamentos públicos, da qualidade da infraestrutura existente e das condições de mobilidade. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P18 O município deve reconhecer ou facilitar a preservação de bens imóveis ou áreas de relevância histórica, cultural, natural e paisagística

TEMA T06 Patrimônio cultural

Por que esta problemática é importante?

Bens culturais contribuem para a dignidade da pessoa humana e para o senso de comunidade e cidadania. Por isso devem ser entendidos como muito mais do que um registro do passado e devidamente identificados e preservados. São entendidos como bem culturais: as formas de expressão; os modos de criar, fazer e viver; as criações científicas, artísticas e tecnológicas; obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico. Pensar a preservação dos bens culturais de interesse de preservação no território é pensar, antes de tudo, no sentido histórico e cultural que o conjunto da paisagem urbana possui, valorizando os bens (materiais ou imateriais) que carregam valor para esta sociedade de forma associada ao processo e às relações que a estabeleceram no passado e, principalmente, no sentido atribuído a seu presente.

Preservar e fomentar a utilização e reconhecimento dos bens culturais é uma das formas de potencializar os serviços ecossistêmicos culturais.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se há imóveis de interesse de preservação ainda sem preservação, ou tombamentos municipais, estaduais ou federais no território...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há imóveis ou bens de interesse ainda não protegidos; ▸ é necessário identificar os atributos que garantem o reconhecimento do valor do bem ou conjunto no regramento de uso e na ocupação do solo, de forma a garantir sua preservação.	E20 – Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural ou histórico.

Se os bens imóveis ou conjuntos existentes no município possuem relevância histórica ou cultural...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ é preciso garantir a integridade de bens ou áreas tombadas, a fim de preservá-las para as futuras gerações; ▸ há imóveis ou conjuntos históricos de interesse de preservação que precisam de ações que garantam sua preservação, pois ainda não são protegidos.	E34 – Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas. E20 – Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural ou histórico.

Se são identificadas comunidades tradicionais ou territórios culturais...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ são identificadas comunidades tradicionais ou territórios culturais. Esses grupos podem ou não ter sido legalmente ou institucionalmente reconhecidos.	E35 – Garantir a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais.

Se os bens ou conjuntos imóveis existentes no município possuem relevância natural ou paisagística...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ é identificada paisagem relevante e representativa da conformação do território. ▸ já são protegidas paisagens ou elementos naturais representativos com normas e regramentos de preservação.	E36 – Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico. E33 – Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação.

Análises complementares sugeridas

A partir do mapeamento sugerido, providenciar:

- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamentos das condições ambientais e dos serviços ecossistêmicos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as áreas de influência dos imóveis tombados ou de interesse de preservação?

- Mapa de imóveis de interesse de preservação cultural
  - Diferenciar os imóveis já protegidos (município/estado/união) e os imóveis de interesse, mas ainda não protegidos.
  - Identificar as áreas de entorno ou de influência dos imóveis de interesse de preservação.

Existem paisagens naturais ou culturais protegidas ou de interesse de preservação?

- Como fazer?
  - Identifique as áreas protegidas ou de interesse de preservação que constituem a paisagem.
  - Identifique as áreas que têm influência na leitura da paisagem

Caso exista um centro histórico ou conjuntos de interesse de preservação, quais são os usos predominantes neste território? Qual o perfil da população residente neste território? Há precariedade habitacional?

- Mapa de renda populacional por setor censitário (comparar a espacialização da renda entre, pelo menos, dois Censos do IBGE).
- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas e cortiços, entre outros).
- Mapa de faixa etária, renda, raça/cor, gênero, PCD...

Onde estão localizados e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados nestas áreas de interesse de preservação?

- Mapa de vazios urbanos
  - Como fazer?
    - Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia
    - Imagens/fotos aéreas

Pessoas moradoras e usuáriasdas áreas em questão, além de s, agentes da academia e do poder público devem ser chamados a contribuir no processo de identificação dos bens de interesse cultural e a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P19 O município apresenta necessidade de dinamização urbana e/ou econômica de áreas centrais ou históricas

TEMA T06 Patrimônio cultural

Por que esta problemática é importante?

A preservação de bens imóveis de interesse cultural deve, além da conservação do bem, pensar nas potencialidades de uso que se relacionem com os valores motivadores de sua proteção para as presentes e futuras gerações. Trata-se de pensar estratégias para o desenvolvimento desses conjuntos, considerando o seu patrimônio cultural como um bem e uma potencialidade para que se construa um projeto de desenvolvimento local inclusivo e sustentável.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o imóvel ou centro histórico de interesse de preservação concentra população de baixa renda ou tem precariedade habitacional...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ possui infraestrutura adequada e concentra cortiços/moradias precárias; e/ou ▸ apresenta mercado imobiliário dinâmico que vem alterando a ocupação no território.	E06 – Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.

Se no município não há mercado imobiliário dinâmico, com predominância de investimentos públicos para dinamização urbana e/ou econômica...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há bens ou áreas tombadas protegidas que devem ter sua integridade preservada, garantindo sua preservação para as futuras gerações; ▸ há esvaziamento ou degradação dos imóveis ou das áreas de interesse de preservação.	E34 – Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.

Se no município existe potencial de transformação de áreas urbanas e um mercado imobiliário dinâmico...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há áreas vazias ou degradadas que ensejam transformações estruturais; ▸ há um mercado imobiliário dinâmico que vem alterando a ocupação no território ou interferindo na percepção do patrimônio histórico; ▸ há demanda e viabilidade de utilização de potencial construtivo em outras áreas da cidade.	E19 – Promover a transformação e/ou ocupação de áreas aptas à urbanização em parceria com a iniciativa privada. E10 – Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano. E104 - Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as áreas de influência dos imóveis tombados ou de interesse de preservação?

- ▸ Mapa de imóveis de interesse de preservação cultural
  - ▹ Diferenciar os imóveis já protegidos (município/estado/união) e os imóveis de interesse, mas ainda não protegidos.
  - ▹ Identificar as áreas de entorno ou de influência dos imóveis de interesse de preservação

Em que áreas da cidade percebe-se uma morfologia e/ou um uso que se deseja manter?
De que forma a legislação de uso e de ocupação do solo atua sobre ela?
Em que lugares o mercado imobiliário está mais atuante?

- ▸ Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (CA) e lançamentos imobiliários.
- ▸ Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão podem contribuir para a identificação dos vazios urbanos, da qualidade da infraestrutura existente e dos bens de interesse e devem ser chamados a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P20 O município apresenta perda populacional em áreas centrais e/ou bem infraestruturadas

TEMA T07 Uso e ocupação do solo

Por que esta problemática é importante?

Muitas vezes direcionado para a expansão urbana ou para novas frentes imobiliárias, o processo desigual de crescimento urbano também pode contribuir para movimentos de esvaziamento populacional e de atividades econômicas em áreas centrais. Estas transformações urbanas resultam em situações de declínio e/ou mudança na dinâmica econômica, esvaziamento de usos e funções, abandono e degradação dos imóveis, além da precariedade dos espaços, dos equipamentos públicos e dos serviços urbanos. É importante propor ações e instrumentos estratégicos para que essas áreas cumpram sua função social, garantindo a manutenção da população existente e o uso e a ocupação heterogêneos, evitando a **gentrificação** e recuperando a diversidade étnica, de raça/cor, de classe, de gênero/sexualidade e etária. Políticas de repovoamento sustentável das áreas urbanas centrais devem buscar reverter o quadro de déficit habitacional municipal e de paulatino esvaziamento dessas áreas, especialmente nos grandes centros urbanos.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se nas áreas com perda populacional há novos lançamentos imobiliários...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há dinâmica imobiliária promovendo a construção e/ou reabilitação de imóveis, no entanto, está direcionada para usos não habitacionais ou promovendo uma densidade populacional muito baixa.	E14 – Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
	E22 – Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.

Se a perda populacional tem ocorrido por meio do esvaziamento (saída da população) ou da alteração de usos residenciais por não-residenciais...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há concentração e/ou aumento de usos que geram **incomodidade**, ocasionando conflitos para a população residente até sua eventual saída; e/ou ▸ a produção imobiliária tem sido direcionada apenas ou predominantemente para usos não residenciais.	E37 – Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais.
	E22 – Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.
	E14 – Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.

Se no município há substituição do perfil de renda populacional...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há alterações na dinâmica imobiliária ou obras de requalificação que podem acarretar gentrificação (substituição da população em função da valorização imobiliária da região), o que acaba expulsando a população moradora original de baixa renda ou inviabilizando o acesso à moradia.	E06 – Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Há perda populacional em bairros específicos do município? Qual o perfil dessa população? O que tem acarretado esta diminuição?

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit de moradia no município? Em que faixas de renda? Qual o perfil dessa população?

- ▸ Ver dados:
  - ▹ PLHIS, Fundação João Pinheiro ou Dados Municipais de Precariedade:
    - ▹ Número de domicílios particulares formais → [para todo o município]
    - ▹ Déficit habitacional absoluto → [para todo o município]
    - ▹ Déficit habitacional quantitativo → [para todo o município]
    - ▹ Número de domicílios em inadequação → [para todo o município]

Qual é a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município?

- ▸ Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos, além de renda, uso destinado e morfologia → [para todo o município]

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P21	O município apresenta áreas com incompatibilidade entre parâmetros de uso e ocupação do solo em relação à cidade existente e suas novas ocupações
TEMA	T07	Uso e ocupação do solo

Por que esta problemática é importante?

O Plano Diretor e seus respectivos instrumentos de planejamento e normas não podem configurar um planejamento fictício, parcial ou fora da realidade e das condições do município. Para elaborá-lo, é indispensável levar em conta as forças políticas, sociais e econômicas que atuam na cidade, bem como o perfil da população residente e sua capacidade de gestão e possibilidades orçamentárias. Muitas cidades crescem à margem das leis e das normas estabelecidas, que por sua vez possuem pouca relação ou nenhuma compatibilidade com as dinâmicas vigentes no território. É preciso avançar no reconhecimento da cidade real, através das diversas leituras técnicas e sociais disponíveis, reconhecendo agentes que constroem efetivamente a cidade.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se as normativas vigentes no município ou o valor da terra não permitem ou mesmo inviabilizam a produção de habitação de interesse social (HIS)...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ a população de baixa renda não consegue acessar terrenos ou imóveis; ▸ existem moradias precárias localizadas em áreas consolidadas e que estão ameaçadas de expulsão; ▸ o zoneamento é muito restritivo e não permite morfologia que viabilize produção de HIS.	E05 – Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS); E03 – Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável.

Se as normas vigentes são incompatíveis com o uso e com a ocupação real do solo...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ a produção edilícia e imobiliária tem sido realizada à margem da legislação; ▸ pode haver atividades econômicas (comércio e serviços) acontecendo também à margem da legislação, resultando em situações de insegurança e de perda de arrecadação; ▸ o zoneamento existente não dialoga com o perfil das áreas, da infraestrutura ou do mercado imobiliário existente ou desejado.	E03 – Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável. E38 – Promover a regularização fundiária, edilícia e/ou de uso.

Se no município há área que tem sofrido ou sido ameaçada de descaracterização do perfil da população, do uso, da morfologia urbana ou de outros elementos de sua ocupação original...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há usos e formas de ocupação considerados importantes de serem preservados; ▸ o município apresenta mercado imobiliário dinâmico que vem alterando de forma negativa a ocupação no território.	E10 – Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano. E20 – Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Há déficit de moradia no município? Em que faixas de renda? Qual o perfil dessa população? Qual é a demanda futura por moradia no município?

- ▸ Ver dados de déficit – Fundação Joao Pinheiro.
- ▸ Mapeamento das condições de moradia
  - ▹ Considerar faixas de renda, gênero, raça e faixas etárias.

Como estão categorizadas as atividades no município? Quais são os empreendimentos que causam impacto e que tipo de impacto?

- ▸ Ver dados cadastro fiscal.
- ▸ Ver dados de aprovação de novos empreendimentos e licenciamento de uso do solo.

O município prevê parâmetros de avaliação de incômodos? Ruídos e odores, por exemplo, são efetivamente medidos pela Prefeitura?

- ▸ Mapa identificando os empreendimentos de impacto já implementados no território

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P22 No município há áreas que apresentam problemas de incomodidade e/ou conflitos de vizinhança

TEMA T07 Uso e ocupação do solo

Por que esta problemática é importante?

O Plano Diretor é o instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município. Há um enorme desafio de construir uma cultura política que compreenda os conflitos de interesse e de **incomodidade**, que devem ser mediados e negociados em esferas públicas e democráticas. É importante pensar e desenvolver instrumentos capazes de fazer a mediação entre os interesses dos agentes do mercado imobiliário e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno. É preciso avançar em formas de mitigar os impactos negativos gerados, ou minorar efeitos de atividades ou empreendimentos sobre o meio urbano, bem como pensar em medidas compensatórias considerando o escasseamento dos recursos naturais, as limitações de infraestrutura dos centros urbanos e a degradação das relações de **vizinhança**, buscando melhorar os padrões de qualidade de vida. Para tanto, é fundamental a participação popular no processo de elaboração e de tomada de decisão, de forma que os conflitos e impactos sejam transparentes e viabilizem a construção de mediações e propostas para o território.

INCOMODIDADE diz respeito à interferência gerada por usos não residenciais às áreas residenciais e sua população, e podem tratar de aspectos locacionais e de ocupação dos lotes, níveis de ruído, de salubridade, de poluição ambiental, de geração de tráfego, de demanda por equipamentos e serviços públicos, entre outros.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se as incomodidades existentes são de ruído, odor e/ou periculosidade, produzidas por usos não residenciais em áreas com moradias...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que na área: ▸ há conflito entre usos residenciais e não residenciais; ▸ foram identificadas atividades geradoras de incomodidade.	E37 – Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais.

No município há ou estão previstos empreendimentos que causam mudanças e impactos na dinâmica urbana e na capacidade de infraestrutura instalada.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há empreendimentos que possam causar impacto no trânsito, no meio ambiente ou na paisagem, ou mesmo alterar a dinâmica de ocupação. ▸ há melhorias de infraestrutura necessárias para que este tipo de empreendimento possa ser implementado, garantindo a qualidade de vida	E39 – Viabilizar melhorias e adequações urbanas na implementação de empreendimentos de impacto. E40 – Garantir qualidade urbana e participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento de uso e ocupação do solo

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos no município?

- Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Onde estão localizados e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- Mapa de vazios urbanos
  - Como fazer?
    - Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia
    - Imagens/fotos aéreas

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P23 O município possui demanda para estimular novas atividades econômicas por meio de polos tecnológicos, distritos industriais, centros comerciais, entre outras

TEMA T08 Desenvolvimento econômico

Por que esta problemática é importante?

É cada vez mais comum equipes gestoras municipais serem confrontadas com demandas para a implementação de polos tecnológicos, centros comerciais e distritos industriais. Todos esses tipos de empreendimentos podem contribuir com a dinamização econômica do município, mas é importante que o planejamento dessas atividades ocorra de tal forma que estes dialoguem com os objetivos e as diretrizes da política municipal de desenvolvimento urbano trazida pelo Plano Diretor.

É importante ressaltar que é fundamental planejar essas áreas em conjunto com a expansão da rede de infraestrutura. Além disso, o desenvolvimento desses novos polos, distritos ou centros comerciais pode servir como projetos pilotos para a implantação de uma rede de infraestrutura básica mais sustentável e de baixo carbono (abordagem de mitigação local) e até mesmo com estratégias específicas para promover uma economia circular.

O Plano Diretor pode ainda contribuir para determinar os cuidados a serem tomados na instalação de cada um desses projetos, assim como o de avaliar se há realmente a necessidade de fomentar o desenvolvimento de polos específicos dessa natureza, ou se é possível estimular a criação de atividades destas cadeias produtivas de forma difusa ou concentrada, mas em áreas já consolidadas do município.

A **ECONOMIA CIRCULAR** é um conceito baseado na natureza em oposição aos processos produtivos da economia linear onde os resíduos são insumos para a produção de novos produtos. Esse conceito também é chamado de "cradle to cradle" – do berço ao berço – e não considera a ideia de resíduos. Na economia circular os produtos e serviços são planejados para conformarem continuamente novos ciclos sem as transformações biológicas, físicas ou químicas, mantendo os produtos, materiais e componentes no mais alto grau de valor e utilidade, eliminando a noção de resíduos desde a sua concepção[37].

37. Hendges, Antonio Silvio. Reciclagem, Reutilização e Economia Circular. in EcoDebate, ISSN 2446-9394, 21/01/2022.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, na região do município, percebe-se expansão da atividade industrial...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ nos últimos anos, houve aumento do número de indústrias na região ou mesmo no município; ▸ o município está localizado em uma região onde o PIB gerado pelas atividades industriais apresenta crescimento nos últimos anos; ▸ o município está localizado em região com boa infraestrutura de transporte de cargas, telecomunicação e disponibilidade de recursos fundiários.	E41 – Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.

Se o município está situado em aglomerado urbano dinâmico, próximo a centros tecnológicos e de pesquisa de ponta...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município faz parte de uma região metropolitana com grande concentração populacional, forte dinâmica econômica e boas instituições de ensino e pesquisa; ▸ nos últimos anos, houve aumento do número de empresas de alta tecnologia e de atividades ligadas à pesquisa, além de startups e empresas de economia criativa.	E42 – Identificar áreas de interesse e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas vinculadas à pesquisa e à tecnologia de maneira articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal. E56 - Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.

Se o município exerce a função de polo comercial regional.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ O município está localizado em uma região com grande concentração de empresas comerciais, de portes variados; ▸ O município está localizado em região populosa, que atua como mercado de consumo local; ▸ O município atrai consumidores de outros municípios e regiões.	E43 – Identificar áreas de interesse e promover a criação de polo comercial e/ou circuito de compras articulado ao desenvolvimento urbano e econômico municipal. E105 - Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a eficiência energética em construções.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão localizadas as áreas geradoras de trabalho no município?

- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos
  - Identificação das fontes emissoras de GEE no município.

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as áreas produtivas no município e qual é a disponibilidade de área para expansão dessas atividades?

Ver dados:

- CENSO IBGE:
  - Densidade demográfica por setor censitário.
  - Faixas de renda por setor censitário.
  - Perfil da População Economicamente Ativa por setor censitário (Raça/cor, Gênero, Faixa etária, Condições de mobilidade).
- BASE RAIS:
  - Número e localização dos vínculos de trabalho formal → [para todo o município].
  - Número e localização de estabelecimentos com vínculos profissionais no município.

Analisar também:

- Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- Consultar população residente, demandas por bairro e por grupos populacionais.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P24 O município apresenta estagnação econômica ou perda de atividades geradoras de emprego em consequência da desindustrialização, da competição fiscal entre cidades ou da falta de infraestrutura, entre outros

TEMA T08 Desenvolvimento econômico

Por que esta problemática é importante?

Diversas podem ser as razões que levam um município a experimentar a **estagnação econômica**. É possível que ele nunca tenha apresentado uma estrutura minimamente dinâmica de geração de emprego, renda e receita pública, decorrente de um processo histórico de urbanização marcado pelo crescimento das periferias desprovidas de serviços urbanos e pelo estabelecimento de áreas-dormitório em relação a um município central de uma **região metropolitana**, por exemplo. É possível também que o município tenha apresentado, há algum tempo, um perfil industrial que não se faz mais presente, em decorrência da saída de fábricas que se deslocaram para outras regiões do país (ou do mundo) em busca de situações mais vantajosas para o estabelecimento de seus negócios (disponibilidade de mão-de-obra mais barata ou isenção de impostos, entre outros). Há ainda a possibilidade de municípios que perderam empresas, por apresentarem uma infraestrutura urbana, de saneamento, de mobilidade ou de telecomunicações deficitária em relação às necessidades operacionais do ramo empresarial. Seja qual for o motivo da estagnação econômica, nesta Problemática são apresentadas estratégias para os municípios preverem em seus Planos Diretores, visando alternativas para isso.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município identificam-se centralidades com perda de atividades ou áreas que necessitam de novas centralidades econômicas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município possui centralidades de bairro que já apresentaram algum grau de dinamismo; ▸ as empresas que ocupavam as centralidades do município estão migrando para outras localidades; ▸ o município apresenta grande concentração de atividades produtivas e postos de trabalho, necessitando descentralizar essa oferta em outras regiões de sua área urbana.	E44 – Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.

se, no município, a perda de atividades econômicas em áreas específicas gera vazios urbanos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município possui áreas industriais, comerciais ou de serviços esvaziadas, marcadas por vazios urbanos e edificações ociosas em decorrência da migração de fábricas e estabelecimentos para outros municípios e regiões; ▸ o município apresenta grande concentração de atividades produtivas e postos de trabalho, necessitando descentralizar essa oferta em outras regiões de sua área urbana.	E44 – Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.

Se, no município, existe alta irregularidade fundiária, edilícia e/ou de usos que leva a dificuldades de fortalecimento dos negócios (expansão, obtenção de crédito etc.)...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ apresenta áreas com concentração de atividades comerciais e de serviços sem alvará de funcionamento, isto é, sem regularização fundiária, edilícia ou de uso; ▸ deseja promover a regularização dessas atividades, a fim de fortalecer a descentralização de oportunidades e dinamizar bairros residenciais.	E45 – Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão localizadas as áreas geradoras de trabalho no município?

- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as áreas produtivas no município e onde estão as áreas ociosas, com perda de estabelecimentos e presença de vazios urbanos pelo abandono de empresas?

Ver dados:

- ▸ USO DO SOLO
  - ▹ Identificar as áreas ativas e as áreas ociosas vinculadas a usos produtivos.
- ▸ BASE RAIS
  - ▹ Número e localização dos vínculos de trabalho formal → [para todo o município].
  - ▹ Número e localização de estabelecimentos com vínculos profissionais no município.

Analisar também:

- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Consultar população residente, identificando demandas por bairro e por grupos populacionais.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P25	O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou controlar seus impactos urbanos e ambientais
TEMA	T08	Desenvolvimento econômico
	T13	Desenvolvimento Rural Sustentável

Por que esta problemática é importante?

As atividades rurais e extrativistas constituem a base econômica de um número significativo de municípios no Brasil. Em boa parte deles, essas atividades apresentam ritmo expansivo e, por vezes, demandam maiores áreas para a cultura agrícola ou para o extrativismo. Estas atividades geram um grande impacto não apenas no aumento das emissões de GEE, mas também na redução das remoções de GEE devido, por exemplo, à sua expansão sobre áreas verdes e a redução da estocagem de carbono no solo. Situações desse tipo, para serem bem direcionadas, precisam de um bom diagnóstico econômico, urbanístico e ambiental, em que sejam identificadas as necessidades de área para expansão dos negócios, mas também que essas necessidades sejam contrapostas com outras necessidades do município, tais como: conservação e preservação ambiental, contenção de áreas de risco, necessidades de recursos fundiários para produção habitacional e tendências de expansão urbana. Além disso, é importante reduzir os circuitos de comercialização, promover práticas mais sustentáveis e a recuperação de pastagens e áreas degradadas, compreendendo e fomentando a segurança alimentar de forma competitiva e ambientalmente responsável. Sobretudo, é fundamental que essas ampliações de áreas destinadas a usos rurais ou extrativistas sejam condizentes com as diretrizes da política de desenvolvimento urbano municipal, previstas no Plano Diretor vigente ou em revisão.

Nesta problemática são apresentadas estratégias para os que municípios possam prever em seus Planos Diretores meios de alcançar este objetivo de maneira compatível com seu desenvolvimento como um todo.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, é necessário ampliar as áreas destinadas às atividades rurais...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o Produto Interno Bruto do município relativo às atividades rurais tem apresentado alta nos últimos anos; ▸ as áreas rurais do município estão ocupadas com atividades dessa natureza, sendo rara a presença de glebas e terrenos vazios ou improdutivos; ▸ o município possui áreas não ocupadas por atividades rurais ou urbanas, que tampouco apresentam relevância ambiental, passíveis de serem convertidas em áreas rurais.	E46 – Demarcar e garantir áreas para produção rural. E47 – Estimular uso mais intensivo e sustentável da terra já demarcada para uso rural.

Se a atividade rural ou extrativista próspera é geradora de grandes impactos ambientais ou urbanos no município e grande emissora de GEE...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ as atividades rurais ou extrativistas do município têm gerado impactos ambientais, como contaminação da rede hídrica ou do solo; ▸ as atividades rurais ou extrativistas têm operado com métodos que geraram impactos no ambiente urbano, como instabilidade geotécnica, poluição ambiental, impactos no sistema viário ou necessidade de produção habitacional para pessoas trabalhadoras do campo/áreas extrativistas, entre outros.	E48 – Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão localizadas as áreas rurais e extrativistas no município?

- ▸ Mapeamento do uso do solo
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento das condições de moradia
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

- ▸ Mapeamentos das condições ambientais e dos serviços ecossistêmicos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as áreas rurais e extrativistas no município e qual é a disponibilidade de área para expansão dessas atividades? Existe conflito dessas demandas com áreas ambientais?

Ver dados:

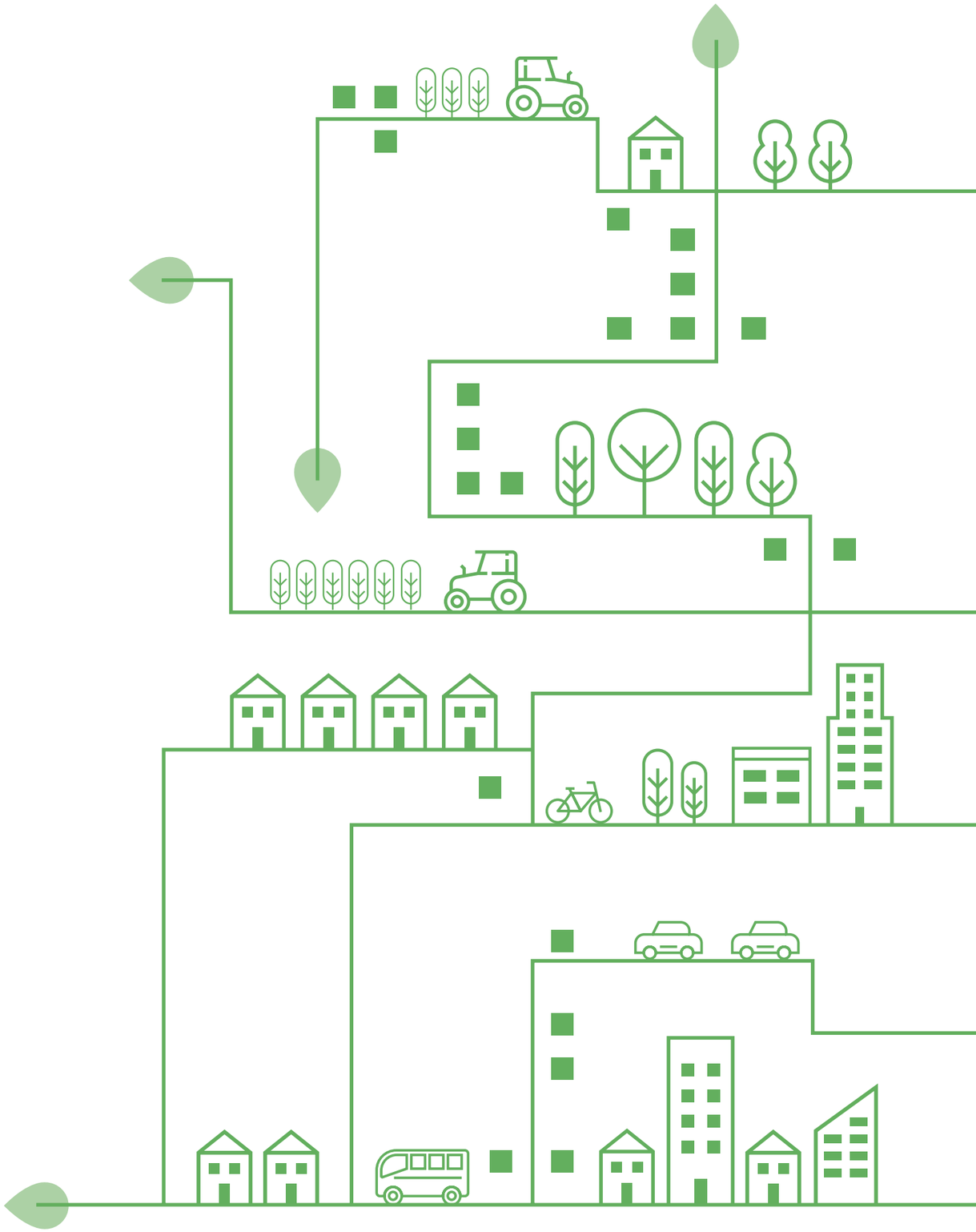
- ▸ CENSO IBGE:
  - ▹ Produto Interno Bruto por segmento econômico.
  - ▹ Densidade demográfica por setor censitário.
  - ▹ Faixas de renda, raça/cor, faixa etária e gênero por setor censitário.
  - ▹ População economicamente ativa por setor censitário.
- ▸ BASE RAIS:
  - ▹ Número e localização dos vínculos de trabalho formal → [para todo o município].
  - ▹ Número e localização de estabelecimentos com vínculos profissionais no município.

Analisar também:

- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Consulta população residente, identificando demandas por bairro e por grupos populacionais.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



PROBLEMÁTICA P26 O município integra Área de Especial Interesse Turístico ou apresenta forte atividade turística

TEMA T08 Desenvolvimento econômico

Por que esta problemática é importante?

Municípios que têm o turismo como base econômica precisam promover o próprio desenvolvimento urbano e ambiental considerando este aspecto. Assim, municípios turísticos de sol e praia precisam regulamentar o uso do solo e a atividade imobiliária, visando manter a disponibilidade de sol nas áreas de banho, ao passo que municípios que são destinos de turismo ecológico precisam garantir que a paisagem natural permaneça conservada, e os municípios de turismo cultural e histórico devem proteger sobremaneira seu patrimônio edificado. Dessa forma, a política de desenvolvimento urbano e ambiental dos municípios prevista nos Planos Diretores deve considerar essas condicionantes, visando a manutenção da qualidade de vida no município e a permanência da fonte de suas receitas. Para esta problemática, veja o conteúdo do tema Turismo.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui atividade turística dinâmica ou integra Área de Especial Interesse Turístico...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o turismo tem uma participação significativa na formação do Produto Interno Bruto municipal e na geração de receitas; ▸ o município tem atributos específicos (naturais, urbanos, econômicos, históricos, culturais...) que lhe conferem características atrativas para circuitos turísticos; ▸ o município não apresenta grandes atributos turísticos, mas está localizado em aglomeração urbana em que outros municípios desempenham esse potencial de atração.	Ver problemáticas e estratégias do tema Turismo

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

PROBLEMÁTICA P27 O município apresenta bairros populosos com baixa oferta de postos de trabalho

TEMA T08 Desenvolvimento econômico

Por que esta problemática é importante?

O padrão histórico de urbanização brasileira é marcado, de maneira geral, por forte segregação socioespacial no crescimento das cidades. Isso determinou a formação de grandes áreas periféricas onde reside a população de baixa renda e onde a oferta de serviços e de trabalho é escassa, configurando, assim, os chamados "bairros-dormitório". Esse padrão de concentração de usos produtivos, trabalho e emprego em áreas específicas da cidade gera consequências no âmbito da mobilidade urbana, com um número grande de viagens pendulares casa-trabalho da população moradora dos subúrbios e das periferias, mas também determinam impactos sobre a qualidade de vida e a qualidade urbana dos bairros com baixa oferta de postos de trabalho.

Esta Problemática reúne estratégias que, no âmbito do Plano Diretor, podem ser previstas para estimular o desenvolvimento econômico em bairros com grande densidade populacional e baixa oferta de postos de trabalho.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, o uso do solo impede a instalação de atividades empregadoras...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município possui áreas cujo zoneamento ou regras de uso e ocupação são muito restritivas, impedindo o estabelecimento de atividades econômicas (geralmente populares ou de uso cotidiano, mas não apenas) de maneira regular.	E49 – Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos para população local.

Se, no município, a carência de infraestrutura inibe a instalação de usos não residenciais empregadores em certas áreas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ já houve casos de empresas que deixaram o município em busca de regiões com maior oferta de infraestrutura urbana para deslocamento de mercadorias, da força de trabalho ou para telecomunicações.	E50 – Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novos usos.

Se, no município, bairros apresentam estabelecimentos com alta irregularidade, o que impede o investimento para ampliação dos negócios e equipes de trabalho...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ apresenta áreas com concentração de atividades comerciais, serviços e outros sem regularização fundiária, edilícia ou de uso (sem alvarás de funcionamento); ▸ deseja promover a regularização dessas atividades para fortalecer a descentralização de oportunidades e dinamizar bairros residenciais.	E45 – Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local. E51 - Ajustar tributação imobiliária e sobre serviços para atividades econômicas na área.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão os vínculos formais de emprego no município? Qual o perfil da população empregada? Como se polarizam as áreas de trabalho em relação às áreas de moradia?

▸ Mapa de empregos formais (base RAIS) e perfil e densidade demográfica por setor censitário (Censo IBGE).

Quais são as relações entre a oferta de trabalho formal e a população economicamente ativa por bairro, distrito ou outra subdivisão do território municipal?

▸ Mapa de concentração de postos de trabalho em relação à população moradora.
  ▹ Como fazer?
  ▹ Cruzar vínculos formais por bairro disponíveis na base RAIS (Ministério do Trabalho) com o número e perfil de pessoas moradoras que são população economicamente ativa (PEA), base Censo IBGE.

Onde estão as centralidades de bairro do município?

▸ Mapa indicando o Sistema de Centralidades do município.

Quais as faixas de renda da população e onde se distribuem na cidade?

▸ Mapa de renda populacional por setor censitário (comparar a espacialização da renda entre, pelo menos, dois Censos do IBGE).

Analisar também:

▸ Caracterização da população que não está inserida no mercado formal de trabalho, sobretudo identificando a população jovem que não trabalha nem estuda ("nem-nem").
▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
▸ Consulta população residente, identificando demandas por bairro ou por grupos populacionais.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantido que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P28 O município necessita manter e fortalecer comércios e usos populares

TEMA T08 Desenvolvimento econômico

Por que esta problemática é importante?

Em boa parte dos municípios brasileiros, a oferta de trabalho para porção significativa da população economicamente ativa se dá em micro e pequenas empresas populares. Muitas dessas empresas não se encontram, necessariamente, regularizadas. Nos bairros periféricos, é visível a presença de estabelecimentos comerciais e de serviços de base familiar, normalmente conciliando, no mesmo lote, a atividade de sustento e a residência da família. Nas áreas centrais e nas centralidades, percebe-se a presença de comerciantes ambulantes que, muitas vezes, carecem de uma regulação e de condições mínimas de trabalho. Para além de significarem o sustento de muitas famílias de baixa renda, o **comércio e os usos populares** conformam também a autenticidade e a identidade das paisagens urbanas e, também por esses motivos, merecem ser preservados.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui comércios e serviços locais em estabelecimentos irregulares...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ parte dos agentes locais gerem negócios de bairro em imóveis irregulares ou sem que a atividade esteja licenciada na Prefeitura; ▸ o município apresenta a necessidade de fortalecer as áreas locais visando dinamizar os bairros mais distantes das áreas centrais, com atividades produtivas e serviços que aproximem as moradias populares existentes das oportunidades de trabalho.	E44 – Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo. E45 – Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.

Se no município existem áreas com acentuada informalidade do comércio ambulante.	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ falta, no município, oferta de postos de trabalho formais para toda a população trabalhadora; ▸ o município apresenta uma taxa de desemprego elevada; ▸ parte da população economicamente ativa não possui qualificação necessária para ser empregada em empregos formais;	E52 – Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão os estabelecimentos formais e informais que geram trabalho para a população local? Qual é o perfil da população empregada?

- ▸ Mapa de empregos formais (base RAIS) e perfil e densidade demográfica por setor censitário (Censo IBGE).
- ▸ Dados de ISS por tipo de atividade e localização.

Quais são as relações entre oferta de trabalho formal e a população economicamente ativa por bairro, distrito ou outra subdivisão do território municipal? Qual o perfil da população economicamente ativa?

- ▸ Mapa de concentração de postos de trabalho em relação à população moradora.
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Cruzar vínculos formais por bairro disponíveis na base RAIS (Ministério do Trabalho) com o número e perfil de pessoas moradoras que são população economicamente ativa (PEA), base Censo IBGE.

Onde estão as centralidades de bairro do município?

- ▸ Mapa indicando o Sistema de Centralidades do município.

Quais são as faixas de renda da população e onde se distribuem na cidade? Quais as diferenças de rendimento por raça/cor, gênero e faixa etária?

- ▸ Mapa de Renda populacional por setor censitário (comparar a espacialização da renda entre, ao menos, dois Censos do IBGE e sua articulação com demais característica demográficas).

Analisar também:

- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Consulta população residente, demandas por bairro e por grupo populacional.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantido que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P29	O município possui ou está localizado em áreas de influência de grandes projetos de impacto ambiental, como barragens, hidrelétricas, mineração e pedreiras, entre outros
TEMA	T09 T16	Grandes projetos de impacto Áreas de risco

Por que esta problemática é importante?

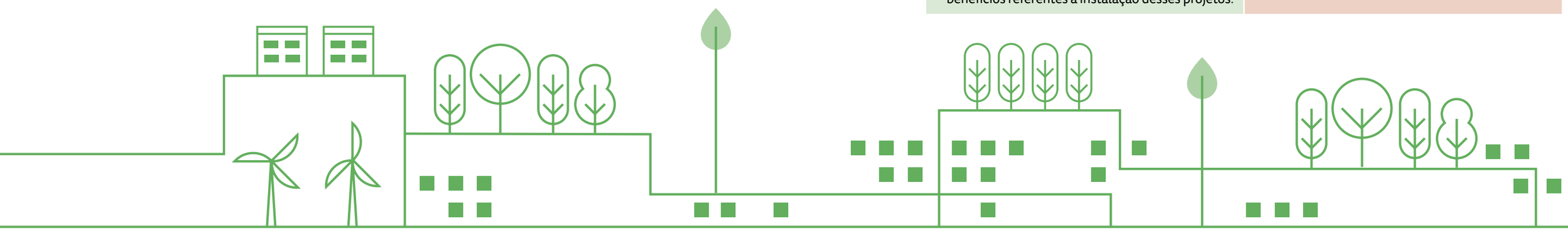
Por vezes, a instalação de grandes projetos de infraestrutura ou de atividades extrativistas colocam em **risco** municípios ou bairros inteiros e podem ser grandes geradores de emissões de GEE. No caso de municípios onde essas estruturas já existem, o Plano Diretor pode ajudar a orientar os vetores de expansão urbana mais adequados, a fim de evitar a exposição a esses riscos, prever mecanismos que limitem a quantidade de emissões geradas, e prever dispositivos que fortaleçam a participação social no âmbito da definição de ações mitigadoras, ou do planejamento de ações emergenciais em casos de risco. Barragens de resíduos da atividade mineradora, barragens de água para abastecimento e obras para viabilização de usinas hidrelétricas, entre outros grandes projetos, têm exigido, cada vez mais, cuidado por parte dos municípios no que diz respeito ao possível impacto dessas infraestruturas sobre seu território. É fundamental que os municípios consigam prever o crescimento urbano e o risco de exposição de suas populações diante de acidentes e colapsos nessas estruturas, mas também é essencial que sejam considerados todos os impactos sociais, ambientais, econômicos e culturais da instalação dessas atividades sobre o território, garantindo também um desenvolvimento alinhado às agendas climáticas.

No âmbito da formulação de seus Planos Diretores, os municípios podem prever estratégias e instrumentais relativos ao licenciamento de futuros grandes projetos de impacto, à previsão de localização para essas atividades e ao planejamento de ações emergenciais em caso de acidentes, inclusive previsão de recursos fundiários para reassentamentos quando necessários.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município ou na região existem grandes projetos ou instalações de infraestrutura com risco de impacto ambiental...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui grandes equipamentos e empreendimentos dessa natureza ou possui projetos voltados a implementá-los; ▸ deve promover o controle social e a participação das populações possivelmente afetadas tanto para acompanhamento das situações de risco existentes, quanto na gestão das ações mitigadoras; ▸ necessita planejar seu crescimento urbano e áreas de habitações rurais, de modo a evitar possíveis impactos sobre as áreas habitadas; ▸ deve lidar com eventuais riscos de acidentes que podem afetar também municípios vizinhos, o que exige articulação intermunicipal.	E53 – Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto. E54 – Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos. E55 – Prever articulação intermunicipal e interfederativa para planejamento, controle e ação emergencial.

Se no município ou na região há previsão de instalação de infraestruturas com risco de impacto ambiental, social e urbano...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ está localizado em área com previsão de empreendimento de grande porte (público ou privado); ou ▸ prevê, no território municipal, a instalação de empreendimento de grande porte; ▸ precisa avaliar a melhor localização para o empreendimento, de modo a evitar impactos nocivos à área urbana ou a reservas e áreas de importância ambiental. ▸ deve avaliar os impactos sobre a biota, o meio urbano e o patrimônio cultural, a fim de prever mitigações ou mesmo reavaliar a pertinência do projeto; ▸ necessita avaliar a necessidade de reassentamento da população e a previsão de áreas aptas para este fim; ▸ deve promover instâncias de participação e diálogo com a população para avaliação dos riscos e dos benefícios referentes à instalação desses projetos.	E56 – Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas. E09 – Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento. E54 – Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos.



Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento Regional
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos
  - Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão localizados os grandes projetos de impacto existentes no município e como essas localidades se relacionam com as áreas urbanas e ambientais?

- Mapa indicando localização dos grandes projetos de impacto no município (complexos industriais, reservatórios, barragens e entre outros)
- Mapa indicando a área urbanizada atual
- Mapa indicando áreas ambientais relevantes, incluindo Unidades de Conservação

Quais são as áreas da cidade que o zoneamento permite atividades de maior impacto?

- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (uso do solo).

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

Por que esta problemática é importante?

Pedreiras, indústrias madeireiras, petroleiras, mineradoras são alguns exemplos de atividades extrativistas que podem se instalar no território e nele gerar impactos ambientais e socioeconômicos diversos. Algumas vezes, essas indústrias constituem a base da atividade econômica do município, gerando grande dependência por parte da vida urbana sobre a existência dessas atividades. Contudo, é preciso que o município saiba orientar a instalação dessas atividades, de modo a diminuir riscos e garantir que a existência dessas atividades econômicas não tenha por consequência riscos à vida humana, à vida urbana e ao **ecossistema** como um todo. Nesta problemática, são apresentadas as estratégias que podem apoiar os municípios a conceber formas de controle da instalação dessas atividades em seu território, por meio de seus Planos Diretores e da política de desenvolvimento urbano neles contida.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município existe demanda e potencial para atividade extrativista...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ possui reservas minerais possíveis de exploração; ▸ necessita avaliar os riscos e os benefícios da exploração desses recursos; ▸ necessita formular instrumentos que regulem o licenciamento, a mitigação e as contrapartidas desses grandes projetos.	E57 – Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.

Se a atividade extrativista é geradora de grandes impactos ambientais ou urbanos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ a área e o uso do solo municipal como um todo possuem necessidade de regulação; ▸ o município necessita formular instrumentos que regulem o licenciamento, a mitigação e as contrapartidas desses grandes projetos.	E56 – Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento Regional
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão localizadas as reservas minerais do município e região?
Onde existem atividades extrativistas já instaladas?
Como essas localidades se relacionam com as áreas urbanas e ambientais do município?

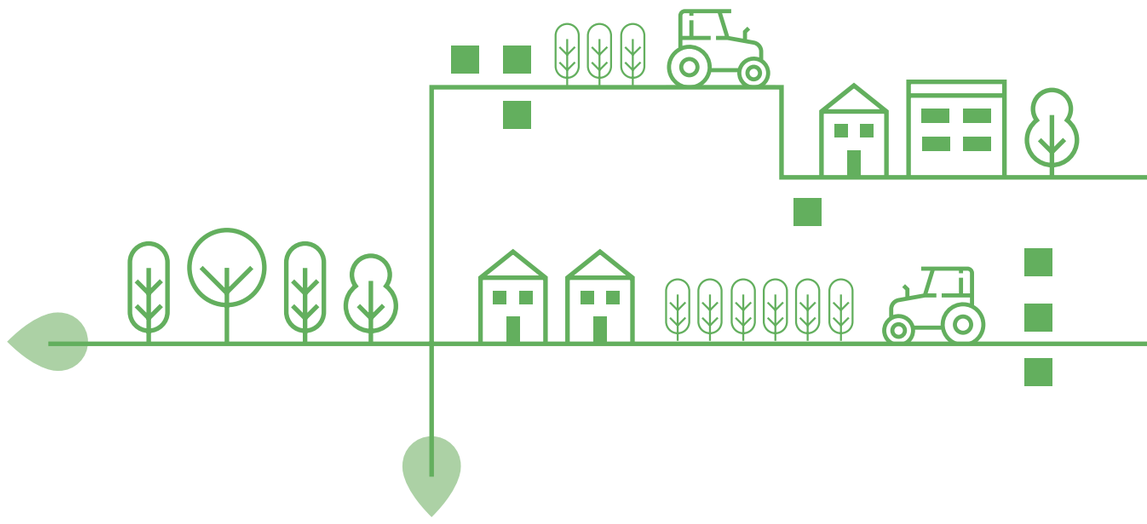
- Mapa indicando a localização das reservas minerais do município
- Mapa indicando as atividades extrativistas já instaladas, se existentes
- Mapa indicando a área urbanizada atual
- Mapa indicando áreas ambientais relevantes, incluindo Unidades de Conservação

Quais são as áreas da cidade que o zoneamento permite atividades extrativistas?
É necessário rever o zoneamento, a partir do diagnóstico e prognóstico do Plano Diretor?

- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (uso do solo).

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.



PROBLEMÁTICA P31 O município possui ou prevê a instalação de grandes complexos industriais de impacto urbano ou ambiental

TEMA T09 Grandes projetos de impacto

Por que esta problemática é importante?

As atividades industriais costumam ser fundamentais para o pleno desenvolvimento econômico municipal. Contudo, sobretudo no caso das indústrias de base, a presença delas no território pode gerar impactos ambientais e urbanísticos capazes de comprometer a qualidade de vida da população residente no município e em seu entorno. Além disso, essas atividades podem gerar altos níveis de emissões de GEE, tanto em sua atividade principal (processos Industriais e uso de produtos, uso ou transformação físico-química de materiais) quanto também emissões relacionadas a um incremento na demanda por energia e transporte de carga e passageiros. Os impactos podem também se manifestar num maior comprometimento do sistema de mobilidade, no **sistema ambiental**, na contaminação do solo, da água e do ar ou na geração de uma polarização que acarrete a necessidade de investimentos em infraestrutura de suporte, entre outros. Assim, nesta Problemática, apresentamos estratégias que visam instruir os municípios a orientar o planejamento de novas atividades, além de controlar os impactos delas decorrentes.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município percebe-se avanço da atividade industrial de impacto...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existe demanda do setor privado industrial pela instalação de novas plantas (fábricas) no município; ▸ regionalmente, o município está localizado em área com bom acesso a infraestrutura de transportes, logística e energia; ▸ o município necessita prever as localizações e regulamentações adequadas para a promoção do desenvolvimento industrial, de maneira articulada à sua política de desenvolvimento urbano e um desenvolvimento de baixo carbono.	E58 – Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município. E105 - Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a eficiência energética em construções.

Se o município já possui empreendimentos industriais de impacto com a geração de grande quantidade de resíduos ou de emissões de GEE...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ regular o uso do solo e a promoção de atividades, de modo a evitar incomodidades sobre as demais atividades urbanas; ▸ avaliar se há impactos sociais, ambientais e urbanos significativos que exijam a remediação ou a prestação de contrapartidas.	E56 – Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento Regional
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- ▸ Mapeamento das condições de mobilidade
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão localizadas as áreas industriais do município? Onde existe demanda para novas áreas industriais? Onde estão as redes de transporte e de mobilidade do município? Quais são as relações entre essas áreas industriais existentes e previstas, as demais áreas urbanas e as áreas ambientais?

- ▸ Mapa indicando localização das indústrias existentes
- ▸ Mapa indicando as demandas por novas áreas industriais
- ▸ Mapa indicando a área urbanizada atual
- ▸ Mapa indicando áreas ambientais relevantes, incluindo Unidades de Conservação

Quais são as áreas da cidade que o zoneamento permite atividades industriais? É necessário rever o zoneamento, a partir do diagnóstico e prognóstico do Plano Diretor?

- ▸ Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (uso do solo).

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P32 O município possui ou prevê grandes equipamentos urbanos de impacto relacionados à mobilidade e ao transporte, como terminais, aeroportos, aeródromos, portos e/ou rodoviárias, entre outros

TEMA T09 Grandes projetos de impacto

Por que esta problemática é importante?

Apesar de serem fundamentais para o pleno desenvolvimento urbano e das atividades humanas na cidade, portos, aeroportos, aeródromos, rodoviárias e equipamentos similares costumam gerar grande impacto na vida urbana e na **qualidade ambiental**. Por esse motivo, o licenciamento da construção desses empreendimentos carece de controle atento do município no que tange à localização mais adequada para construção, os melhoramentos que devem ser feitos a fim de garantir a integração urbana e a diminuição de impactos ambientais, e as contrapartidas a serem realizadas, visando à remediação de eventuais danos socioambientais e à mitigação da mudança climática; Veja também a problemática 48 e o tema Equipamentos Públicos.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município existe a necessidade de prever áreas para a construção e a instalação dos equipamentos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ deve estudar a melhor localização para o equipamento, considerando a disponibilidade de terras públicas e as lógicas das políticas setoriais, sobretudo de mobilidade; ▸ necessita prever recursos fundiários ou parcerias para promover a construção.	E59 – Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.

Se o município apresenta necessidade de conter ou mitigar os impactos urbanos e ambientais do equipamento...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ O município necessita avaliar se há impactos sociais, ambientais e urbanos significativos que exijam a remediação ou a prestação de contrapartidas.	E56 – Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento Regional
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão localizados os grandes equipamentos de transporte no município?
Onde existe demanda para novos equipamentos dessa natureza?
Em que condições se encontra a rede de transporte e de mobilidade do município?

- Mapa indicando localização dos principais equipamentos modais de transporte.
- Mapa indicando as áreas de expansão urbana Mapa indicando as principais redes e sistemas de mobilidade.

Quais são as áreas da cidade que o zoneamento permite equipamentos de transporte de grande impacto?
É necessário rever o zoneamento, a partir do diagnóstico e prognóstico do Plano Diretor?

- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (uso do solo).

Ver também:

- Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P33 O município possui ou prevê grandes projetos de reestruturação ou requalificação urbana e/ou ambiental

TEMA T09 Grandes projetos de impacto

Por que esta problemática é importante?

A reconversão urbana de partes da cidade, com demandas e características específicas, também pode ser considerada um projeto de grande impacto. Na área urbana, **áreas ociosas** ou subutilizadas de bairros inteiros, e áreas centrais podem receber novo ordenamento do solo, de modo a permitir melhor aproveitamento da terra, a promoção de mais postos de trabalho ou a produção de mais moradias populares, visando o cumprimento da função social da propriedade e da cidade. Esses tipos de projetos podem representar um grande potencial para reestruturação das estratégias de desenvolvimento, alinhando as mesmas às agendas climáticas do município e do país, diminuindo riscos climáticos e promovendo a mitigação da mudança climática, por meio da escolha de soluções que promovam um desenvolvimento de baixo carbono. Nas áreas de paisagem natural, é possível pensar em grandes projetos para requalificação de áreas ambientais degradadas, assim como de preservação de áreas naturais face ao avanço da área urbanizada, que muitas vezes ocorre de maneira não planejada. Estas intervenções podem ser planejadas na forma de infraestruturas verde-azul reduzindo os riscos climáticos, ou mesmo e a emissão de GEE, por meio da **Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE)** e da Mitigação das alterações climáticas.

Adaptação baseada em Ecossistemas (AbE) é o uso da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos como parte de uma estratégia geral de adaptação para ajudar as pessoas a se adaptarem aos efeitos adversos da mudança climática. A AbE inclui, entre outros, o manejo sustentável, a conservação e a restauração dos ecossistemas, entre outras Soluções baseadas na Natureza, como estratégia de adaptação que leva em consideração os múltiplos benefícios sociais, econômicos e culturais para as comunidades locais.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se existem áreas urbanas com potencial ou necessidade de requalificação...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui áreas urbanas ociosas passíveis de reconversão ou reestruturação, visando o melhor aproveitamento da terra e o cumprimento da função social da propriedade; ▸ necessita prever instrumentos para controlar e orientar essa transformação, de acordo com as capacidades e a realidade do município.	E60 – Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.

Se no município existem áreas ambientalmente sensíveis e ameaçadas pelo crescimento da mancha urbana e/ ou pela chegada de novos empreendimentos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Deve controlar o avanço da área urbanizada sobre as áreas ambientalmente sensíveis, ameaçadas por riscos climáticos, pelo crescimento da mancha, aumento do nível do mar e erosão costeira, e áreas importantes para a infiltração e drenagem pluvial; ▸ Deve fortalecer os mecanismos de preservação das áreas de interesse ambiental.	E61 – Garantir a preservação de áreas ambientalmente frágeis e a mitigação de impactos sobre as mesmas, na implementação de novos empreendimentos.

Se no município existem áreas ambientalmente degradadas a serem recuperadas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Deve promover meios de recuperar ambientalmente tais áreas, se valendo da implantação de projetos de Adaptação baseada em Ecossistema (AbE) ou de políticas de Mitigação ;Deve direcionar e controlar os efeitos da urbanização sobre essas áreas.	E62 – Promover a recuperação e preservação das áreas ambientais degradadas.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento regional
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições ambientais

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Verificar a existência de áreas passíveis de novo ordenamento para dinamização do uso do solo e melhor cumprimento da função social da propriedade, mediante intervenções de grandes projetos urbanísticos.
- Mapa de sistemas – projetos estruturantes previstos no território
- Mapa de vazios
  - Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação...

Quantos lançamentos imobiliários existem no município? Há demanda para produção e mercado imobiliário com grande atuação? As áreas passíveis de transformação podem vir a ser de interesse do mercado imobiliário local ou regional?

- Mapa de lançamentos imobiliários

O município possui estrutura de gestão para controle de fluxos complexos de projetos privados, parcerias público-privadas e contrapartidas financeiras, sociais e ambientais?

- Verificar se há fluxograma dos procedimentos de aprovação.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P34 O município está integral ou grandemente inserido em área de preservação ambiental e/ou proteção de mananciais com necessidade de conciliar a preservação ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico local

TEMA T10 Meio ambiente

Por que esta problemática é importante?

Muitos municípios brasileiros foram constituídos em áreas que hoje são reconhecidas como de importância ambiental, seja pela relevância dos **serviços ecossistêmicos** prestados pela natureza, seja pela **fragilidade ambiental** do solo e do meio. É o caso de diversos núcleos urbanizados da região amazônica, por exemplo, onde o urbano é exceção, mas também podemos citar municípios de regiões metropolitanas dinâmicas, onde a exceção são trechos de floresta primária ou secundária que permanecem apesar da urbanização intensa, assim como em todo o território nacional. Em todos os casos, o desafio do poder público local é o de promover o desenvolvimento social conciliando a preservação de áreas ambientais pertinentemente protegidas por leis ou de interesse de preservação. Cabe ao Plano Diretor estabelecer as regras de ocupação do solo e os instrumentos que farão tanto a indução ao desenvolvimento urbano e econômico dos núcleos urbanos, como de promover essa preservação ambiental, tão necessária.

São chamados de **SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS (SE)** bens e serviços fornecidos pelo meio ambiente que beneficiam e mantêm o bem-estar das pessoas. Estes serviços vêm de ecossistemas naturais (por exemplo, as florestas tropicais) e modificados (por exemplo, paisagens agrícolas).

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município necessita promover a preservação de áreas ambientais incluindo as áreas importantes para a recarga hídrica e as planícies de inundação...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui áreas ambientais que podem ser descaracterizadas pelo avanço da urbanização ou pelo avanço da agropecuária, de queimadas e demais atividades extrativistas; ▸ enfrenta o desafio de promover o desenvolvimento urbano de maneira sustentável, ao mesmo tempo em que preserva as áreas ambientais.	E13 – Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis. E63 – Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental.

Se o município necessita promover o desenvolvimento do núcleo urbano...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui um núcleo urbanizado com alguma dinâmica de crescimento de atividades residenciais ou não residenciais; ▸ apresenta dificuldades de dinamizar o tecido urbano em meio a uma legislação ambiental restritiva; ▸ apresenta dificuldades de fomentar o desenvolvimento das áreas ambientais.	E64 – Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades. E25 – Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento Regional
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento de riscos climáticos
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde e de que forma ocorrem os conflitos entre as áreas ambientais e os usos urbanos incompatíveis com a preservação? Quais são as potencialidades?

- Identificação das Unidades de Conservação apontando grupos e categorias.
- Verificação dos Plano de Manejo dessas áreas, caso existentes, bem como suas diretrizes.
- Identificação de áreas não protegidas, mas com características ambientais que a qualificam para preservação ou conservação.
- Identificação das áreas de expansão urbana formal ou informal sobre áreas ambientais.
- Identificação das atividades em meio urbano que comprometam a qualidade do meio ambiente das áreas de preservação e dos serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das áreas ambientais cuja preservação e conservação são necessárias, bem como das áreas ambientais já descaracterizadas, garantindo que a leitura técnica seja contemplada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P35 O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, para constituir um sistema de áreas verdes

TEMA T10 Meio ambiente

Por que esta problemática é importante?

Para garantir a qualidade de vida e o meio ambiente ecologicamente equilibrado, ambos direitos constitucionais da população brasileira, os municípios precisam prever uma gestão do espaço urbano que promova uma oferta de áreas verdes de maneira equilibrada com os usos urbanos. Parques, praças e áreas verdes permeáveis e acessíveis à população prestam **serviços ecossistêmicos** fundamentais para o bem-estar humano, inclusive para a redução de riscos climáticos atuais e futuros, mas, muitas vezes, os municípios brasileiros apresentam dificuldades de construir estratégias de política pública que viabilizem a ampliação ou a reserva de áreas verdes para a constituição de um Sistema de Áreas Verdes, integrando áreas públicas e privadas, em áreas intraurbanas e em áreas de preservação ambiental. O Plano Diretor, como principal instrumento de política urbana à disposição do município, pode prever formas de viabilizar estratégias para a ampliação de áreas verdes e espaços públicos de lazer, daí a importância dessa Problemática.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município necessita ampliar e estruturar áreas verdes e de lazer...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: o município ▸ possui demanda por novas ou melhores áreas verdes públicas; ▸ precisa criar meios de estimular a preservação das áreas verdes privadas. ▸ precisa ampliar as áreas verdes, reduzir a emissão de carbono e criar meios de regular o microclima, reduzindo a temperatura nos centros urbanos (e com isso a demanda por energia para resfriamento).	E65 – Viabilizar a aquisição de imóveis estratégicos para conversão em áreas verdes públicas.
	E63 – Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental.

Se o município necessita promover o desenvolvimento do núcleo urbano qualificando as áreas públicas de forma integrada...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ apresenta necessidade ou potencialidade de articular as áreas verdes municipais em um Sistema, promovendo melhor aproveitamento e fortalecimento das áreas verdes; ▸ apresenta a potencialidade de fortalecer o sistema ambiental municipal ao regional, integrando áreas ambientais contíguas que desempenham função ambiental importante na região. ▸ Possui problemas associados à inundação e alagamentos....	E25 – Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.
	E66 – Planejar e articular as áreas verdes municipais às áreas de relevância regional ou metropolitana.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento regional
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de moradia da população
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento dos riscos climáticos
  - Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as demandas por áreas verdes e onde estão as potencialidades de uso e aproveitamento de áreas para este fim?

- Verificar bairros com grande concentração de população e carência de áreas verdes.
- Verificar a desigualdade no acesso às áreas verdes entre grupo populacionais.
- Identificar áreas verdes ou massas arbóreas públicas e/ou privadas com potencialidade para constituição de sistema de áreas verdes.
- Mapa de serviços ecossistêmicos: Levantamento das áreas que possuem funções ecossistêmicas no território, buscando delimitar as áreas responsáveis pelos principais SE identificados no território.

Há conflitos na preservação das áreas de importância ambiental?

- Verificar áreas ambientais degradadas.
- Verificar atividades em meio urbano que comprometam a qualidade do meio ambiente das áreas de preservação.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação de bairros que carecem de áreas verdes e de terrenos ociosos que possam ser convertidos em áreas verdes públicas, além de como estruturar e fortalecer o conjunto de áreas verdes municipais, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P36 O município apresenta situações de avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis, como mananciais, matas, manguezais e APPs, entre outras

TEMA T10 Meio ambiente

Por que esta problemática é importante?

O crescimento urbano desordenado faz parte da história da urbanização brasileira e, como consequência, diversas são as municipalidades que vivenciam o avanço da ocupação urbana, formal ou informal, sobre áreas ambientalmente frágeis, expostas a riscos climáticos ou importantes para a prestação de **serviços ecossistêmicos**. O controle das frentes de expansão urbana é essencial para garantir o desenvolvimento urbano de maneira equilibrada com o meio ambiente, e o Plano Diretor pode contribuir colocando limites à urbanização dessas áreas. No entanto, são muitas as áreas ambientais onde a ocupação urbana já é uma realidade, sendo importante, nesses casos, promover a recuperação ambiental, a fim de garantir também a promoção de direitos sociais, como o direito à moradia. Para enfrentar esse desafio complexo, tema recorrente da política urbana de municípios brasileiros, apresentamos essa Problemática.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui áreas ambientais já ocupadas (ou sob pressão) mas que são aptas à ocupação urbana, de forma a conter o espraiamento para outras áreas	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ apresenta áreas ambientais ameaçadas pelo espraiamento da urbanização, formal ou informal (suscetíveis a deslizamentos de encostas e erosões costeiras, com vegetação de restinga e mangue para proteção contra elevação do nível do mar); ▸ necessita estimular pessoas proprietárias de áreas verdes privadas a preservarem suas áreas ambientais.	E02 – Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.
	E11 – Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.

Se o município necessita promover a preservação das áreas ambientais frágeis, importantes para a prestação de serviços ecossistêmicos (inclusive estocagem de carbono), e expostas a riscos climáticos existentes ou futuros	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ apresenta áreas ambientais ameaçadas pelo espraiamento da urbanização formal ou informal; ▸ necessita estimular os proprietários privados de áreas verdes a preservarem suas áreas ambientais.	E13 – Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.
	E25 - Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.
	E63 – Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental.
	E69 - Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento Regional
- ▸ Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento das condições de moradia
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde e de que forma ocorrem os conflitos entre as áreas ambientais e os usos urbanos incompatíveis com a preservação? Quais são esses conflitos? Há áreas de importância ambiental ameaçadas pelo avanço da urbanização?

- ▸ Verificar a expansão urbana formal ou informal sobre áreas ambientais.
- ▸ Verificar as atividades em meio urbano que comprometam a qualidade do meio ambiente das áreas de preservação.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das áreas ambientais ameaçadas pelo avanço da urbanização e seus conflitos, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P37 O município precisa promover melhor utilização dos recursos hídricos

TEMA T10 Meio ambiente

Por que esta problemática é importante?

Os recursos hídricos representam parte estruturante do território de qualquer município. No entanto, muitos são aqueles que não conseguem promover uma integração adequada desses recursos à dinâmica urbana. As políticas rodoviaristas de abertura de avenidas em fundos de vale, a canalização e o tamponamento de córregos, assim como o esgotamento a céu aberto desses cursos d'água expressam a forma insustentável que, historicamente, os recursos hídricos são tratados no desenvolvimento das cidades no Brasil. Uma nova forma de o município integrar-se aos recursos hídricos se faz necessária, assunto que é tratado nesta Problemática.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município precisa promover melhor uso de suas águas, de modo a garantir a segurança hídrica de seus habitantes e das atividades urbanas, rurais municipais e regionais...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui recursos hídricos pouco integrados à vida urbana ou rural; ▸ necessita promover o uso racional da água e incentivá-lo na região, de modo a garantir a sustentabilidade da produção agrícola, das atividades urbanas e do consumo de água,, através da redução da demanda por água, como por exemplo, reutilização de águas cinzas e negras; ▸ apresenta o potencial de integrar a gestão das águas municipais à criação de áreas verdes públicas de contemplação e lazer; ▸ necessita planejar o crescimento urbano condicionado à disponibilidade de água e à infraestrutura de abastecimento disponível ou planejada, preservando e recuperando as áreas que prestam serviços ecossistêmicos para a produção de água.	E67 – Promover a articulação e a integração da rede hídrica às áreas verdes municipais, considerando a dimensão regional das áreas de preservação.
	E68 – Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.
	E69 – Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou prevista.
	E103 - Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento regional
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento da evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento dos riscos climáticos

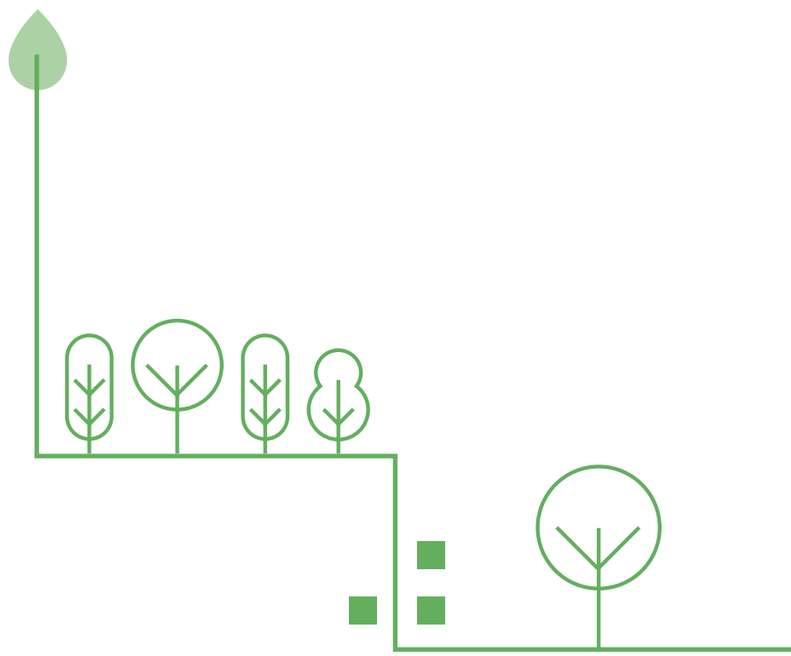
Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão os recursos hídricos do município e como eles vêm sendo utilizados? Quais os potenciais de uso dos recursos hídricos do município?

- Identificar locais irregulares de despejo de resíduos de saneamento nos rios.
- Identificar ocupações irregulares em APPs, ou seja, nas margens dos rios, córregos etc.
- Identificar as áreas de várzea e as margens dos rios sem uso e avaliar as potencialidades de utilização sustentável relacionadas às áreas verdes públicas.
- Verificar se a rede hídrica municipal é utilizada para fins de transporte.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das potencialidades de usos da rede hídrica municipal, bem como dos problemas de gestão e preservação, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.



PROBLEMÁTICA P38 O município necessita evitar e/ou mitigar e recuperar áreas ambientalmente degradadas

TEMA T10 Meio ambiente

Por que esta problemática é importante?

O crescimento urbano acelerado, a falta de controle do uso e da ocupação do solo ou o estabelecimento de atividades econômicas de impacto podem ter consequências negativas sobre áreas ambientais importantes para o município, por conta dos **serviços ecossistêmicos** que elas provêm e dos riscos derivados da mudança do clima. Essas áreas ambientalmente degradadas podem já existir no município (passivo ambiental) ou podem vir a ocorrer, caso regras claras de ordenamento territorial não sejam estabelecidas. Para ambos os casos, o Plano Diretor tem o papel fundamental de formular estratégias e instrumentos de mitigação e recuperação dos passivos e de planejar o desenvolvimento da cidade de forma a impedir que novas degradações ambientais aconteçam.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se existe crescimento da mancha urbana e/ou novos empreendimentos potenciais geradores deimpactos nocivos ao meio ambiente...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ apresenta vetores de expansão urbana formal ou informal sobre áreas ambientalmente sensíveis, como área de riscos de deslizamentos ou de recarga hídrica, e expostas ao aumento do nível do mar e erosão costeira; ▸ possui áreas de importância ambiental ameaçadas pelo crescimento urbano.	E69 – Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou prevista. E09 - Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.

Se no município já existem áreas ambientalmente degradadas ...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ ações para recuperar áreas de importância ambiental que estejam degradadas; ▸ maior controle de empreendimentos geradores de impacto em processos de licenciamento ambiental.	E62 – Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento Regional
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as áreas ambientalmente degradadas no município? Quais as potencialidades para recuperá-las e quais cuidados tomar para evitar o avanço da degradação?

- Identificar as áreas com solo ou recursos hídricos contaminados.
- Identificar e mapear a ocorrência de doenças de veiculação hídrica.
- Identificar as áreas de relevância ambiental local ou regional que foram descaracterizadas por algum aspecto da urbanização.
- Identificar atividades em meio urbano que comprometam a qualidade do meio ambiente das áreas de preservação.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das áreas ambientais descaracterizadas e para indicar alertas e cuidados a serem tomados nessas e em outras áreas ambientais do município, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P39 O município precisa universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário

TEMA T11 Saneamento ambiental

Por que esta problemática é importante?

Em decorrência do processo de urbanização acelerado ocorrido no Brasil, é comum municípios brasileiros apresentarem diversos bairros sem infraestrutura básica de saneamento ambiental. Isso acontece tanto nos bairros **formais** quanto nos **informais** e compromete grandemente a qualidade de vida da população residente nessas áreas, gerando impactos ambientais e podendo acarretar consequências nocivas à saúde pública. Universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário é, portanto, uma questão fundamental e uma importante estratégia de redução de emissões de GEE a ser considerada pelos municípios brasileiros no processo de regulamentação de suas políticas de desenvolvimento urbano, no âmbito de seus Planos Diretores.

BAIRROS FORMAIS são aqueles produzidos por procedimentos legais de parcelamento do solo, com aprovação de projeto na Prefeitura, doação de áreas públicas e provisão de infraestrutura de acordo com as regras de parcelamento vigentes no município.

BAIRROS INFORMAIS são aqueles produzidos fora dos procedimentos legais de parcelamento do solo, sem aprovação de projeto na Prefeitura e sem atender ao regramento de parcelamento municipal.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui a necessidade de levar redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário para assentamentos precários...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ não possui atendimento universal da demanda municipal para abastecimento de água e saneamento; ▸ possui assentamentos precários desprovidos de infraestrutura de saneamento e abastecimento de água.	E70 – Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos).

Se, na região, as necessidades de investimento em infraestrutura de água e saneamento são compartilhadas por municípios vizinhos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui déficit de atendimento de serviços de abastecimento de água e saneamento; ▸ possui estrutura de gestão e articulação intermunicipal para operar em consórcios; ▸ apresenta necessidade de ampliar a oferta de infraestrutura básica de saneamento ambiental visando viabilizar a produção da cidade.	E71 – Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana. E103 - Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos:

Onde ocorrem áreas desprovidas de saneamento e abastecimento de água no município?

- ▸ Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município
- ▸ Mapeamento das condições de moradia
- ▸ Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde ocorrem áreas desprovidas de saneamento e abastecimento de água no município? Há planejamento previsto para universalizar esses investimentos? Qual o perfil da população sem acesso à rede de abastecimento de água e esgotamento sanitário?

- ▸ Identificar e mapear notificações de falta de água.
- ▸ Identificar as áreas com solo ou recursos hídricos contaminados.
- ▸ Identificar e mapear a ocorrência de doenças de veiculação hídrica.
- ▸ Avaliar a demanda por esses investimentos em saneamento no território.

Quais são as condições de urbanização das áreas desprovidas de saneamento e de abastecimento de água? Quais são as demandas existentes de possíveis novos eixos de expansão e urbanização? É possível quantificar o número de pessoas residentes nessas áreas e, nos casos de eixos de expansão urbana, a população futura?

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir no mapeamento das condições reais de saneamento e abastecimento de água no município, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P40 O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos

TEMA T11 Saneamento ambiental

Por que esta problemática é importante?

Uma das componentes do saneamento ambiental – e cuja gestão é crítica em boa parte dos municípios brasileiros – refere-se a coleta, triagem e destinação de resíduos sólidos. O manejo inadequado desses resíduos acarreta problemas ambientais e de saúde pública, afetando a vida urbana como um todo, além de gerar emissões de GEE. A Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal n. 12.305/2010) estabelece as diretrizes, os objetivos e os princípios que devem reger a gestão de resíduos em todo o território nacional e reitera, ao tratar do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, que deve ser elaborado pelos municípios, que os Planos Diretores devem prever áreas para descarte dos resíduos.

Assim, a política municipal de desenvolvimento urbano deve trazer um olhar orientador sobre a política municipal de gestão de resíduos sólidos, como parte integrante do desenvolvimento do território. As estratégias e os instrumentos pertinentes para o encaminhamento dessas questões, no âmbito do Plano Diretor, são destacados nesta Problemática.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município não possui uma política municipal de resíduos sólidos... Se o município não dispõe de área para destinação final de resíduos sólidos, tampouco para triagem dos resíduos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ necessita construir uma política municipal de gestão de resíduos sólidos; ▸ carece da existência de um local final de descarte de resíduos sólidos; ▸ necessita promover equipamentos vinculados à gestão dos resíduos sólidos.	E72 – Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos do sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é a atual situação da rede de suporte à política de resíduos sólidos no município?

- ▸ Mapa indicando o sistema de equipamentos de gestão de resíduos (aterro sanitário, centrais de triagem, ecopontos e composteiras, entre outros).
- ▸ Mapa indicando as áreas atendidas pelo serviço de coleta de resíduos, comuns e recicláveis.
- ▸ Mapa das ocorrências de descarte irregular de resíduos.

Avaliar a demanda por investimentos em gestão de resíduos no município

Em que condições se encontram os serviços de coleta, triagem e descarte de resíduos sólidos no município? Quais são as demandas existentes de possíveis novos eixos de expansão e urbanização? A estrutura existente é suficiente para a produção prevista de resíduos ao término da vigência do novo Plano Diretor?

Qual o potencial de geração de energia a partir do tratamento adequado dos resíduos sólidos no município?

- ▸ Avaliar emissões e potenciais ações de redução de emissão de GEE de resíduos.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir no mapeamento das condições reais de saneamento e gestão de resíduos sólidos no município, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P41 O município apresenta alagamentos decorrentes de problemas de drenagem urbana e de ocupação do solo

TEMA T11 Saneamento ambiental

Por que esta problemática é importante?

Alagamentos e enchentes são recorrentes em municípios brasileiros por conta das formas históricas pelas quais o espaço urbano foi constituído, e o risco dessas ocorrências tende a aumentar potencialmente com a mudança do clima, acarretando mais eventos de chuvas intensas. São consequência, também, de uma gestão ineficiente da infraestrutura de drenagem urbana, degradação da vegetação e aumento da impermeabilidade do solo urbano. Há aspectos dessa problemática que são o Plano Municipal de Drenagem ou o Plano de Ação em Risco. Mas o Plano Diretor pode e deve contribuir na formulação dessas políticas setoriais. E, sobretudo, cabe ao Plano estabelecer as diretrizes de ocupação do solo urbano, que é uma das principais formas de se responder ao problema da drenagem urbana.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município apresenta a necessidade de planejar ações e regramentos para melhoria da drenagem...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui ocorrências de alagamentos e enchentes que necessitam de orientação da política urbana; ▸ apresenta um modelo de uso e ocupação do solo que pode ser aprimorado por meio de melhorias no sistema de drenagem; ▸ apresenta necessidade de prever ações de mitigação das ocorrências de risco por conta de alagamentos.	E27 – Melhorar as condições de drenagem do município considerando uso e ocupação do solo. E73 – Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações.

Se no município existe uma pressão demográfica e ocorrência de alagamentos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui escassez de vazios urbanos dentro da área dotada de infraestrutura da cidade, o que justifica a necessidade de expansão urbana; ▸ apresenta áreas com possibilidade de melhor aproveitamento da terra, mas com ocorrência de alagamentos.	E74 – Articular o planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Como está a rede de suporte à política de resíduos sólidos no município?

- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento dos riscos climáticos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Qual é a situação da drenagem no município e a ocorrência de áreas de enchentes e alagamentos?

- Mapa de áreas sujeitas a alagamentos e enchentes.
- Mapas indicando tendências de expansão urbana.
- Mapa da rede municipal de drenagem urbana.
- Mapa de vazão dos recursos hídricos.
- Mapa das ocorrências de descarte irregular de resíduos.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir no mapeamento das condições reais de drenagem no município, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P42 O município apresenta situações de dificuldade de deslocamento, como ausência ou deficiência de transporte público, trânsito intenso, congestionamento, barreiras urbanas, entre outros

TEMA T12 Mobilidade urbana e transporte

Por que esta problemática é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras é baseado na lógica de expansão urbana rodoviarista, que, associado a outros fatores, tem por consequência uma expansão horizontal das áreas urbanizadas, muitas vezes descontínua, gerando muitos vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar. Esse fato, além de aumentar a insegurança (principalmente de mulheres, população LGBTQIA+, pessoas idosas e crianças), aumenta o tempo de deslocamento tanto de pessoas quanto de mercadorias dentro do município.. A fragmentação (descontinuidade) da mancha urbanizada se apresenta também pela ruptura do tecido urbano por barreiras urbanas (ferrovias, rodovias intermunicipais, grandes equipamentos, como aeroportos, entre outros) e naturais (rios, topografia e outras). A ausência de conexões dificulta a unificação da área urbana da cidade, e necessita de planejamento de ocupação, novas conexões e transposições, melhorando a mobilidade no território.

O trânsito intenso também se deriva de condições espaciais e morfológicas da ocupação do solo, associados a uma dependência do carro, modal de transporte motorizado e individual. Enfrentar esses desafios de mobilidade é uma das principais missões do Plano Diretor, visando reequilibrar e reorientar as dinâmicas de urbanização para o bem comum, passando necessariamente pela redução de impactos ambientais causados pelas formas de deslocamento e de ocupação do solo. Importante lembrar que em muitas cidades brasileiras, o setor de transporte é o principal responsável por grande parte das emissões de GEE no território.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município existe um sistema de transporte público coletivo estruturado ou de alta e média capacidade que precisa ser aprimorado...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ possui uma rede pública de ônibus, trens ou metrô e outros modais de transporte; ▸ necessita melhorar a oferta desses modais de transporte públicos e coletivos, de forma a incentivar a escolha por esses modais em detrimento dos geradores de trânsito intenso; ▸ não apresenta infraestrutura satisfatória de transporte ativo e pode melhorar essas condições ao incentivar a escolha por esses modais em detrimento dos geradores de trânsito intenso.	E75 – Promover adensamento populacional e de uso junto ao sistema de transporte público coletivo. E76 – Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado.

Se o município não possui um sistema de transporte público coletivo...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ não há redes de ônibus, trens e metrô mínimas que garantam a mobilidade pública e coletiva intra e interurbana, no município; ▸ o município não apresenta infraestrutura satisfatória para mobilidade ativa e pode melhorar essas condições ao incentivar a escolha por esses modais em detrimento dos geradores de trânsito intenso; ▸ o município pode estimular a ocupação urbana mais concentrada do território, visando diminuir a necessidade de deslocamentos.	E22 – Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança. E76 – Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado. E32 - Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos.

Se no município os problemas de trânsito decorrem em parte pela existência de empreendimentos imobiliários de alto impacto urbano... Se é necessário o investimento em equipamentos de transporte para completar a infraestrutura de mobilidade do município...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existem impactos significativos no trânsito e no sistema de mobilidade decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários; ▸ é evidente a necessidade de equipamentos de transporte (terminais de ônibus, estações, pontos de transbordo, aeroportos), cuja construção deve impactar no entorno e no município.	E77 – Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e o controle dos impactos decorrentes dessa implantação. E84 – Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação de equipamento de mobilidade e de transporte sobre o meio urbano ou seu entorno.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Quais são as tendências de mobilidade no município?

- ▸ Mapeamento das condições de mobilidade
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento regional
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento da caracterização da população
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as tendências de mobilidade no município?Quais são as origens dos principais problemas de mobilidade e trânsito no município? Como os problemas de mobilidade e trânsito afligem os diferentes grupos populacionais?

Ver dados:

- ▸ Plano municipal de mobilidade urbana (caso existente).
- ▸ Pesquisas do tipo origem-destino (caso inexistente, observar tendências de deslocamento)
  - ▹ Principais eixos viários com deslocamento.
  - ▹ Principais regiões produtoras de viagem no horário de pico da manhã.
  - ▹ Principais regiões de destino das viagens no horário de pico da manhã.
  - ▹ Número de viagens e pessoas transportadas por modal no horário de pico da manhã.
  - ▹ Dados demográficos por tipo de deslocamento.

Consultar também:

- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Consultar população residente, identificando demandas por bairro e por grupo populacional.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas por bairro, da qualidade dos serviços de transporte, condições e infraestruturas de mobilidade. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

PROBLEMÁTICA P43 O município tem necessidade de ampliação dos deslocamentos por modos não motorizados, como a pé ou em bicicletas, e de melhoria das condições de calçadas, estruturas cicláveis, micro acessibilidade e acessibilidade

TEMA T12 Mobilidade urbana e transporte

Por que esta problemática é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras é baseado na lógica de expansão urbana em base rodoviarista, sem a previsão de áreas de deslocamento seguro para ciclistas e pedestres. Não raro, a total falta de calçadas torna o deslocamento cotidiano dos habitantes perigoso, sendo necessária atenção especial para mulheres, população idosa, Pessoas com Deficiência (PCD) ou com mobilidade reduzida. Acidentes e dificuldades de deslocamentos também são desafios enfrentados por ciclistas em municípios desprovidos de ciclovias. Além disso, a emissão de gases poluentes pelos meios de transporte motorizados é um dos principais fatores que gera alterações climáticas, e o incentivo ao transporte ativo (não motorizado) é uma das formas de os municípios atuarem para reduzir tais impactos ambientais. Essas realidades trazem à tona a necessidade de investimento público em infraestrutura de mobilidade ativa e a previsão, nos Planos Diretores, de estratégias para abordar tais ações.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município é marcada a presença de áreas sem diversidade de usos, exigindo grandes deslocamentos (mais que 5 km) para funções cotidianas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existem áreas sem ou com poucos postos de trabalho, serviços e equipamentos; ▸ os habitantes gastam grande tempo em deslocamento para acessar centralidades ou equipamentos.	E30 – Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico, de forma a equilibrar os usos no território. E104 Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso.

Se no município a rede cicloviária é pequena ou inexistente...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existe um sistema viário com capacidade de aproveitamento para desenvolvimento de uma rede cicloviária; ▸ existe de antemão uma população que se utiliza de bicicletas para deslocamentos diários.	E76 – Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado

Se no município existe necessidade de interligação entre os sistemas e modais...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existe uma infraestrutura de acessibilidade para pedestres nos passeios públicos e nos equipamentos públicos; ▸ existem conexões intermodais eficientes e compatíveis com as necessidades de deslocamento.	E77 – Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e o controle dos impactos decorrentes dessa implantação.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Quais são as tendências de mobilidade no município?

- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento regional
- Mapeamento de uso do solo
- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as origens dos principais problemas de mobilidade e trânsito no município?

Ver dados:

- Plano municipal de mobilidade urbana (caso existente)
- Pesquisas do tipo origem-destino (caso inexistente, observar tendências de deslocamento):
  - Existência e condições de manutenção das calçadas e passeios públicos.
  - Existência e condições das conexões modais.
  - Principais eixos viários com deslocamento por MODAIS ATIVOS (viagens a pé e de bicicleta).
  - Principais regiões produtoras de viagem no horário de pico da manhã.
  - Principais regiões de destino das viagens no horário de pico da manhã.
  - Número de viagens e pessoas transportadas por modal no horário de pico da manhã.

Consultar também:

- Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- Consultar população residente, identificando demandas por bairro e por grupo populacional.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas por bairro, da qualidade dos serviços de transporte e das condições e infraestruturas relativas à mobilidade. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P44 O município apresenta desarticulação entre sua produção rural e o abastecimento e consumo urbano de alimentos

TEMA T13 Desenvolvimento rural sustentável

Por que esta problemática é importante?

Nas últimas décadas a situação alimentar alterou-se bastante no Brasil, produzindo mudanças nos hábitos alimentares da população, a partir da crescente penetração dos produtos industrializados e do mercado *fastfood*, com consequente aumento no consumo de produtos pouco nutritivos, com elevados teores de gordura, açúcares e sal, em detrimento dos produtos regionais, com consequências para a saúde e para a qualidade de vida da população. O tema da alimentação saudável tem avançado sobre a questão da **soberania e segurança alimentar e nutricional.**

A **SOBERANIA ALIMENTAR** é um princípio para a garantia de **SEGURANÇA ALIMENTAR E NUTRICIONAL** e diz respeito ao direito que tem os povos de definirem as políticas, com autonomia sobre o que produzir, para quem produzir e em que condições produzir.

A abordagem da segurança alimentar e nutricional favorece uma maior sinergia entre a dimensão da produção de alimentos e dos processos associados à alimentação. Envolve um conjunto de questões relacionadas à qualidade dos alimentos, à forma como são produzidos, ao preço, à vigilância sanitária, às doenças relacionadas à alimentação, à educação alimentar, às dificuldades de acesso, aos padrões de consumo e à cultura alimentar. A manutenção da biodiversidade nos sistemas agrícolas fornece serviços ecossistêmicos essenciais, como polinização e fertilidade do solo. Permite produzir alimentos com menor impacto sobre os recursos não renováveis e menos insumos externos, como os agrotóxicos.

Assegurar e incentivar a produção agrícola familiar de forma articulada à implantação de equipamentos públicos de alimentação e nutrição (cozinhas comunitárias, bancos de alimentos, hortas urbanas, mercados públicos) facilita o acesso físico e econômico ao alimento, reduzem as distâncias e os custos de transporte e promovem a redução da intermediação entre a produção e o consumo. A compreensão do circuito de produção e distribuição de alimentos deve ser ampliada regionalmente, compreendendo os fluxos regionais de produção e consumo a fim de melhor articular e complementar as diversas funções, de acordo com as características de cada município.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município encontra-se em região com produção agrícola com possibilidade de articulação/integração regional para aprimorar a política de abastecimento e produção de alimentos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ há produção de alimentos no município ou na região em que se insere; ▸ há desejo e capacidade de ampliação da produção da agricultura familiar de forma a garantir o abastecimento no município ou na região.	E78 – Promover a articulação e a integração do desenvolvimento rural sustentável e solidário, regionalmente e entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios.

Se a produção rural do município não atende o consumo local ou regional...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município importa de outras regiões a alimentação básica de sua população, acarretando maiores custos de deslocamento e distribuição; ▸ as áreas rurais poderiam ser mais bem aproveitadas para produção de alimentos no município e/ou região; ▸ embora haja produção de alimentos, estes não são consumidos ou distribuídos no território.	E79 – Garantir terra para produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável. E80 – Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou na região.

Se no território municipal residem povos e comunidades tradicionais (PCT)...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ os bens produzidos pelos povos e comunidades tradicionais poderiam ser mais bem inseridos no circuito de compras e distribuição de alimentos.	E81 - Garantir a permanência e o estímulo contínuo à produção oriunda de povos e comunidades tradicionais.

Análises complementares sugeridas

A partir do mapeamento sugerido, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento regional
- Mapeamento do uso do solo
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Como se dá a produção agrícola na região e no município? Qual o perfil populacional dos grupos dependentes economicamente da produção agrícola?

- Mapa e dados identificando estrutura das propriedades imobiliárias rurais com atividades agropecuárias, de extração vegetal e de exploração mineral, caracterizadas quanto ao preço da terra, grau de concentração fundiária e perfil de arrendamento.
- Identifique as demandas relacionadas ao perfil da população rural por gênero, raça e faixa etária.
- Como está a distribuição de equipamentos de abastecimento de alimentos no município? **Qual o perfil populacional dos grupos sem acesso à segurança alimentar?**
- Mapa identificando e categorizando os equipamentos públicos de distribuição de alimentos (mercados, feiras, banco de alimentos).
- Mapear os equipamentos e serviços públicos que podem se tornar potenciais compradores de alimentos de produção familiar ou de bens produzidos pelos povos e comunidades tradicionais.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das áreas e dos tipos de produção rural, bem como das cadeias produtivas ligadas ao consumo de alimentos, indicando fragilidades e potencialidades, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

PROBLEMÁTICA P45 O município deseja estimular sua produção rural e/ou possui áreas rurais sem uso ou subutilizadas

TEMA T13 Desenvolvimento rural sustentável

Por que esta problemática é importante?

As atividades rurais e extrativistas constituem a base econômica de um número significativo de municípios no Brasil. Em boa parte deles, essas atividades apresentam ritmo expansivo e, por vezes, demandam maiores áreas para a cultura agrícola ou para o extrativismo. Situações desse tipo, para serem bem direcionadas, precisam de um bom diagnóstico econômico, urbanístico e ambiental, capaz de identificar as necessidades de área para a expansão dos negócios, mas também de que forma contrapor isso a outras necessidades do município, tais como: conservação e preservação ambiental, contenção de áreas de risco, recursos fundiários para produção habitacional e tendências de expansão urbana. Sobretudo, é importante que essas ampliações de áreas destinadas a usos rurais ou extrativistas sejam condizentes com as diretrizes da política de desenvolvimento urbano municipal, previstas no Plano Diretor vigente ou em revisão.

Nesta Problemática são apresentadas estratégias para os municípios preverem em seus Planos Diretores, buscando promover meios de alcançar este objetivo de maneira compatível com o desenvolvimento do município como um todo.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município não possui produção de agricultura familiar destinada ao consumo local ou regional e possui áreas rurais subutilizadas ou sem produção...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município possui áreas não ocupadas por atividades rurais ou urbanas, que tampouco apresentam relevância ambiental e são passíveis de serem convertidas em áreas rurais.	E79 – Garantir terra para produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável. E46 – Demarcar e garantir áreas para a produção rural.

Se o município possui potencial para atividades extrativistas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ as atividades rurais ou extrativistas do município têm gerado impactos ambientais, como contaminação da rede hídrica ou do solo; ▸ há previsão ou potencial para implementação de atividades extrativistas no território.	E57 – Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.

Se o município tem comprometido excessivamente seus recursos hídricos, acarretando problemas no abastecimento rural e/ou urbano...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ é necessário promover o uso racional da água e incentivá-lo na região, de modo a garantir a sustentabilidade da produção agrícola, das atividades urbanas e do consumo de água; ▸ há problemas de escassez de água, seja no desenvolvimento rural ou urbano.	E68 – Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento regional
- Mapeamento do uso do solo
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos
- Mapeamento da caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Como se dá a produção agrícola na região e no município? Qual o perfil populacional dos grupos dependentes economicamente da produção agrícola?

- Mapa e dados identificando estrutura das propriedades imobiliárias rurais com atividades agropecuárias, de extração vegetal e de exploração mineral, caracterizadas quanto ao preço da terra, grau de concentração fundiária e perfil de arrendamento.
- Cadastro Ambiental Rural

Como estão sendo utilizados e quais são os potenciais de uso dos recursos hídricos do município?

- Verificar a localização da rede hídrica municipal e os conflitos aos quais ela está sujeita.
  - Existe despejo de resíduos de saneamento nos rios?
  - Existem ocupações irregulares nas margens dos rios, córregos etc.?
  - A área de várzea e as margens dos rios estão sem uso? Há possibilidade de integrar usos de áreas verdes públicas?
  - A rede hídrica municipal é utilizada para fins de transporte?
- Identificar atividades extrativistas no território
  - Mapa das áreas em que incidem ou que há possibilidade de implementação de atividades extrativistas

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das áreas ambientais sensíveis e sob ameaça, das áreas e dos tipos de produção rural, a fim de indicar cuidados a serem tomados nessas áreas, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P46 O município apresenta situações de conflito entre produção rural e conservação do meio ambiente

TEMA T13 Desenvolvimento rural sustentável

Por que esta problemática é importante?

O modelo de desenvolvimento rural e agrícola do Brasil tem o desafio de superar a dicotomia entre produção e proteção ambiental, por meio da integração tanto dos objetivos quanto dos instrumentos das políticas ambientais e agrícolas dentro do marco geral do desenvolvimento sustentável.

Avançar para um desenvolvimento rural sustentável é buscar assegurar o crescimento econômico com redução das desigualdades sociais, da pobreza e da fome, aliado à conservação dos recursos naturais e da capacidade produtiva dos **ecossistemas**. Desmatamentos, avanço sobre áreas de matas e APPs, monoculturas, escassez e poluição dos recursos hídricos e uso extensivo de agrotóxicos são alguns dos desafios a serem enfrentados pelos municípios.

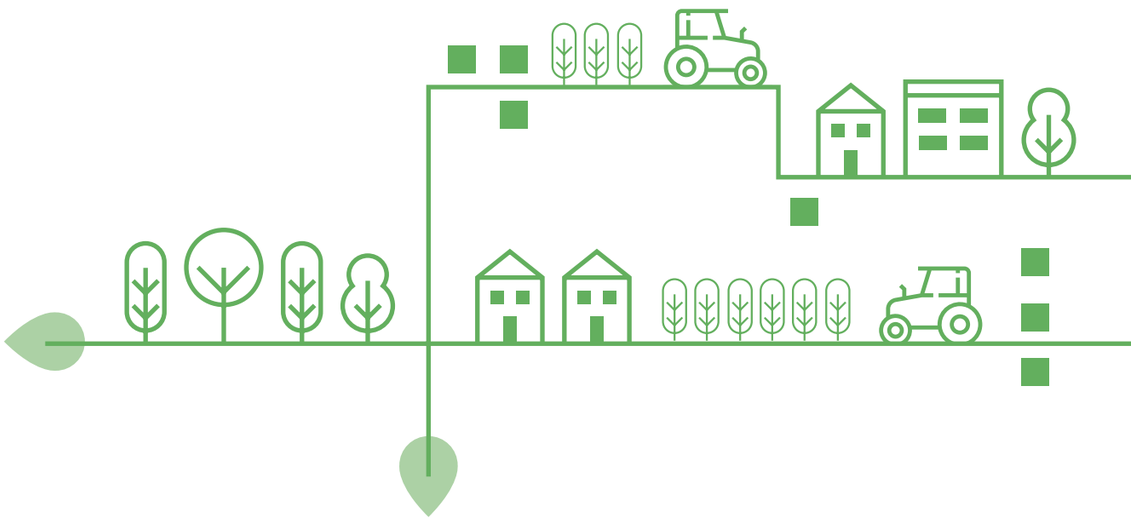
As mudanças no uso da terra foram responsáveis por grande parte das emissões dos Gases e Efeito Estufa no país, representando 46% do total nacional em 2020. Quando consideradas as remoções por áreas protegidas, vegetação secundária e outras mudanças de uso da terra o setor apresentou uma emissão líquida de 362 MtCO2e no último ano, cerca de 24% das emissões líquidas brasileiras. A maior parte das emissões brutas (93%) é causada por alterações de uso da terra, que em sua maioria consistem no desmatamento do bioma Amazônia. Em 2018, em mais de 65% dos municípios no Brasil a agropecuária foi o setor responsável pela maior quantidade de emissões de GEE (SEEG MUNICÍPIOS, 2021).

As áreas ambientalmente degradadas podem já existir no município (passivo ambiental) ou podem vir a ocorrer. Para ambos os casos, o Plano Diretor tem o papel fundamental de formular estratégias e instrumentos de mitigação e recuperação dos passivos ou de planejar o desenvolvimento da cidade de forma a impedir que novas degradações ambientais aconteçam. Para tanto, é preciso também avançar na compreensão da realidade de ocupação das áreas ambientais e rurais. O Cadastro Ambiental Rural (CAR) consiste no levantamento de informações georreferenciadas do imóvel – com delimitação das Áreas de Proteção Permanente (APP), Reserva Legal (RL), remanescentes de vegetação nativa, área rural consolidada, áreas de interesse social e de utilidade pública – e é uma ferramenta importante para auxiliar no planejamento do imóvel rural e na recuperação de áreas degradadas.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui áreas ambientais ameaçadas, mas com potencial para agroecologia e/ou para usos turísticos visando a sustentabilidade...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ é preciso pensar em alternativas econômicas sustentáveis para garantir a preservação das áreas ambientalmente frágeis. ▸ O município tem apresentado avanço da produção sobre as áreas ambientais, ampliando a emissão de GEE.	E64 – Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades. E48 - Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista.

Se o município tem comprometido excessivamente seus recursos hídricos, acarretando problemas no abastecimento rural e/ou urbano...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ necessita promover o uso racional da água e incentivá-lo na região, de modo a garantir a sustentabilidade da produção agrícola, das atividades urbanas e do consumo de água; ▸ há problemas de escassez de água, seja no desenvolvimento rural ou no urbano.	E68 – Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes. E62 - Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.



Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão localizadas as áreas rurais e extrativistas no município?

- Mapeamento do uso do solo
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos
  - Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão as áreas rurais e extrativistas no município e qual é a disponibilidade de área para a expansão dessas atividades? Existe conflito dessas demandas com as das áreas ambientais?

- Mapa de áreas ambientalmente sensíveis degradadas ou sob ameaça de degradação.

Verificar a localização da rede hídrica municipal e os conflitos aos quais ela está sujeita

- Existe despejo de resíduos de saneamento nos rios?
- Existem ocupações irregulares nas margens dos rios, córregos etc.?
- A área de várzea e as margens dos rios estão sem uso? Há possibilidade de integrar usos de áreas verdes públicas?
- A rede hídrica municipal é utilizada para fins de transporte?

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das áreas ambientais sensíveis e sob ameaça, das áreas e dos tipos de produção rural, a fim de indicar cuidados a serem tomados nessas áreas, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P47	O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, segurança pública, entre outros.
TEMA	T04	Segurança
	T14	Equipamentos públicos

Por que esta problemática é importante?

É através dos equipamentos públicos que a Prefeitura pode implementar no território os diversos serviços públicos. Isso acontece tanto por meio daqueles definidos pela Lei Federal n. 6.766/76 como "equipamentos públicos comunitários", ou seja, os vinculados às políticas sociais de educação, saúde, assistência social, esporte, lazer e cultura, entre outras (escolas, creches, lavanderias, paradas e terminais de transporte público, postos de saúde etc.), quanto por equipamentos vinculados à administração propriamente dita (prefeitura, edifícios das secretarias, serviços de suporte à gestão). O desafio do poder público é garantir que haja equipamentos suficientes para o atendimento da demanda local.

Esta problemática é objeto de Planos Diretores, pois estes podem contribuir para que o poder público mapeie e territorialize as demandas por equipamentos, defina quais diretrizes devem seguir e planeje onde esses equipamentos podem ser construídos, além de viabilizar a aquisição de imóveis para construção de equipamentos.

É importante considerar as condições de acesso à equipamentos públicos que atendam às necessidades de grupos vulnerabilizados tais como centros de atendimentos especializados às mulheres, à vítimas de violência doméstica, à população em situação de rua), bem como equipamentos de saúde para gestantes, crianças, mulheres e pessoas trans;

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, existe terra pública municipal, estadual ou da União disponível para edificação de novos equipamentos, ou se as áreas públicas com equipamentos já existentes são pouco aproveitadas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que no município: ▸ apresenta, em seu território, terra de propriedade pública ociosa que poderia ser utilizada para a construção de equipamentos; ▸ apresenta áreas públicas com equipamentos com um baixo aproveitamento da terra.	E82 – Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais.

Se no município falta terra pública disponível para construção de equipamentos públicos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que no município: ▸ a terra pública disponível é insuficiente para a provisão de equipamentos; ▸ a terra pública disponível está distante da população que utilizará o equipamento.	E83 – Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.
	E24 – Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista.
	E17 - Constituir banco de terras públicas.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão as possibilidades de construção e qual é a demanda por equipamento público em meu município?

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento regional
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

Onde estão as possibilidades de construção e qual é a demanda por equipamento público em meu município?

Ver dados e consultar:

- Mapa do Sistema de Equipamentos existente
- Mapa das áreas públicas municipais, estaduais e da união
- Dados relativos ao aproveitamento da terra pública onde estão construídos os equipamentos
- Mapa de densidade demográfica por setor censitário
- Mapas indicando tendências de expansão urbana
  - Como fazer?
    - Mapear novos assentamentos precários, a existência de novos empreendimentos imobiliários (abertura de loteamentos, construção de edifícios novos etc.) e os usos do solo, identificando por imagem aérea os vetores de expansão urbana, entre outros.

Analisando esses dados, avalie se o município apresenta demanda atual e tendência de demanda futura por equipamentos públicos, de quais tipos e o que isso significa em disponibilidade fundiária.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas por bairro, da qualidade dos serviços e da insuficiência dos equipamentos públicos. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P48	O município necessita prever áreas para construção ou ampliação de equipamentos para mobilidade e transporte, como terminais rodoviários municipais e intermunicipais, ou estações de trem, entre outros
TEMA	T02	Expansão urbana
	T14	Equipamentos públicos

Por que esta problemática é importante?

Os equipamentos de mobilidade são conexões fundamentais para garantir o cumprimento do direito à cidade. O acesso ao transporte, como um direito social constitucionalmente garantido (Art. 6º da Constituição Federal de 1988), deve ser promovido nas cidades pela possibilidade de deslocamentos em modais diversos, de forma a garantir a livre circulação das pessoas. Para todos os modais devem ser garantidas condições de segurança e acesso, sendo que, para os modais não motorizados (que, por serem mais baratos ou gratuitos, são muito inclusivos), isso depende de calçadas e ciclovias em boas condições, iluminação adequada e rotas acessíveis, entre outros aspectos que promovem a segurança de todas as pessoas e, principalmente, de grupos vulnerabilizados por questões raça/cor, gênero, sexualidade, idade e deficiência. Mas também é fundamental que haja uma boa distribuição no território de equipamentos de transporte – como terminais de ônibus e estações de transporte metroferroviário, entre outros – e que tais equipamentos respeitem as normas de **acessibilidade**. Nesse sentido, os Planos Diretores podem orientar a aquisição de terrenos, a melhor utilização de terras públicas e o controle sobre impactos de vizinhança e urbanos, entre outros.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, existe terra pública municipal, estadual ou da União disponível para edificação de novos equipamentos, ou se as áreas públicas com equipamentos já existentes são pouco aproveitadas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ apresenta, em seu território, terra de propriedade pública ociosa que poderia ser utilizada para a construção de equipamentos; ▸ apresenta áreas públicas com equipamentos com um baixo aproveitamento da terra.	E82 – Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais.

Se no município falta terra pública disponível para construção de equipamentos públicos de transporte e mobilidade...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que, no município, a terra pública disponível: ▸ é insuficiente para a provisão de equipamentos; ▸ está em localização não estratégica em relação à demanda que utilizará o equipamento dentro do Sistema de Mobilidade.	E83 – Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.

Se é preciso planejar a localização adequada para construção de equipamento de mobilidade no município...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ necessita construir equipamentos de mobilidade; ▸ necessita articular as diretrizes específicas de desenvolvimento urbano com as diretrizes específicas da mobilidade urbana; ▸ está planejando estratégias de adensamento e pretende conciliá-las com investimentos em mobilidade urbana.	E77 – Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e o controle dos impactos decorrentes dessa implantação. E24 – Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista.

Se, para construir equipamentos de mobilidade necessários, o município deverá adquirir terrenos e alterar as dinâmicas urbanas mais próximas desse empreendimento...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ planeja interferências no espaço urbano com potenciais impactos positivos, mas também negativos sobre a dinâmica social da região; ▸ necessita controlar e mitigar os impactos urbanísticos, ambientais, sociais e econômicos decorrentes desta intervenção.	E84 – Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação do equipamento de mobilidade e transporte sobre o meio urbano ou seu entorno.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde estão as possibilidades de construção e a demanda de equipamento de transporte em meu município?

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento Regional
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento das condições de mobilidade

Onde estão as possibilidades de construção e a demanda de equipamento de transporte em meu município?

Ver dados e consultar:

- Plano Municipal de Mobilidade, se existente;
- Pesquisas do tipo Origem-Destino, apontando para fluxos de viagens diárias dentro e fora do município;
- Mapa do Sistema de Mobilidade existente;
- Mapa das Áreas Públicas Municipais, Estaduais e da União;
- Mapa de Densidade Demográfica por setor censitário;
- Mapas indicando tendências de expansão urbana.
  - Como fazer?
    - Mapear novos assentamentos precários, existência de novos empreendimentos imobiliários (abertura de loteamentos, construção de edifícios novos, etc.), os usos do solo, identificar por imagem área os vetores de expansão urbana, entre outros.

Analisando esses dados, avalie se o município apresenta demanda atual e tendência de demanda futura por equipamentos de transporte, quais tipos e o que isso significa em disponibilidade fundiária.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas por bairro, da qualidade dos serviços de transporte e de condições e infraestruturas de mobilidade. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

PROBLEMÁTICA P49 O município possui áreas naturais e/ou protegidas com potencial para o desenvolvimento de turismo ambiental sustentável

TEMA T15 Turismo

Por que esta problemática é importante?

O turismo sustentável é o que relaciona as necessidades de turistas e das regiões receptoras, protegendo e fortalecendo oportunidades para o futuro. Contempla a gestão dos recursos econômicos e sociais e das necessidades estéticas, mantendo a integridade cultural, os processos ecológicos essenciais, a diversidade biológica e os sistemas de suporte à vida[38].A necessidade de conservação do meio ambiente por meio de técnicas sustentáveis se articula às possibilidades de implementação de atividades turística, viabilizando outras formas de vivenciar e usufruir das paisagens rurais, das áreas florestadas e das regiões costeiras, entre outros ecossistemas que são vistos como possíveis de se aplicar um modelo de turismo mais responsável. Ecoturismo, por sua vez, é um segmento da atividade turística que utiliza, de forma sustentável, o patrimônio natural e cultural, incentivando sua conservação e buscando a formação de uma consciência ambientalista por meio da interpretação do ambiente, promovendo o bem-estar das populações.

38 Ministério do Turismo. Ecoturismo: orientações básicas. (Brasília: Ministério do Turismo, 2008). Disponível on line.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município está contido em região com outros municípios que possuem características turísticas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município está inserido em região que possui atrativos turísticos relacionados ao meio ambiente. ▸ busca-se fortalecer ou implementar atividades (inclusive para incremento econômico) que permitam a preservação dos atrativos ambientais.	E85 – Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação.
	E64 – Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.

Se no município há conflitos entre os usos urbanos e a preservação ambiental e da paisagem...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que na área de interesse turístico: ▸ o uso e a ocupação do solo vigentes colocam em risco os atributos naturais ou paisagísticos e, consequentemente, o potencial de usufruto turístico.	E64 – Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.
	E36 – Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico.
	E33 – Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

Quais as áreas de interesse de potencializar o turismo e quais suas características?

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

- Mapa de áreas verdes/Unidades de Conservação
  - se possuem regimentos de proteção
  - se são de propriedade pública ou privada
  - identificar as áreas com uso e sem uso
  - identificar existência de equipamentos públicos nessas áreas
  - identificar se as áreas possuem risco geotécnico ou contaminação
  - verificar se existem povos e comunidades tradicionais nas áreas ambientais
  - identificar padrões fundiários

Pessoas moradoras, usuárias, agentes e grupos relacionados às atividades turísticas e ambientais devem ser chamados a realizar a leitura das vocações e das potencialidades turísticas do município, compondo a leitura técnica sugerida para estas áreas naturais. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P50 O município busca promover o desenvolvimento turístico de forma articulada à preservação cultural

TEMA T15 Turismo

Por que esta problemática é importante?

O turismo cultural é marcado pela motivação de turistas em vivenciar os aspectos e as situações que são peculiares de uma determinada cultura. O desenvolvimento desse tipo de turismo deve ocorrer pela valorização e promoção das culturas locais e regionais, pela preservação do patrimônio histórico e cultural e pela geração de oportunidades de negócios no setor, respeitados valores, símbolos e significados dos bens materiais e imateriais da cultura para as comunidades envolvidas.

É preciso avançar na percepção do sentido histórico e cultural que tem o conjunto da paisagem urbana, valorizando não apenas monumentos excepcionais, mas o conjunto de edificações históricas, a paisagem urbana, as manifestações culturais e os espaços públicos, percebendo as relações que os bens naturais e culturais apresentam entre si. São entendidos como bem culturais as formas de expressão; os modos de criar, fazer e viver; as criações científicas, artísticas e tecnológicas; as obras, os objetos, os documentos, as edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui imóveis ou conjuntos de interesse de preservação cultural...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que, no município: ▸ há imóveis ou conjuntos históricos de interesse e que precisam de ações para garantir sua preservação, por ainda não serem protegidos; e/ou ▸ há imóveis, conjuntos e/ou centralidades históricas preservados, porém com dinâmica econômica baixa e/ou baixo uso cotidiano. ▸ há empreendimentos ou equipamentos culturais de impacto urbano existentes ou previstos no território.	E33 – Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação. E34 – Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas. E86 – Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (equipamentos-âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e ao desenvolvimento urbano.

Se o município (ou as comunidades nele residentes) possui usos e/ou saberes culturais de interesse de preservação...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que, no município: ▸ há centro histórico ou usos culturais de interesse de preservação; e/ou ▸ são identificados povos e comunidades tradicionais ou territórios culturais.	E20 – Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico. E87 – Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e comunidades tradicionais.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as áreas de influência dos imóveis tombados ou de interesse de preservação?

- Mapa de imóveis de interesse de preservação cultural
  - Diferenciar os imóveis já protegidos (município/estado/união) e os imóveis de interesse, mas ainda não protegidos.
  - Identificar as áreas de entorno ou de influência dos imóveis de interesse de preservação.
  - Identificar a população frequentadora dos imóveis ou áreas de interesse de preservação.

Existem paisagens naturais ou culturais protegidas ou de interesse de preservação?

- Como fazer?
  - Identifique as áreas protegidas ou de interesse de preservação que constituem a paisagem.
  - Identifique as áreas que têm influência na leitura da paisagem.
  - Identifique a dinâmica de utilização dessas áreas e o perfil da população frequentadora.

Caso exista um centro histórico ou conjuntos de interesse de preservação, quais são os usos predominantes neste território? Há precariedade habitacional? Qual o perfil da população frequentadora?

- Mapa de renda e perfil populacional por setor censitário (comparar a espacialização da renda entre, pelo menos, dois Censos do IBGE e confrontar com as demais características populacionais).
- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas e cortiços, entre outros).

Onde estão localizados e qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados nestas áreas de interesse de preservação?

- Mapa de vazios urbanos
  - Como fazer?
    - Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia
    - Imagens/fotos aéreas

Pessoas moradoras, usuárias e movimentos das áreas devem ser chamados a identificar e debater os conflitos existentes, de forma a contribuir para a leitura técnica e social, bem como para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P51 O município possui turismo sol e praia com necessidade de melhoria e ampliação da infraestrutura instalada

TEMA T15 Turismo

Por que esta problemática é importante?

Conceito de turismo de sol e praia[39] abrange atividades turísticas relacionadas à recreação, entretenimento ou descanso em praias, em função da presença conjunta de água, sol e calor. Assim, o turismo de sol e praia está diretamente associado à água e seus espaços imediatos, como os principais recursos turísticos e de lazer. Também são associadas ao turismo de sol e praia atividades complementares, como a náutica, de pesca, de aventura e de ecoturismo, entre outras. Além das distintas características físicas e geográficas das praias, que podem ser de mar ou fluviais, os destinos de sol e praia se diferem em seu processo de desenvolvimento ao longo do território, em função das diferentes atividades sociais e econômicas locais, ou seja, da dinâmica de uso e de ocupação em termos de espaço e de tempo. Um dos problemas associados ao turismo de sol e praia são as altas taxas de **sazonalidade**, que traz como consequência uma demanda concentrada em períodos de férias escolares ou de feriados prolongados. Alguns desses municípios podem ter sua população quadriplicada nestes períodos, o que implica uma sobrecarga sobre a infraestrutura instalada, acarretando deficiências em saneamento básico, contaminação do solo e das águas e problemas nas condições de segurança, de acesso e/ou de qualidade das areias, entre outros. Por outro lado, na maior parte do ano, há também ocasiões em que os equipamentos turísticos permanecem ociosos[40].

39. Ver Ministério do Turismo, Segmentação do turismo: marcos conceituais (Brasília: Ministério do Turismo, 2006). Disponível on line.

40. Ministério do Turismo, Turismo de sol e praia: orientações básicas (2.ed., Brasília: Ministério do Turismo, 2010).

SAZONALIDADE Característica da atividade turística que consiste na concentração das viagens em períodos determinados (férias, feriados prolongados etc.) e para o mesmo tipo de região (tipicamente, praia no verão e interior ou regiões montanhosas no inverno); alterna, assim, alta e baixa temporada ou ocupação.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município está contido em região com outros municípios que possuem características turísticas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ O município está contido em região que possui turismo de sol e praia, sendo impactado direta ou indiretamente pela sazonalidade, sobrecarga de infraestrutura ou poluição e problemas ambientais. ▸ O município possui desafios relacionados à infraestrutura instalada em função da sobrecarga populacional devido à sazonalidade turística.	E85 – Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação. E64 – Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.

Se o município possui desequilíbrio da infraestrutura (saneamento ambiental e/ou mobilidade) em função da sazonalidade ou sobrecarga...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ As áreas de interesse turístico do município possuem períodos ociosos, em que a capacidade turística não é aproveitada. ▸ O município possui desafios relacionados à infraestrutura instalada em função da sobrecarga populacional devido à sazonalidade turística. ▸ O município deve resolver carências de infraestrutura resultantes da sazonalidade, pois estas podem acarretar danos ambientais.	E88 – Estimular a diversificação de atividades turísticas complementares. E64 – Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades. Ver problemáticas dos temas Saneamento Ambiental e Mobilidade Transporte.

Se o município possui grande número de domicílios vagos ou de uso ocasional em relação ao total de domicílios...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ No município há áreas com altas taxas de domicílios vagos ou de uso ocasional (sazonal) gerando ociosidade da infraestrutura instalada, enquanto outras áreas com população permanente possuem carências básicas de equipamentos e infraestrutura.	E89 – Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento ao uso ocasional (casa de veraneio).

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento das condições de mobilidade
- Mapeamento das condições de infraestrutura

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde estão e qual é o perfil dos imóveis vazios, subutilizados ou de uso ocasional?

- Mapa de concentração de domicílios de uso ocasional por setor censitário (dados da Sinopse).
- Mapa de vazios urbanos
  - Como fazer?
    - Cadastro de IPTU – terrenos vagos
    - Edifícios vazios ou subutilizados – levantamentos in loco, dados de consumo de energia.
    - Imagens/fotos áreas

Quais são os serviços, os atrativos, os equipamentos e a infraestrutura existentes na atividade turística do município? Onde estão e quais são as necessidades de aprimoramento e/ou de ampliação na oferta turística do município? Qual o perfil da população dependente da atividade turística local?

- Mapa da rede de hotéis e hospedagem existentes
- Mapa de pontos de interesse e visitação turística
- Mapa de infraestrutura essencial de recebimento de turistas (aeroporto, rodoviária, pontos de apoio etc.).

Pessoas moradoras, usuárias, agentes e grupos relacionados às atividades turísticas e ambientais devem ser chamados a realizar a leitura das vocações e potencialidades turísticas do município, além de contribuírem para identificação dos vazios urbanos, fragilidades e demandas por infraestrutura, incentivos e equipamentos públicos. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Felipe Moreira

PROBLEMÁTICA P52 O município busca a promoção e melhoria do turismo de negócios e de eventos relacionados à dinâmica urbana

TEMA T15 Turismo

Por que esta problemática é importante?

A conceituação de turismo de negócios e eventos compreende o conjunto de atividades turísticas decorrentes dos encontros de interesse profissional, associativo, institucional, de caráter comercial, promocional, técnico, científico e social[41]. Isso engloba as atividades turísticas que viabilizam o deslocamento e a estada de turistas e também a realização do negócio ou do evento como atrativo, tais como transportes, operação e agenciamento turístico, hospedagem, alimentação, organização e operação de eventos, espaços para eventos, recepção, recreação e entretenimento.

41. Ver Ministério do Turismo, Segmentação do turismo: marcos conceituais (Brasília: Ministério do Turismo, 2006). Disponível on line.

O turismo de negócios e eventos tem caráter bastante transversal, podendo se articular a outras atividades de turismo específicas, como aquelas ligadas ao turismo cultural e religioso ou mesmo relacionadas aos atrativos naturais. Tais atividades transversais potencializam a capacidade de atração, especialmente nos períodos de baixa procura, como estratégia para proporcionar equilíbrio na relação entre oferta e demanda durante o ano, pois independem de condições climáticas ou períodos específicos, como as férias escolares. Além disso, o turismo de negócios e eventos pode ser realizado também em cidades menores, não se restringindo aos grandes centros urbanos, viabilizando a interiorização da atividade turística. No entanto, é importante compreender os formatos possíveis e as atividades que mais se adequam a cada realidade, bem como verificar se os espaços e os serviços disponíveis correspondem à demanda do referido evento. Dentre os formatos possíveis, destacam-se feiras, congressos, cursos, workshops, seminários e reuniões de negócios[42].

42. Ministério do Turismo, Turismo de negócios e eventos: orientações básicas (2.ed., Brasília: Ministério do Turismo, 2010). Disponível on line.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município deseja a melhoria do sistema de infraestrutura turística de negócios já instalado...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que no município: ▸ O município já possui eventos ou atividades relacionadas ao turismo de negócios e eventos; ▸ Tais eventos e atividades necessitam ou podem se beneficiar de melhorias e aprimoramento em sua infraestrutura própria ou de apoio.	E85 – Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação.

Se no município há previsão de instalação ou complementação de infraestrutura e equipamentos para o turismo de negócios e eventos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que no município: ▸ O município deseja fomentar a atividade por meio do incentivo à utilização ou da criação de equipamentos que podem comportar turismo de negócios ou eventos, tais como estádios, teatros, auditórios e hotéis.	E90 – Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento de evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento de uso e ocupação do solo
- ▸ Mapeamento das condições de mobilidade
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura

Qual o perfil e potencialidades no turismo de negócios em seu território?

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

- ▸ Para identificar as potencialidades de desenvolvimento do turismo de negócios e eventos, é preciso avançar na compreensão de suas potencialidades, dentre as quais sugerimos:
  - ▹ áreas de referência técnica, científica, industrial e outras (universidades, centros de pesquisa etc.).
  - ▹ setor de comércio e indústria, com potencial para a realização de feiras.
  - ▹ estruturas e serviços especializados para realização de encontros com qualidade.
  - ▹ acesso e logística de deslocamento para apoio aos eventos.
  - ▹ rede e serviços de hospedagem e de comunicações.
  - ▹ condições de segurança.
  - ▹ instâncias e espaços de articulação entre o poder público e o setor privado.

Pessoas moradoras, usuárias, agentes e grupos relacionados às atividades turísticas, de negócios e eventos devem ser chamados a realizar a leitura das vocações e potencialidades turísticas do município, além de contribuírem para identificação de fragilidades e demandas por infraestrutura e equipamentos de apoio. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P53 O município possui ocupações humanas em áreas de risco à vida, tais como risco de enchentes, deslizamentos e outros.

TEMA T16 Áreas de risco

Por que esta problemática é importante?

Recorrentemente, os municípios brasileiros apresentam desafios em lidar com a gestão de **áreas de risco**, incluindo seu monitoramento e controle. Com a mudança atual e futura do clima, eventos extremos que desencadeiam esses riscos tendem a aumentar, potencialmente acarretando a necessidade de implantação de medidas e estratégias de adaptação e redução de riscos de **desastres**. O surgimento dessas áreas está frequentemente associado à forma histórica de expansão urbana sobre áreas originalmente inadequadas para a urbanização, ou formas de ocupação do solo que desconsideram a importância da permeabilidade do solo. Cabe ao Plano Diretor orientar as novas formas de ocupação de áreas passíveis de urbanização e prever estratégias e instrumentos que incidam sobre áreas de risco já existentes, de modo a melhorar as condições de segurança e promover o desenvolvimento. Soluções baseadas nos ecossistemas, aproveitando dos benefícios que a natureza pode trazer para a redução de risco de desastres, são importantes estratégias a serem consideradas.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, existem áreas com risco de deslizamento de terra, escorregamento, solapamento etc....	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município apresenta: ▸ áreas de risco ocupadas; ▸ áreas de risco com eventual necessidade de reassentamento; ▸ áreas de risco que podem ser mantidas mediante intervenção para promover melhorias nas condições de segurança; ▸ a necessidade de planejar a ocupação e a expansão urbana considerando as condições geotécnicas do solo.	E09 – Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
	E08 – Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar novas frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.
	E69 - Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.

Se no município ocorrem problemas de enchentes...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município apresenta: ▸ possui áreas com ocorrência de alagamento; ▸ necessita prever formas de controlar, diminuir e mitigar as situações de risco por alagamentos e enchentes.	E27 – Melhorar as condições de drenagem do município considerando uso e ocupação do solo.
	E73 – Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Onde e de que forma ocorrem áreas de risco com ocupação humana no município?

- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento das condições de infraestrutura
- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento de uso e ocupação do solo
- Mapeamento dos riscos climáticos
- Mapeamento de caracterização da população

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Onde e de que forma ocorrem áreas de risco com ocupação humana no município? Há conflitos na preservação das áreas de importância ambiental? Há potencialidades? Qual o perfil da população exposta a esses riscos?

- Procurar avaliar qual é a gravidade do risco apresentado e se é possível remediá-lo com ações que qualifiquem a segurança
  - Qual é o tipo de risco é notificado? Qual é o grau de exposição para a vida humana que as áreas apresentam?
  - Existem ações e intervenções técnicas que podem ser feitas para otimizar a segurança dessas áreas?
  - É possível quantificar o número e perfil das pessoas residentes nessas áreas?

Pessoas moradoras, usuárias, movimentos, entidades e órgãos colegiados ligados aos temas de habitação de interesse social (HIS) e meio ambiente devem contribuir para esta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA P54 O município necessita viabilizar recursos para investimento público, mas apresenta diminuta arrecadação tributária própria (baixa arrecadação com IPTU, por exemplo)

TEMA T17 Financiamento do desenvolvimento urbano

Por que esta problemática é importante?

Os municípios brasileiros, sobretudo os de menor porte, muitas vezes não apresentam um sistema efetivo e eficiente de tributação de serviços e sobre a propriedade. Para a garantia do princípio da equidade entre as pessoas de todo o país e entre os entes federativos de todo o território nacional, contudo, é importante que todo município possua sua base de tributação. Essa base deve sempre considerar a realidade social de seus habitantes, entender as dinâmicas sociais no espaço e o papel das atividades econômicas em seu território, a fim de promover sistemas mais justos de arrecadação.

No caso de municípios onde não existe um mercado imobiliário dinâmico, a importância dos recursos tributários ganha ainda mais relevância. A tributação sobre a propriedade imobiliária pode desempenhar um importante papel na capacidade de investimento municipal. Ao mesmo tempo possibilita uma distribuição justa dos ônus e dos benefícios da urbanização, a recuperação de investimentos públicos que resultaram na valorização de imóveis privados, o combate à especulação imobiliária e o estímulo ao desenvolvimento econômico. O IPTU e o ITBI são, respectivamente, tributos sobre a propriedade e sobre o comércio de imóveis urbanos. Relacionam-se diretamente com a realização de melhorias nos espaços urbanos que influenciam tanto as condições daquela propriedade imobiliária quanto da sua comercialização. São instrumentos básicos para a gestão do solo urbano e devem ser os primeiros instrumentos a serem revistos e atualizados no processo de implementação deste processo. Cabem em praticamente todas as situações existentes num processo de urbanização geral. Porém, considerando as desigualdades sociais que ainda persistem nesses processos, é preciso sempre considerar o princípio da justiça tributária.

Nesta problemática, são apresentadas Estratégias que podem ser úteis para os municípios que se enquadrem nessas situações avaliem como financiar sua política de desenvolvimento urbano.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município não possui um mercado imobiliário dinâmico...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o número de lançamentos imobiliários é relativamente baixo; e/ou ▸ a maior parte dos lançamentos ou edificações construídas e licenciadas na área urbana é de pequeno porte (por exemplo, com poucas unidades ou área total diminuta) ou para uso cotidiano da pessoa proprietária do imóvel (como casa ou comércio próprio); ▸ é possível fortalecer as fontes de arrecadação pautadas sobre serviços e propriedade imobiliária.	E91 – Estruturar os tributos sobre a propriedade de forma articulada ao desenvolvimento urbano. E92 – Atualizar a Planta Genérica de Valores para valores próximos aos praticados pelo mercado, de forma a induzir a justa recuperação da valorização imobiliária. E94 – Recuperar recursos investidos em melhorias urbanas junto aos beneficiados pelas obras. E95 – Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de iniciativa privada. E45 – Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.

Se no município há demanda por áreas de interesse comum a outros municípios e regiões...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ é possível pensar em parcerias e cooperações com outros entes federativos; ▸ há pontos de interesse comum em setores como saneamento básico, mobilidade regional e moradia, entre outros.	E93 – Promover a cooperação entre entes públicos, a fim de viabilizar ações de interesse comum.

Análises complementares sugeridas

Quanto representa a arrecadação própria no município em relação ao orçamento total?

▸ Dados da Secretaria de Finanças Municipal.

Quais são as principais ações de aplicação dos recursos próprias no município (IPTU/ISSQN/ITBI, entre outros)?

▸ Dados da Secretaria de Finanças Municipal.

Como é a arrecadação dos tributos territoriais no município? Avalie critérios de cobrança, graus de inadimplência e áreas sem cobrança.

▸ Mapa das áreas com cobrança
▸ Mapa especializando os valores da PGV

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas e da aplicação de recursos no município e por bairro. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P55	O município tem necessidade de recursos e financiamento para desenvolvimento urbano (infraestrutura, habitação, equipamentos)
TEMA	T17	Financiamento do desenvolvimento urbano

Por que esta problemática é importante?

O que mais valoriza um imóvel e amplia as possibilidades de realização das rendas fundiárias são os investimentos realizados pelo poder público nas vizinhanças imediatas desse imóvel, que, como consequência, apresentará aumento de valor. São investimentos baseados em recursos públicos, oriundos principalmente das arrecadações tributárias conduzidas pelos diferentes entes da federação. Trata-se de investimentos que melhoram as condições de uso e de ocupação das áreas onde se localizam determinados imóveis que, com isso, aumentam seus valores de mercado. Podem ser, por exemplo, de investimentos em melhorias nas condições de **acessibilidade** e mobilidade ou na oferta de serviços, equipamentos e serviços públicos de saneamento ambiental, saúde, educação e fornecimento de energia elétrica, entre outros setores. As valorizações imobiliárias decorrentes de investimentos públicos geram rendas fundiárias apropriadas por agentes econômicos privados que atuam no mercado imobiliário por meio de operações e investimentos na produção de empreendimentos residenciais e não residenciais ou em grandes equipamentos de lazer e consumo. Os efeitos de tal valorização devem ser compartilhados e controlados pela sociedade e direcionados ao interesse social, posto que é consequência de ação do poder público. A **gestão social da valorização da terra** através da implementação de novos projetos urbanos deve retornar para a coletividade, principalmente em benefício dos grupos sociais de menor renda que vivem em áreas mais precárias e estão em situações mais vulneráveis, contribuindo para o financiamento do desenvolvimento urbano. Veja também o tema Dinâmica Imobiliária.

GESTÃO SOCIAL DA VALORIZAÇÃO DA TERRA abrange a necessidade de redistribuir parte da valorização fundiária para o conjunto da sociedade com vistas à redução de desigualdades socioterritoriais, e também a gestão participativa na qual a sociedade é envolvida na discussão sobre a destinação dos recursos obtidos e dos demais investimentos públicos.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município existe produção imobiliária formal de baixa intensidade ou pouco dinâmica...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ o município possui edificações e loteamentos aprovados e em aprovação no município (ou seja, possui procedimento de licenciamento urbanístico); ▸ a produção dos setores imobiliário e de construção civil, embora exista, não representa quantia significativa de recursos do PIB municipal; e/ou ▸ há empreendimentos geradores de impacto urbano que podem criar ou agravar problemas de infraestrutura e de qualidade urbana	E96 – Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município. E95 – Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de impacto. E94- Recuperar recursos investidos em melhorias urbanas junto aos beneficiados pelas obras.

Se no município existe produção imobiliária formal intensa e dinâmica...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que: ▸ existe um mercado imobiliário significativo (com agentes da construção civil, incorporadoras etc.); ▸ parte expressiva do PIB municipal é gerado pelas atividades da construção civil; ▸ é preciso incorporar meios para recuperar a valorização imobiliária nos procedimentos de licenciamento urbanístico, utilizando inclusive instrumentos previstos no Estatuto da Cidade; ▸ o município possui uma estrutura de gestão capaz de coordenar projetos complexos de parcerias de longo prazo com entes privados para a construção e reconstrução de partes da cidade; ▸ a construção de infraestruturas e equipamentos em certas áreas pode ser compartilhada entre o poder público e entes privados.	E96 – Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município. E97 – Viabilizar parceria entre a iniciativa privada e o poder público para implementação de projetos específicos.

Se no município falta terra pública disponível para construção de equipamentos públicos...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ a terra pública disponível é insuficiente para a provisão de equipamentos; ▸ a terra pública disponível está distante em relação à demanda que utilizará o equipamento.	E83 – Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são as principais fontes de recursos para financiamento da política pública no município?

- Dados da Secretaria Municipal de Finanças sobre orçamento anual, nos últimos anos, e as diversas fontes que compõem o financiamento das ações da Prefeitura, especialmente as fontes próprias advindas de IPTU, ITBI e ISS.

Como se dá o mercado imobiliário formal no município? Que produtos são lançadas (loteamento, condomínio, prédios) e em que localização?

- Mapa dos lançamentos imobiliários dos últimos dez anos.
  - Como fazer?
    - Levantamento das solicitações de alvará de edificação nova protocoladas na Prefeitura na última década.
    - Localizar no mapa para verificar concentração.
    - Avaliar consumo de áreas construída e CA.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas e para a aplicação de recursos no município e por bairro. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Felipe Moreira

PROBLEMÁTICA P56 O sistema de gestão democrática municipal não existe, é pouco articulado ou funciona mal, prejudicando a integração e a continuidade dos processos participativos de comunicação, informação, debate, decisão e monitoramento da política urbano-ambiental municipal

TEMA T18 Gestão democrática e participação popular

Por que esta problemática é importante?

É comum identificar que, nos municípios, há poucos espaços e oportunidades para o diálogo entre a sociedade civil e o poder público quando o assunto é a política territorial, o que vai contra a efetivação do Estado Democrático de Direito. Este fato pode estar relacionado a um ou mais motivos, como: a existência de conselhos municipais de política urbana pouco ativos e sem poder de decisão na condução das políticas territoriais (ou mesmo inexistentes); a inexistência de formas de diálogo territorializadas ou por segmento (bairros ou por grupos ligados a um tema específico, como a mobilidade urbana); formatos de participação muito técnicos e de linguagem inacessível à maior parte da população; instâncias meramente informativas ou consultivas, sem debates nem espaços decisórios; inexistência de monitoramento e avaliação contínuos das dinâmicas urbanas; entre outros. Além disso, a implementação desarticulada de um ou mais instrumentos de participação popular frequentemente reduz o poder de proposição e decisão coletiva, prejudicando a formação de pactos e acordos sociais que são fundamentais para definir uma visão de futuro coletiva para o município e, em especial para efetivá-la.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, existe ao menos um conselho relacionado à política urbana/ambiental e ao Plano Diretor...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Possui conselho municipal implementado, regulamentado e em funcionamento. Obs.: um conselho previsto ou instituído e ainda sem nomeações, ou seja, inativo, não deve ser considerado nesta situação.	E98 – Fortalecer as instâncias de participação popular com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbano-ambiental municipal. E100 – Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles.

Se, no município, não existe sequer um conselho relacionado à política urbana/ambiental e ao Plano Diretor...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ não previu a instituição de conselhos da política urbana; ou ▸ os conselhos da política urbana previstos ou implementados estão inativos, não foram regulamentados ou não tiveram pessoas representantes nomeadas.	E99 – Criar órgão(s) colegiado(s) da política urbana e ambiental municipal a fim de fomentar a gestão democrática contínua.

Se, no município, acontecem debates, audiências, consultas públicas e/ou conferências sobre assuntos de interesse urbano...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ realiza, para determinados temas ou decisões políticas, pelo menos uma das instâncias participativas acima, a pedido dos poderes Executivo, Legislativo ou órgãos colegiados; ▸ pode já ter regulamentações específicas (leis, decretos, portarias e resoluções) sobre funcionamento e objetivos de cada instância participativa.	E98 – Fortalecer as instâncias de participação popular com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbano-ambiental municipal. E100 – Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles. E101 – Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.

Se, no município, não acontecem debates, audiências, consultas públicas e/ou conferências sobre assuntos de interesse urbano...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ não realiza nenhuma das instâncias participativas acima, ou as realiza muito esporadicamente (por exemplo, apenas para cumprir exigências formais para aprovação de planos e leis); ▸ deverá regulamentar tais instâncias no Plano Diretor, apontando objetivos e formas de realização para torná-las parte do processo de elaboração das políticas territoriais.	E101 – Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.

Se o município possui um sistema ou ferramentas de monitoramento das dinâmicas urbanas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Possui implementado mais de um instrumento ou ferramenta de participação e monitoramento das dinâmicas urbanas; ▸ Deverá indicar no Plano Diretor as formas de articulação entre os instrumentos implementados e seus objetivos.	E100 – Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles.

Se o município não possui um sistema nem ferramentas de monitoramento das dinâmicas urbanas...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ não implementou instrumentos ou ferramentas de participação e monitoramento das dinâmicas urbanas; e/ou ▸ possui instrumentos ou ferramentas inativos, ou seja, mesmo que estejam regulamentados, podem não estar funcionando; e/ou ▸ deverá prever e regulamentar tais instrumentos e ferramentas no Plano Diretor, indicando as formas de articulação entre os instrumentos previstos e seus objetivos.	E101 – Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Quais são e onde estão as instâncias participativas municipais?

- Mapa das divisões territoriais e administrativas com organizações populares
- Listagem das normativas existentes sobre Gestão Democrática

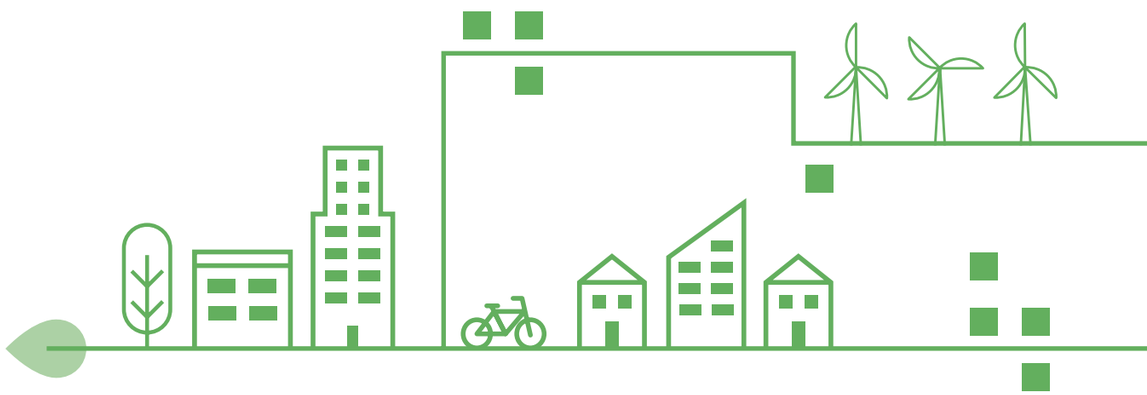
Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

As instâncias participativas previstas nas normativas municipais estão em funcionamento? São deliberativas ou consultivas? Onde e com que periodicidade se reúnem? Os resultados das suas deliberações e ações são facilmente acessados pela população? São compostas por grupos sociais distintos e efetivamente representativos de múltiplas experiências de cidade?

- Os conselhos municipais regulamentados estão funcionando ou há apenas as leis/decretos? Têm ocorrido audiências, consultas públicas, debates e/ou conferências municipais? Em caso afirmativo, com que frequência e onde? Quais possuem funções deliberativas e quais possuem fundos públicos relacionados?
- Existe algum tipo (ou previsão legal) de monitoramento e avaliação das dinâmicas urbanas e ambientais? Por exemplo, ferramenta(s) técnica(s) de acesso público (como sistema online) e/ou forma(s) de apresentação e debate público das informações relativas às dinâmicas territoriais e o financiamento das políticas urbanas e ambientais.

Identificar o grau de implementação e funcionamento das instâncias participativas das normativas legais, além de verificar quais são deliberativas e quais são consultivas, e qual é o perfil da população nas áreas em que há organizações populares e instâncias participativas.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



PROBLEMÁTICA P57 No município há baixa representatividade de setores da sociedade em processos participativos

TEMA T18 Gestão democrática e participação popular

Por que esta problemática é importante?

A representatividade dos diversos setores da sociedade em processos participativos – principalmente dos setores diretamente atingidos pela questão ou proposta em debate e daqueles historicamente não representados ou pouco representados – é importante para que sejam identificados, expostos e discutidos com equidade os múltiplos aspectos e impactos inerentes às políticas territoriais. Buscar a equidade de gênero, de raça e geracional nos espaços de participação popular deve ser objetivo constante da gestão democrática municipal, a fim de que os espaços de debate, poder e decisão sejam cada vez mais acessíveis a todas as pessoas. Grupos sociais específicos sofrem limitações adicionais no exercício de seu direito à cidade. Mulheres, pessoas LGBTQIA+, pessoas negras, pessoas com deficiência, crianças, jovens, pessoas idosas, povos e comunidades tradicionais vivenciam questões específicas em razão do grupo social a que pertencem e devem ser contempladas nas instâncias de representação previstas no município.

A **representatividade** é fundamental para que tanto a sociedade civil quanto os poderes Executivo e Legislativo tomem conhecimento das potencialidades e dos riscos envolvidos nas questões urbano-ambientais do município, para que promovam a equidade de todas as pessoas perante as políticas territoriais e, assim, possam diminuir a chance e os impactos negativos de conflitos futuros, decidindo juntos e pactuando o rumo das políticas municipais.

A **REPRESENTATIVIDADE** pode ser conceituada como a **expressão dos interesses de um grupo** (seja um partido, uma classe, um movimento, uma nação) na **figura do representante**. De forma que aquele que fala em nome do coletivo o faz comprometido com as demandas e necessidades dos representados. A representatividade tem como fator a construção de **subjetividade** e **identidade** dos grupos e indivíduos que integram esse grupo. É preciso buscar formas de reparar o **déficit de representatividade** nas instâncias de representação, considerando gênero, etnia, taça/cor, sexualidade[43].

43. Representatividade: o que isso significa?

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se, no município, a baixa representatividade se dá em processos participativos contínuos (órgãos colegiados, conferências sobre assuntos de interesse urbano)...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Alguns desses processos participativos acontecem sem a presença ou com poucas pessoas representantes de setores específicos (por exemplo, representantes de movimentos populares; de habitantes; de associações e organizações profissionais e técnicas; de segmentos econômicos; grupos sociais minoritários, oprimidos ou historicamente não representados nos processos políticos; outros), eventualmente resultando em processos majoritariamente compostos por representantes do poder público municipal; ▸ Deve buscar meios de simplificar a linguagem técnica e melhorar a transmissão de informações fundamentais à população em geral e, principalmente, aos grupos com maior dificuldade de acesso ou necessidades especiais. ▸ Deve promover sensibilização e capacitação junto a grupos com maior dificuldade de acesso ou necessidades especiais, com cursos, palestras, entre outras atividades.	Ver problemática P56 - tema Gestão democrática e participação popular.

Se, no município, a baixa representatividade se dá em processos específicos ou territorialmente delimitados (grande empreendimento; urbanização de assentamento precário, regularização fundiária etc.)...	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ deve prever os impactos sociais, ambientais e econômicos causados por intervenções ou políticas que se dão em áreas específicas; ▸ necessita promover a capacitação, o controle social e a participação das populações possivelmente afetadas, junto ao processo decisório de aprovação das intervenções e à implementação das ações subsequentes, como a mitigação dos impactos negativos e a potencialização dos impactos positivos; ▸ deve buscar meios de simplificar a linguagem técnica e melhorar a transmissão de informações fundamentais à população em geral e, principalmente, aos grupos com maior dificuldade de acesso ou com necessidades especiais.	E101 – Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

Como têm funcionado as instâncias participativas em relação ao território municipal e quais grupos da população estão representados?

- Mapa das divisões territoriais e administrativas com organizações populares e órgãos colegiados
- Listagem das normativas existentes sobre Gestão Democrática

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

As instâncias participativas ocorrem de forma centralizada (um ou poucos locais) ou descentralizada (diversos bairros e momentos) no território? Suas atividades são abertas, divulgadas amplamente e com antecedência? Os diversos segmentos a serem representados possuem fácil acesso aos espaços de participação, inclusive a população de baixa renda, as mulheres, os idosos, a população negra e (quando houver) a população indígena? Os resultados das suas deliberações e ações são facilmente acessados pela população?

- Organizar histórico simplificado da realização de debates, audiências, consultas e conferências públicas em período recente (por exemplo, nos últimos dois, ou cinco anos), identificando: tipo/formato de evento; temas e objetivos principais; quantidade de participantes; local de moradia e/ou trabalho dessas pessoas participantes; segmento de atuação das mesmas.
- Compilar relatórios de atividades (caso haja) ou organizar conjunto de informações como tema/enfoque do órgão colegiado; se é deliberativo ou consultivo; grau de implementação (se foi instituído, com pessoas representantes nomeadas e está em funcionamento de forma recorrente de acordo com objetivos regulamentados); horários de reuniões/eventos; segmentos indicados para representação; presença das pessoas representantes; se possui fundo relacionado e, caso sim, os valores e tipos de aplicação de seus recursos.

Avaliar dados básicos sobre a realização de debates, audiências, consultas e conferências urbanas, buscando identificar os segmentos indicados para representação e a variação dessa presença em diferentes horários, formatos e locais.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

PROBLEMÁTICA	P58	Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território.
TEMA	T05	Qualidade urbana e ambiental
	T06	Patrimônio cultural
	T10	Meio ambiente
	T13	Desenvolvimento rural sustentável

Por que esta problemática é importante?

Alterações no clima somadas à degradação ambiental levam à perda de biodiversidade, afetam as interações entre os seres vivos e os ambientes e o potencial de provisão de serviços ecossistêmicos. As cidades devem ser protagonistas na regulação do território, de forma a promoverem qualidade de vida sem, contudo, renunciar ao equilíbrio do ambiente, gerenciando assim os recursos naturais para garantir o bem-estar social ao mesmo tempo em que promovem a equidade para as gerações futuras. Conhecer, conservar e restaurar os **serviços ecossistêmicos** nas áreas urbanas torna-se, assim, indispensável.

SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS são todos os benefícios que obtemos do ambiente em equilíbrio (como o ar que respiramos, a beleza de uma paisagem, o controle de doenças infecciosas, o controle de inundações) ou como resultado de uma coprodução humana (como a agricultura, a pecuária, os parques urbanos).

Os serviços ecossistêmicos podem ser classificados nas seguintes modalidades:

1. **Serviços de provisão:** os que fornecem bens ou produtos ambientais utilizados pelo ser humano para consumo ou comercialização, tais como água, alimentos, madeira, fibras e extratos, entre outros;

2. **Serviços de regulação:** os que concorrem para a manutenção da estabilidade dos processos ecossistêmicos, tais como o sequestro de carbono, a purificação do ar, a moderação de eventos climáticos extremos, a manutenção do equilíbrio do ciclo hidrológico, a minimização de enchentes e secas e o controle dos processos críticos de erosão e de deslizamento de encostas;

3. **Serviços culturais:** os que constituem benefícios não materiais providos pelos ecossistemas, por meio da recreação, do turismo, da identidade cultural, de experiências espirituais e estéticas e do desenvolvimento intelectual, entre outros.

Já os serviços ambientais são atividades humanas individuais ou coletivas que favorecem a manutenção, a recuperação ou a melhoria dos serviços ecossistêmicos. Por exemplo, a restauração de uma área de preservação permanente com o plantio de mudas vai melhorar o ecossistema de vegetação nativa na beira do rio e assim favorecer o serviço de regulação do fluxo de água e de controle da erosão.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se o município possui ou deseja potencializar os serviços ecossistêmicos de provisão (produtos obtidos da natureza, como produção de alimentos, animais, madeira, fibras, semente, carvão, plantas medicinais, água, etc..).	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Possui ou deseja potencializar a produção nos setores de agricultura e pecuária ▸ Possui ou deseja potencializar áreas com função de extração, como madeira, carvão ou outro minério e/ou produção de sementes e plantas medicinais ▸ Possui ou deseja potencializar áreas com função de preservação para produção de água	Ver problemática P45 - O município deseja estimular sua produção rural e/ou possui áreas rurais sem uso ou subutilizadas.
	Ver problemática P25 - O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou de controlar seus impactos urbanos e ambientais.
	Ver problemática P37 - O município precisa promover melhor utilização dos recursos hídricos.

O município possui serviços ecossistêmicos de regulação, ou seja, benefícios que as pessoas obtêm da regulação do ambiente feita pelos ecossistemas (regulação do clima e do microcilma local, qualidade do ar, controle da erosão, regulação dos fluxos de água, secas e inundações; controle biológico de pragas e doenças; polinização e dispersão de sementes, etc)	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Possui áreas com ilhas de calor ou deseja criar áreas de preservação ambiental para regulação do clima; ▸ Possui áreas críticas de inundação e deslizamentos	Ver problemática 15 - O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras).
	Ver problemática 35 - O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, para constituir um sistema de áreas verdes.
	Ver problemática 53 - O município apresenta áreas de risco à vida ocupadas, como risco de enchentes, deslizamentos e outros.

O município possui serviços ecossistêmicos de Cultura, ou seja, benefícios que as pessoas obtêm do contato com a natureza que contribuem para a cultura e as relações sociais. (patrimônio cultural, identidade cultural/ histórica, conservação da paisagem, arte e design, lazer e recreação, valor científico e educacional, identidade espiritual e religiosa).	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Possui bens imóveis ou áreas de interesse de preservação histórica, cultural ou paisagísticas. ▸ Deseja potencializar os bens de interesse cultural através do Turismo. ▸ Deseja potencializar ou criar novos equipamentos de cultura, lazer, cultura ou educação.	Ver problemática P18 – O município deve reconhecer ou possibilitar a preservação de bens imóveis ou áreas de relevância histórica, cultural, natural e paisagística.
	Ver tema T15 – Turismo
	Ver problemática P47 – O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, segurança pública, entre outros.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- Mapeamento dos riscos climáticos
- Mapeamento das condições de infraestrutura

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais são os Serviços Ecossistêmicos (SE) de cada tipo de território definido no Plano Diretor? Quais funções são exercidas em cada uma deles?

- Existem Unidades de Conservação, áreas com remanescentes, fragmentos ou grandes extensões de vegetação nativa no município ou próximo a ele?
- Foram identificadas as áreas existentes ou potenciais de produção agrícola, frutífera ou pecuária?
- Há áreas e equipamentos de cultura, lazer e educação?
- Há áreas relevantes para regulação dos aquíferos de abastecimento?

Quais são os principais determinantes das mudanças na provisão desses serviços? Que pressões diretas sustentam essas tendências (mudança de habitat, sobre-exploração, mudanças climáticas, contaminação, espécies exóticas e outros)?

A comunidade articulada aos serviços ecossistêmicos identificados devem contribuir para a sua identificação, garantindo que a leitura técnica seja complementada e articulada à leitura social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P59	O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias)
TEMA	T07	Uso e ocupação do solo
	T09	Grandes projetos de impacto
	T10	Meio ambiente
	T11	Saneamento ambiental
	T13	Desenvolvimento rural sustentável

Por que esta problemática é importante?

A maioria das cidades brasileiras já apresenta problemas socioambientais associados a padrões de desenvolvimento e transformação do espaço. A mudança do clima tende a acentuar os riscos relacionados aos perigos já existentes, como as inundações, deslizamentos de terra, ondas de calor, aumento do nível do mar, desertificação e limitações no suprimento de água doce. Muitos municípios têm vivenciado a ampliação de eventos extremos, acarretando prejuízos socioeconômicos e ambientais. Uma das principais evidências dessa mudança atual do clima é o aquecimento global, que foi detectado pelo aumento da temperatura média global do ar e dos oceanos, pelo derretimento generalizado da neve e do gelo, e pela elevação do nível do mar.

Uma das ações de mitigação possíveis é a redução das emissões de gases de efeito estufa (GEE) de forma a conter o agravamento das alterações climáticas. Investir na redução do consumo de energia e na eficiência energética, melhorar o transporte público priorizando biocombustíveis (etanol, biodiesel) a combustíveis fósseis (gasolina, óleo diesel), reaproveitar e reciclar materiais e reduzir o seu consumo, reduzir o desmatamento e priorizar o uso de energias renováveis como as de origem solar e eólica, são alguns de exemplos de ações que contribuem para diminuir o efeito de gases estufa.

As fontes de **Gases Efeitos Estufa** foram divididas em cinco categorias:

- Energia: Produção de Combustíveis, Transportes (consumo de combustíveis em atividades de transporte de diversos modos), Geração de Eletricidade (Serviço Público), Industrial (consumo de combustíveis em atividades produtivas), Residencial, Comercial, Agropecuário e Público.

- Uso da terra: Alterações de Uso do Solo (desmatamento, degradação ou conversão de solos entre atividades rurais), Queima de Resíduos Florestais, Remoção em Áreas Protegidas, Remoção por Mudança de Uso da Terra e Remoção por Vegetação Secundária.

- Agropecuária: Fermentação Entérica (processo digestivo que produz metano e que ocorre em herbívoros ruminantes, como bovinos, ovinos e caprinos), Solos Manejados (uso e deposição de dejetos animais, utilização de fertilizantes sintéticos, calagem), Manejo de Dejetos Animais, Queima de Resíduos Agrícolas e o Cultivo do Arroz

- Resíduos: Resíduos Sólidos (emissões de metano provenientes da disposição de resíduos sólidos em aterros sanitários, aterros controlados e lixões) e Efluentes Líquidos (tratamento de efluentes industriais, tratamento de efluentes domésticos, tratamento biológico, incineração ou queima a céu aberto)

- Indústria: Produção de Metais, Produtos Minerais, Indústria Química, Emissões de Hidrofluorocarbonetos (HFCs), Uso Não-Energético de Combustíveis e Uso de Solventes e o Uso de Hexafluoreto de enxofre (SF6)

A seguir apontamos algumas problemáticas e estratégias que podem contribuir para a mitigação de cada uma delas no âmbito do Plano Diretor.

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de energia	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Apresenta ilhas de calor e/ou ainda há pouco uso de energias renováveis e construções com baixa eficiência energéticas ou deseja potencializar a produção nos setores de agricultura e pecuária. ▸ Possui centros urbanos ou de bairros com elevada quantidade de tráfego e demanda para melhorar a micro acessibilidade e a qualidade do ar. ▸ Possui núcleos de ocupação estabelecidos em áreas desconectadas da malha urbana que requerem grandes distâncias de deslocamento (de carga e pessoas).	E105 - Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a eficiência energética em construções.
	Ver P15 - O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras).
	Ver P35 - O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, para constituir um sistema de áreas verdes.
	E104 - Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso.
	Ver P08 - O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural.
	Ver P17 - No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos.

Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de Uso da Terra	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Apresenta supressão ou alteração de vegetação e avanço da ocupação agropecuária sobre áreas de relevância ambiental. ▸ Apresenta supressão de vegetação ou avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis	Ver P46 - O município apresenta situações de conflito entre produção rural e conservação do meio ambiente. Ver P36 - O município apresenta situações de avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis, como mananciais, matas, manguezais e APPs, entre outras.

Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de Agropecuária	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Possui atividade rural ou extrativista geradora de grandes impactos ambientais ou urbanos de grande quantidade de emissões de GEE	Ver P46 - O município apresenta situações de conflito entre produção rural e conservação do meio ambiente. Ver P25 O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou de controlar seus impactos urbanos e ambientais.

Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de Resíduos	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Precisa promover melhor uso de suas águas, de modo a garantir a segurança hídrica de seus habitantes e das atividades urbanas, rurais municipais e regionais. ▸ Apresenta baixos índices de cobertura de esgotamento sanitário. ▸ Não dispõe de área adequada para destinação final de resíduos sólidos, tampouco para triagem dos resíduos...	E103 - Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono. Ver Problemática 39 - O município precisa universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário. E70 - Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos). Ver P40 - O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos.

Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de Indústrias	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Prevê a implantação ou já possui empreendimentos industriais com a geração de grande quantidade de resíduos ou de emissões de GEE...	Ver P31 - O município possui ou prevê a instalação de grandes complexos industriais de impacto urbano ou ambiental.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos, providenciar:

- ▸ Mapeamento do sistema ambiental e dos serviços ecossistêmicos
- ▸ Mapeamento dos riscos climáticos
  - ▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município
- ▸ Mapeamento das condições de infraestrutura
- ▸ Mapeamento da evolução da ocupação do território
- ▸ Mapeamento das condições de mobilidade

Cruzar as informações e identificar os seguintes aspectos:

Quais as principais fontes de emissão de GEE no seu Município?

As fontes emissoras de cada município podem ser identificadas por meio da plataforma:
▹ Identificação das fontes emissoras de GEE no município
Ao clicar no site, acesse município/perfil e digite o nome da sua cidade. O sistema gerará um relatório automático apontando as principais fontes emissoras por setor.

É possível localizar algumas destas fontes no território?

- ▸ Fontes que se relacionam com consumo de energia, usualmente estão associados aos núcleos urbanos
- ▸ As mudanças na ocupação do território podem indicar ampliação de algumas destas fontes ao longo dos anos, contribuindo para identificar ações mais assertivas. Ex. ampliação das áreas de pecuária, diminuição de áreas vegetadas, etc...

Atores diretamente relacionados às fontes de emissão de GEE devem contribuir para a o debate, de forma a se encontrar em conjunto soluções adequadas e assertivas. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leitura, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

PROBLEMÁTICA	P60	O município possui intensa atividade imobiliária, nos quais os empreendimentos isolados ou em seu conjunto causam impacto na infraestrutura existente (condomínios horizontais ou verticais, loteamentos, dentre outros).
TEMA	T02	Expansão urbana
	T03	Dinâmica imobiliária
	T07	Uso e ocupação do solo

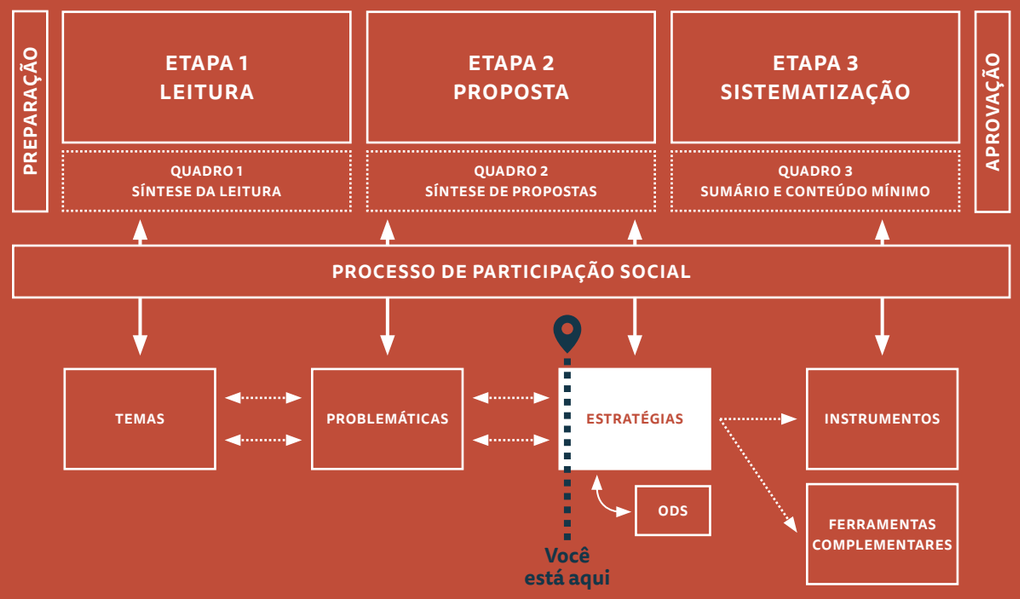
Por que esta problemática é importante?

Muitos municípios têm apresentado produção imobiliária dispersa, especialmente nas bordas dos seus perímetros ou em áreas afastadas, o que tem acarretado impactos negativos na dinâmica urbana ou ambiental. A aprovação de grandes loteamentos, condomínios fechados ou mesmo empreendimentos verticais localizados de forma justaposta estrangula a acessibilidade do sistema viário, resultando em quadras inteiras com muros, sem mistura de usos e com largura inadequada das calçadas, configurando uma ocupação que gera uma qualidade urbana e ambiental ruins, além de espaços urbanos inseguros. Romper este modelo de ocupação homogêneo, que não permite a mescla social e de usos nos bairros, é uma importante estratégia na redução da formação de clusters urbanos inadequados. É preciso planejar o desenvolvimento e a transformação urbana e mitigar seus impactos negativos atuais, de forma a melhor aproveitar a infraestrutura instalada , por exemplo adotando políticas de estímulo à micro mobilidade, ao transporte ativo e à maior proximidade entre áreas de moradia e emprego..

Que estratégia posso utilizar para enfrentar essa questão?

Se os empreendimentos (horizontais ou verticais) estão sendo implementados de forma justaposta ou ocupando grandes extensões territoriais	O que é desejado para o município (estratégias)
Significa que o município: ▸ Grandes empreendimentos licenciados ou em execução, pertencentes a um único incorporador, localizados em lotes justapostos, mas aprovados em momentos diferentes, gerando considerável impacto cumulativo na vizinhança e na paisagem urbana ▸ Novos loteamentos e condomínios fechados sendo implementados nas áreas periurbanas acarretando território fragmentado e disperso.	E102 - Implementar regras e condicionantes para implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano. E10 - Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.

Estratégias



ESTRATÉGIA	E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida
PROBLEMÁTICA	P01	
TEMA	T01	

Por que implementar esta estratégia é importante?

A definição de assentamentos precários e a forma de sistematização das informações para sua classificação é um processo ainda em debate e construção, com várias experiências e pesquisas que avançam em propostas metodológicas para este aprimoramento. Esta definição do que é entendido como assentamento precário deve estar de acordo a realidade municipal, de forma a dar subsídios a uma priorização necessária na atuação da política habitacional local.

É preciso avançar na caracterização dos assentamentos quanto às dimensões de propriedade, urbanística e edilícia (se são regulares ou irregulares) e à dimensão da precariedade física (risco, acessibilidade, infraestrutura, nível de habitabilidade e qualidade ambiental do assentamento), bem como à dimensão da carência e da vulnerabilidade da população, em termos de renda, escolaridade e emprego. Importante ressaltar que em muitos municípios a precariedade pode ser a regra e não a exceção, exigindo uma priorização dos problemas a serem enfrentados. A leitura das diversas dimensões da precariedade pode contribuir para a definição de categorias que, por sua vez, devem indicar priorizações de atuação de forma articulada aos programas habitacionais e à capacidade de gestão e financiamento existentes em cada município.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

5.a Empreender reformas para dar às mulheres direitos iguais aos recursos econômicos, bem como o acesso à propriedade e controle sobre a terra e outras formas de propriedade, serviços financeiros, herança e os recursos naturais, de acordo com as leis nacionais.

6.2 Até 2030, alcançar o acesso a saneamento e higiene adequados e equitativos para todos, e acabar com a defecação a céu aberto, com especial atenção para as necessidades das mulheres e meninas e daqueles em situação de vulnerabilidade.

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.

16.1 Reduzir significativamente todas as formas de violência e as taxas de mortalidade relacionadas em todos os lugares.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui a maior parte de sua população vivendo em assentamentos precários irregulares...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ sendo a precariedade a realidade da maior parte dos domicílios, é preciso avaliar quais são as situações que exigem prioridade.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) ▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Regularização Fundiária ▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos	

Se o município possui parte da população vivendo em assentamentos precários irregulares, mas que não representa a maior parte do território...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ é preciso identificar e qualificar a precariedade, identificando as diretrizes e a priorização de atuação em cada uma delas.	**Zonas Especiais de Interesse Social (Expansão):** ZEIS em áreas ocupadas **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em área ocupadas consolidadas
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Regularização Fundiária ▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos	

Se o município precisa garantir reserva de terra para a produção de HIS, a fim de reassentar áreas que não podem ser urbanizadas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ dentro da classificação de precariedade, é preciso estimar e reservar áreas destinadas à produção de moradia para a população e ser reassentada; ▸ há áreas vazias ou subutilizadas dotadas de infraestrutura ou com previsão de implementação.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias **+** **Direito de preempção** **+** **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas a ela vinculadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são as características e as dimensões da precariedade habitacional?

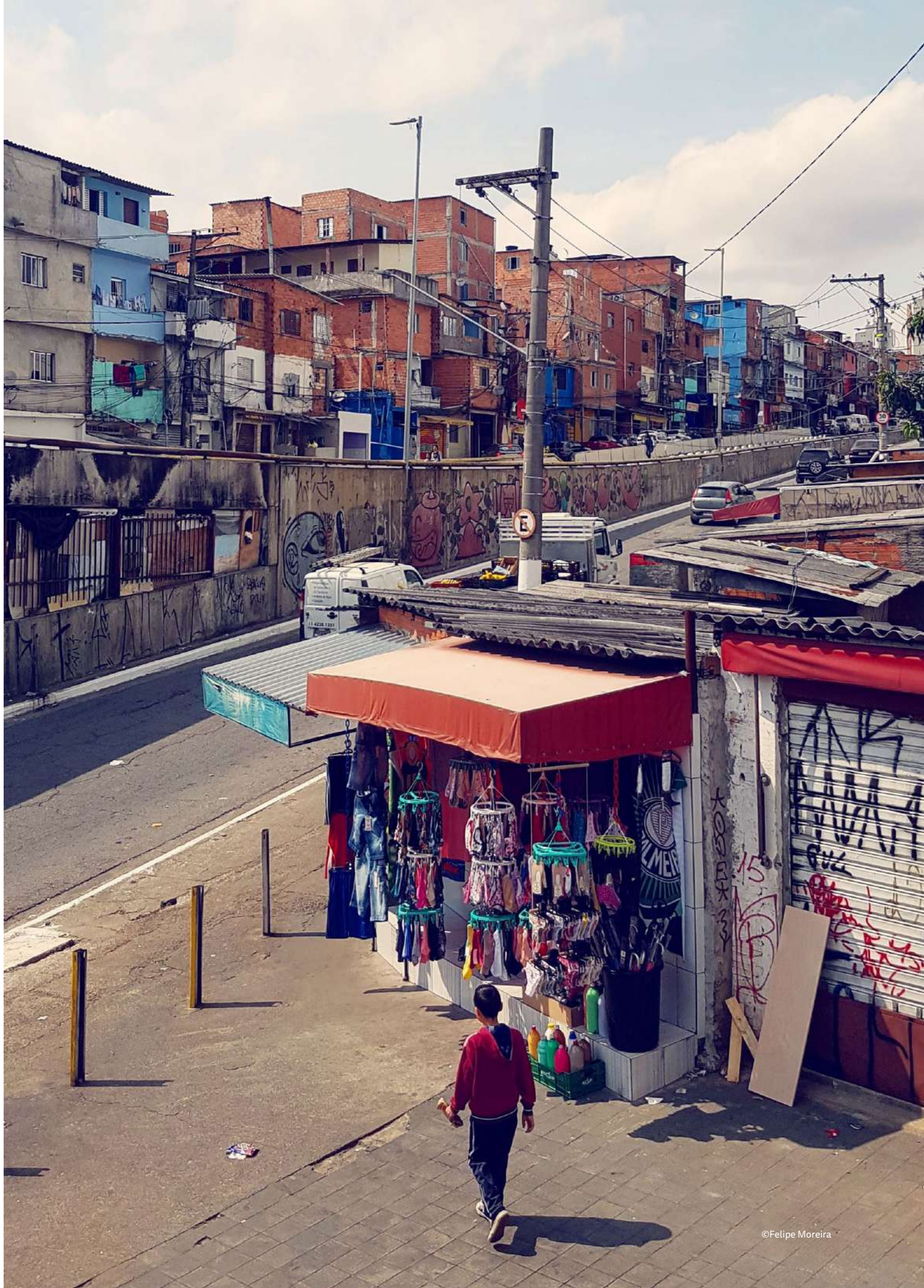
- Identificar da irregularidade: propriedade, urbanística e/ou edilícia.
- Identificar da precariedade física (risco, acessibilidade, infraestrutura, nível de habitabilidade e qualidade ambiental do assentamento).
- Dimensionar carência e vulnerabilidade da população (renda, escolaridade, emprego, faixa etária, raça e gênero).
  - A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas.

Qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- Mapa de vazios urbanos
  - tamanho do lote ou imóvel
  - acesso a infraestrutura e equipamentos
  - se possuem dívidas de IPTU

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes da temática e movimentos sociais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



©Felipe Moreira

ESTRATÉGIA E02 Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável

PROBLEMÁTICA P01 P06 P36

TEMA T01 T02 T10 T13

Por que implementar esta estratégia é importante?

O avanço da mancha urbana sobre as áreas ambientais ou de transição entre o meio urbano e o meio rural é problema recorrente nos municípios brasileiros e pode acontecer tanto por processos formais de ocupação (condomínios residenciais, loteamentos ou distritos industriais construídos para além da mancha urbana, por exemplo), como por processos informais (avanço de assentamentos precários de baixa renda, ou condomínios residenciais voltados para população de renda mais alta sem atendimento aos ritos e requerimentos do licenciamento ambiental). Muitas vezes as áreas delimitadas como "áreas verdes" nos loteamentos e condomínios são, na prática, áreas de risco (risco de deslizamento, área de retenção etc.) e de valor ambiental alto (mananciais, áreas de regulação climática local ou área relevante para a mitigação dos efeitos da mudança climática). Cabe ao Plano Diretor identificar essas áreas que já apresentam esse passivo ambiental, formular estratégias considerando soluções baseadas na natureza e prever instrumentos para reconhecer direitos sociais e promover recuperação ambiental.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.1 Até 2030, alcançar o acesso universal e equitativo a água potável e segura para todos

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento.

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda baixa...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui assentamentos precários ou de baixa renda em áreas ambientais passíveis de urbanização.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Regularização Fundiária ▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos ▸ Direito de Superfície ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda média/alta ou de usos não residenciais...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ pode prever instrumentos para regularizar as atividades e as áreas residenciais que forem possíveis.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Regularização Fundiária ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são os conflitos de uso do solo na transição urbano-rural em seu município? Há impacto da confluência desses conflitos no território?

- Mapeamento de uso do solo, indicando:
  - Presença de usos rurais e urbanos
  - Presença de assentamentos precários nas áreas rurais
  - Presença de loteamentos não regularizados de moradia popular ou outras rendas
  - Presença de atividades industriais e extrativistas
  - Presença de áreas de risco, ou de áreas ou rede hídrica contaminadas.
- Mapeamento dos serviços ecossistêmicos, indicando os principais benefícios prestados aos municípios pelas áreas ambientais.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes e movimentos sociais e , devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E03	Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável
PROBLEMÁTICA	P02 P05 P10 P21	
TEMA	T01 T03 T07	

Por que implementar esta estratégia é importante?

O reconhecimento do território não deve se ater apenas à identificação das características físico-funcionais, mas abranger também os parâmetros culturais em seu sentido mais amplo: ambiências, paisagens e maneiras de viver, entre outros. As leituras tipológicas e morfológicas devem sempre garantir a diversidade da cidade existente, reforçando seus lugares e suas referências culturais. É comum a vigência de leis de uso e ocupação do solo que não reconhecem estas características e permitem alterações morfológicas que descaracterizam e alteram a dinâmica de renda e ocupação do território. Reconhecer imóveis e áreas que devem ter suas características preservadas é essencial para adequar os instrumentos para sua preservação. É preciso considerar essas características culturais locais e incorporar Soluções Baseadas na Natureza (SbN) aos sistemas e regramentos construtivos que sejam adequadas ao respectivo bioma.

Além disso, a urbanização de assentamentos precários pode ter realizado investimentos públicos nas áreas de favelas, incluindo, em muitos casos, a regularização das situações fundiária e urbanística. Mesmo após a urbanização, a morfologia continuará a ser específica e a demandar parâmetros urbanísticos próprios, para garantir a permanência da população.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos.

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem áreas com características de uso e de ocupação do solo que devem ser preservadas, mas que têm sofrido alterações significativas ou que estão na iminência de descaracterização...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ possuem parâmetros (zoneamento) que não dialogam como o uso existente e desejável. Verificar morfologia e parâmetros desejados; ▸ Possuem parâmetros ou regulação edilícia que não dialoga com o bioma e características locais e culturais.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano

Se no município existem áreas com predominância de população de baixa renda, cuja permanência deve ser assegurada...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ possuem parâmetros (zoneamento) que não dialogam como o uso existente e desejável.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

- Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
- Regularização Fundiária
- Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
- Direito de Superfície
- Código de Obras e Edificações (COE)

Análises complementares sugeridas

Em que áreas da cidade percebe-se uma identidade morfológica e/ou de uso que se deseja manter?
De que forma a legislação de uso e ocupação do solo atua sobre essa identidade?
Em que lugares o mercado imobiliário está mais atuante?

- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (CA) e lançamentos imobiliários
- Mapa de concentração de renda
- Mapa e análise de riscos climáticos
- Identificar a população usuária e residente da área de interesse
  - Há grupos tradicionais sediados na região? Quais representações culturais a região manifesta? Grupos sociais dependem da área para reprodução de suas práticas identitárias? Pequenas alterações na forma urbana podem contribuir decisivamente tanto para a reprodução de práticas excludentes, quanto para o empoderamento coletivo.

Precariedade habitacional em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura

Além do déficit habitacional, é preciso avançar no reconhecimento de precariedades habitacionais para além da ausência de infraestrutura básica. Loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais degradados, cortiços e ocupações são formas de precarização da moradia que devem ser observados. No entanto, não existem dados e informações consistentes e abrangentes para a caracterização destes problemas, o que depende de levantamentos e cadastros municipais.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes e movimentos sociais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E04	Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades tradicionais
PROBLEMÁTICA	P02	P11
TEMA	T01	

Por que implementar esta estratégia é importante?

As necessidades habitacionais resultantes de nosso modelo de urbanização baseado na expansão urbana combinam desde algum tipo de carência de infraestrutura e precariedade da própria moradia até a ausência de segurança na posse. Favelas, loteamentos irregulares, cortiços ou mesmo os conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público sem regularização fundiária são algumas das situações identificadas como precária. No entanto, nem todos os assentamentos irregulares são precários, assim como nem todos os precários comportam população em situação de carência ou vulnerabilidade social. A irregularidade pode se referir à propriedade da terra (fundiária), à propriedade da terra e do imóvel e/ou ao padrão (ou aos procedimentos) de parcelamento adotado (urbanística)[44]. A irregularidade é uma das formas de precariedade e deve ser compreendida dentro do contexto municipal em que se insere, considerando também a dimensão de gênero nos programas habitacionais, como a prioridade na posse de imóveis para mulheres, por exemplo. Para tanto, é necessário avançar na compreensão das características da irregularidade, a fim de estipular as estratégias e os instrumentos mais adequados a cada uma delas.

44. Ver Maria da Piedade Morais, Cleandro Krause e Vicente Correia Lima Neto (org.), Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros (Brasília: IPEA, 2016), disponível online.

A concessão da posse da unidade habitacional prioritariamente a mulheres chefes de família é necessária para a garantia da segurança emocional, física e financeira de muitos núcleos familiares. A reprodução de casos de abandono parental, violência doméstica, feminicídio, sobrecarga por jornada dupla de trabalho, entre outros atos de violência física e emocional, reforçam a importância de políticas que assegurem o direito da mulher à propriedade.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.4 Até 2030, garantir que todos os homens e mulheres, particularmente os pobres e vulneráveis, tenham direitos iguais aos recursos econômicos, bem como o acesso a serviços básicos, propriedade e controle sobre a terra e outras formas de propriedade, herança, recursos naturais, novas tecnologias apropriadas e serviços financeiros, incluindo microfinanças

5.a Empreender reformas para dar às mulheres direitos iguais aos recursos econômicos, bem como o acesso à propriedade e controle sobre a terra e outras formas de propriedade, serviços financeiros, herança e os recursos naturais, de acordo com as leis nacionais.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui áreas irregulares com precariedade e concentração de população de baixa renda...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ possuem concentração de população de baixa renda; ▸ há carências ou vulnerabilidades habitacionais no município, bem como irregularidade fundiária.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Regularização Fundiária ▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos ▸ Direito de superfície	

Se no município são identificados territórios de povos ou comunidades tradicionais que necessitam de ações para seu reconhecimento e, portanto, para a segurança de sua posse...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ territórios de povos ou comunidades tradicionais ainda não estão homologados ou não possuem reconhecimento.	**Zoneamento Especial** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural
Se no município as áreas irregulares não concentram população de baixa renda...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que essas áreas: ▸ trata-se de loteamentos que não tiveram seu procedimento de aprovação realizados de acordo com a legislação.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Regularização Fundiária	

Análises complementares sugeridas

Qual é a situação fundiária no município?

- Levantar a situação fundiária – cadastro fundiário
- Identificar o tipo de irregularidade:
  - Propriedade: fundiária ou do imóvel.
  - Urbanística: se não seguiu normas ou procedimentos na aprovação do loteamento.
  - Edilícia: se não seguiu normas ou procedimentos do regramento de uso e ocupação do solo.

Quais são as características e as dimensões da precariedade habitacional?

- Identificar da irregularidade: propriedade, urbanística e/ou edilícia.
- Identificar da precariedade física (risco, acessibilidade, infraestrutura, nível de habitabilidade e qualidade ambiental do assentamento), bem como da dimensão da carência e da vulnerabilidade (renda, escolaridade, emprego, faixa etária, raça/cor, deficiência e gênero).
  - A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes e movimentos sociais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E05 Reservar terra para produção de Habitação de Interesse Social (HIS)

PROBLEMÁTICA P03 P05 P11 P12 P21

TEMA T01 T03 T07

Por que implementar esta estratégia é importante?

É função do Plano Diretor, a partir do cumprimento da função social da propriedade urbana, garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada, reconhecendo a todas as pessoas o direito à moradia, aos serviços urbanos e às oportunidades de estudo e trabalho. Para tanto, deve apontar diretrizes locais da política habitacional, induzindo prioritariamente o repovoamento das áreas centrais e dos vazios urbanos, destinando áreas infraestruturadas para a provisão de habitação de interesse social, de forma a democratizar o acesso ao solo urbano para a população de baixa renda efetivando o direito à cidade. A reserva de terra para habitação de Interesse social contribui para a garantia de crescimento urbano equilibrado, evitando a ocupação irregular e informal do território do município.

Importante ressaltar que reservar terras para HIS em áreas urbanizadas e infraestruturadas é condição para a redução da desigualdade de oportunidades entre grupos historicamente excluídos e marginalizados, social- e territorialmente.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município não possui terra urbanizada disponível para a produção de novas unidades...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há vazios periurbanos ou rurais, próximos à área urbanizada e com possibilidade de conversão em área urbana.	**Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)** **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias

Se no município existe demanda por habitação de interesse social e, ao mesmo tempo, imóveis urbanos vazios ou subutilizados...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que nessas áreas: ▸ é preciso identificar e demarcar os imóveis vazios e subutilizados em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura para produção de HIS; ▸ viabilizar recursos disponíveis e instrumentos para a aquisição do terreno ou para a produção em associação com a pessoa proprietária do imóvel vazio/subutilizado.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias **Consórcio imobiliário** **Direito de preempção** **PEUC**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil dos imóveis vazios e ociosos em áreas dotadas de infraestrutura?

- Mapa de Vazios
  - Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação.

Qual é a demanda por moradia de baixa renda no município?
Quantas unidades são necessárias e qual deve ser a tipologia ou o produto imobiliário produzido no município ou associado a programas habitacionais que atente a essa faixa de renda?

- Identificar o déficit e a demanda futura por moradia de baixa renda.
- Caracterizar a população, dentro dessa faixa de renda, para identificar os grupos mais vulnerabilizados e facilitar a criação de tipologias flexíveis que melhor atendam às suas demandas;
  - A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes e movimentos sociais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E06	Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura
PROBLEMÁTICA	P02 P03 P05 P10 P11 P19 P20	
TEMA	T01 T03 T06 T07	

Por que implementar esta estratégia é importante?

A permanência da população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura, com garantia de qualidade urbana e condições de habitabilidade, busca romper o ciclo de "expulsão" da população moradora, o que acarreta a perda de vínculos de **vizinhança** e de acesso a equipamentos públicos, postos de trabalho etc. Garantir a permanência da população é contribuir para a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se as áreas do município ocupadas por população de baixa renda são dotadas de infraestrutura...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ possuem infraestrutura urbana adequada; ▸ apresentam concentração de cortiços, pensões irregulares ou moradias precárias.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas consolidadas
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Regularização Fundiária ▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos ▸ Direito de superfície	

Se certas áreas do município possuem vazios urbanos	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ é preciso identificar imóveis e terrenos ociosos; ▸ tais áreas possuem potencial de produção de **Habitação de Interesse Social (HIS).**	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** **Consórcio imobiliário**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

VAZIO URBANO é o terreno (gleba ou lote) que contém as seguintes características: (1) está localizado em área urbana servida de infraestrutura (como rede de água e de energia, solução de esgoto etc) e equipamentos sociais (escola, posto de saúde ou outros); e (2) não cumpre sua função social. O vazio urbano não cumpre a função social quando: (a) não possui construção; (b) a construção existente é subutilizada (não tem a área mínima estabelecido em lei municipal ou está vazia/sem uso); (c) não é usado para outras atividades urbanas (parques, praças, agricultura urbana etc.).

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) é a unidade habitacional produzida pela iniciativa pública ou privada para ser destinada a famílias de baixa renda.

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil dos imóveis vazios e ociosos em áreas dotadas de infraestrutura?

- ▸ Mapa de vazios
  - ▹ Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação...
- ▸ Qual o perfil da população residente e usuária da região
  - ▹ A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas.

Quantos lançamentos imobiliários recentes existem no município? Há demanda para produção e mercado imobiliário com grande atuação?

- ▸ Concentração de moradias precárias em áreas consolidadas.
  - ▹ Como fazer?
    - ▹ Como um complemento aos levantamentos de precariedade habitacional, é importante realizar alguns levantamentos in loco, a fim de identificar concentrações de precariedades, tais como cortiços e pensões, ocupações de moradia etc.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes e movimentos sociais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E07 Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território

PROBLEMÁTICA P03 P12

TEMA T01 T03

Por que implementar esta estratégia é importante?

É papel do Plano Diretor estabelecer instrumentos para regular o desenvolvimento urbano de forma a controlar o uso do solo, influenciando no mercado de terras, redistribuindo oportunidades e recursos e garantindo acesso à terra urbanizada, aos equipamentos e aos serviços . Para tanto, é importante conhecer a estrutura fundiária e suas tendências de desenvolvimento, incluindo de que forma interagem com as dinâmicas do mercado imobiliário local, as tendências em curso (áreas em retração, em expansão, entre outras), novos produtos imobiliários e a demanda efetiva por moradias.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais no consumo e na produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança.

10.3 Garantir a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades de resultado, inclusive por meio da eliminação de leis, políticas e práticas discriminatórias promovendo a legislação, políticas e ações adequadas a este respeito.

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se há áreas periurbanas ou rurais passíveis de conversão em áreas urbanas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ não possuem restrições ambientais para ocupação urbana; ▸ constituem vazios próximos às áreas urbanas, passíveis de extensão da infraestrutura e de equipamentos urbanos.	**Macrozoneamento** **+** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	

Se no município há áreas consolidadas passíveis de adensamento e/ou ocupação...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ podem ser implementadas tipologias (e seus respectivos parâmetros) que atendam a demanda identificada; ▸ há imóveis vazios ou subutilizados em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil dos imóveis vazios e ociosos em áreas dotadas de infraestrutura?

- Mapa de Vazios
  - Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação....

Qual é a demanda por moradia de baixa renda no município?
Quantas unidades são necessárias e qual deve ser a tipologia ou o produto imobiliário produzido no município ou associado a programas habitacionais que atente a essa faixa de renda?

- Identificar o déficit e a demanda futura por moradia
  - A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas.

Como se dá a produção imobiliária realizada no território?
Que tipologias são usadas pelas empreiteiras e nos casos de autoconstrução?
Quais são os tamanhos de lotes, os parâmetros e a que faixa de renda se destinam?

- Dados municipais de aprovação – natureza dos empreendimentos, localização, tipo (casa unifamiliar, casa multifamiliar, edifício, loteamento, condomínio), parâmetros de ocupação.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes e movimentos sociais s, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E08 Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes

PROBLEMÁTICA P04 P08 P53

TEMA T01 T02 T16

Por que implementar esta estratégia é importante?

Salvo em situações específicas de dinâmica local e regional, os municípios brasileiros tendem a apresentar crescimento de sua população, e, portanto, é importante que o Plano Diretor preveja onde a expansão urbana deve ocorrer, visando promover uma cidade mais sustentável, justa e economicamente eficiente. Ao determinar eventuais eixos de expansão ou de **adensamento populacional e construtivo**, é importante que o município considere as áreas suscetíveis a riscos atuais e futuros, que podem surgir com a mudança do clima, da mesma forma que deve ser capaz de prever estratégias para controlar a expansão urbana que possa gerar impactos ambientais, sociais e econômicos negativos. Nessa estratégia, são apontados instrumentos adequados para esse fim.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.5 Até 2030, construir a resiliência dos pobres e daqueles em situação de vulnerabilidade, e reduzir a exposição e vulnerabilidade destes a eventos extremos relacionados com o clima e outros choques e desastres econômicos, sociais e ambientais

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países

15.1 Assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial, florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

15.2 Promover a implementação da gestão sustentável de todos os tipos de florestas, deter o desmatamento, restaurar florestas degradadas e aumentar substancialmente o florestamento e o reflorestamento

15.4 Assegurar a conservação dos ecossistemas de montanha, incluindo a sua biodiversidade, para melhorar a sua capacidade de proporcionar benefícios, que são essenciais para o desenvolvimento sustentável

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se existem áreas no município com potencial de serem adensadas ou áreas não urbanizadas adequadas para urbanização...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que é preciso verificar a existência de: ▸ vazios urbanos dentro e fora da mancha urbana consolidada, comparando-as com as áreas de risco e com as áreas aptas à urbanização; ▸ áreas ambientais protegidas por Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, terras indígenas ou outros instrumentos de proteção diante do planejamento da expansão urbana.	**Macrozoneamento** **+** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) (PMRR) ▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil das áreas de expansão urbana formal e informal no município e que relações elas estabelecem com as áreas de risco?

- Mapa de Áreas de Risco cruzado com Mapa de Evolução da ocupação do território
  - identificar localização das áreas de risco em relação ao meio urbano e seus eixos de expansão;
  - identificar se a expansão da área urbana se dá por via formal ou informal;
  - analisar se as áreas de expansão possuem acesso a infraestrutura e equipamentos
  - identificar usos do solo, inclusive apontando para vazios urbanos de propriedade pública e privada ou para reassentamento, se preciso.
- Identificar no território as áreas de concentração e emissão de GEE. Como podem ser reduzidas ou mitigadas?

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como agentes e movimentos sociais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E09 Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento

PROBLEMÁTICA P04 P12 P29 P38 P53

TEMA T01 T09 T16

Por que implementar esta estratégia é importante?

O Plano Diretor deve garantir que a ocupação humana no território ocorra em locais com infraestrutura adequada, acesso a serviços e aptidão à urbanização, ou seja, áreas com condições físicas de estabilidade do solo que permitam a permanência da população considerando também os riscos futuros que podem vir com a mudança do clima. No caso das áreas de risco, é importante que o Plano Diretor indique onde esse risco é moderado e a ocupação humana pode ser mantida mediante obras de requalificação, estabilização do solo, entre outras, e adequação do zoneamento, além de prever áreas passíveis de reassentamento populacional quando isso não for possível. A presença de população em áreas sujeitas a riscos por conta de grandes projetos de impacto pode demandar uma atenção especial para quando o reassentamento for necessário. O processo de reassentamento deve ser conduzido de forma a providenciar o atendimento habitacional definitivo, evitando sujeitar a população a novas situações de insegurança habitacional e de riscos à vida. Resolver a questão da moradia de maneira adequada em casos de necessidade de reassentamento da população é contribuir para a garantia do direito à cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.5 Até 2030, construir a resiliência dos pobres e daqueles em situação de vulnerabilidade, e reduzir a exposição e vulnerabilidade destes a eventos extremos relacionados com o clima e outros choques e desastres econômicos, sociais e ambientais

10.3 Garantir a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades de resultado, inclusive por meio da eliminação de leis, políticas e práticas discriminatórias promovendo a legislação, políticas e ações adequadas a este respeito.

11.3 Até 2030**,** aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países.

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui áreas de risco, mas que podem ser ocupadas mediante o uso ou emprego de tecnologias adequadas com população moradora de baixa renda...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município apresenta áreas de risco coincidentes com assentamentos precários; ▸ as áreas de risco identificadas podem ser mitigadas.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas **Sistema de saneamento ambiental**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Regularização Fundiária ▸ Direito de Superfície	

Se o município possui áreas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas, com população de outras rendas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município apresenta áreas de risco coincidentes com ocupações urbanas não precárias; ▸ as fragilidades do solo não apresentam grande risco à vida da população residente.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) (PMRR) ▸ Regularização Fundiária ▸ Direito de superfície ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se em função da remoção das áreas de risco existe a necessidade de reassentamento de população de baixa renda em áreas adequadas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município apresenta áreas de risco coincidentes com assentamentos precários; ▸ as fragilidades do solo apresentam grande risco à vida da população residente, sendo necessário o reassentamento.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	

Se as áreas de risco do município não apresentam a possibilidade de ocupação ou são áreas não edificantes...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município apresenta áreas de risco coincidentes com assentamentos precários; ▸ as fragilidades do solo são incompatíveis com a ocupação urbana.	**Sistema de áreas verdes** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) ▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	

Análises complementares sugeridas

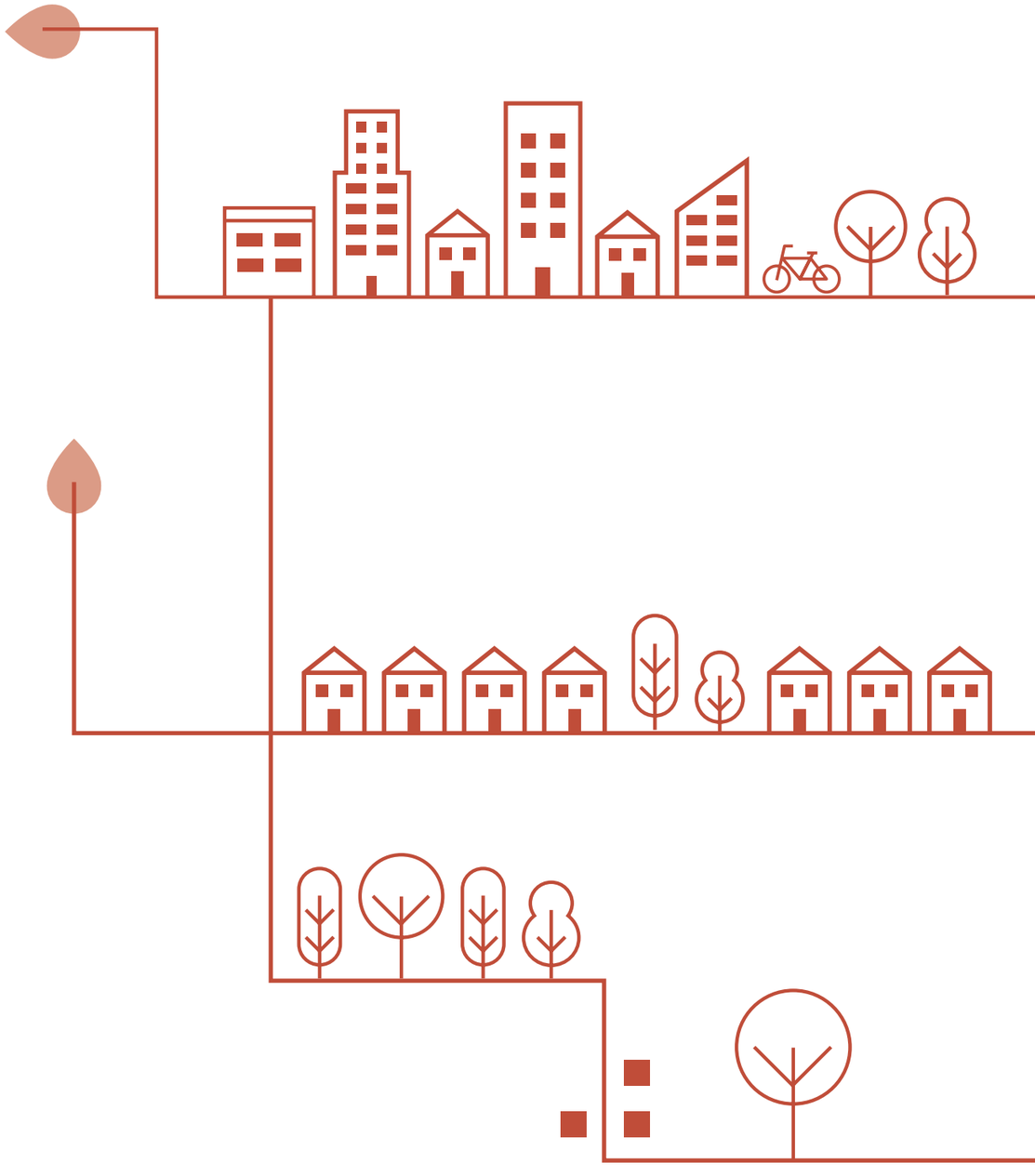
A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil das áreas de risco no município?

- Mapa de áreas de risco
  - identificar localização em relação ao meio urbano.
  - identificar padrões fundiários e as pessoas proprietárias dessas áreas.
  - verificar se possuem regimentos de proteção.
  - analisar se possuem acesso a infraestrutura e equipamentos.
- **Identificar o perfil da demanda a ser atendida ou reassentada por renda, gênero, raça, faixa etária, etc...**
  - A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas.

Pessoas moradoras e usuárias das áreas envolvidas, bem como de seu entorno, agentes e movimentos sociais devem ser chamadas a debater e contribuir para o processo de resolução de conflitos e formulação de propostas. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



ESTRATÉGIA	E10	Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano
PROBLEMÁTICA	P05 P09 P10 P19 P21 P60	
TEMA	T01 T03 T06 T07	

Por que implementar esta estratégia é importante?

O planejamento urbano, sobretudo o zoneamento, define padrões de ocupação do solo baseados nas práticas e nas lógicas de investimento do mercado imobiliário formal para rendas médias e altas. Embora estes mercados existam, sua dimensão em relação à totalidade do espaço construído e da demanda por espaço urbano corresponde à menor parcela da demanda. Desta forma, os zoneamentos acabam por definir uma oferta potencial de espaço construído para este perfil muito superior à sua dimensão real, ao mesmo tempo que geram uma enorme escassez de localização para os mercados de baixa renda, já que praticamente ignora sua existência. Analisar o mercado imobiliário, as tendências em curso (áreas em retração ou em expansão, entre outras) e os novos produtos imobiliários contribui para estabelecer ou induzir a ocupação de determinados territórios, viabilizando formas alternativas de produção e de geração de renda, e evitando o espraiamento urbano ou o avanço sobre áreas ambientalmente sensíveis.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

9.1 Desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, incluindo infraestrutura regional e transfronteiriça, para apoiar o desenvolvimento econômico e o bem-estar humano, com foco no acesso equitativo e a preços acessíveis para todos

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem mercado mobiliário atuante, lançamentos imobiliários ou novos loteamentos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ possuem parâmetros (zoneamento) direcionados para um mercado ou renda específica em grande parte do território que podem ser reavaliados ou direcionados para áreas adequadas com infraestrutura.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Saneamento Básico ▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Em que áreas da cidade percebe-se uma morfologia e/ou um uso que se deseja manter?
De que forma a legislação de uso e ocupação do solo atua sobre essas áreas?
Em que lugares o mercado imobiliário está mais atuante?

▸ Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (CA) e lançamentos imobiliários.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como movimentos sociais , devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana
PROBLEMÁTICA	P06 P07 P08 P36	
TEMA	T02 T10	

Por que implementar esta estratégia é importante?

A expansão urbana consiste no acréscimo de novas áreas urbanizadas nas periferias das cidades. Trata-se, portanto, de uma expansão que gera novos espaços urbanos constituídos por diferentes tipos de assentamentos e empreendimentos imobiliários. As terras rurais ou periurbanas tornadas acessíveis por meio da abertura de novas vias podem se beneficiar com a oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas, que por sua vez também melhoram as condições para o desenvolvimento de atividades humanas e abrem possibilidades para o desenvolvimento urbano. Desse modo, a abertura de sistema viário e eventuais alterações no perímetro urbano funcionam como mecanismos de valorização imobiliária que precisam ser devidamente geridos e regulados pelo poder público, que deve realizar a gestão da valorização do solo. Importante lembrar que a expansão urbana só deve ser realizada em áreas aptas à ocupação urbana, e caso haja efetiva demanda por novas áreas. *Além disso, esta expansão deve ser integrada ao uso e ocupação do solo e orientada pelo planejamento de infraestruturas básicas e de transporte (para a redução da demanda por transporte de pessoas e de carga, das distâncias médias percorridas e do número de viagens), de forma a incentivar uma cidade mais compacta.* As áreas periurbanas podem ser mais bem exploradas, valorizando a mão-de-obra local e o uso sustentável para o espaço do entorno imediato ao urbano, revertendo em benefícios para a comunidade local, equacionando o problema da moradia e gerando emprego, além de frear a expansão urbana e preservar as características socioambientais.

A **GESTÃO DA VALORIZAÇÃO DO SOLO** trata da necessidade de recuperar e redistribuir parte da valorização fundiária para o conjunto da sociedade. Seu objetivo é reduzir as desigualdades socioterritoriais e fortalecer a gestão participativa, garantindo que a sociedade seja envolvida na discussão sobre a destinação dos recursos obtidos e dos demais investimentos públicos. Veja também o termo recuperação da valorização da terra.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países.

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadaspor catástrofes. Diminuir substancialmente as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao PIB global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existe demanda de reassentamento de áreas ambientais ocupadas, ou há apenas a necessidade de promoção de habitação de interesse social (HIS)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que no município: ▸ necessita prever terra ou imóveis para promoção de HIS em áreas dotadas de infraestrutura; ▸ pode prever locais para a produção de HIS dentro das áreas de expansão urbana.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias **Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) ▸ Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE) ▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que no município: ▸ pode prever zoneamento e macrozoneamento que comportem a instalação de usos residências nas frentes de expansão urbana; ▸ possui mercado imobiliário e necessidade de expansão urbana em áreas aptas a isso e que podem ser transformadas de rural para urbana.	**Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)** **Sistema de saneamento ambiental** **Sistema de Equipamentos Públicos** **Sistema de mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) ▸ Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Como garantir que o desenvolvimento urbano nas franjas entre o urbano e o rural ocorra de maneira sustentável, sem comprometer a continuidade das atividades rurais ou o meio ambiente?

- Mapeamento de uso do solo, indicando a presença de:
  - usos rurais e urbanos
  - assentamentos precários nas áreas rurais
  - loteamentos não regularizados de moradia popular ou outras rendas
  - atividades industriais e extrativistas
  - áreas de risco e áreas ou rede hídrica contaminadas
  - Avaliação da infraestrutura existente ou necessária à expansão
- Mapa de serviços ecossistêmicos: Levantamento das áreas que possuem funções ecossistêmicas no território, buscando delimitar as áreas responsáveis pelos principais SE identificados no território. Ver levantamento complementar -Mapeamentos condições ambientais e serviços ecossistêmicos (link)

Quais são a localização e o perfil (morfologia e renda) dos lançamentos de loteamentos no município?

- Mapa identificando lançamentos dos último dez anos – verificar alvarás de edificação nova e de aprovação de novos loteamentos → [para todo o município]

Qual é a demanda por moradia de baixa renda no município?
Quantas unidades são necessárias e qual deve ser a tipologia produzida no município ou associado a programas habitacionais que atente a essa faixa de renda?

- Identificação do déficit e da demanda futura por moradia
- Identificação de outros usos ou demandas por equipamentos ou usos não residenciais

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

ESTRATÉGIA	E12	Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana
PROBLEMÁTICA	P06 P07 P08	
TEMA	T02 T13	

Por que implementar esta estratégia é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana, gerando grande quantidade de vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar e avançando sobre áreas rurais ou periurbanas. Muitos municípios, restringem o perímetro rural, resultando em extensas áreas "urbanas" que permanecem vazias na expectativa de valorização decorrente da expansão da atividade urbana ou da implementação de condomínios, dentre outros. Ao ampliar o perímetro urbano sobre áreas vazias, mesmo sem produção rural, cria-se a expectativa de valorização, o que dificulta o desenvolvimento de atividades rurais. É preciso garantir áreas destinadas à produção agrícola de forma articulada com as cadeias produtivas e com os circuitos regionais agroalimentares, considerando as especificidades da produção de agricultura familiar local e visando garantir condições de abastecimento e a segurança alimentar no município . É necessário ainda adotar práticas mais sustentáveis como agricultura regenerativa e a restauração ecológica, incorporando zonas úmidas e de várzeas, de forma a manter e expandir as reservas de água e de áreas verdes.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

2.1 Até 2030, acabar com a fome e garantir o acesso de todas as pessoas, em particular os pobres e pessoas em situações vulneráveis, incluindo crianças, a alimentos seguros, nutritivos e suficientes durante todo o ano

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui áreas com produção agrícola...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que é preciso identificar: ▸ o tipo de produção agrícola e o perfil da propriedade; ▸ os arranjos regionais produtivos (ver complementariedade na produção).	**Macrozoneamento** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- A realização de cadastro georreferenciado dos imóveis rurais, mapeando as características das propriedades agrícolas é uma das informações básicas para que se conheça a estrutura fundiária na zona rural.

Como se dá a produção agrícola na região e no município?

- Mapa e dados identificando estrutura das propriedades imobiliárias rurais com atividades agropecuárias, de extração vegetal e de exploração mineral, caracterizadas quanto ao preço da terra, grau de concentração fundiária e perfil de arrendamento.

Como se dá o abastecimento agrícola para os habitantes ? Há produção local ou regional?

- Mapas e dados identificando as principais destinações e formas de transporte dos produtos agropecuários, da extração vegetal e da exploração mineral.
- Mapas identificando o perfil do solo, do ponto de vista geotécnico e da produção agrícola.

Há áreas propícias ao incentivo ou desenvolvimento da agricultura familiar?

- Mapas identificando as áreas com importantes recursos naturais preservados e com capacidade de recuperação.

Os dados secundários devem ser complementados pelas informações de associações e movimentos de rurais, bem como de representantes dos setores de abastecimento no município, incluindo os setores públicos de compras para escolas municipais. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E13 Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis

PROBLEMÁTICA P34 P06 P07 P36

TEMA T02 T10 T13

Por que implementar esta estratégia é importante?

Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientais frágeis e/ou importantes para a prestação de serviços ecossistêmicos e os serviços prestados por elas é importante para a manutenção do equilíbrio ecológico, necessário para a vida humana e para o pleno desenvolvimento das atividades sociais, culturais e econômicas da cidade e para garantir remoções de GEE por vegetação nativa (em áreas protegidas ou não) e de vegetação secundária. Cabe ao Plano Diretor estabelecer os instrumentos e as estratégias para promover o desenvolvimento urbano protegendo, ao mesmo tempo, suas áreas de importância ambiental.

A preservação das áreas vegetadas existentes e a redução do desmatamento contribuem para o sequestro de carbono da atmosfera pela vegetação e pelo solo, reduzindo as emissões de GEE e contribuindo para mitigação dos efeitos da mudança climática.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países

14.5 Até 2020, conservar pelo menos 10% das zonas costeiras e marinhas, de acordo com a legislação nacional e internacional, e com base na melhor informação científica disponível

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município tem o desafio de proteger as áreas ambientais ameaçadas pelo avanço da urbanização...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município apresenta: ▸ áreas ambientais não aptas à ocupação urbana; ▸ necessidade de controlar a expansão urbana; ▸ áreas ambientais que devem ser preservadas.	**Macrozoneamento** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Sistemas Estruturantes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Manejo das Unidades de Conservação (PMUC) ▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC) ▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)	

Se o município necessita prever ferramentas para dar uso ao solo de importância ambiental, de modo a viabilizar sua conservação...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta áreas ambientais com potencial de acolher atividades e usos sustentáveis, que contribuam para a preservação ambiental.	**Macrozoneamento** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil das áreas ambientalmente frágeis no município?

- identificar localização em relação ao meio urbano.
- identificar padrões fundiários de propriedade dessas áreas.
- verificar se possuem regimentos de proteção.
- verificar se há acesso a infraestrutura e equipamentos.
- Mapa de serviços ecossistêmicos: Levantamento das áreas que possuem funções ecossistêmicas no território, buscando delimitar as áreas responsáveis pelos principais SE identificados no território. Ver levantamento complementar.

Há a possibilidade de criar corredores ecológicos?

- Identificar remanescentes de vegetação que podem ser interligados a partir de novas áreas de preservação.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E14 Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura

PROBLEMÁTICA P07 P09 P17 P20

TEMA T02 T03 T05 T07 T12

Por que implementar esta estratégia é importante?

O modelo de urbanização da maior parte das cidades brasileiras tem se baseado na lógica de expansão urbana sem o devido planejamento, gerando grande quantidade de vazios urbanos em áreas consolidadas ou a consolidar e acarretando maior necessidade de investimento em infraestrutura e deslocamentos mais longos, enquanto expulsa a população mais vulnerável para áreas cada vez mais distantes, precárias ou ambientalmente sensíveis. Uma das medidas de combate aos vazios urbanos, capaz de ampliar democraticamente o acesso à terra na **área urbana consolidada**, é a promoção do adensamento urbano e populacional que respeite a qualidade de vida e o meio ambiente. Uma **cidade mais compacta, com mistura de usos** e com maiores **densidades populacionais**, possibilita um uso mais racional de sua infraestrutura e de seus equipamentos, evitando grandes deslocamentos e contribuindo para a manutenção do meio ambiente e para a otimização dos investimentos públicos.

Também chamada de densidade demográfica, **DENSIDADE POPULACIONAL** é o número de habitantes por unidade de área no município. Usualmente, o planejamento urbano trabalha com número de habitantes por hectare (isto é, a cada 10.000 metros quadrados). O adensamento populacional é o processo de aumentar o número de habitantes em uma mesma unidade de área do território.

Adensamento urbano não necessariamente significa verticalização. Ampliar os índices de aproveitamento, gerando edifícios altos que exigem grandes lotes não garante adensamento populacional, que é o mais desejado pois acarreta melhor utilização dos equipamentos e serviços existentes. É preciso estar atento aos índices e parâmetros e que morfologia ele resulta de forma a que se efetive um direcionamento adequado à realidade de cada município. A limitação da cota de terreno máxima por unidade, por exemplo, que na prática busca impedir a produção de apartamentos gigantes e induz a produção de apartamentos menores, é uma das alternativas possíveis. No entanto, é sempre importante estar atento à capacidade da infraestrutura já instalada.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.2 Até 2030, alcançar o acesso a saneamento e higiene adequados e equitativos para todos, e acabar com a defecação a céu aberto, com especial atenção para as necessidades das mulheres e meninas e daqueles em situação de vulnerabilidade

10.3 Garantir a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades de resultado, inclusive por meio da eliminação de leis, políticas e práticas discriminatórias promovendo a legislação, políticas e ações adequadas a este respeito.

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com baixa densidade populacional...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ possuem infraestrutura urbana adequada para comportar uma maior densidade populacional; ▸ comportam morfologia que permite maior adensamento populacional, por meio de adensamento construtivo (lotes com baixa taxa de ocupação ou quantidade razoável de imóveis vazios).	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de saneamento ambiental**
Se no município existem problemas de mobilidade e insuficiências no transporte coletivo...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que: ▸ o município possui congestionamento ou picos de trânsito intenso; e/ou ▸ há áreas sem cobertura de transporte coletivo; ▸ há áreas com insuficiência, baixa qualidade ou não cobertura de outros meios de transporte utilizados pela população.	**Sistema de mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana	

Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com vazios urbanos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ deve identificar imóveis e terrenos vazios ou subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura; ▸ pode dar parâmetros específicos para o parcelamento de glebas localizadas em áreas urbanas dotadas de infraestrutura.	**Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)** **Parcelamento do Solo Urbano**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de imóveis vazios e subutilizados

Quais são as áreas com maior densidade populacional no município? Que morfologia (tipologia) tem gerado maior densidade e ocupação do solo?

- Mapa de densidade populacional por setor censitário versus mapa de morfologia predominante
  - Como fazer?
    - O cadastro de IPTU usualmente carrega informações sobre tamanho do lote e tipo da edificação que pode contribuir para esta leitura da morfologia.
    - Fotos aéreas e visitas de campo também podem contribuir para identificar áreas de morfologia similar.

Pessoa moradoras, usuárias e movimentos por moradia ou de assistência social a população em situação de rua da região ou do bairro devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

ESTRATÉGIA E15 Demarcar áreas para ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade (como chácaras, sítio de recreio, lazer)

PROBLEMÁTICA P08

TEMA T02

Por que implementar esta estratégia é importante?

Em diversos municípios é comum a existência e a disseminação de sítios de recreio ou chácaras de lazer nas áreas rurais, periurbanas ou mesmo em áreas urbanas. No caso de áreas rurais é importante lembrar que sítios ou chácaras não podem ter área menor que a fração de parcelamento mínima (FPM) estabelecida pelo módulo rural da respectiva legislação estadual.

É importante compreender o uso real do território, isto é, identificar uma área que não é urbana, mas que já deixou de ser rural por não haver agricultura convencional, pois isso não isenta o município de traçar diretrizes para esta e outras áreas. As chácaras de lazer ou turismo que não possuem produção agrícola são consideradas uso urbano e devem ser aprovadas pelo INCRA, que somente irá permiti-las caso: a) sejam próprias para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas, por suas características e situação; b) sejam oficialmente declaradas zona de turismo ou caracterizadas como de estância hidromineral ou balnearia; c) comprovadamente tenham perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento. Ao pensar no Macrozoneamento ou no Zoneamento das áreas rurais, o município pode apontar em suas diretrizes os usos que devem ser incentivados ou proibidos, identificando claramente as áreas onde tais usos serão permitidos ou não. É importante lembrar que as chácaras de lazer constituem uma apropriação privada do espaço agrícola – usualmente destinadas às rendas médias e altas – que deveria ter função produtiva, desta forma, é importante garantir também áreas que permitam a produção agrícola sem concorrência com empreendimentos imobiliários que acarretam valorização do solo.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem áreas com predominância de chácaras de lazer e sítios de recreação, sem função produtiva...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas áreas: ▸ são regulares ou irregulares em relação ao parcelamento em que se inserem, (localizada no perímetro rural ou urbano) ▸ afetam áreas ambientalmente sensíveis.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Macrozoneamento**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é a estrutura fundiária das áreas rurais? Quais são as áreas que efetivamente possuem produção agrícola?

- Mapa de cadastro fundiário rural

Como se dá a produção agrícola na região e no município?

- Mapa e dados identificando a estrutura das propriedades imobiliárias rurais com atividades agropecuárias, de extração vegetal e de exploração mineral, caracterizadas quanto ao preço da terra, grau de concentração fundiária e perfil de arrendamento.
- Mapa de cadastro fundiário rural.
- Mapa de Serviços Ecossistêmicos: Levantamento das áreas que possuem funções ecossistêmicas no território, buscando delimitar as áreas responsáveis pelos principais SE identificados no território. Ver levantamento complementar.

Os dados secundários devem ser complementados pelas informações de associações e movimentos rurais, bem como de representantes dos setores de abastecimento no município, incluindo os setores públicos de compras para escolas municipais. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E16 Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano

PROBLEMÁTICA P08 P09 P14

TEMA T02 T03 T04

Por que implementar esta estratégia é importante?

Promover a melhor utilização dos vazios urbanos bem localizados em áreas servidas de infraestrutura urbana contribui para otimizar os investimentos públicos já realizados, pois isso regula o preço da terra urbana e inibe ganhos oriundos da especulação imobiliária. Áreas vazias e subutilizadas não cumprem a função social da propriedade e muitas vezes servem à especulação imobiliária ou contribuem para a degradação do ambiente urbano; portanto, é papel do Plano Diretor promover estratégias e instrumentos que viabilizem tal ocupação de forma articulada às demandas e desafios do território.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais no consumo e na produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existe população de baixa renda sem moradia adequada no município; ▸ as áreas vazias ou subutilizadas bem localizadas e dotadas de infraestrutura, possuem potencial de produção de HIS; ▸ o poder público pode realizar parcerias para utilização de terrenos privados.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias **+** **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** **Consórcio Imobiliário** **Ferramentas Complementares** **Parcerias Público Privadas (PPP)**

No município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há usos e formas de ocupação considerados importantes de serem estimulados ou preservados; ▸ é possível incentivar, por meio do zoneamento, que as áreas dotadas de infraestrutura recebam usos específicos.	**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

▸ Mapa de vazios urbanos

Qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados? Verificar:

- ▹ o tamanho do lote ou imóvel
- ▹ se possuem acesso a infraestrutura e equipamentos
- ▹ se possuem dívidas de IPTU

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão podem contribuir para a identificação dos vazios urbanos e da qualidade da infraestrutura existente e devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E17 Constituir banco de terras públicas

PROBLEMÁTICA P03 P09 P47

TEMA T01 T03 T04 T14

Por que implementar esta estratégia é importante?

É papel do poder público garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido aqui como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. A constituição de um banco de terras públicas que esteja articulado ao desenvolvimento urbano viabiliza a economia de recursos públicos na implementação de equipamentos e de infraestrutura adequada, evitando desapropriações.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município há demanda por imóveis ou edificações para implementação de moradia, equipamentos, áreas verdes ou outra demanda de interesse público...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ é preciso elencar as demandas e os respectivos imóveis passíveis de implementação do equipamento.	**Direito de preempção** **Sistema de equipamentos públicos** **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)**

Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existe população de baixa renda sem moradia adequada no município; ▸ é possível que parte do banco de terras pública seja destinada à produção de unidades habitacionais de interesse social. ▸ Ver também Estratégia E05	**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** **+** **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** em áreas vazias **Direito de preempção**

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

▸ Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

▸ Mapa de vazios urbanos
  ▹ o tamanho do lote ou imóvel
  ▹ se possuem acesso a infraestrutura e equipamentos
  ▹ se possuem dívidas de IPTU

Verificar a demanda por equipamentos públicos

▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
▸ Consultar população residente, identificando demandas por bairro.

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão podem contribuir para a identificação dos vazios urbanos e da qualidade da infraestrutura existente e devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E18 Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta

PROBLEMÁTICA P08 P09

TEMA T02 T03

Por que implementar esta estratégia é importante?

Promover uma urbanização compacta proporciona a existência de uma rede de serviços capilarizada em um território não muito extenso, e isso permite que a população seja suprida em suas necessidades sem precisar percorrer grandes distâncias. Evitar o crescimento urbano espraiado, promovendo uma melhor utilização dos vazios urbanos bem localizados em áreas servidas de infraestrutura urbana e um maior adensamento populacional contribui para otimizar os investimentos públicos já realizados, regulando o preço da terra urbana, inibindo ganhos através da especulação imobiliária, evitando grandes deslocamentos, contribuindo para a manutenção do meio ambiente e reduzindo os impactos ambientais causados pela ação humana que resultam em alterações climáticas.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais de consumo e produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município há extensas áreas ainda vazias ou subutilizadas no trecho delimitado como perímetro urbano ou macrozona de ocupação urbana...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que é preciso: ▸ verificar a projeção de crescimento populacional e a demanda por novas áreas frente às áreas disponíveis para urbanização; ▸ avaliar o tipo de ocupação permitida pelos parâmetros de zoneamento vigentes e se isso é compatível com a demanda ou produção existente no município.	**Macrozoneamento** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano** **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Considerando faixas de renda, a que público as áreas que permanecem vazias se destinam?

- Mapa de zoneamento vigente
  - Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação...

Avalie a efetiva demanda por moradia no território por faixas de renda, identificando o tipo de moradia que cada faixa consegue acessar no município.

- Demanda futura por moradias.
- Déficit habitacional.
- Identificar o perfil da demanda a ser atendida ou reassentada por renda, gênero, raça, faixa etária, etc...
  - A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas.

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão podem contribuir para a identificação dos vazios urbanos e da qualidade da infraestrutura existente e devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E19 Promover a transformação e/ou ocupação visando ao interesse público em conjunto com a iniciativa privada

PROBLEMÁTICA P08 P09 P19

TEMA T02 T03 T06

Por que implementar esta estratégia é importante?

Diversos municípios possuem áreas vazias, subutilizadas ou degradadas que necessitam de transformações urbanas estruturais. Uma possibilidade diante da escassez de recursos municipais é pensar em estratégias de interesse público junto à iniciativa privada. Pessoas e instituições interessadas em empreender na área poderão investir diretamente e/ou pagar contrapartidas a serem geridas pelo poder público, por exemplo a partir dos fundos municipais. Este tipo de estratégia depende de maior **capacidade de gestão**, sendo necessário saber efetivamente o que se deseja para área, considerando a realidade e as especificidades de cada local. Esse processo necessariamente deve ser público e participativo.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município tem alta capacidade de gestão e mercado imobiliário atuante...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município possui corpo técnico e alta capacidade de gestão em planejamento, finanças, área jurídica e urbanismo; ▸ há área com potencial de transformação, interesses públicos notáveis, objetivos legítimos e interesse da iniciativa privada em investir.	**Operação Urbana Consorciada (OUC)** **Consorcio Imobiliário**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Parceria Público Privada (PPP)	

Se o município não possui mercado imobiliário atuante e/ou possui reduzida capacidade administrativa de gestão...	Instrumentos do Plano Diretor
	Ir para **Estratégia 16** **Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Verificar a existência de áreas com grande concentração de vazios ou subutilizadas, degradas ou que possuem projetos específicos de transformações estruturais que acarretarão valorização imobiliária.

- ▸ Mapa de sistemas – projetos estruturantes previstos no território
- ▸ Mapa de vazios
  - ▹ Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação...

Há população residente ou usuária na área ou em seu entorno que poderá ser impactado pela transformação da área de interesse?

- ▸ Identificar população residente e usuária por renda, gênero, raça, faixa etária, etc...
  - ▹ A população feminina, negra, idosa, PCD e LGBTQIA+ é muitas vezes exposta a sucessivos tipos de exclusão social, tais como assédio, violência, preconceito, desemprego, entre outros, que agravam a sua exposição à situação de vulnerabilidade. Tais grupos, entre outras minorias, devem ser acompanhados com proximidade, eventualmente priorizados e atendidos com políticas socioassistenciais integradas.

Pessoas moradoras e usuárias das áreas em questão podem contribuir para a identificação dos vazios urbanos e da qualidade da infraestrutura existente e devem ser chamadas a debater os problemas e conflitos existentes no território, de forma a contribuir para o encaminhamento de soluções. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E20 Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico

PROBLEMÁTICA P10 P18 P21 P50

TEMA T03 T06 T15

Por que implementar esta estratégia é importante?

Ao delimitarmos a compreensão de patrimônio cultural a partir de uma leitura que não abrange somente a edificação como testemunho de um momento histórico, mas também as relações que os bens naturais e culturais guardam entre si, considerando as dinâmicas políticas, culturais e sociais do presente, buscamos abranger estratégias que dialoguem com uma proposta de planejamento e desenvolvimento associadas. A preservação de bens e imóveis de interesse cultural deve, além da conservação do bem material, pensar nas potencialidades de uso que se relacionem com os valores antes identificados como motivadores para a sua proteção para as presentes e futuras gerações.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.9 Até 2030, elaborar e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gera empregos e promove a cultura e os produtos locais

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

12.b Desenvolver e implementar ferramentas para monitorar os impactos do desenvolvimento sustentável para o turismo sustentável, que gera empregos, promove a cultura e os produtos locais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui imóveis ou conjuntos cuja preservação seja desejada, individualmente ou em conjunto...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existem usos ou manifestações culturais associados ao espaço urbano que devem ser preservados; ▸ essas áreas podem receber incentivos urbanísticos, fiscais ou tributários em troca de garantias de preservação ou conservação.	**Zoneamento Especial** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Transferência do Direito de Construir (TDC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Tombamento Municipal ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	

Se o município deseja viabilizar recursos ou incentivos para a manutenção de bens a serem preservados...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município possui imóveis (edificados ou naturais) de interesse de preservação em áreas urbanas; ▸ os imóveis identificados podem receber incentivos urbanísticos, fiscais ou tributários em troca de garantias de preservação ou conservação;	**Transferência do Direito de Construir (TDC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Tombamento municipal ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) ▸ Plano Municipal de Turismo	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são os bens e imóveis de interesse de preservação municipais e tombados em outras instâncias? Há no município manifestações ou usos culturais relevantes associados ao território em que se inserem?

▸ Mapa de bens e imóveis, conjuntos ou manifestações culturais de relevância para o município.

Qual a população residente ou usuária dos imóveis ou áreas identificadas?

▸ Identificar o perfil de renda, gênero, raça e faixa etária
  ▹ *É importante garantir em especial que a cultura de grupos minoritários e/ou excluídos seja valorizada, e assim que as comunidades tradicionais, população migrante, negra, indígena, LGBTQIA+ por exemplo tenha seus direitos garantidos à preservação da sua memória e à reprodução das suas práticas e manifestações culturais.*

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro, bem como agentes e movimentos sociais devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E21 Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não residenciais

PROBLEMÁTICA P11

TEMA T03

Por que implementar esta estratégia é importante?

É função do Plano Diretor, a partir do cumprimento da função social da propriedade urbana, garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada, reconhecendo a todas as pessoas o direito à moradia e aos serviços urbanos. Para tanto, deve apontar diretrizes e instrumentos que democratizem o acesso ao solo urbano, garantindo um crescimento urbano equilibrado. Municípios com alta demanda por terra e que possuem pouca disponibilidade de áreas aptas à expansão urbana devem pensar alternativas para viabilizar um crescimento urbano sustentável.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

O município não possui terra urbanizada disponível para produção de unidades...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há áreas vazias próximas às áreas urbanas que são passíveis de serem urbanizadas; ▸ é preciso buscar áreas de transição urbano-rural passíveis de conversão em áreas urbanas, ou seja, áreas sem restrições ambientais e culturais ou de produção agrícola.	**Macrozoneamento** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**

Se no município há áreas consolidadas passíveis de adensamento e/ou ocupação...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há vazios urbanos em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura, e que é preciso identificar quais imóveis estão vazios; ▸ deve-se identificar bairros ou áreas consolidadas dotadas de infraestrutura que podem receber maior adensamento construtivo e/ou populacional.	**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de vazios urbanos
  - Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação.

Qual é a demanda por moradia de baixa renda no município?
Quantas unidades são necessárias e qual deve ser a tipologia produzida no município ou associada a programas habitacionais que atente a essa faixa de renda?

- Identificação do déficit e da demanda futura por moradia
- Identificação de outros usos ou demandas por equipamentos ou usos não residenciais

Pessoas moradoras, usuárias e integrantes de movimentos por moradia da região ou do bairro devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança

PROBLEMÁTICA P13 P16 P17 P20 P42

TEMA T04 T05 T07 T12

Por que implementar esta estratégia é importante?

É papel do poder público garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido aqui como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações. É importante que o Plano Diretor estimule um equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social e humano da cidade. Otimizar a utilização do território e da infraestrutura instalada contribui para o cumprimento da função social da propriedade, ao mesmo tempo que garante o direito à moradia e aos serviços urbanos, torna as cidades mais inclusivas, mais seguras, e reduz a emissão de poluentes ao reduzir distâncias e facilitar os deslocamentos não motorizados. A promoção do uso misto contribui para uma melhor distribuição das funções no território.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.5 Até 2030, alcançar o emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas as mulheres e homens, inclusive para os jovens e as pessoas com deficiência, e remuneração igual para trabalho de igual valor

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o zoneamento não permite uso misto; ▸ o pequeno comércio existente não consegue se regularizar em função dos parâmetros e trâmites existentes; ▸ pode ser interessante prever incentivos urbanísticos no zoneamento, e/ou incentivos fiscais e tributários para usos não residenciais.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existem áreas onde há grande concentração de usos não residenciais, mas com pouca moradia, acarretando períodos em que permanecem vazias ou subutilizadas; ▸ pode ser interessante prever obrigatoriedade ou incentivos urbanísticos no zoneamento para usos residenciais, como por exemplo atribuir percentual ou área mínima para uso residencial (inclusive de interesse social) em empreendimentos de uso não residencial;	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de centralidades
- Mapa de equipamentos
- Mapa de densidade populacional por setor censitário, considerando renda, gênero, raça e faixas etárias
  - *Diversificar o uso do solo nas regiões de baixa renda e/ou com grande concentração de grupos vulnerabilizados, aproximando a moradia das ofertas de trabalho, ensino, serviços, lazer e comércios variados, é uma das ferramentas para reduzir as desigualdades no acesso de mulheres, pessoas idosas, negras, indígenas, com deficiência e LGBTQIA+ às oportunidades, diminuindo gastos com transporte, auxiliando sua vida cotidiana e viabilizando sua autonomia.*

Qual é a demanda por equipamentos públicos?
Verificar o alcance dos equipamentos existentes e as áreas deficitárias.

- Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- Consulta população residente, demandas por bairro.

Quais são as áreas de concentração de postos de trabalho?

- Mapa de uso do solo – usos não residenciais, usos polo de atração

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E23 Melhorar a qualidade do sistema de micro acessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros

PROBLEMÁTICA P13 P16

TEMA T04 T05

Por que implementar esta estratégia é importante?

É importante que o Plano Diretor estimule o equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social e humano da cidade. Otimizar a utilização do território e da infraestrutura instalada contribui para o cumprimento da função social da propriedade, ao mesmo tempo que garante o direito à moradia e aos serviços urbanos, torna as cidades mais inclusivas para todas as pessoas e reduz a emissão de poluentes ao reduzir tempo e distâncias de deslocamento no território. Para isso, é importante reconhecer a importância da **mobilidade ativa** nos deslocamentos urbanos cotidianos. A qualidade na mobilidade ativa se realiza, principalmente, nos percursos de pequenas distâncias até serviços públicos essenciais, comércios locais e equipamentos de bairro e são favorecidos pela melhoria da qualidade das ciclovias, das calçadas, do paisagismo urbano, da iluminação pública, da arborização, da segurança, da acessibilidade e da sinalização. Tais percursos devem ser adequados às necessidades da população idosa, PCD e das crianças, mas também devem compreender a dimensão de gênero. O que implica propor soluções de desenho e infraestrutura sensíveis aos medos e riscos enfrentados por mulheres e pela população LGBTQIA+ em meio urbano, e promover assim a igualdade no direito de transitar e se deslocar com segurança e respeito.

A **MOBILIDADE ATIVA** é uma forma de mobilidade para transporte de pessoas ou bens que faz uso unicamente de meios não motorizados, sendo os mais utilizados o caminhar a pé e o uso de bicicletas.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

9.1 Desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, incluindo infraestrutura regional e transfronteiriça, para apoiar o desenvolvimento econômico e o bem-estar humano, com foco no acesso equitativo e a preços acessíveis para todos

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município deseja condicionar parâmetros de uso e de ocupação nos lotes privados, a fim de melhorar arborização, drenagem, áreas livres e/ou verdes, de reaproveitamento das águas ou de dimensionamento e qualidade das calçadas, entre outros...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui áreas críticas em relação à drenagem ou às temperaturas no meio urbano; e/ou ▸ pode incorporar parâmetros de qualidade ambiental em âmbito privado para melhorar qualidade urbana geral; e/ou ▸ pode estabelecer incentivos e exigências de áreas verdes para novos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura, inclusive de mobilidade ativa.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Arborização Urbana ▸ Plano Municipal de Iluminação Pública ▸ Código de Posturas ▸ Código de Obras e Edificações (COE)	

Se o município deseja melhorar as condições de mobilidade ativa nos espaços públicos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ pode prever ou ampliar sua rede cicloviária, com ciclorrotas e ciclofaixas; ▸ deve prever rotas de acessibilidade para pedestres; ▸ pode estabelecer regramento para calçadas.	**Sistema de mobilidade** **Sistema de áreas verdes** **Sistema de equipamentos públicos**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Código de Posturas ▸ Plano Municipal de Arborização ▸ Plano Municipal de Iluminação Pública	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de centralidades
- Mapa de equipamentos
- Mapa de uso real do solo

Qual é o tempo médio de deslocamento entre casa e trabalho no município? Como está a distribuição de postos de trabalho no território?

- Dados de deslocamento
  - Censo – tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal versus situação do domicílio – considerar gênero na leitura dos deslocamentos
  - Mapa de concentração de postos de trabalho (usos não residenciais) e empreendimentos geradores de tráfego
  - Mapa de ciclovias e ciclofaixas existentes e previstas
- Rotas de acessibilidade
  - Cruzamento dos equipamentos e das centralidades – desenho das rotas de acessibilidade

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. Além disso, é importante que sejam ouvidas e contempladas especialmente as demandas dos grupos mais impactados pela baixa qualidade da microacessibilidade, como mulheres, idosos, pessoas com restrições de mobilidade e ciclistas. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

ESTRATÉGIA	E24	Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista
PROBLEMÁTICA	P13 P47 P48	
TEMA	T04 T14	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Além de planejar quais equipamentos públicos devem ser construídos e de identificar qual é a demanda local existente por eles, as políticas setoriais devem se articular ao Plano Diretor visando espacializar essas demandas no território, de modo a garantir que os objetivos da política de desenvolvimento urbano, previstos no Plano Diretor, sejam alcançados. A localização e articulação dos equipamentos públicos ao uso do solo, áreas verdes, rede de centralidades e à mobilidade podem contribuir para a melhoria das condições de acesso e de segurança das pessoas usuárias. O Plano Diretor pode trazer contribuição significativa a esta matéria por meio da montagem de um arcabouço de instrumentos urbanísticos e de sistemas territoriais que municiem o município a planejar o uso do solo urbano de acordo com essas necessidades.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

16.1 Reduzir significativamente todas as formas de violência e as taxas de mortalidade relacionadas em todos os lugares

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município pretende escolher a melhor localização para um equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ apresenta demanda por equipamentos públicos de transporte; ▸ possui um conjunto de dados de planejamento que lhe permite planejar a melhor localização para esses equipamentos.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de mobilidade** **+** **Sistema de equipamentos públicos** **+** **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é a necessidade e qual é a localização mais estratégica para novos equipamentos de mobilidade no município?

- Ver dados e consultar:
  - Plano Municipal de Mobilidade Urbana, se existente
  - Pesquisas do tipo Origem-Destino, apontando para fluxos de viagens diárias dentro e fora do município
  - Mapa do sistema de mobilidade existente
  - Mapa do sistema de centralidades
  - Mapa das áreas públicas municipais, estaduais e da União;
- Analisando esses dados, avalie se o município apresenta demanda atual e tendência de demanda futura por equipamentos de transporte, de quais tipos e o que isso significa em termos de disponibilidade fundiária. Cruzar com Macrozoneamento.

Pessoas moradoras e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas por equipamentos de transporte na cidade, bem como as dificuldades de acesso aos equipamentos e serviços públicos existentes. Importante considerar as dimensões de gênero, renda, raça e faixa etária nos processos. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E25 Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município

PROBLEMÁTICA P13 P15 P34 P35 P36

TEMA T04 T05 T10

Por que implementar esta estratégia é importante?

É possível fortalecer as áreas ambientais situadas ou próximas ao meio urbano quando se estabelecem as formas de articulação territorial desses perímetros. Conectadas em rede, essas áreas tornam-se parte de um **sistema ambiental**, formando corredores ecológicos que ampliam a oferta de espaços naturais para a realização de atividades humanas sustentáveis, assim como para a fauna e a flora urbanas. Essas áreas também prestam **serviços ecossistêmicos** fundamentais para o município, como a regulação do clima local e o sequestro de carbono. Áreas verdes urbanas, em estado de degradação e/ou impermeabilizadas (como margens de córregos e de rios urbanos) acarretam o aumento do volume de escoamento superficial da água, expondo as áreas de várzea a uma maior vulnerabilidade a inundações. A presença de vegetação no meio urbano é, portanto, essencial para o conforto ambiental da cidade, seja por meio das áreas verdes e parques, praças etc., seja pela arborização de passeios e lotes. A vegetação pode contribuir ainda para a melhoria da qualidade do ar e para um maior equilíbrio na iluminação e temperaturas, bem como no amortecimento dos níveis de ruído.

SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS (SE) São bens e serviços fornecidos pelo meio ambiente que beneficiam e mantêm o bem-estar das pessoas. Estes serviços vêm de ecossistemas naturais (por exemplo, as florestas tropicais) e modificados (por exemplo, paisagens agrícolas). Embora não haja um único método acordado para categorizar todos os serviços ecossistêmicos, destaca-se que eles podem variar por exemplo entre serviços ecossistêmicos de provisão (alimentos, plantas medicinais, madeira etc.), serviços ecossistêmicos de regulação do ambiente (por exemplo, regulação do clima, controle da erosão, controle biológico de pragas), e serviços ecossistêmicos culturais (como patrimônio cultural, beleza cênica e de conservação da paisagem, identidade espiritual e religiosa).

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos.

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência.

13.2 Integrar medidas da mudança do clima nas políticas, estratégias e planejamentos nacionais.

16.1 Reduzir significativamente todas as formas de violência e as taxas de mortalidade relacionadas em todos os lugares.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas e articuladas em rede...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que existem: ▸ áreas ambientais protegidas por Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, terras indígenas ou outros instrumentos; ▸ áreas verdes municipais onde se estabelecem equipamentos e espaços vinculados à política ambiental do município. ▸ corpos hídricos (rios, córregos, riachos, lagoas etc.) que podem ser integrados aos corredores verdes.	**Zoneamento** **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC) ▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil das áreas verdes públicas?

- Mapa de áreas verdes públicas
  - se possuem regimentos de proteção
  - identificar as áreas com uso e sem uso
  - identificar existência de equipamentos públicos nessas áreas
  - identificar se as áreas possuem risco geotécnico ou de contaminação
  - verificar se existem povos tradicionais residindo nas áreas ambientais
  - identificar padrões fundiários
  - se possuem acesso a infraestrutura e equipamentos
  - identificar se existem informações sobre a composição da flora e da fauna (consultar institutos de pesquisa)

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E26 Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas

PROBLEMÁTICA P14

TEMA T04

Por que implementar esta estratégia é importante?

Diversos municípios possuem áreas vazias, subutilizadas ou degradadas que necessitam de transformações urbanas estruturais. Caso o município efetivamente entenda que há áreas específicas do território que carecem de reestruturação e reurbanização, é importante compreender a dinâmica do mercado imobiliário, bem como da estrutura fundiária. As transformações podem se realizar a partir de um conjunto de intervenções públicas e privadas ou mesmo a partir da implementação de um grande equipamento com capacidade de impactar os usos de seu entorno. Entretanto, para a definição da área que deva ser objeto de transformação ou intervenção, é necessário garantir uma visão global da cidade em relação à segmentação dos mercados e às formas de produção da cidade e sua relação com o tecido econômico social pré-existente. Pessoas ou instituições interessadas em empreender na área poderão investir diretamente e/ou pagar contrapartidas a serem geridas pelo poder público, por exemplo a partir dos fundos municipais. Este tipo de estratégia depende de maior **capacidade de gestão**, sendo necessário saber efetivamente o que se deseja para a área, considerando a realidade e as especificidades de cada local. Esse processo necessariamente deve ser público e participativo.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

16.1 Reduzir significativamente todas as formas de violência e as taxas de mortalidade relacionadas em todos os lugares

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município não possui mercado imobiliário atuante...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ é preciso verificar se os parâmetros de zoneamento vigentes estão dificultando o desenvolvimento da área ou expulsando sua população; ▸ é possível avaliar os impactos positivos e negativos de implementar, inclusive via poder público, um equipamento de impacto na área, buscando constituir uma nova centralidade de atração.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **+** **Sistema de centralidades** **+** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Se o município tem alta capacidade de gestão e mercado imobiliário atuante...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ corpo técnico e alta capacidade de gestão; ▸ área com potencial de transformação, objetivos claros e interesse da iniciativa privada em investir.	**Operação Urbana Consorciada (OUC)**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Verificar a existência de áreas com grande concentração de vazios ou subutilizadas, degradadas ou que possuem projetos específicos de transformações estruturais que acarretarão valorização imobiliária.
  - Mapa de sistemas – projetos estruturantes previstos no território
  - Mapa de vazios
    - Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação...

Quantos lançamentos imobiliários existem no município? É necessário estimular a produção imobiliária em larga escala?

- Mapa de lançamentos imobiliários

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E27 Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo

PROBLEMÁTICA P15 P41 P53

TEMA T05 T10 T16

Por que implementar esta estratégia é importante?

Enchentes e alagamentos podem ser sanados se a lógica de ocupação do solo nas cidades brasileiras for alterada. A excessiva impermeabilização do solo e a falta de áreas verdes permeáveis privadas e públicas são parte importante deste problema que deve ser mitigado ou revertido e que pode, em alguns casos, depender de ações emergenciais, como as de reservatórios de retenção. As **infraestruturas verdes e azuis** são aliadas importantes no enfrentamento desta questão, que também está profundamente relacionada às **mudanças climáticas** em curso. Nessa estratégia, apontamos para os instrumentos mais adequados a serem previstos no Plano Diretor, visando sua regulamentação e aplicação a cada caso.

Infraestrutura verde e azul é o nome dado ao conjunto de sistemas naturais da cidade, relacionados às áreas verdes e às águas urbanas, que integra funções ambientais, hidraúlicas, paisagísticas e sociais. A infraestrutura verde seriam as praças, parques, jardins e demais espaços abertos com árvores e vegetação que beneficiam o microclima e a qualidade do ar e da água, a manutenção da permeabilidade do solo e a promoção da diversidade de habitats. A infraestrutura azul compreende cursos d'água, lagos e lagoas, entre outros. São sistemas com potencial para promover a integração, preservação e recuperação ambiental. Quando em áreas urbanas, são associados à equipamentos culturais, esportivos e de lazer[45].

45- Ver Guia Metodológico para Implantação de Infraestrutura Verde. FIPT, 2020.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.3 Até 2030, melhorar a qualidade da água, reduzindo a poluição, eliminando despejo e minimizando a liberação de produtos químicos e materiais perigosos, reduzindo à metade a proporção de águas residuais não tratadas e aumentando substancialmente a reciclagem e reutilização segura globalmente.

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países.

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade.

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros.

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se, no município, os lotes privados e públicos possuem solo excessivamente impermeabilizado...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município deve: ▸ prever maiores percentuais de permeabilidade do solo dentre seus parâmetros de uso e ocupação; ▸ identificar áreas e equipamentos públicos que cumprem importante função de saneamento ambiental e drenagem urbana; ▸ incorporar tecnologias e mecanismos de retenção e drenagem pluvial como obrigatoriedade para empreendimentos públicos e privados com parâmetros específicos (por exemplo, acima de determinada área construída total ou usos específicos).	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de saneamento ambiental** **Sistema de Áreas Verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Se o município deseja ampliar a oferta de áreas verdes para aumentar a permeabilidade geral do solo municipal...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que no município: ▸ existem áreas verdes privadas e públicas com potencial de serem qualificadas e mantidas como áreas livres; ▸ existem áreas recuperadas de contaminação ou de contenção de risco que podem ser convertidas em áreas verdes; ▸ é possível incorporar parâmetros técnicos para melhoria de drenagem em calçadas, leitos viários e canteiros urbanos, entre outros. ▸ pode haver áreas verdes privadas sobre as quais haja interesse municipal em manter ou ampliar a permeabilidade do solo.	**Sistema de saneamento ambiental** **Sistema de áreas verdes** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Sistema de áreas verdes** **+** **Direito de preempção** **Transferência do Direito de Construir (TDC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Arborização Urbana ▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) ▸ Leis orçamentárias municipais ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil de permeabilidade do solo urbano do município?
Qual é a disponibilidade de áreas verdes permeáveis abertas, para além das áreas permeáveis no interior dos lotes privados?

- Mapa de uso e ocupação do solo indicando padrões de permeabilidade do solo:
  - identificar por zona quais os parâmetros mínimos de permeabilidade exigidos no Zoneamento (Lei de Uso e Ocupação do Solo);
  - buscar identificar os padrões construtivos existentes na cidade, para estimar se os percentuais mínimos de permeabilidade são alcançados;
  - identificar a área total verde permeável no município (parques, praças, canteiros, várzeas etc.).
- Mapa de áreas sujeitas a alagamentos e enchentes
- Mapas indicando tendências de expansão urbana
- Mapa da rede municipal de drenagem urbana

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir no mapeamento das condições reais de gestão de drenagem no município, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E28 Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território

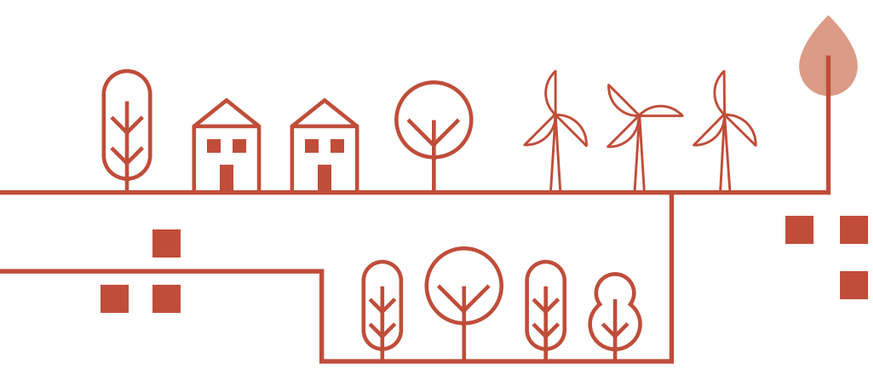
PROBLEMÁTICA P15

TEMA T05

Por que implementar esta estratégia é importante?

O Brasil é formado por seis biomas de características distintas: Amazônia, Caatinga, Cerrado, Mata Atlântica, Pampa e Pantanal. Cada um desses ambientes abriga diferentes tipos de vegetação e de fauna, bem como diferem no regime de temperatura, de chuvas e relevo. Reservar espaços protegidos em seus territórios urbanos e rurais contribui para a proteção de remanescentes da vegetação nativa e da paisagem natural, para o uso público (com a promoção de lazer, recreação, turismo e ecoturismo) e para a educação ambiental, por meio do contato com a natureza, da interpretação ambiental, de atividades de pesquisa sobre a biodiversidade e da proteção das espécies, bem como de recursos hídricos, como bacias, mananciais, rios e outros cursos d'água, vitais para o abastecimento dos centros urbanos e para a produção rural. Compreender o **bioma** em que o município se insere, e implementar ações de **educação ambiental** de forma que suas características e seus rebatimentos no território sejam incorporados aos instrumentos e parâmetros de ocupação previstos é essencial para enfrentar desafios como **desastres naturais** (enchentes, deslizamentos, etc.), ondas de calor, proliferação de doenças contagiosas, crises de abastecimento de água e déficit de espaços de lazer e recreação, além de contribuir para o enfrentamento dos efeitos já em curso da mudança do clima.

Educação ambiental é um conjunto de ações educativas com o objetivo de despertar a consciência individual e coletiva para a importância do meio ambiente. Quando estão conscientes, as pessoas mudam seus hábitos e praticam ações que ajudam na preservação da natureza.



Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais no consumo e na produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países

14.2 Até 2020, gerir de forma sustentável e proteger os ecossistemas marinhos e costeiros para evitar impactos adversos significativos, inclusive por meio do reforço da sua capacidade de resiliência, e tomar medidas para a sua restauração, a fim de assegurar oceanos saudáveis e produtivos

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município deseja condicionar parâmetros de uso e ocupação nos lotes privados, para melhorar a arborização, a drenagem as áreas livres e/ou verdes, o reaproveitamento das águas ou o dimensionamento e a qualidade das calçadas, entre outros...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui áreas críticas em relação à drenagem ou em relação às temperaturas no meio urbano; e/ou ▸ pode incorporar parâmetros de qualidade ambiental em âmbito privado, para melhorar qualidade urbana geral; e/ou ▸ pode estabelecer exigências de áreas verdes para novos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura.	**Zoneamento** **Parcelamento do Solo Urbano** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Se o município deseja estabelecer ou ampliar o sistema de áreas verdes e drenagem, incorporando novas áreas públicas e privadas para conservação ou preservação...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ no município, há massas vegetais de interesse de preservação ou conservação; ▸ o município deseja ampliar a arborização e seu sistema de áreas verdes.	**Sistema de áreas verdes** **Sistema de saneamento ambiental** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Direito de preempção**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Posturas ▸ Plano Municipal de Arborização Urbana ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Zoneamento Ecológico-Econômico	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de áreas verdes
  - se possuem regimentos de proteção
  - se a propriedade é pública ou privada
  - identificar as áreas com uso e sem uso
  - identificar existência de equipamentos públicos nessas áreas
  - identificar se as áreas possuem risco geotécnico ou contaminação
  - verificar se existem povos tradicionais residindo nas áreas ambientais
  - identificar padrões fundiários

Como o regime de chuvas e estiagens se apresenta no território? Há escassez de água? Há enchentes e deslizamentos?

- Mapa de áreas de risco à vida.
- Mapa de sistema de drenagem e áreas sujeitas a alagamento.
- Mapa de temperaturas médias urbanas – verificar **ilhas de calor.**

Análise da legislação vigente.

- Há previsão de exigência ou incentivo para o uso de arquitetura bioclimática, de construções com ventilação passiva e de materiais apropriados para promover maior conforto climático, a exemplo painel de energia solar, telhados verdes, arborização, dentre outros?

Moradores e usuários da região ou do bairro devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E29	Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público
PROBLEMÁTICA	P15 P16	
TEMA	T05	

Por que implementar esta estratégia é importante?

O planejamento deve abarcar aspectos de desenho urbano para garantir que haja qualidade urbana e ambiental nos projetos de novos espaços e formas, e para que as construções e seus entornos sejam funcionais. Um desenho urbano que agregue qualidade ao espaço público, agrupando preocupações estéticas e funcionais, deve considerar a paisagem em que se insere, bem como as relações sociais de produção e apropriação dos espaços.

Além disso, ele deve garantir parâmetros urbanísticos que assegurem uma forma urbana e arquitetura adaptadas às características climáticas locais aproveitando, por exemplo, a ventilação natural e diminuindo a demanda por energia para resfriamento. Ainda como estratégia de mitigação da mudança climática, o desenho urbano deve prever a criação e expansão de áreas verdes em diferentes escalas (predial, rua, bairro, cidade e município) como estratégia de redução da demanda por energia, de aumento do conforto térmico local, de remoção de GEE e de fortalecimento de serviços ecossistêmicos.

Largura das calçadas, acessibilidade, qualidade da iluminação, **infraestruturas verdes e azuis**, conformação dos espaços públicos, relação da altura das edificações e recuos, bem como usos, densidades, distribuição e acesso aos equipamentos são condicionantes importantes na conformação de desenhos urbanos capazes de dialogar com o território em que se inserem.

Infraestrutura verde e azul é o nome dado ao conjunto de sistemas naturais da cidade, relacionados às áreas verdes e às águas urbanas, integrando funções ambientais, hidráulicas, paisagísticas e sociais contribuindo para benefícios ambientais e paisagísticos. A infraestrutura verde seriam as praças, parques, jardins e demais espaços abertos com árvores e vegetação que beneficiam o microclima e a qualidade do ar e da água, a manutenção da permeabilidade do solo e a promoção da diversidade de habitats. A infraestrutura azul compreende cursos d'água, lagos e lagoas, entre outros. São sistemas com potencial para promover a integração, preservação e recuperação ambiental. Quando em áreas urbanas, são associados à equipamentos culturais, esportivos e de lazer[46].

46- Ver Guia Metodológico para Implantação de Infraestrutura Verde. FIPT, 2020.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais de consumo e produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança.

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

13.2 - Integrar medidas da mudança do clima nas políticas, estratégias e planejamentos nacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município deseja alterar ou determinar relações entre a forma das edificações e os espaços públicos (como estruturas viárias)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que deve: ▸ pensar a morfologia das edificações (altura/gabarito máximo, recuos, tipologias) a partir do dimensionamento das vias e calçadas, considerando características de insolação, ventilação, campo de visão e circulação de pessoas; e/ou ▸ analisar o impacto da altura das edificações (existente ou máxima) na paisagem natural e seu usufruto (por exemplo, a fim de evitar sombreamento na praia ou bloquear vistas e ventilação de áreas montanhosas); e/ou ▸ estabelecer relações entre forma construída, uso do solo e o térreo das edificações. ▸ Analisar a proporção de incentivos ou exigência de uso de arquitetura bioclimática, como construções com ventilação passiva e uso de materiais apropriados que promovam maior conforto climático e reduzam a necessidade do uso de energia para aquecimento ou refrigeração.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano** **Sistema de mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Arborização Urbana ▸ Código de Posturas ▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

O município deve evitar apenas o aumento da densidade construtiva, garantindo que haja aumento da densidade populacional...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município deve estabelecer relação entre as tipologias e a densidade populacional resultante em áreas já urbanizadas; ▸ a aprovação de novos loteamentos ou áreas de expansão urbana deve ser criteriosa e, uma vez permitidos, esses novos lotes devem receber parâmetros que visem um adequado adensamento populacional; ▸ é preciso avaliar os parâmetros usados no cálculo de áreas computáveis e nos incentivos urbanísticos.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de densidade populacional por setor censitário versus mapa de morfologia predominante
  - Como fazer?
    - O cadastro de IPTU usualmente carrega informações sobre tamanho do lote e tipo da edificação que pode contribuir para esta leitura da morfologia.
    - Fotos aéreas e visitas de campo também podem contribuir para identificar áreas de morfologia similar.

Qual a situação das rotas acessíveis?

- Levantamento de larguras de calçadas e sistema viário.
- Rotas de acessibilidade versus equipamentos estruturantes.

Que áreas podem ser integradas ou ampliadas de forma melhorar a qualidade urbana e ambiental nos bairros?

- Mapeamentos do sistema de áreas verdes existentes e previstos.
  - Praças, parques, arborização de vias e avenidas...
  - Áreas verdes livres (públicas ou privadas) com potencial para compor o sistema de áreas verdes.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

ESTRATÉGIA E30 Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico de forma a equilibrar os usos no território

PROBLEMÁTICA P17 P43

TEMA T05 T07 T12

Por que implementar esta estratégia é importante?

É importante que o Plano Diretor estimule um equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social e humano da cidade. Otimizar a utilização do território e da infraestrutura instalada contribui para o cumprimento da função social da propriedade, ao mesmo tempo que garante o direito à moradia e aos serviços urbanos, torna as cidades mais inclusivas para todas as pessoas e reduz a emissão de poluentes e de GEE ao reduzir distâncias e facilitar os deslocamentos não motorizados. Muitos municípios possuem mais de uma centralidade, ou centralidades com diferentes funções que concentram empregos, serviços e comércio básico, como farmácias, mercados e padarias, dentre outros. Equipamentos públicos de médio alcance também funcionam como centralidades, pois são empreendimentos por onde circula grande número de pessoas e ainda atraem serviços e comércios complementares.

ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO são entendidas nesse guia como regiões da cidade com interesse, necessidade ou potencial para: a) criação de novas atividades econômicas e/ou b) fomento das atividades existentes. O desenvolvimento econômico desejado pode variar de acordo com o contexto local e pode englobar empreendimentos de diversos portes, tipologias e cadeias produtivas, de origem pública ou privada, dentre outras características.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se determinada área do município tem demanda por comércios, serviços e equipamentos de bairro, diversificação de usos ou centralidades...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ embora haja concentração de moradias na região, não há postos de trabalho, ou o acesso a equipamentos, serviços e comércio básico é difícil ou insuficiente. **Veja também o tema Desenvolvimento Econômico, em especial as Problemáticas 23, 24 e 27.**	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de centralidades** **Sistema de equipamentos públicos**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de centralidades
- Mapa de equipamentos
- Mapa de densidade populacional por setor censitário

Qual é a demanda por equipamentos públicos?

- Verificar o alcance dos equipamentos existentes e as áreas deficitárias.
- Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- Consulta população residente, identificando demandas por bairro.

Quais são as áreas de concentração de postos de trabalho?

- Mapa de uso do solo – usos não residenciais, usos de polo de atração

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E31 Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos

PROBLEMÁTICA P17

TEMA T05 T07 T12

Por que implementar esta estratégia é importante?

Promover uma urbanização compacta proporciona a existência de uma rede de serviços capilarizada em um território não muito extenso, e isso permite que a população seja suprida em suas necessidades sem precisar percorrer grandes distâncias, o que favorece deslocamentos não motorizados, tornando a cidade mais inclusiva e reduzindo as emissões de gases poluentes. Evitar o crescimento urbano espraiado, promovendo uma melhor utilização dos vazios urbanos bem localizados em áreas servidas de infraestrutura urbana e um maior adensamento populacional, contribui para otimizar os investimentos públicos já realizados, regulando o preço da terra urbana e inibindo ganhos através da especulação imobiliária.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.1 Até 2030, erradicar a pobreza extrema para todas as pessoas em todos os lugares, atualmente medida como pessoas vivendo com menos de US$ 1,90 por dia.

8.5 Até 2030, alcançar o emprego pleno e produtivo e o trabalho decente para todas as mulheres e homens, inclusive para os jovens e as pessoas com deficiência, e remuneração igual para trabalho de igual valor.

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países.

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há déficit por moradia de baixa renda ou projeção de crescimento; ▸ há vazios urbanos em áreas dotadas de infraestrutura.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas consolidadas **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias **Consórcio Imobiliário**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Se no município existe demanda por moradia em outras faixas de renda...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ é preciso avaliar quais tipos de ocupação são permitidos pelos parâmetros de zoneamento vigentes e se tal ocupação é compatível com a demanda ou com a produção vigentes no município.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Considerando faixas de renda, a que público as áreas que permanecem vazias se destinam?

- ▸ Mapa de zoneamento vigente
  - ▹ Lote mínimo, Coeficiente de Aproveitamento, taxa de ocupação...
  - ▹ Avalie a efetiva demanda por moradia no território por faixas de renda, identificando o tipo de moradia que cada faixa consegue acessar no município.
- ▸ Demanda futura por moradias e déficit habitacional por faixas de renda, gênero, raça e faixas etárias.
  - ▹ *O acesso à terra bem localizada e acompanhada de condições adequadas de saneamento, iluminação, mobilidade, segurança, lazer e qualidade ambiental é um direito de toda a população, seja ela negra, branca, indígena, jovem, idosa, PCD, LGBTQIA+... Incentivar o uso habitacional e priorizar o acesso dessa população a áreas com concentração de empregos é condição para a redução da desigualdade de oportunidades entre grupos historicamente excluídos e marginalizados, social- e territorialmente.*
- ▸ Mapa de densidade populacional por setor censitário

Qual é a demanda por equipamentos públicos?

- ▸ Verificar o alcance dos equipamentos existentes e as áreas deficitárias.
- ▸ Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- ▸ Consultar população residente, identificando demandas por bairro.

Quais são as áreas que concentram postos de trabalho?

- ▸ Mapa de uso do solo – usos não residenciais, usos de polo de atração

Pessoas da região, moradoras, usuárias e integrantes de movimentos de moradia ou de assistência social à população em situação de rua, devem ser chamadas a contribuir para a construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja articulada com a social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E32 Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos

PROBLEMÁTICA P17 P42

TEMA T05 T07 T12

Por que implementar esta estratégia é importante?

É papel do poder público garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, aos serviços e transportes públicos, ao trabalho e ao lazer e à qualidade urbana e ambiental, para as presentes e futuras gerações. A promoção do **uso misto** contribui para uma melhor distribuição das funções no território. É importante que o Plano Diretor estimule um equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social e humano da cidade. Otimizar a utilização do território e da infraestrutura instalada contribui para o cumprimento da função social da propriedade, ao mesmo tempo que garante o direito à moradia e aos serviços urbanos, torna as cidades mais inclusivas para todas as pessoas e reduz a emissão de poluentes e de GEE ao reduzir distâncias e facilitar os deslocamentos não motorizados, diminuindo o tempo de deslocamento no território e melhorando a logística de transportes de pessoas e de carga. Aproximar a moradia das ofertas de trabalho, ensino, serviços, lazer e comércios variados, é uma das ferramentas para reduzir as desigualdades no acesso às oportunidades, diminuindo gastos com transporte, auxiliando a vida cotidiana e viabilizando maior autonomia, especialmente para grupos vulnerabilizados.

Mulheres de baixa renda, chefes de família, mães-solo e demais pessoas que exercem trabalho doméstico não remunerado seguem padrões de mobilidade diferentes, realizando mais viagens entre destinos, em consequência das jornadas múltiplas de trabalho. A redução do tempo de deslocamento, associada a eficácia do transporte público, contribui para o acesso à melhores oportunidades de remuneração e para a diminuição do tempo dedicado ao trabalho doméstico.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais de consumo e produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança

9.1 Desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, incluindo infraestrutura regional e transfronteiriça, para apoiar o desenvolvimento econômico e o bem-estar humano, com foco no acesso equitativo e a preços acessíveis para todos.

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos.

11.6 - Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se há desequilíbrio nas funções no território (como áreas com grande concentração de empregos mas pouca moradia, ou áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho e/ou estudo)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o zoneamento não permite uso misto; e/ou ▸ o pequeno comércio existente não consegue se regularizar, em função dos parâmetros e trâmites existentes; e/ou ▸ o município deseja incentivar o desenvolvimento do uso faltante. **Veja também o tema Desenvolvimento Econômico, em especial as Problemáticas 23, 24 e 27.**	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de centralidades** **Sistema de equipamentos públicos** **Sistema de Mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) ▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Se no município existe problema de mobilidade e insuficiência no transporte coletivo...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que no município: ▸ existem focos de congestionamento; ▸ há áreas sem cobertura de transporte coletivo; ▸ ocorre insuficiência ou não cobertura de outros meios de transporte utilizado pela população.	**Sistema de mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de centralidades
- Mapa de equipamentos
- Mapa de uso real do solo

Qual é o tempo médio de deslocamento entre casa e trabalho no município?
Como está a distribuição de postos de trabalho no território?

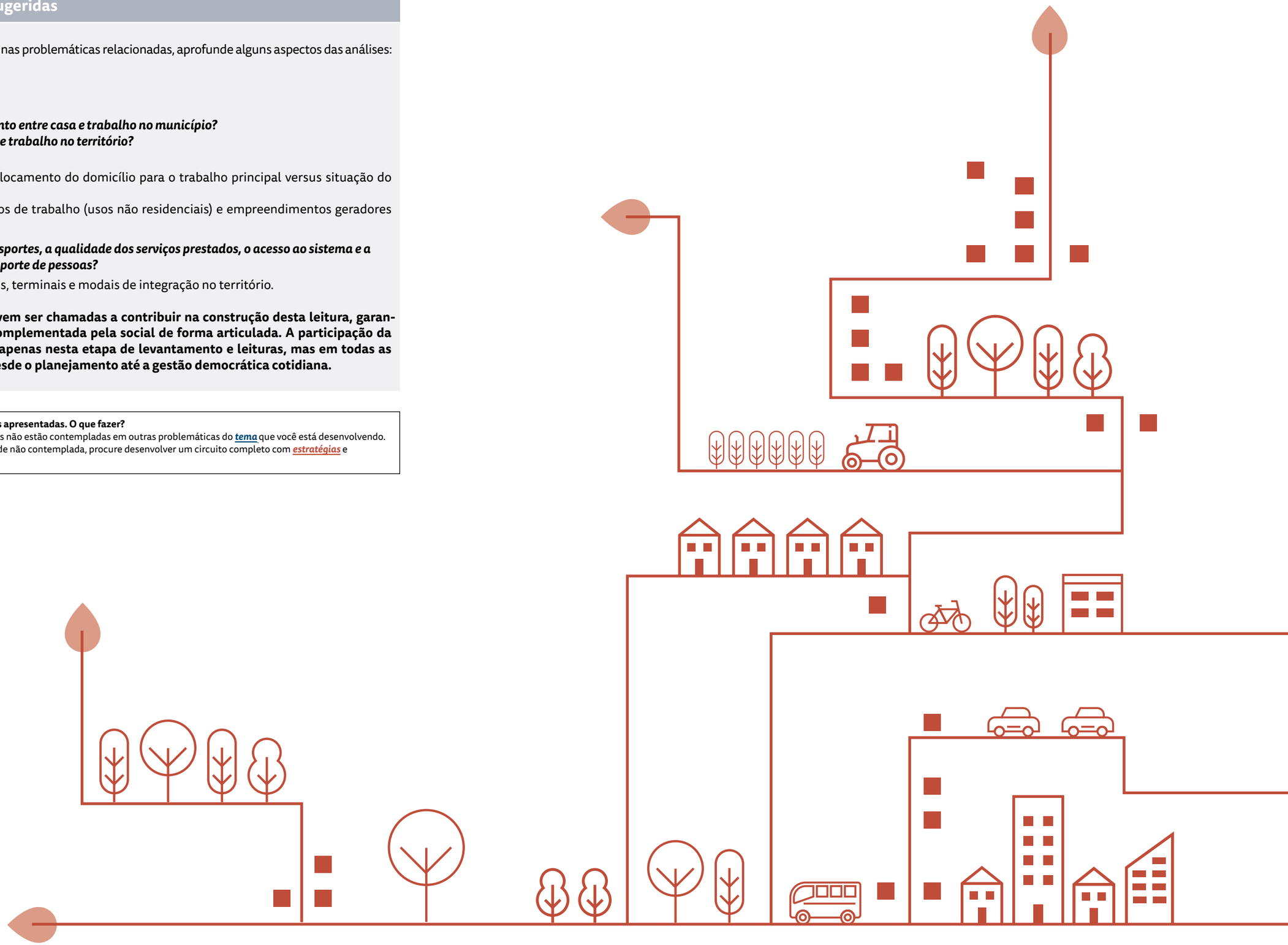
- Dados de deslocamento
  - Censo – tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal versus situação do domicílio.
  - Mapa de concentração de postos de trabalho (usos não residenciais) e empreendimentos geradores de tráfego.

Como é a integração modal dos transportes, a qualidade dos serviços prestados, o acesso ao sistema e a cobertura da infraestrutura de transporte de pessoas?

  - Distribuição de pontos de ônibus, terminais e modais de integração no território.

Pessoas moradoras e usuárias devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



ESTRATÉGIA	E33	Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação
PROBLEMÁTICA	P18 P49 P50	
TEMA	T06 T15	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Ao reconhecer os bens de interesse de preservação que já possuem algum tipo de proteção é importante realizar uma leitura dos regramentos estabelecidos para o imóvel e seu entorno, caso existam. Também é importante que os órgãos responsáveis pelo tombamento sejam chamados para o processo de elaboração de regramentos conjuntos, de forma que a proposta resultante contemple a preservação dos atributos de todos os bens em questão.

O processo de construção de um regramento que considere as normativas deve buscar integrar os valores patrimoniais a um marco mais abrangente de desenvolvimento que respeite e dialogue com contexto local, a partir da realidade do território onde está inserido o bem material protegido. A integração de informações e parâmetros que garantam a preservação dos bens contribui para a melhoria dos processos de aprovação e das atividades de rotina de fiscalização, autorização e conservação.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se os bens de interesse para preservação do município já possuem instrumento e regramento de preservação (municipal, estadual e/ou federal)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ os imóveis ou as áreas já estão legalmente protegidos, mas é preciso considerar as diretrizes e incorporar os parâmetros de preservação nos demais regramentos municipais.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Zoneamento Especial**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Tombamento Municipal ▸ Código de Obras e Edificações (COE)	

Se os bens de interesse para preservação não possuem instrumento ou regramento de preservação...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ os imóveis ou as áreas são de interesse de preservação, mas ainda não são legalmente protegidos e identificados nos regramentos municipais; ▸ Imóveis de interesse de preservação necessitam de melhorias das condições de conforto térmico, acessibilidade, eficiência energética, dentre outros.	**Zoneamento Especial**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

▸ Mapa de imóveis ou áreas de interesse de preservação e dos imóveis tombados nos níveis municipais, estaduais ou federais

Quais são as incompatibilidades entre as normas vigentes e a necessidade de preservação de imóveis ou áreas?

▸ Verificar as áreas delimitadas como entorno pelos tombamentos
▸ Verificar as regras ou diretrizes estabelecidas
▸ Identificar os parâmetros adequados para garantir a visibilidade e preservação dos atributos que dão valor à área ou ao imóvel

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro, bem como agentes e movimentos sociais devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E34 Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas

PROBLEMÁTICA P18 P19 P50

TEMA T06 T15

Por que implementar esta estratégia é importante?

Em várias cidades brasileiras, as áreas centrais que são formadas pela parte mais antiga da cidade, os chamados "centros históricos", vêm passando por processos de transformação que incluem desde esvaziamento populacional até substituição de atividades ou degradação de seu patrimônio construído. Esta situação resulta em subutilização das áreas centrais, dotadas de infraestrutura, além de contribuir para a expansão urbana e de aumentar a necessidade de novos investimentos em áreas não servidas de equipamentos e infraestrutura.

A dinamização das áreas centrais e históricas, incentivando usos habitacionais e atividades econômicas compatíveis com a preservação do patrimônio, é importante para controlar a expansão da mancha urbana, garantindo um desenvolvimento urbano mais equilibrado.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município deseja estabelecer usos permitidos e/ou incentivados em áreas históricas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município deve identificar os perfis das áreas e/ou centralidades históricas para avaliar quais atividades devem ser permitidas ou incentivadas; ▸ os usos e as atividades a serem previstos devem garantir que as populações vulneráveis e de menor renda não sejam expulsas do local; ▸ a partir dessas definições, é possível determinar imóveis e usos passíveis de receber incentivos urbanísticos, fiscais ou tributários em troca de garantias de preservação, conservação ou dinamização.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se nestas áreas existe demanda por habitação de interesse social (HIS) ou presença de população de baixa renda...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existe concentração de população de baixa renda e/ou em situação de rua vivendo em condições precárias nestas áreas; ▸ há demanda por novas moradias para a população de baixa renda, bem como vazios urbanos ou imóveis que podem ser reabilitados ou construídos para abrigar HIS.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias **+** **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas consolidadas
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Se estas áreas possuem imóveis vazios ou subutilizados...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ identificar imóveis e terrenos vazios ou subutilizados nestas áreas dotadas de infraestrutura; ▸ fomentar a utilização destes imóveis de forma articulada às atividades aos usos desejados.	**Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?

- Mapa de vazios urbanos, identificando o tamanho dos lote ou imóveis e se possuem dívidas ativas de IPTU.

Avalie a demanda por moradia no território por faixas de renda, identificando o tipo de moradia que cada faixa consegue acessar no município

- Demanda futura por moradias e déficit habitacional por faixas de renda, gênero, raça e faixa etária
  - *Importante considerar nos levantamentos, que o fomento de usos compatíveis com a preservação de áreas históricas é importante em especial para garantir que as populações que historicamente ocupam essas regiões, por exemplo de imigrantes e LGBTQIA+, tenham acesso adequado aos serviços públicos, habitação, saneamento, mobilidade, lazer e renda, e não sejam colocadas em situação de vulnerabilidade socioterritorial.*

Avalie os usos não residenciais existentes nas áreas centrais ou de interesse de preservação. Que usos podem e devem ser incentivados para garantir o uso sustentável nas áreas?

- A partir do Cadastro de ISSQN é possível identificar perfil de atividades na área ou nos imóveis de interesse de preservação.

Pessoas moradoras e usuárias da região central, bem como integrantes de movimentos sociais devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Felipe Moreira

ESTRATÉGIA	E35	Garantir a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais
PROBLEMÁTICA	P18	
TEMA	T06	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Povos e comunidades tradicionais são grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, possuem formas próprias de organização social, e ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, a partir de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição. As reservas indígenas e quilombolas configuram os chamados territórios tradicionais, ou seja, são os espaços necessários à reprodução cultural, social e econômica dos povos e comunidades tradicionais, sejam eles utilizados de forma permanente ou temporária. Reconhecer e preservar este patrimônio contribui para o fortalecimento da identidade cultural e da memória do país.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui território tradicional já reconhecido e homologado...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o território em que vivem povos e comunidades tradicionais já passou pelos procedimentos jurídicos que garantem sua permanência; ▸ é preciso estabelecer parâmetros condizentes com as características morfológicas da ocupação tradicional e com os modos de vida comunitários.	**Zoneamento especial** **Zoneamento**

Se o município identifica território tradicional que ainda não foi reconhecido e homologado...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ os procedimentos que garantem o reconhecimento e os direitos dos povos tradicionais ali residentes ainda não foram reconhecidos, e o município deve, portanto, garantir sua preservação; ▸ é preciso estabelecer parâmetros condizentes com as características morfológicas da ocupação tradicional e com os modos de vida comunitários.	**Zoneamento especial**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Tombamento Municipal	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Há comunidades tradicionais ou culturais no território? Onde se localizam?
Essas comunidades estabelecem relação com as áreas ambientais ou de preservação?

- Mapa de Unidades de Conservação
  - Identificação das categorias de conservação
  - análise dos planos de manejo
- Identificação das comunidades tradicionais e o território onde se inserem
  - Processos de identificação e homologação

Pessoas das comunidades tradicionais e integrantes das áreas de entorno e das Unidades de Conservação envolvidas devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E36 Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico

PROBLEMÁTICA P18 P49

TEMA T06 T15

Por que implementar esta estratégia é importante?

O patrimônio histórico e artístico nacional é constituído pelo conjunto de bens móveis e imóveis existentes no país cuja conservação seja de interesse público, por sua vinculação a fatos históricos memoráveis ou por apresentarem excepcional valor arqueológico, etnográfico, bibliográfico ou artístico. Os monumentos naturais, os sítios e as paisagens são incluídos entre os bens possíveis, uma vez que se constate a importância de sua conservação e proteção, pela feição notável com que foram dotados pela natureza ou agenciados pela indústria humana. O valor de uma **paisagem cultural** decorre de sua função e de sua capacidade de reter marcas e registros antrópicos, inclusive de atividades pretéritas[47]. Paisagens com funções preponderantemente ecológicas são protegidas pela legislação de conservação da natureza, sob atribuição de órgãos ambientais. Paisagens de predominante valor histórico e cultural adotam a mesma legislação utilizada na proteção de bens móveis, edificados e de centros históricos urbanos.

47. Ver Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, O patrimônio natural no Brasil (Rio de Janeiro: Iphan, 2004), disponível online.

É importante garantir que a cultura de grupos minoritários e/ou excluídos seja valorizada, e assim que os povos e comunidades tradicionais, população migrante, negra, indígena, por exemplo tenha seus direitos garantidos à preservação da sua memória e à reprodução das suas práticas e manifestações culturais.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

4.7 Até 2030, garantir que todos os alunos adquiram conhecimentos e habilidades necessárias para promover o desenvolvimento sustentável, inclusive, entre outros, por meio da educação para o desenvolvimento sustentável e estilos de vida sustentáveis, direitos humanos, igualdade de gênero, promoção de uma cultura de paz e não violência, cidadania global e valorização da diversidade cultural e da contribuição da cultura para o desenvolvimento sustentável

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

12.b Desenvolver e implementar ferramentas para monitorar os impactos do desenvolvimento sustentável para o turismo sustentável, que gera empregos, promove a cultura e os produtos locais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se a paisagem natural do município possui funções ambientais ou ecológicas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que estas áreas: ▸ possuem relevância ecossistêmica, seja por valores ecológicos ligados à constituição da fauna e da flora local, seja pela prestação de serviços ambientais.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) ▸ Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC)	

Se a paisagem natural do município possui valor histórico e cultural...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que estas áreas: ▸ são resultantes também da ação humana, registrando processos ou interação com a paisagem natural; ▸ possuem relevância por representarem ações ou marcas importantes para a memória da cidade.	**Zoneamento Especial** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Tombamento Municipal	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Identificação e levantamento dos condicionantes que configuram a paisagem preservada ou de interesse de preservação.
  - Mapa de Unidades de Conservação
    - Identificação das categorias de conservação
- Análise dos planos de manejo
  - Listagem e/ou mapa de bens tombados (nos vários níveis de governo) como patrimônio natural

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro, bem como movimentos sociais devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E37 Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais

PROBLEMÁTICA P20 P22

TEMA T07

Por que implementar esta estratégia é importante?

É importante que o Plano Diretor estimule um equilíbrio entre as formas de desenvolvimento econômico e o desenvolvimento social e humano da cidade. O estímulo ao **uso misto** – ou seja, a mescla entre usos residenciais e não residenciais – é salutar para o desenvolvimento urbano e para a qualidade de vida na cidade. Para que essa qualidade seja mantida e fomentada são necessários mecanismos de controle dos usos não residenciais, de forma a garantir uma convivência adequada entre os usos. Para tanto, é importante compreender a natureza das atividades quanto ao seu potencial de **incomodidade**, seja de atração de trânsito, seja sonoro ou de emissão de odores, dentre outros.

INCOMODIDADE diz respeito à interferência gerada por usos não residenciais às áreas residenciais e sua população, e podem tratar de aspectos de localização e de ocupação dos lotes, níveis de ruído, de salubridade, de poluição ambiental, de geração de tráfego, de demanda por equipamentos e serviços públicos, entre outros.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

9.2 Promover a industrialização inclusiva e sustentável e, até 2030, aumentar significativamente a participação da indústria no setor de emprego e no PIB, de acordo com as circunstâncias nacionais, e dobrar sua participação nos países menos desenvolvidos

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se há desequilíbrio nas funções no território municipal, como áreas com grande concentração de empregos e áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o zoneamento não permite uso misto; e/ou ▸ o pequeno comércio existente não consegue se regularizar em função dos parâmetros e trâmites existentes; e/ou ▸ é desejável incorporar mecanismos para incentivar ou exigir a produção de moradias, mesmo em empreendimentos de uso não residencial, estipulando, por exemplo, percentual mínimo de área ou quantidade de unidades para uso habitacional, inclusive de interesse social.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE)	

Se existe ou há previsão de instalação de empreendimento ou atividade que gera impactos de vizinhança...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que nestas áreas: ▸ a atividade ou o empreendimento de impacto cria ou pode criar condições incômodas para a vizinhança; ▸ estes conflitos de incomodidade devem ser debatidos coletivamente, e soluções para mitigação e compensação devem ser adotadas	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de centralidades
- Mapa de equipamentos
- Mapa de uso real do solo

Qual é o tempo de deslocamento médio entre casa e trabalho no município? Como está a distribuição de postos de trabalho no território?

- Dados de deslocamento
  - Censo – tempo habitual de deslocamento do domicílio para o trabalho principal versus situação do domicílio
  - Mapa de concentração de postos de trabalho (usos não residenciais) e empreendimentos geradores de tráfego

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E38 Promover a regularização fundiária, edilícia e/ou de uso

PROBLEMÁTICA P21

TEMA T07

Por que implementar esta estratégia é importante?

Apesar de as ações de regularização fundiária e urbanística poderem ser implementadas independentemente do Plano Diretor, é importante articular essas estratégias no sistema de planejamento e gestão territorial do município, evitando regularizações em forma de anistia ou mediante termos de ajustamento de conduta pontuais que contradigam suas diretrizes.

Para tanto, o Plano Diretor deve estabelecer os critérios básicos para identificar os núcleos regularizáveis, as estratégias para efetivar as ações de regularização e os parâmetros para a adequação urbanística. As estratégias e os instrumentos previstos devem também adotar medidas preventivas que evitem que se produzam novos núcleos clandestinos e irregulares, daí a importância do reconhecimento da cidade real e das efetivas dinâmicas de produção existentes em cada cidade.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.4 Até 2030, garantir que todos os homens e mulheres, particularmente os pobres e vulneráveis, tenham direitos iguais aos recursos econômicos, bem como o acesso a serviços básicos, propriedade e controle sobre a terra e outras formas de propriedade, herança, recursos naturais, novas tecnologias apropriadas e serviços financeiros, incluindo microfinanças

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se a irregularidade em questão de domínio ou fundiária...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o loteamento ou imóvel ocupa terra pública ou privada sem qualquer título que lhe dê garantia jurídica sobre essa posse; ▸ tais áreas necessitam passar por processos de regularização fundiária, aplicando os instrumentais cabíveis, em adequação às diretrizes da política municipal de desenvolvimento urbano; ▸ após a regularização, será possível aplicar os tributos municipais pertinentes.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Regularização fundiária ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se a irregularidade em questão é urbanística, ambiental ou edilícia...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o parcelamento do solo não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental e não foi devidamente licenciado; e/ou ▸ a edificação não segue os parâmetros definidos em lei; ▸ tais áreas devem promover a regularização edilícia, aplicando os instrumentais cabíveis, que podem ser complementares ao Plano Diretor; ▸ pode ser necessário prever medidas de ajustamento de conduta ou compensação ambiental; ▸ após a regularização, será possível aplicar os tributos municipais pertinentes.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa da estrutura fundiária do município
- Mapa de zoneamento e regras ocupação do solo vigentes (CA) e lançamentos imobiliários.

Pessoas moradoras, usuárias e integrantes de movimentos por moradia da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E39 Viabilizar melhorias e adequações urbanas na implementação de empreendimentos de impacto

PROBLEMÁTICA P22

TEMA T07

Por que implementar esta estratégia é importante?

Para garantir o cumprimento da função socioambiental do território, é preciso avançar no controle da implantação de novos empreendimentos públicos e privados, condicionando-os a internalizar e minimizar os impactos sobre o ambiente urbano, o trânsito e o transporte. A partir da análise dos impactos, é possível avaliar a pertinência da implantação do empreendimento ou da atividade no local indicado, ou seja, avaliar se o proposto está adequado ao local, considerando o meio no qual está inserido e os pontos positivos e negativos para a população. Indústrias poluentes elevam as emissões de Gases Efeito Estufas que contribuem para ampliar as **mudanças climáticas**. Além disso, a partir dessa avaliação é possível apontar formas para mitigar o impacto gerado, ou seja, minorar os efeitos do empreendimento ou da atividade no meio urbano, além de medidas compensatórias.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

9.2 Promover a industrialização inclusiva e sustentável e, até 2030, aumentar significativamente a participação da indústria no setor de emprego e no PIB, de acordo com as circunstâncias nacionais, e dobrar sua participação nos países menos desenvolvidos.

9.4 - Até 2030, modernizar a infraestrutura e reabilitar as indústrias para torná-las sustentáveis, com eficiência aumentada no uso de recursos e maior adoção de tecnologias e processos industriais limpos e ambientalmente adequados; com todos os países atuando de acordo com suas respectivas capacidades;

12.2 - Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais;

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município deseja viabilizar a implementação adequada de empreendimentos que possam causar impactos no meio urbano, ou adequar o funcionamento e as obrigações de empreendimentos de impacto já instalados...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que: ▸ o município deve identificar quais tipos de empreendimento e atividades causam impacto, emissões de GEE, seja em função do uso ou de seu porte; ▸ os impactos positivos e negativos de tais atividades e empreendimentos devem ser previstos e analisados técnica e socialmente.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	

Se o município deseja viabilizar a implementação adequada de empreendimentos que possam causar impactos ao meio ambiente (por exemplo, áreas rurais ou áreas verdes em perímetro urbano), ou adequar o funcionamento e obrigações de empreendimentos de impacto já instalados...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que: ▸ o município deve identificar quais tipos de empreendimento e atividades causam impacto e significativas emissões de GEE, seja em função do uso, seja em função do porte; ▸ estes empreendimentos e atividades também podem gerar impactos urbanos; ▸ os impactos positivos e negativos de tais atividades e empreendimentos devem ser previstos e analisados técnica e socialmente	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Licenciamento Ambiental ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existem pedidos por parte de setores privados para a realização de empreendimentos de grande porte ou de atividades potencialmente geradoras de impacto? Quem e quais áreas serão impactadas? Quais contrapartidas podem ser exigidas dessas intervenções?

- Mapa de vazios urbanos.
- Mapa de lançamentos imobiliários nos últimos dez anos.
- Planta Genérica de Valores, se existente.
- Mapa do uso do solo.
- *Inventário de emissões de GEE do empreendimento.*

Pessoas moradoras, usuárias e integrantes de movimentos por moradia da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E40 Garantir qualidade urbana e participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto

PROBLEMÁTICA P22

TEMA T07

Por que implementar esta estratégia é importante?

Para garantir o cumprimento da função socioambiental do território, é preciso avançar no controle da implantação de novos empreendimentos públicos e privados, condicionando-os a internalizar e minimizar os impactos sobre o ambiente urbano, o trânsito e o transporte. A partir da análise dos impactos, é possível avaliar a pertinência da implantação do empreendimento ou da atividade no local indicado, ou seja, avaliar se o proposto está adequado ao local, considerando o meio no qual está inserido. Além disso, a partir dessa avaliação é possível apontar formas para mitigar o impacto gerado, ou seja, minorar os efeitos do empreendimento ou da atividade no meio urbano, além de medidas compensatórias. Para que este processo seja efetivo, é fundamental engajar a população residente e/ou frequentadora da região desde o início dos estudos para implementação de empreendimentos de impacto, garantindo a participação de todos os grupos locais.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.b Apoiar e fortalecer a participação das comunidades locais, para melhorar a gestão da água e do saneamento

9.2 Promover a industrialização inclusiva e sustentável e, até 2030, aumentar significativamente a participação da indústria no setor de emprego e no PIB, de acordo com as circunstâncias nacionais, e dobrar sua participação nos países menos desenvolvidos

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se os impactos previstos ou existentes ocorrem na área urbana...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município deve identificar quais tipos de empreendimento e atividades causam impacto, seja em função do uso, seja em função do porte; ▸ o município deseja ter instrumentos para viabilizar a adequada implementação de empreendimentos que possam causar impacto no meio urbano; ▸ é possível fomentar a cooperação entre o ente privado e o setor público, requerendo contrapartidas relativas aos impactos previstos; ▸ as contrapartidas demandadas podem articular ações de mitigação e adaptação, além de melhorias urbanas e de infraestrutura em geral.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Significa que: ▸ o município deve identificar quais tipos de empreendimento e atividades causam impacto, seja em função do uso, seja em função do porte; ▸ estes empreendimentos e atividades também podem gerar impactos urbanos; ▸ os impactos positivos e negativos de tais atividades e empreendimentos devem ser previstos e analisados técnica e socialmente; ▸ o município pode fomentar a cooperação entre o ente privado e o setor público, requerendo contrapartidas relativas aos impactos previstos; ▸ as contrapartidas demandadas podem articular ações de mitigação e adaptação.	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Licenciamento Ambiental ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de equipamentos
- Mapa de lançamentos imobiliários – quantos lançamentos existem no município? Há demanda para produção e mercado imobiliário com grande atuação?
- Mapa de riscos climáticos
  - Identificação das fontes emissoras de GEE no município

Como se classificam as atividades não residenciais (uso do solo) na legislação vigente?
Quais são os empreendimentos que geram incomodidade ou impacto sobre a estrutura urbana?

Lista de atividades e critérios (porte, tipo) e classificação, caso exista (Polo Gerador de Tráfego)

Pessoas moradoras, usuárias e integrantes de movimentos por moradia da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E41	Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal
PROBLEMÁTICA	P23	
TEMA	T08	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Se o município apresenta um setor industrial com sinais de crescimento, é possível se fazer valer dessas dinâmicas para orientar o desenvolvimento urbano como um todo. É importante que a política de desenvolvimento urbano do município, contida no Plano Diretor, preveja o desenvolvimento desses usos e indique, no território, as localidades mais oportunas para tanto. Um cuidado para determinar tipologias de usos industriais e o grau de compatibilidade com outros usos da cidade (morar, sociabilizar, consumir, circular) é fundamental a fim de garantir a produção de uma cidade sustentável e agradável para se viver. Além disso, é importante que o Plano Diretor preveja instrumentos que contribuam para que os impactos urbanos e ambientais que eventualmente venham a ocorrer pela presença dessas atividades sejam antecipados, e que sejam indicadas ações mitigadoras e contrapartidas para o bem da coletividade.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

9.2 Promover a industrialização inclusiva e sustentável e, até 2030, aumentar significativamente a participação da indústria no setor de emprego e no PIB, de acordo com as circunstâncias nacionais, e dobrar sua participação nos países menos desenvolvidos

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município as atividades industriais são compatíveis com os demais usos urbanos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ as atividades industriais existentes ou previstas para o município não geram impactos ambientais e urbanos nocivos para a vida humana; ▸ é possível prever a instalação dessas atividades industriais no espaço contíguo a outros usos do solo, como comerciais, residenciais e de serviços, entre outros.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se no município as atividades industriais são incompatíveis com os demais usos urbanos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ as atividades industriais previstas ou existentes podem gerar impactos significativos sobre a qualidade de vida em suas proximidades (poluição excessiva, significativa emissão de GEE, demanda por logística específica etc.); ▸ o modelo de desenvolvimento econômico almejado está relacionado à criação de um polo industrial, e o município deseja incentivar a instalação dessas atividades em distritos industriais específicos via dispositivos de parcelamento, de zoneamento e tributários; ▸ o município necessita prever e mitigar impactos ambientais, urbanos e sociais da instalação dessas atividades.	**Zoneamento especial** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) ▸ Licenciamento Ambiental ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

▸ Mapa de vazios urbanos

Qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados?
É possível utilizá-los para orientar a expansão de atividades industriais?

▸ Análise do tamanho do lote ou imóvel e tamanho dos lotes necessários para o uso industrial
▸ Mapa do acesso à infraestrutura e ao sistema de mobilidade
▸ Avaliar se possuem dívidas de IPTU

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E42 Identificar áreas de interesse e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas vinculadas à pesquisa e à tecnologia de maneira articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal

PROBLEMÁTICA P23

TEMA T08

Por que implementar esta estratégia é importante?

As atividades tecnológicas, pelo alto valor agregado, são importantes para o desenvolvimento econômico do município. Mas esse tipo de atividade costuma buscar localidades específicas para se instalar: centros urbanos dinâmicos, próximos a universidades de ponta em pesquisa e inovação e com grande disponibilidade de infraestrutura de telecomunicação, energia e transporte costumam ser as localidades mais procuradas por empresas desse setor. Como trata-se de um tipo de indústria "mais limpa" do que a indústria de base, as atividades tecnológicas são mais propensas a serem implantadas no meio urbano, ao invés de serem fixadas em distritos distantes da área urbana. Contudo, por vezes, existem demandas pela instalação de **polos tecnológicos**, concentrando essas atividades em áreas específicas da cidade, com regramentos especiais. É importante que, durante a formulação do Plano Diretor, o município avalie se esta é a melhor estratégia para o desenvolvimento urbano e, em caso afirmativo, que preveja desde o princípio a localização, os objetivos e as diretrizes a serem seguidos, bem como as contrapartidas sociais.

POLO TECNOLÓGICO é o ambiente industrial e tecnológico caracterizado pela presença dominante em determinado espaço geográfico de micro, pequenas e médias empresas com áreas correlatas de atuação, com vínculos operacionais com ICT, recursos humanos, laboratórios e equipamentos organizados e com predisposição ao intercâmbio entre os entes envolvidos para consolidação, marketing e comercialização de novas tecnologias (Lei Federal nº 13.243/2016)

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8 TRABALHO DECENTE E CRESCIMENTO ECONÔMICO

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO E INFRAESTRUTURA

9.5 Fortalecer a pesquisa científica, melhorar as capacidades tecnológicas de setores industriais em todos os países, particularmente os países em desenvolvimento, inclusive, até 2030, incentivando a inovação e aumentando substancialmente o número de trabalhadores de pesquisa e desenvolvimento por milhão de pessoas e os gastos público e privado em pesquisa e desenvolvimento

12 CONSUMO E PRODUÇÃO RESPONSÁVEIS

12.a Apoiar países em desenvolvimento a fortalecer suas capacidades científicas e tecnológicas para mudar para padrões mais sustentáveis de produção e consumo

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município já dispõe de áreas urbanas com a infraestrutura necessária para o desenvolvimento tecnológico desejado...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ necessita apenas realizar ajustes; ▸ necessita prever instrumentos adequados para a cobrança de ações mitigadoras de atividades geradoras de impacto no meio ambiente e no meio urbano; ▸ pode incentivar a vinda das atividades desejadas.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se o município necessita de área com regramento específico para promover e incentivar o desenvolvimento tecnológico desejado (criação de um polo tecnológico)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ não possui infraestrutura adequada às atividades em sua área urbana, sendo necessário estimular em um distrito específico para o fomento ao desenvolvimento tecnológico; ▸ deseja prever distritos ou zonas sujeitas à aplicação de instrumentos de fomento de atividades tecnológicas (polo tecnológico); ▸ pode incentivar a vinda das atividades desejadas.	**Zoneamento especial** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual a cobertura de serviços necessários para o desenvolvimento de atividades tecnológicas no território? Onde estão localizadas outras atividades que podem impulsionar polo ou região para atividades tecnológicas ou de pesquisa?

- Mapa de cobertura de saneamento básico, rede de comunicação e acesso à transporte.
- Mapa com Identificação de outras atividades tecnológicas já existentes, bem como centros de pesquisa e educação.

Qual é o perfil dos imóveis vazios ou subutilizados? Estão dotados de infraestrutura e de redes de telecomunicação?

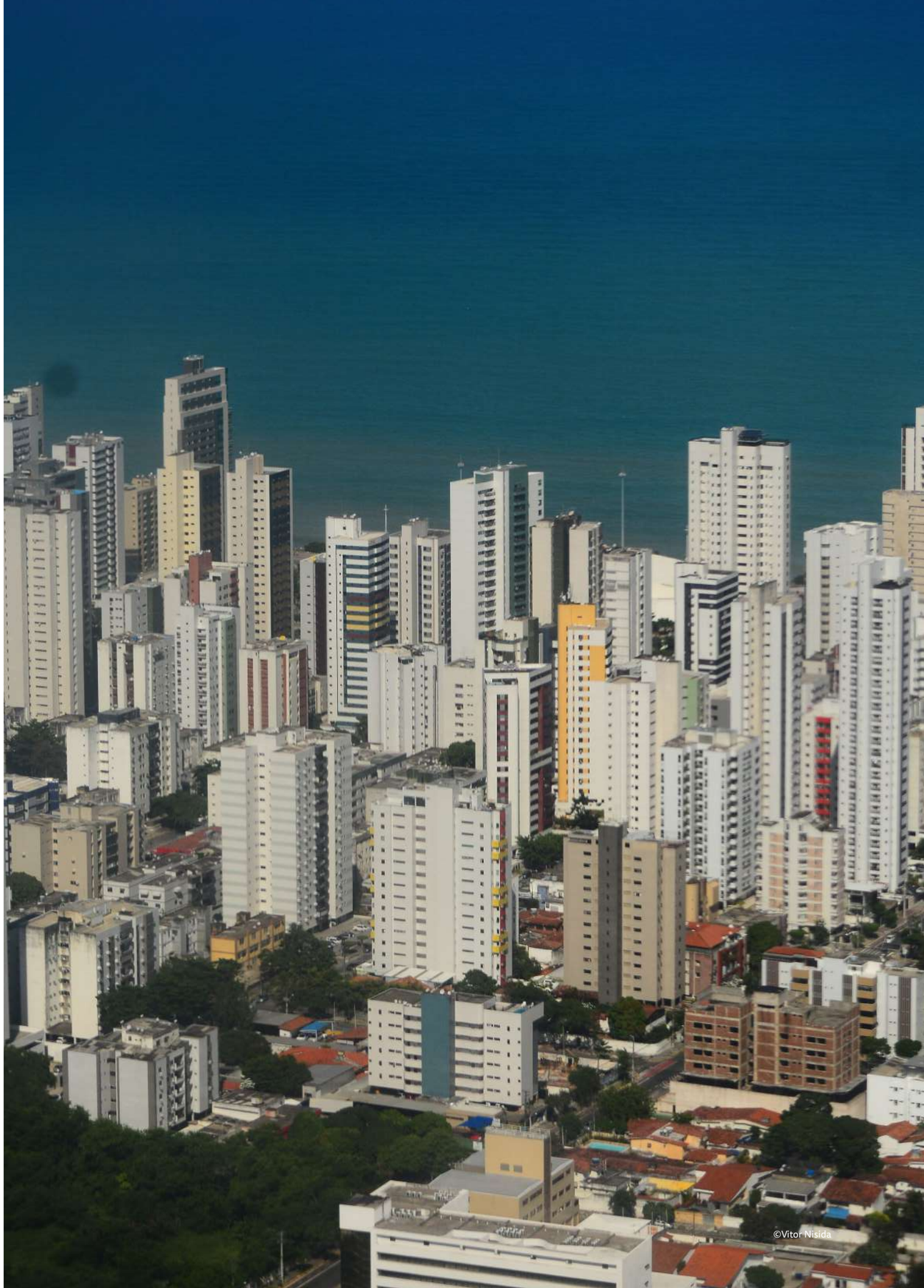
- Mapa de vazios urbanos
  - tamanho do lote ou imóvel
  - acesso a infraestrutura e equipamentos
  - se possuem dívidas de IPTU

Sobre a demanda por atividades tecnológicas:

- Consultar o grau de educação (anos de estudo) da população do município.
- Consultar os planos setoriais e as secretarias responsáveis.

O público alvo e as instituições relacionadas às atividades de pesquisa e tecnologia devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja articulada com a pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.


©Vitor Nisida

ESTRATÉGIA E43 Identificar áreas e promover a criação de polo comercial ou circuito de compras articulado ao desenvolvimento urbano e econômico municipal

PROBLEMÁTICA P23

TEMA T08

Por que implementar esta estratégia é importante?

Os municípios com base econômica pautada em atividades comerciais e de serviços (ou aqueles que almejam isso) podem fortalecer essas dinâmicas produtivas em sua área urbana por meio do fomento à geração de um circuito de compras (criando percursos e infraestrutura de apoio que articule essas atividades) ou de um polo comercial. Muitas vezes, essas áreas já existem, devendo apenas ser qualificadas (ver Tema Qualificação Urbana). Para esses e outros casos, o Plano Diretor pode, por meio das diretrizes da política de desenvolvimento urbano e ambiental e de instrumentos urbanísticos adequados, orientar o fortalecimento territorial dessas atividades.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município apresenta demanda pela construção ou pelo fomento à criação de espaços comerciais e circuitos de compra...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ a atividade comercial no município é dinâmica, atraindo a população local e também a regional; ▸ o município pode prever locais específicos para concentrar a atividade em caráter de especialidades; ▸ o município pode orientar, no Plano Diretor, as atividades comerciais a se desenvolverem em localidades específicas, a partir da aplicação de instrumentos e parâmetros que induzam a instalação de empresas nas áreas desejadas; ▸ o município pode prever incentivos que atraiam as atividades desejadas.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil do comércio no município? Há demanda e potencial para orientar a atividade comercial em um polo ou em um circuito de compras?

- PIB do setor comercial
- Número de consumidores do município e região
- Localização e concentração de comércio, identificando especializações.

Comerciantes, pessoas usuárias e moradoras devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E44	Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo
PROBLEMÁTICA	P24 P28	
TEMA	T08	

Por que implementar esta estratégia é importante?

A maior parte dos municípios brasileiros possui bairros populares com vias específicas onde se concentram as atividades comerciais, de serviços e institucionais. A essas localidades dá-se o nome de centralidades de bairro. Dinamizar as atividades econômicas já existentes nessas áreas é importante para garantir sua vitalidade, diminuir a necessidade de deslocamentos internos no município, fortalecer os empreendimentos populares instalados e assegurar que as oportunidades sejam mais bem distribuídas. Existem também casos em que as centralidades urbanas (áreas centrais, principalmente) passaram por um processo de esvaziamento populacional e de atividades econômicas, gerando grande concentração de vazios urbanos e de áreas subutilizadas ou degradadas que necessitam de transformações urbanas estruturais. Interessados em empreender na área poderão investir diretamente e/ou pagar contrapartidas a serem geridas pelo poder público, por exemplo a partir dos fundos municipais.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.1 Até 2030, erradicar a pobreza extrema para todas as pessoas em todos os lugares, atualmente medida como pessoas vivendo com menos de US$ 1,90 por dia

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui ou necessita de novas centralidades de bairro que deseja fortalecer....	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui centralidades de bairro e deseja fortalecê-las ou criar outras; ▸ deseja permitir usos produtivos existentes e estimular a geração de outros, por meio da previsão de um modelo misto de uso do solo; ▸ possui áreas ociosas próximas às centralidades e pretende estimular o cumprimento da função social da propriedade; ▸ pode prever incentivos fiscais que atraiam ou ajudem a garantir a permanência das atividades desejadas.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)** **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se para fortalecer as atividades econômicas existentes é preciso promover a regularização desses usos ...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ no município existem atividades econômicas que apresentam irregularidades fundiárias, edilícias ou de uso; ▸ é preciso promover a regularização das atividades para fortalecê-las, sobretudo aquelas populares e com iniciativa da população de baixa renda; ▸ o município deseja alterar as regras de uso do solo para acolher os usos econômicos populares existentes; ▸ após a regularização, será possível arrecadar os tributos municipais pertinentes.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Regularização fundiária ▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Imposto Predial Territorial Urbano(IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se o município apresenta lotes vazios ou subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura que deseja impulsionar o uso...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município deve estimular a ocupação dos lotes vazios ou ociosos;	**Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)**

Se o município possui boa estrutura de gestão e /ou mercado imobiliário dinâmico...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município pode fomentar a concepção de projetos de reestruturação urbana a partir de áreas subutilizadas.	**Operação Urbana Consorciada (OUC)**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Verificar a existência de centralidades de bairro e de áreas com concentração de emprego, serviços e comércios, formais e informais. Onde estão localizadas e o quanto elas são responsáveis por dinamizar os bairros periféricos da cidade?

- Mapa de centralidades.
- Mapa de densidade demográfica por setor censitário (Censo IBGE).
- Mapa de faixas de renda populacional (Censo IBGE).
- Mapa de micro, pequenas empresas ou individuais (MEI) e vínculos formais de trabalho (base RAIS).

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E45 Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local

PROBLEMÁTICA P24 P54 P27 P28

TEMA T08 T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

Nem sempre as atividades econômicas existentes nos municípios brasileiros, sejam em áreas de interesse social, seja em áreas urbanas consolidadas, estão regularizadas. Isso acaba impedindo que os empreendimentos locais, muitas vezes pequenos negócios familiares, obtenham alvará de funcionamento da Prefeitura, ou mesmo crédito bancário para ampliação de suas atividades, entre outros impeditivos. Garantir a permanência e o desenvolvimento desses negócios locais por meio da regularização (de uso, do edifício, da terra) é fundamental, pois contribui tanto para a melhoria do desenvolvimento econômico do município quanto para a arrecadação de impostos territoriais e de prestação de serviços, como o ISSQN e o IPTU.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem usos econômicos de iniciativa popular, porém categorizados como usos "não conforme" ao regramento de uso do solo de áreas de interesse social...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ O município apresenta a necessidade de promover a regularização de uso, o que é possível adequando a legislação de uso e ocupação do solo para áreas de interesse social de acordo com as especificidades locais; ▸ o zoneamento especial e o zoneamento do município podem ser alterados para acolher essas atividades econômicas complementares ao uso residencial; ▸ após a regularização, será possível aplicar os tributos municipais pertinentes.	**Zoneamento:** zoneamento perímetro urbano **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se as atividades econômicas existentes no local são irregulares do ponto de vista fundiário...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ essas áreas necessitam passar por processos de regularização fundiária, aplicando os instrumentais cabíveis, em adequação às diretrizes da política municipal de desenvolvimento urbano; ▸ após a regularização, será possível aplicar os tributos municipais pertinentes.	Ver **Ferramentas complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Regularização fundiária ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se as atividades econômicas existente no local são irregulares do ponto de vista construtivo/edilício...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ é necessário promover nessas áreas a regularização edilícia, aplicando os instrumentais cabíveis, que podem ser complementares ao Plano Diretor; ▸ após a regularização, será possível aplicar os tributos municipais pertinentes.	Ver **Ferramentas complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Verificar a existência de atividades econômicas regulares e irregulares no município. Tal irregularidade acompanha padrões irregulares de moradia?

- Mapa de centralidades.
- Mapa de densidade demográfica por setor censitário (Censo IBGE).
- Mapa de faixas de renda populacional (Censo IBGE).
- Mapa de micro, pequenas empresas ou individuais (MEI) e vínculos formais de trabalho (base RAIS).
- Mapa de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e de assentamentos precários.
- Mapa de uso do solo.

Existe imposto sobre serviços no município? Ele está incidindo sobre todos os casos aplicáveis?

Existem atividades econômicas irregulares ocorrendo em áreas demarcadas como ZEIS? Em caso afirmativo, verifique se estas áreas já possuem conselhos gestores.

Pessoas moradotas, usuárias e que trabalham na região ou o bairro, bem como integrantes de conselhos e representantes de segmentos econômicos devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

ESTRATÉGIA E46 Demarcar e garantir áreas para produção rural

PROBLEMÁTICA P06 P25 P45

TEMA T08 T13

Por que implementar esta estratégia é importante?

A análise cuidadosa sobre as demandas das atividades rurais e extrativistas, assim como das atividades urbanas, é fundamental para que o município consiga planejar suas reais necessidades de ocupação do território, ponderando demandas pontuais à luz de uma análise geral das carências do município. Este exercício é importante para garantir a equidade de oportunidades no planejamento do futuro da cidade . No caso da expansão de perímetros rurais, é essencial a compreensão também das demandas de expansão urbana e relacioná-las com as demandas por **serviços ecossistêmicos** de forma geral. Também deve ser analisada a existência de áreas de importância ambiental a serem preservadas, garantindo a sustentabilidade.

É preciso planejar a reserva de áreas para produção rural considerando também a segurança alimentar no município, bem como garantir que grupos minoritários e/ou excluídos tenham efetivados seus direitos de acesso à terra e aos meios necessários para reproduzir seus modos de vida e de gerar renda, com especial atenção às demandas das comunidades tradicionais, povos nativos e da produção familiar.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

2.3 Até 2030, dobrar a produtividade agrícola e a renda dos pequenos produtores de alimentos, particularmente das mulheres, povos indígenas, agricultores familiares, pastores e pescadores, inclusive por meio de acesso seguro e igual à terra, outros recursos produtivos e insumos, conhecimento, serviços financeiros, mercados e oportunidades de agregação de valor e de emprego não agrícola.

10.3 Garantir a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades de resultado, inclusive por meio da eliminação de leis, políticas e práticas discriminatórias promovendo a legislação, políticas e ações adequadas a este respeito.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se a necessidade de mais áreas para expansão das atividades rurais conflita com a presença de áreas ambientalmente frágeis...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ necessita orientar a ocupação e o uso de seu território, buscando sempre garantir a permanência das condições essenciais da vida natural e da biodiversidade ▸ pode buscar formas de conciliar investimentos rurais com a preservação ambiental, e um Macrozoneamento que preveja expansão rural conciliada à preservação de áreas ambientalmente frágeis pode ser útil nesse sentido.	**Macrozoneamento** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE)	

Se existe a necessidade de áreas para uso rural, mas existe demanda por expansão das áreas urbanas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há ocupação periurbana, ainda que ociosa, ao mesmo tempo que a expansão urbana está se dando em locais inadequados; ▸ o município apresenta a possibilidade de demarcar essas áreas ociosas para uso rural.	**Macrozoneamento** **+** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existem conflitos pelo uso da terra no município? Existem conflitos entre atividades rurais, extrativistas, áreas urbanas e áreas para preservação ambiental?

- Mapa do Sistema Ambiental
- Mapa do uso do solo
- Mapeamento da evolução da ocupação do município

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E47 Estimular uso mais intensivo e sustentável da terra já demarcada para uso rural

PROBLEMÁTICA P25

TEMA T08

Por que implementar esta estratégia é importante?

A propriedade rural, assim como a propriedade urbana, necessita cumprir sua função social. Evitar a ociosidade imobiliária ou a improdutividade de terras agrícolas é essencial para a promoção de cidades mais justas, em que o caráter especulativo da terra não se sobreponha às necessidades dos usos sociais (sejam eles produtivos, habitacionais, de sociabilidade, de lazer e contemplação etc.). Nesta estratégia, são apresentados instrumentos referentes a essa necessidade de demarcação de áreas para usos rurais, bem como a necessidade de prever os impactos decorrentes dessas atividades sobre o meio ambiente.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

2.4 Até 2030, garantir sistemas sustentáveis de produção de alimentos e implementar práticas agrícolas resilientes, que aumentem a produtividade e a produção, que ajudem a manter os ecossistemas, que fortaleçam a capacidade de adaptação às alterações climáticas, às condições meteorológicas extremas, secas, inundações e outros desastres, e que melhorem progressivamente a qualidade da terra e do solo

15.2 Até 2020, promover a implementação da gestão sustentável de todos os tipos de florestas, deter o desmatamento, restaurar florestas degradadas e aumentar substancialmente o florestamento e o reflorestamento globalmente

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui áreas demarcadas para uso rural pouco produtivas, ou se não possui áreas suficientes para produção rural...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município apresenta a possibilidade de demarcar áreas novas para uso rural, respeitando as condicionantes ambientais do território; ▸ é possível estimular o desenvolvimento de atividades de produção rural que prestem serviços ambientais.	**Macrozoneamento** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) ▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existe improdutividade da terra rural no município?

▸ Mapa do uso do solo
▸ Mapa de vazios

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham sa região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social.

A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E48 Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista

PROBLEMÁTICA P25 P46

TEMA T08 T10

Por que implementar esta estratégia é importante?

As atividades econômicas como um todo desempenham papel fundamental para a sobrevida das cidades, pois é por meio delas que se promove emprego, se faz circular a economia e as riquezas são geradas e distribuídas. Ao mesmo tempo, porém, é importante que o município regule os impactos dessas atividades sobre o território (ambiental e urbano). A atividade rural e extrativista também pode gerar impactos dessa natureza, além de emitir *GEE*, e por isso se faz necessário que o município desenvolva instrumentos para regulá-la, inclusive cobrando sua mitigação e/ou contrapartidas. Nesta estratégia são apresentados alguns mecanismos com essa finalidade, que podem ser inseridos no Plano Diretor.

O município pode fomentar a adoção de tecnologias e métodos de produção com baixas emissões, e contribuir assim para o ganho de produtividade do extrativismo, agricultura e agropecuária, sem deixar de instituir a redução ou neutralização das emissões de GEE, por meio de políticas compensatórias e de Captura e Estocagem de Dióxido de Carbono (CEC). A utilização de biodigestores, economia verde, agricultura regenerativa, restauração ecológica e a prestação de serviços ecossistêmicos são alguns dos exemplos de ações que podem contribuir para controlar seus impactos.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.3 Até 2030, melhorar a qualidade da água, reduzindo a poluição, eliminando despejo e minimizando a liberação de produtos químicos e materiais perigosos, reduzindo à metade a proporção de águas residuais não tratadas, e aumentando substancialmente a reciclagem e reutilização segura globalmente

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos

12.5 Até 2030, reduzir substancialmente a geração de resíduos por meio da prevenção, redução, reciclagem e reuso

14.1 Até 2025, prevenir e reduzir significativamente a poluição marinha de todos os tipos, especialmente a advinda de atividades terrestres, incluindo detritos marinhos e a poluição por nutrientes

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se os impactos se dão sobre o meio urbano (ambiente construído)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ a atividade rural ou extrativista compromete direta ou indiretamente a vida na área urbana do município; ▸ existe a necessidade de se regular instrumentos para prever esses impactos e calcular suas mitigações e contrapartidas.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** Ver também o tema **Grandes Projetos de Impacto**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Código de Posturas ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) ▸ Licenciamento Ambiental ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	

Se impactos se dão sobre o meio ambiente natural (não construído)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município necessita de formas para regular essas atividades, a fim de evitar contaminações e danos severos à paisagem natural do local; ▸ as atividades extrativistas e os modelos de atividade rural precisam ser avaliados tendo em vista a necessidade de preservação ambiental.	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** Ver também o tema **Grandes Projetos de Impacto**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Licenciamento Ambiental ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o impacto das atividades rurais e extrativistas sobre as áreas ambientais e sobre a área urbana?

- Mapa de uso do solo
- Mapa do Sistema Ambiental
- Mapa e análise dos riscos climáticos
- Inventário GEE

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social.
A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E49 Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos para a população local

PROBLEMÁTICA P27

TEMA T08

Por que implementar esta estratégia é importante?

Em diversos municípios, a instalação formal de atividades empregadoras é proibida ou dificultada pelas regras de uso e ocupação do solo. Nesses casos, é importante que o município preveja um zoneamento que acolha e permita o estabelecimento de atividades econômicas e o **uso misto**. Nesta estratégia, são apresentadas formas de direcionar essas questões no âmbito do Plano Diretor.

Ao fomentar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos, é preciso compreender a dinâmica econômica local, considerando especialmente as demandas e perfil das minorias locais e direcionar os incentivos para setores capazes não só de absorver essa mão de obra, como também de estimular a instalação na região de novos serviços e equipamentos demandados pela população.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.2 Até 2030, reduzir pelo menos à metade a proporção de homens, mulheres e crianças, de todas as idades, que vivem na pobreza, em todas as suas dimensões, de acordo com as definições nacionais

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento, que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se há áreas em que as normativas vigentes impedem o estabelecimento de atividades comerciais de uso cotidiano ou popular...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ carece da definição de um Zoneamento com regras adequadas para a ocupação e o uso desejado (uso misto); ▸ pode incentivar a vinda das atividades desejadas.	**Zoneamento:** Zoneamento no perímetro urbano **Consórcio Imobiliário** **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existem atividades econômicas irregulares no município? Existe a necessidade de promover a regularização fundiária, edilícia ou de uso e funcionamento de estabelecimentos no município?

- Mapa de estabelecimentos com vínculos empregatícios no município (base RAIS)
- Mapa de assentamentos precários
- Mapa de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), se existentes no município
- Mapa do uso do solo

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social.

A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E50 Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novos usos

PROBLEMÁTICA P27

TEMA T08

Por que implementar esta estratégia é importante?

Por vezes, a baixa oferta de postos de trabalho formal no município se deve à falta de infraestrutura, que acaba por não atrair a instalação de empresas que poderiam cumprir esse papel. Transporte, telecomunicações, saneamento, abastecimento de água e energia são algumas dessas redes básicas de infraestrutura que são necessárias para o desenvolvimento de atividades produtivas e da vida humana nas cidades. Investir, incentivar e apoiar a instalação de infraestrutura no município é também uma forma de atrair atividades geradoras de emprego para a população local e que contribuam com as receitas do município.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento, que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

9.1 Desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, incluindo infraestrutura regional e transfronteiriça, para apoiar o desenvolvimento econômico e o bem-estar humano, com foco no acesso equitativo e a preços acessíveis para todos

9.4 Até 2030, modernizar a infraestrutura e reabilitar as indústrias para torná-las sustentáveis, com eficiência aumentada no uso de recursos e maior adoção de tecnologias e processos industriais limpos e ambientalmente corretos; com todos os países atuando de acordo com suas respectivas capacidades

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se é possível articular com agentes privados interessados na firmação de uma parceria...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existem, no município, agentes da iniciativa privada com capacidade de investimento; ▸ há no município um mercado imobiliário com certo dinamismo.	**Consórcio Imobiliário**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Parceria Público Privado (PPP)	

Se não há investimentos privados...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município deverá recorrer a investimentos públicos para construção de parte da infraestrutura; ▸ é possível buscar parcerias com outros municípios vizinhos, no que tange ao compartilhamento de necessidades em relação à infraestrutura; ▸ podem ser obtidos recursos públicos por meio dos instrumentos de planejamento e recuperação de valorização da terra.	**Órgãos colegiados e fundos municipais da política urbana** **Outorga Onerosa**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Consórcio Público Intermunicipal	

Se as normativas vigentes impedem o estabelecimento de atividades desejadas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ carece da definição de um Zoneamento com regras adequadas para a ocupação e o uso desejado (uso misto); ▸ pode incentivar a vinda das atividades desejadas.	**Zoneamento:** Zoneamento no perímetro urbano **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Já houve alguma empresa que se retirou do município pela incompatibilidade entre a infraestrutura disponível e suas necessidades de desenvolvimento? Há efetiva demanda para implementação de atividades e empresas no território?

- Mapa do uso do solo, indicando vazios urbanos em decorrência da saída de empresas
- Redes de infraestrutura de energia (elétrica, gás), água, telecomunicações disponíveis
- Mapa das condições do sistema de mobilidade

A lei de uso e ocupação do solo vigente impede a instalação de atividades desejadas e possíveis em função da infraestrutura instalada?

- Mapa de zoneamento apontando áreas onde a lei permite atividades não residenciais e suas respectivas categorias.

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região, bem como potenciais agentes da iniciativa privada, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E51 Ajustar tributação imobiliária e sobre serviços para atividades econômicas na área

PROBLEMÁTICA P27

TEMA T08

Por que implementar esta estratégia é importante?

Para induzir a instalação de atividades econômicas específicas, avaliadas como benéficas para a vida urbana local, os municípios dispõem de algumas ferramentas que passam pela política urbana, como os incentivos de parâmetros urbanísticos e de uso do solo, mas também incentivos fiscais. Nesta estratégia são apontadas complementações aos caminhos específicos dos Planos Diretores, que podem ser pensadas pelos municípios para estimular, por meio de incentivos tributários, a instalação de atividades econômicas geradoras de emprego e visando promover o desenvolvimento social e territorial do município como um todo.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento, que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se há possibilidade ou vantagem de ajustar o imposto imobiliário...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município avaliou ser vantajosa ou possível a criação de leis de incentivo fiscal sobre bens imóveis, sem que isso acarrete impactos significativos sobre suas obrigações orçamentárias, atendendo ao disposto na Lei de Responsabilidade Fiscal.	Ver **Ferramentas Complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)	

Se há possibilidade ou vantagem de ajustar o imposto sobre a atividade...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município avaliou ser vantajosa ou possível a criação de leis de incentivo fiscal sobre serviços, sem que isso acarrete impactos significativos sobre suas obrigações orçamentárias, atendendo ao disposto na Lei de Responsabilidade Fiscal.	Ver **Ferramentas Complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são os preços praticados por municípios da região para impostos municipais? Como se dá a cobrança no território? Há incentivos vigentes? Para que tipo de atividades e de que forma se relaciona com a política de desenvolvimento urbano.

- Quadro de cobrança por atividades ou serviço
- Identificar em mapa as áreas onde são permitidas estas atividades (zoneamento vigente) e sua relação com infraestrutura e direcionamento da política urbana.

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E52 Regulamentar as formas de uso do espaço público e a instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município

PROBLEMÁTICA P16 P28

TEMA T05 T08

Por que implementar esta estratégia é importante?

Dentre as atividades econômicas desenvolvidas por parte da população dos municípios brasileiros, estão os usos populares dos espaços públicos: o comércio de rua de objetos de fabricação própria e familiar, que ajuda a gerar renda para parte significativa da população, permite também que pessoas que transitam no espaço público possam usufruir, consumir e interagir com a cidade. Nesse sentido, é importante que as iniciativas populares referentes a esses usos sejam fortalecidas , o que pode ser objeto de políticas específicas que fogem do escopo de Planos Diretores – um exemplo são os programas de economia solidária. No entanto, cabe ao Plano Diretor estabelecer instrumentos para regular o uso do espaço público e a oferta desses espaços.

O comércio de rua constitui meio importante de subsistência para a população não inserida no mercado formal de trabalho e com dificuldade de acesso aos programas de qualificação profissional. É importante que iniciativas de incentivo e regulamentação do uso de espaços públicos sejam desenhadas com base na efetiva demanda dessa população, sejam adequadas às especificidades documentais e cartoriais delas, e sejam implementadas em conjunto com demais políticas socioassistenciais.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.5 Até 2030, alcançar o emprego pleno e produtivo e trabalho decente para todas as mulheres e homens, inclusive para os jovens e as pessoas com deficiência, e remuneração igual para trabalho de igual valor

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existe a necessidade de adequar a boa utilização do espaço público em áreas já consolidadas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município pode regular o uso do solo do espaço público pelo comércio de rua e ambulante.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Posturas	

Se no município existe a necessidade de adequar a boa utilização do espaço público em áreas passíveis de parcelamento do solo...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ o município tem a potencialidade de trabalhar com incentivos ao uso de fruição pública em lotes privados. ▸ há áreas passíveis de novos parcelamentos.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Parcelamento do Solo Urbano**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Posturas	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

No espaço público do município, sobretudo nas áreas de centralidade, há presença de comércio ambulante e usos populares? Como isso é percebido pela população local? Qual é a relevância cultural desses usos e práticas populares do espaço público para a construção da identidade da região?

▸ Identificar em mapa as áreas com concentração de comércio popular ou ambulante

Comerciantes, pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social.

A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E53	Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto
PROBLEMÁTICA	P29	
TEMA	T09	T16

Por que implementar esta estratégia é importante?

O crescimento urbano deve ser sempre acompanhado do devido planejamento. Nos casos de municípios marcados pela presença e influência de grandes projetos de impacto, essa necessidade se faz ainda mais importante. Nesses casos, é fundamental que se promova controle da expansão espontânea da cidade (dada de maneira irregular), mas também que se regule o uso do solo para a produção imobiliária de mercado de maneira adequada, limitando as zonas construtivas nesses vetores, de modo a evitar a exposição das novas frentes de urbanização a áreas sujeitas a acidentes. Nesta estratégia, são listados alguns instrumentos que podem ser inseridos nos Planos Diretores para minimizar esses efeitos.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.5 Até 2030, construir a resiliência dos pobres e daqueles em situação de vulnerabilidade, e reduzir a exposição e vulnerabilidade destes a eventos extremos relacionados com o clima e outros choques e desastres econômicos, sociais e ambientais

9.1 Desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, incluindo infraestrutura regional e transfronteiriça, para apoiar o desenvolvimento econômico e o bem-estar humano, com foco no acesso equitativo e a preços acessíveis para todos

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município precisa controlar a expansão urbana visando diminuir os riscos de acidentes pela proximidade de grandes projetos de impacto...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui uma área urbana com vetores de expansão horizontal (espraiamento urbano); ▸ possui grandes projetos de impacto, cuja localização pode coincidir com os vetores de expansão urbana; ▸ necessita controlar e planejar o crescimento urbano a fim de proteger a vida das pessoas habitantes diante da possibilidade de acidentes envolvendo projetos de grande impacto.	**Macrozoneamento** **Zoneamento** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) (PMRR) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapa de grandes projetos de impacto existentes e previstos no território

Qual é o perfil das áreas de expansão urbana? As direções desses vetores de expansão coincidem com as direções de localização dos grandes projetos de impacto (existentes ou previstos)?

- faixas de renda da população residente dessas áreas
- condições de moradia
- disponibilidade de recursos fundiários

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social.

A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E54 Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos

PROBLEMÁTICA P29

TEMA T09 T16

Por que implementar esta estratégia é importante?

A participação social é um pilar da gestão democrática na construção da cidade. Nos casos em que a população residente ou que trabalha na cidade está sujeita a riscos decorrentes de acidentes em grandes projetos de impacto (sobrecarga da rede hídrica, interferência na fauna silvestre, poluição sonora, entre outros), prover a população com instâncias consultivas e deliberativas sobre a política urbana é fundamental. Além das instâncias de participação mais tradicionais, como conselhos, conferências e audiências, outros instrumentos urbanísticos exigem o fomento da participação social, juntamente com a elaboração de estudos de impacto e a condução de orientação sobre possíveis mitigações. Nesta estratégia são apresentados instrumentos que podem contribuir para a gestão do risco, inclusive aquele decorrente de grandes projetos de impacto, caso previstos e regulamentados no Plano Diretor.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.5 Até 2030, construir a resiliência dos pobres e daqueles em situação de vulnerabilidade, e reduzir a exposição e vulnerabilidade destes a eventos extremos relacionados com o clima e outros choques e desastres econômicos, sociais e ambientais.

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

16.7 Garantir a tomada de decisão responsiva, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se os empreendimentos ou grandes projetos previstos impactam o meio urbano...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o empreendimento tem potencial de causar impactos na vida urbana local, como aumento do tráfego, emissões de GEE, do valor da terra, do nível de ruídos, dos riscos geotécnicos e de deslocamentos populacionais, entre outros; ▸ é preciso regulamentar instrumentos que avaliem os riscos e impactos no meio urbano causados pelos empreendimentos; ▸ deve-se fomentar a participação da população possivelmente afetada e garantir que as contrapartidas para a construção do projeto sejam discutidas com a comunidade local; ▸ caso haja comunidades de baixa renda e grupos sociais menos favorecidos afetados, estes têm direito a receber assistência técnica e jurídica gratuita.	**Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e os grupos sociais menos favorecidos ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se os grandes projetos de impacto previstos impactam o meio ambiente...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existem áreas com maciços arbóreos, áreas de preservação ambiental, áreas de Unidades de Conservação, áreas ricas em produção de água e de vida silvestre e áreas com biomas específicos que devem ser preservadas e que são ameaçadas pelos grandes projetos ou empreendimentos; ▸ é preciso regulamentar instrumentos que avaliem os riscos e impactos no meio ambiente causados pelos empreendimentos; ▸ o município deve fomentar a participação dos setores afetados e garantir que as contrapartidas para a construção do projeto sejam discutidas com todo o município, sobretudo com aqueles diretamente atingidos pelo empreendimento; ▸ caso haja comunidades de baixa renda e grupos sociais menos favorecidos afetados, estes têm direito a receber assistência técnica e jurídica gratuita.	**Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e os grupos sociais menos favorecidos ▸ Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapeamento de evolução da ocupação do território
- Mapeamento da caracterização da população
- Mapeamento das condições de moradia
- Mapa das áreas suscetíveis a riscos geológicos e hidrológicos
- Mapeamento das ocorrências de desastres naturais
- Mapeamento dos crimes ambientais e demais infrações legais
- Mapa de grandes projetos de impacto
- Mapeamento dos riscos climáticos

Qual é o perfil das áreas de expansão urbana? As direções desses vetores de expansão coincidem com as direções de localização dos grandes projetos de impacto (existentes ou previstos)?

- faixas de renda e perfil da população residente dessas áreas considerando ainda gênero, raça e faixas etárias
  - *É extremamente importante engajar a população residente desde o início dos estudos para implementação de projetos de impacto. Em especial para garantir que as demandas da população negra, indígena, jovem, idosa, PCD, LGBTQIA+ e de baixa renda sejam contempladas, e que as intervenções ou contrapartidas sejam efetivamente de interesse público.*
- condições de moradia.
- disponibilidade de recursos fundiários.

Sobre a demanda por espaços de diálogo, participação e deliberação:

- Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- Consultar população residente, identificando as demandas por bairro.
- Consultar conselhos e demais órgãos consultivos existentes.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a visão técnica seja complementada pela social.

A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

ESTRATÉGIA	E55	Prever articulação intermunicipal e interfederativa para planejamento, controle e ação emergencial
PROBLEMÁTICA	P29	
TEMA	T09 T16	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Os riscos e impactos urbanos, ambientais, sociais e econômicos decorrentes de acidentes de grandes projetos de impacto não acarretam consequências unicamente para o município no qual o empreendimento está inserido, mas, muitas vezes, para diversos municípios da região. A contaminação dos cursos d'água e do solo, por exemplo, afetam o desenvolvimento da agricultura e o abastecimento da população dos municípios do entorno, da mesma forma que o **espraiamento** de rejeitos de barragens de resíduos minerais não respeitam os limites municipais. Por esses motivos, os diversos municípios situados em áreas sujeitas a riscos dessa natureza devem se mobilizar para prever articulações, que podem se manifestar por meio de consórcios e formas de cooperação, mas também por meio de planos emergenciais intermunicipais. Nem sempre estas ferramentas são comumente usadas no Plano Diretor, mas podem ser nele previstas, caso o município ache pertinente. Também é possível que o Plano Diretor aponte diretrizes para a implementação futura de tais instrumentais.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

11.b Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se há empreendimento ou grande projeto cujos impactos atingem mais de um município...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existem grandes projetos de impacto já instalados no município ou na região com possibilidade de impacto intermunicipal; ▸ caso municípios vizinhos apresentem estrutura de gestão para parcerias intermunicipais, é interessante estabelecer essa cooperação intermunicipal visando a manutenção e o controle da operação do grande projeto de impacto; ▸ caso o município esteja localizado em região metropolitana ou em aglomeração urbana, deve elaborar plano junto aos demais municípios da região.	Ver **Ferramentas Complementares**

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

- Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
- Consórcio Público Intermunicipal
- Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) (PMRR)
- Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Os projetos de impacto existentes ou previstos possuem algum grau de relação direta ou indireta com municípios do entorno?

- Verificar impactos em:
  - sistema ambiental
  - uso e ocupação do solo regional
  - áreas ocupadas por moradias e demais atividades urbanas

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, assim como agentes dos municípios potencialmente envolvidos, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E56 Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.

PROBLEMÁTICA P23 P29 P30 P31 P32

TEMA T09 T16

Por que implementar esta estratégia é importante?

Se, por um lado, os grandes projetos de impacto são capazes de gerar empregos e ativar a economia local, por outro, podem trazer consequências nocivas e irreversíveis para o meio ambiente e para a vida na cidade. Por esse motivo, o controle municipal sobre esses empreendimentos é essencial e, para ajudar nesse controle, o Plano Diretor pode contribuir trazendo instrumentos que regulam o licenciamento desses projetos, prevendo ações de mitigação, contrapartidas e, quando o caso, compensação por danos causados ao meio ambiente como um todo. Nesta estratégia, são apresentados os instrumentos adequados para esses fins, que podem ser regulamentados no Plano Diretor.

Os grandes projetos de impacto podem gerar volumes grandes de resíduos e de emissões de GEE desta forma é preciso avançar em políticas que contribuam para a redução, reutilização e reciclagem de resíduos e para a redução de poluentes, condicionando a aprovação dos projetos ao desenvolvimento de estratégias à utilização de energias limpas e à adesão ao conceito de economia circular.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

3.9 Até 2030, reduzir substancialmente o número de mortes e doenças por produtos químicos perigosos, contaminação e poluição do ar e água do solo.

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos.

9.4 - Até 2030, modernizar a infraestrutura e reabilitar as indústrias para torná-las sustentáveis, com eficiência aumentada no uso de recursos e maior adoção de tecnologias e processos industriais limpos e ambientalmente adequados; com todos os países atuando de acordo com suas respectivas capacidades;

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros.

12.5 - Até 2030, reduzir substancialmente a geração de resíduos por meio da prevenção, redução, reciclagem e reuso;

12.6 - Incentivar as empresas, especialmente as empresas grandes e transnacionais, a adotar práticas sustentáveis e a integrar informações de sustentabilidade em seu ciclo de relatórios;

15.5 Tomar medidas urgentes e significativas para reduzir a degradação de habitat naturais, deter a perda de biodiversidade e, até 2020, proteger e evitar a extinção de espécies ameaçadas

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área urbana...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que tais empreendimentos podem: ▸ gerar impactos sobre a qualidade de vida urbana, emissões de GEE e sobre o meio ambiente na área urbana; ▸ exigir soluções de reassentamento da população residente; ▸ trazer impactos sobre o sistema de mobilidade e sobre o trânsito; ▸ trazer consequências sobre a valorização ou desvalorização da terra urbana.	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Sistema de mobilidade** Sistema de saneamento Ambiental
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Licenciamento Ambiental ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área ambiental...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que tais empreendimentos podem: ▸ ampliar as emissões de GEE; ▸ gerar danos no sistema ambiental; ▸ gerar consequências nocivas na rede hídrica municipal, comprometendo a vida aquática e o abastecimento de água no município; ▸ ter por consequência o alagamento de grandes áreas, com perda de maciços arbóreos e outros elementos de relevância ambiental.	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** **Sistema de saneamento Ambiental**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Licenciamento Ambiental ▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se os impactos sobre a área ambiental já ocorreram...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que tais empreendimentos podem: ▸ já houve acidentes dessa natureza; ▸ Causa impactos ambientais e emite GEE; ▸ o município deseja estar preparado para a possibilidade de novas ocorrências de acidentes.	Ver **Ferramentas Complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Licenciamento Ambiental	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Os projetos de impacto existentes ou previstos possuem algum grau de relação direta em atividades urbanas e usos ambientais? Verificar impactos:

▸ no sistema ambiental.
▸ no uso e ocupação do solo regional.
▸ nas áreas ocupadas por moradias e demais atividades urbanas.
▸ nos serviços ecossistêmicos.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

ESTRATÉGIA	E57	Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município
PROBLEMÁTICA	P30 P45	
TEMA	T09 T13	

Por que implementar esta estratégia é importante?

A presença de atividades extrativistas nos municípios pode trazer consequências positivas para a região, pois são capazes de gerar empregos e ativar a economia local. Ao mesmo tempo, eles podem trazer consequências nocivas e irreversíveis para o meio ambiente e para a vida na cidade. A forma que o Plano Diretor pode contribuir para essa adequação é prevendo uma política de desenvolvimento urbano e ambiental que indique as formas que os recursos naturais podem ser explorados e os cuidados que devem ser tomados nessas atividades. Nesta estratégia são indicados instrumentos e ferramentas que podem contribuir nesta tarefa.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

2.4 Até 2030, garantir sistemas sustentáveis de produção de alimentos e implementar práticas agrícolas resilientes, que aumentem a produtividade e a produção, que ajudem a manter os ecossistemas, que fortaleçam a capacidade de adaptação às alterações climáticas, às condições meteorológicas extremas, secas, inundações e outros desastres, e que melhorem progressivamente a qualidade da terra e do solo

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

15.2 Até 2020, promover a implementação da gestão sustentável de todos os tipos de florestas, deter o desmatamento, restaurar florestas degradadas e aumentar substancialmente o florestamento e o reflorestamento globalmente

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se as áreas com potencial extrativista dizem respeito a atividades consideradas compatíveis com o desenvolvimento urbano e ambiental...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas atividades, nessas áreas: ▸ podem, de acordo com a legislação municipal e das instituições estaduais de licenciamento ambiental, ser exploradas economicamente para fins extrativistas; ▸ podem gerar sinergias de promoção do desenvolvimento econômico local com integração social e ambiental; ▸ estão contempladas nas diretrizes da política de desenvolvimento urbano vigente ou formuladas pelo Plano Diretor em revisão.	**Macrozoneamento** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) (recomendações para elaboração de ZEE) ▸ Licenciamento Ambiental	

Se as áreas com potencial extrativista podem acarretar impactos nocivos ao meio urbano e ambiental...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas atividades, nessas áreas: ▸ não são contempladas nas diretrizes da política de desenvolvimento urbano vigente ou formuladas no Plano Diretor em revisão; ▸ são classificadas como atividades não conforme ou incompatíveis com a legislação municipal, o que exigiria revisão da Lei; ▸ devem ser passíveis de implementação mediante estudo de impactos, relatório de contrapartidas e compensações ambientais, sociais e urbanísticas; ▸ São potenciais geradoras de GEE.	**Macrozoneamento** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) (recomendações para elaboração de ZEE) ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Licenciamento Ambiental ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

De que maneira as áreas extrativistas se relacionam com as áreas de preservação ambiental?

É possível conciliar o desenvolvimento da atividade extrativista com o desenvolvimento social, urbano e ambiental do município?

- Mapa de áreas extrativistas, cruzando com leituras das paisagens naturais.
- Avaliação dos possíveis impactos e das áreas de influência sobre áreas ambientalmente frágeis ou de importância para o desenvolvimento urbano do município.
- Avaliação das emissões previstas de GEE para avaliar medidas mitigadoras.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro possivelmente afetados, bem como representantes das empresas e dos órgãos de controle de atividades extrativistas devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E58	Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município
PROBLEMÁTICA	P31	
TEMA	T09	

Por que implementar esta estratégia é importante?

O desenvolvimento econômico é fundamental para a sobrevida das cidades. Os perfis econômicos municipais podem ser alterados ao longo do tempo por dinâmicas locais, regionais e nacionais, mas a necessidade de áreas para produção industrial será sempre uma constante no país, em um determinado número de municípios. Alguns deles já enfrentaram processos de industrialização e hoje enfrentam situações de **desindustrialização**. Em outros as atividades industriais só estão chegando agora. É importante que, neste último caso, o município consiga avaliar quais as demandas para a sua região, inclusive condicionando a escolha de localizações industriais de acordo com o previsto na política de desenvolvimento urbano, trazida pelo Plano Diretor e o compromisso de redução das emissões de GEE. Nesta estratégia, são indicados os instrumentos e as ferramentas de planejamento que podem contribuir com o tema.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

9.2 Promover a industrialização inclusiva e sustentável e, até 2030, aumentar significativamente a participação da indústria no setor de emprego e no PIB, de acordo com as circunstâncias nacionais, e dobrar sua participação nos países menos desenvolvidos.

9.4 - Até 2030, modernizar a infraestrutura e reabilitar as indústrias para torná-las sustentáveis, com eficiência aumentada no uso de recursos e maior adoção de tecnologias e processos industriais limpos e ambientalmente adequados; com todos os países atuando de acordo com suas respectivas capacidades

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes. Diminuir substancialmente as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao PIB global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se são atividades industriais compatíveis com os demais usos urbanos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas atividades: ▸ estão inseridas em áreas do município de maneira que não geram impactos nocivos às demais atividades existentes em meio urbano; ▸ devem ser previstos instrumentos para regular sua instalação e para orientar a previsão de contrapartidas.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se são atividades industriais incompatíveis com os demais usos urbanos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas atividades: ▸ são causadoras de diversos impactos urbanos e ambientais de incomodidades e/ou; ▸ exigem revisão das leis de uso e ocupação do solo, de forma a prever zoneamento especial para a sua instalação dessas atividades e mediante contrapartidas sociais, ambientais e urbanísticas, a serem definidas por instrumentos específicos e por ferramentas complementares.	**Macrozoneamento** **Zoneamento Especial** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Sistemas estruturantes do território**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

De que maneira as áreas industriais se relacionam com as áreas de preservação ambiental e com as áreas urbanas no município?

- Mapa de empreendimentos cruzando com áreas de preservação e possíveis áreas de impacto no meio urbano.

Como estas áreas impactam a quantidade de emissões de GEE geradas e que medidas alternativas seriam apropriadas para mitigá-las, condicionando a aprovação desses complexos ao atendimento de critérios para um desenvolvimento de baixo carbono.

- Avaliar fontes de emissão de GEE localizando no território.

É possível conciliar o desenvolvimento da atividade industrial com o desenvolvimento social, urbano e ambiental do município?

Quais regiões devem ser fomentadas, quais devem ser inibidas?

Que tipo de indústria o município considera adequado para o seu desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental?

- Mapa de áreas industriais, cruzando com leituras das paisagens naturais, urbanas e periurbanas, assim como com o Sistema de Mobilidade.

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E59	Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município
PROBLEMÁTICA	P32	
TEMA	T09	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Portos, aeroportos, aeródromos e rodoviárias, entre outros, fazem parte da modalidade urbana de projetos de impacto de grande porte relacionados à mobilidade de cargas e de pessoas. A presença destes equipamentos conecta os municípios com a dimensão regional, nacional e por vezes internacional, permitindo, inclusive, a geração de receitas no âmbito local. Ao mesmo tempo, por seu porte, pelo grau de emissão de poluentes (sobre o ar, sobre as águas ou sobre o solo), pela dimensão das fraturas urbanas que geram em seu entorno (rompimento de conexões entre bairros, por exemplo) é preciso articular e condicionar sua implementação considerando os efeitos sobre o tecido urbano, bem como sobre o meio ambiente. Para a inserção destes equipamentos em localizações coerentes, é preciso que eles sejam considerados na política de desenvolvimento urbano e ambiental do município. Nesta estratégia, são indicados os instrumentais que podem ser previstos no Plano Diretor para atender a este fim.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

11.a Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se é necessário prever que a localização do equipamento seja em macrorregião compatível com a função socioambiental do território...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município precisa avaliar sua política territorial de desenvolvimento urbano, analisando se existe a possibilidade de abrigar tais tipos de grandes projetos; ▸ o município deve, se desejar, planejar as diretrizes de ocupação de suas áreas, adequando na lei aquelas que são mais pertinentes para usos de grande impacto.	**Macrozoneamento** **Sistema de mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana	

Se há a necessidade de controlar o uso e ocupação do solo no entorno do grande projeto de impacto (por exemplo, controle de gabarito para áreas de aeroportos)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que é necessário: ▸ garantir que as edificações existentes no entorno do grande projeto de impacto atendam as recomendações de gabarito e outros parâmetros pertinentes para o funcionamento adequado do empreendimento, com segurança para todos; ▸ adequar o zoneamento às normativas específicas da Aeronáutica (para aeroportos e aeródromos) e da Marinha (para portos).	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **+** **Sistema de mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Código de Obras e Edificações (COE)	

Se existe a necessidade de o município determinar microrregião, bairro ou imóvel específico para implantação do equipamento de impacto ou, ainda, se deseja adquirir áreas para este fim...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município avaliou como pertinente para seu desenvolvimento urbano a instalação desses equipamentos; ▸ existe localização compatível com este fim na política de desenvolvimento urbano existente, em revisão ou em formulação; ▸ o município precisa adequar o uso do solo para este tipo específico de equipamentos e prever instrumentos para adquirir terreno para sua construção, se for o caso.	**Zoneamento Especial** **+** **Sistema de equipamentos públicos** **+** **Sistema de mobilidade** **Direito de Preempção**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Código de Obras e Edificações (COE)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Que impactos são previstos com a instalação de novos equipamentos de transporte de grande impacto no entorno imediato e na dinâmica urbana do município como um todo?

Quais são as localizações adequadas para esses equipamentos especiais?

▸ Mapa síntese cruzando o Sistema de Mobilidade, as localizações desejadas para os novos equipamentos de transporte e os mapas ambientais e de condição de moradia.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E60 Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano

PROBLEMÁTICA P33

TEMA T09

Por que implementar esta estratégia é importante?

É função do Plano Diretor, a partir do cumprimento da função social da propriedade urbana, garantir o acesso à terra urbanizada e regularizada, reconhecendo a todas as pessoas o direito à moradia e aos serviços urbanos. Para tanto, deve apontar diretrizes e instrumentos que democratize o acesso ao solo urbano, a fim de um crescimento urbano equilibrado. Diversos municípios possuem áreas vazias, subutilizadas ou degradadas que necessitam de transformações urbanas estruturais. Uma possibilidade diante da escassez de recursos públicos é pensar em estratégias junto à iniciativa privada. Interessados em empreender na área poderão investir diretamente e/ ou pagar contrapartidas a serem geridas pelo poder público, por exemplo a partir dos fundos municipais. Este tipo de estratégia depende de maior **capacidade de gestão**, sendo necessário saber efetivamente o que se deseja para área, considerando a realidade e especificidades de cada local.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.3 Garantir a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades de resultado, inclusive por meio da eliminação de leis, políticas e práticas discriminatórias promovendo a legislação, políticas e ações adequadas a este respeito.

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem lotes vazios ou subutilizados em áreas da cidade dotadas de infraestrutura...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município possui áreas com boa infraestrutura, porém com potencial construtivo e adensamento demográfico abaixo da média municipal; ▸ o município deve definir, em seu Plano Diretor, o conceito municipal sobre função social da propriedade e incidir sobre as propriedades ociosas regulamentando instrumentos de cumprimento da função social; ▸ áreas ociosas devem ser priorizadas no desenvolvimento de novos empreendimentos e na reconversão urbana, visando o melhor aproveitamento da terra com infraestrutura; ▸ é preciso identificar imóveis vazios e subutilizados em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura; ▸ é preciso identificar bairros ou áreas consolidadas dotadas de infraestrutura que podem receber maior adensamento construtivo e/ou populacional; ▸ o município pode incentivar que as pessoas proprietárias de vazios urbanos em áreas prioritárias celebrem consórcio com o poder público; ▸ o município pode avaliar se é interessante utilizar incentivos urbanísticos, fiscais e tributários para atrair usos e atividades desejados para a área em questão.	**Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Consórcio imobiliário**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ▸ Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se, no município, está prevista a construção de grande empreendimento que estimule o desenvolvimento da região...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ os grandes empreendimentos em área urbana necessitam de controle de seus impactos urbanos, sociais e econômicos no entorno; ▸ a construção deste equipamento é uma oportunidade para qualificar o entorno, mediante o bom aproveitamento de contrapartidas decorrentes do licenciamento ambiental e/ou urbanístico.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Sistema de equipamentos públicos** **Sistema de centralidades**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Licenciamento Ambiental	

Se, no município, existe forte dinâmica imobiliária, a Prefeitura possui grande capacidade de gestão e existem áreas que se deseja promover transformações estruturais para garantir uma melhor utilização...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existem bairros ou áreas que, com projeto adequado, podem receber maior adensamento construtivo e/ou populacional; ▸ existem concentrações de imóveis vazios e subutilizados em áreas que necessitam de projetos e obras de requalificação... ▸ o mercado imobiliário do município tem forte dinâmica de atuação, com alto número de lançamentos.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Operação Urbana Consorciada (OUC)** **Sistema de centralidades**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

O município possui áreas com grande concentração de vazios ou imóveis subutilizados, degradados, que necessitam de projetos específicos de transformações estruturais que acarretarão valorização imobiliária?

- Mapa de sistemas - projetos estruturantes previstos no território.
- Mapa de vazios.
- Caracterizar a população moradora e usuária da área foco e entorno que seja objeto, identificando renda, gênero, Faixa etária e raça
  - *O acesso à terra bem localizada, ou seja, à habitação próxima do trabalho e da escola e acompanhada de condições adequadas de saneamento, iluminação, mobilidade, segurança, lazer e qualidade ambiental é, ou deveria ser, um direito de toda a população, seja ela negra, branca, indígena, jovem, idosa, PCD, LGBTQIA+... Em especial os grupos minoritários e/ou excluídos devem ser engajados desde o início dos estudos para requalificação urbana em parceria com a iniciativa privada, para garantir que suas demandas sejam contempladas e que as intervenções resultantes sejam efetivamente de interesse coletivo.*

Quantos lançamentos existem no município? Há demanda para produção e mercado imobiliário com grande atuação?

- Mapa de lançamentos imobiliários: quantos lançamentos existem no município? Há demanda para produção e mercado imobiliário com grande atuação?

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

ESTRATÉGIA	E61	Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos
PROBLEMÁTICA	P33	
TEMA	T09	

Por que implementar esta estratégia é importante?

É papel do Plano Diretor estabelecer instrumentos para proteger as áreas ambientais, sobretudo aquelas cuja preservação se vê ameaçada, preservando, assim, a vida silvestre e humana. Grandes projetos de impacto, se não controlados e se implementados sem atender às diretrizes da política de desenvolvimento urbano e ambiental, podem intensificar a degradação dessas áreas, além de abrir áreas novas que, no futuro, necessitarão de investimentos para viabilizar sua recuperação – que pode ser irreversível. Visando a garantia da preservação dessas áreas e a mitigação de danos já ocasionados, os Planos Diretores podem trazer instrumentos que ajudem o município a orientar tais ações. Esta estratégia elenca os instrumentos adequados para esta finalidade.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais no consumo e na produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se existe processo de expansão da mancha urbana ou de empreendimentos em áreas ambientalmente frágeis...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ existe crescimento da ocupação irregular sobre essas áreas ou em suas direções; ▸ existe crescimento de empreendimentos imobiliários formais na direção dessas áreas; ▸ é importante prever regras para conter a expansão do crescimento urbano sobre essas áreas de relevância ambiental significativa.	**Macrozoneamento** **+** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se há áreas de recuperação ambiental que podem comportar empreendimentos com usos e tipologias específicas de baixo ou nenhum impacto ambiental...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que é preciso: ▸ identificar quais os padrões de ocupação que são desejados e viáveis de serem instalados nessas regiões; ▸ estabelecer regras específicas de orientação do uso e da ocupação do solo nessas áreas; ▸ regulamentar instrumentos para controle dos impactos ambientais e de vizinhança, prevendo contrapartidas sociais e econômicas.	**Zoneamento** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Licenciamento Ambiental ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil das áreas ambientalmente degradadas no município e quais são as relações destas com as formas atuais de crescimento urbano?

- Mapa de áreas ambientalmente frágeis e áreas ambientalmente degradadas, cruzando com mapas de expansão urbana e de grandes empreendimentos de impacto.
  - identificar danos que já tenham ocorrido pela construção de empreendimentos sem respeito à legislação ambiental;
  - prever contrapartidas e regras para a construção de novos empreendimentos nessas áreas ou em áreas de influência.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E62 Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas

PROBLEMÁTICA P33 P38 P46

TEMA T09 T10 T13

Por que implementar esta estratégia é importante?

As áreas de passivo ambiental e as áreas ambientalmente degradadas de maneira geral precisam ser recuperadas para garantia do direito constitucional ao meio ambiente equilibrado, preservando assim a vida silvestre e humana e *contribuindo para a redução do risco de desastres assim como para a mitigação e adaptação à mudança do clima.* Ao garantir formas de recuperar as áreas ambientais degradadas, o município contribuirá para o cumprimento do direito a cidades sustentáveis para as presentes e futuras gerações. Nesta estratégia, são apresentados instrumentos que podem ser previstos nos Planos Diretores para este fim.

©Isadora Marchi de Almeida

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos.

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países

14.2 Até 2020, gerir de forma sustentável e proteger os ecossistemas marinhos e costeiros para evitar impactos adversos significativos, inclusive por meio do reforço da sua capacidade de resiliência, e tomar medidas para a sua restauração, a fim de assegurar oceanos saudáveis e produtivos

15.1. Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais.

15.3 Até 2030, combater a desertificação, restaurar a terra e o solo degradado, incluindo terrenos afetados pela desertificação, secas e inundações, e lutar para alcançar um mundo neutro em termos de degradação do solo

15.5 Tomar medidas urgentes e significativas para reduzir a degradação de habitat naturais, deter a perda de biodiversidade e, até 2020, proteger e evitar a extinção de espécies ameaçadas

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se a recuperação das áreas ambientais degradadas passa pela definição de usos mais restritivos do uso do solo...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ conhece a delimitação dessas áreas e reconhece a importância de prever regras de uso e ocupação do solo para a recuperação delas; ▸ pode planejar a recuperação dessas áreas de maneira articulada a uma estratégia ambiental para o município como um todo.	**Macrozoneamento** **+** **Zoneamento**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC) ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Se são previstos empreendimentos com possibilidade de impacto nas áreas ambientais degradadas, ou se esses empreendimentos já existem, agravando a situação de fragilidade ambiental das áreas degradadas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ reconhece a importância de prever regras e contrapartidas para a instalação de empreendimentos geradores de impacto; ▸ reconhece a importância de prever ações de mitigação de impacto para intervenções já realizadas; ▸ *há necessidade de restauração ecológica, incluindo das zonas úmidas de várzea, restingas e manguezais que precisam ser recuperadas ou preservadas e ampliadas.*	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)	

Se para a recuperação ambiental é preciso haver reassentamento populacional de casos de extrema exposição a riscos à vida...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta famílias de baixa renda vivendo em áreas de risco em perímetros ambientais frágeis e passíveis de recuperação ambiental.	**Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas vazias
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Análises complementares sugeridas

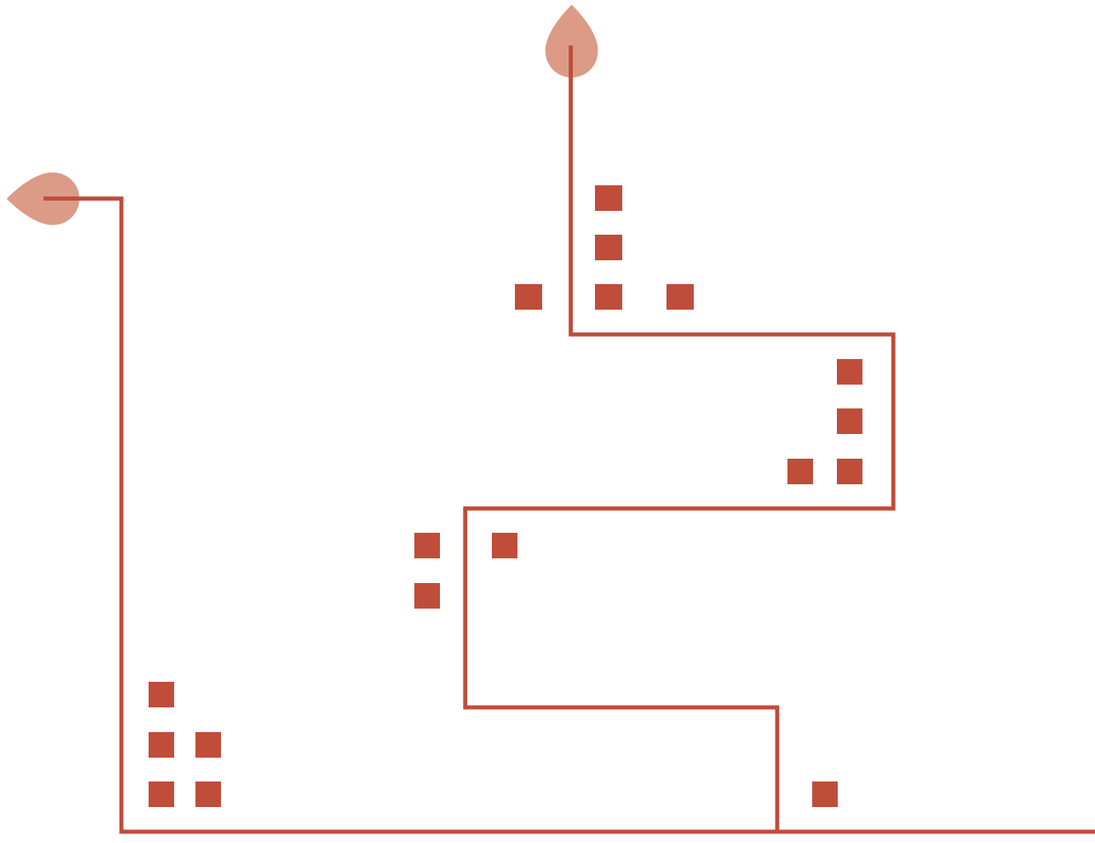
A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil das áreas ambientalmente degradadas no município e quais são as relações destas com as formas atuais de crescimento urbano?

- Mapa de áreas ambientalmente frágeis e áreas ambientalmente degradadas, cruzando com mapas de expansão urbana e grandes empreendimentos de impacto
  - identificar danos que já tenham ocorrido pela construção de empreendimentos sem respeito à legislação ambiental.
  - prever contrapartidas e regras para a construção de novos empreendimentos nessas áreas ou áreas de influência.
  - Identificar áreas de riscos climáticos atuais e futuros.

Pessoas moradoras, usuárias e que trabalham na região ou bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.



ESTRATÉGIA E63 Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental

PROBLEMÁTICA P34 P35 P36

TEMA T10

Por que implementar esta estratégia é importante?

As áreas de relevância ambiental para o município, sejam elas públicas ou privadas, devem ser preservadas, visando assegurar o direito constitucional ao meio ambiente equilibrado, à sustentabilidade dos **ecossistemas** e à promoção de espaços urbanos mais adequados à vida humana nas cidades. Nos casos em que essas áreas são privadas, há de se considerar que elas prestam serviços fundamentais à coletividade (serviços ecossistêmicos) e contribuem para a regulação da qualidade de vida de todos e, por isso, também devem ser preservadas. O Plano Diretor deve regular quais são essas áreas prioritárias a serem protegidas e pode também prever formas de incentivar os as pessoas proprietárias dessas áreas a manterem imutáveis suas condições ambientais, o que é tratado nesta estratégia.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e o uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce e seus serviços, em especial, florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

15.4 Até 2030, assegurar a conservação dos ecossistemas de montanha, incluindo a sua biodiversidade, para melhorar a sua capacidade de proporcionar benefícios que são essenciais para o desenvolvimento sustentável

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se as áreas ambientais do município são privadas e desempenham funções ambientais relevantes para manutenção da qualidade ambiental do município e seu entorno...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta o desafio de formular ferramentas que estimulem a conservação de áreas ambientais privadas; ▸ deseja preservar áreas ambientais, mas vê-se na dificuldade de fazê-lo por serem terras de propriedade privada.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)	

Se o munícipio deseja preservar a área privada de importância ambiental e possui um mercado imobiliário dinâmico...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta ou pretende implantar instrumentos de direito de construção; ▸ apresenta mercado imobiliário com demanda para aquisição de potencial construtivo adicional.	**Transferência do Direito de Construir (TDC)** **Sistema de áreas verdes**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é o perfil das áreas ambientais privadas existentes no município?

- ▸ identificar localização em relação ao meio urbano.
- ▸ identificar padrões fundiários e de propriedades dessas áreas.
- ▸ verificar se possuem legislação ambiental.
- ▸ verificar se há acesso à infraestrutura e equipamentos.
- ▸ mapa de serviços ecossistêmicos
  - ▹ Mapa de serviços ecossistêmicos: Levantamento das áreas que possuem funções ecossistêmicas no território, buscando delimitar as áreas responsáveis pelos principais SE identificados no território. Ver levantamento complementar.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E64 Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades

PROBLEMÁTICA P34 P46 P49 P51

TEMA T10 T13 T15

Por que implementar esta estratégia é importante?

As áreas ambientais podem ser integradas ao desenvolvimento urbano e econômico do município de maneira sustentável. Essa integração pode, inclusive, ajudar a preservar e a conservar essas áreas, viabilizando sua sustentabilidade social, econômica e ambiental. É essencial que esse desenvolvimento econômico esteja atrelado à valorização da cultura e saberes locais, à promoção da **educação ambiental** e geração de renda para as comunidades tradicionais e grupos sociais vulnerabilizados. É importante que o Plano Diretor preveja estratégias que visem a preservação ambiental de maneira articulada ao desenvolvimento econômico sustentável, compreendendo o turismo sustentável como uma potencialidade.

Uma das formas de incentivo à preservação é o selo Bandeira Azul, que consiste em um prêmio ecológico, voluntário, concedido a praias, marinas e embarcações de turismo. Para se qualificar para a Bandeira Azul, uma série de critérios de gestão ambiental, qualidade da água, educação ambiental, segurança e serviços, turismo sustentável e responsabilidade social devem ser atendidos, mantidos e comprovados anualmente.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.4 Melhorar progressivamente, até 2030, a eficiência dos recursos globais no consumo e na produção, e empenhar-se para dissociar o crescimento econômico da degradação ambiental, de acordo com o "Plano decenal de programas sobre produção e consumo sustentáveis", com os países desenvolvidos assumindo a liderança

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

15.7 Tomar medidas urgentes para acabar com a caça ilegal e o tráfico de espécies da flora e fauna protegidas e abordar tanto a demanda quanto a oferta de produtos ilegais da vida selvagem

15.9 Até 2020, integrar os valores dos ecossistemas e da biodiversidade ao planejamento nacional e local, nos processos de desenvolvimento, nas estratégias de redução da pobreza e nos sistemas de contas

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se as áreas ambientais podem receber atividades de turismo ambiental...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município apresenta: ▸ áreas ambientais com potencial de usos turísticos (turismo ecológico); e/ou ▸ ambientais com potencial de usos relacionados à pesquisa, ao manejo sustentável e a outros usos afins.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) ▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual o perfil das áreas ambientais e quais os interesses dos diversos agentes públicos e privados pela área?

- Mapa de áreas ambientais
  - identificar localização em relação ao meio urbano
  - verificar se essas áreas protegidas possuem plano de manejo
  - verificar se existem interesses econômicos privados pela área
  - verificar se existem povos e comunidades tradicionais nas áreas ambientais
  - identificar padrões fundiários de propriedades dessas áreas
  - se possuem regimentos de proteção
  - verificar se há acesso a infraestrutura e equipamentos

Sobre diálogos com agentes envolvidos:

- Consultar a população residente, identificando demandas por bairro.
- Consultar os conselhos gestores dessas áreas, se houver.

Pessoas moradoras, usuárias, órgãos colegiados e grupos relacionados às atividades turísticas, bem como pessoas que trabalham no setor, devem ser chamados a realizar a leitura das vocações e potencialidades turísticas destas áreas. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

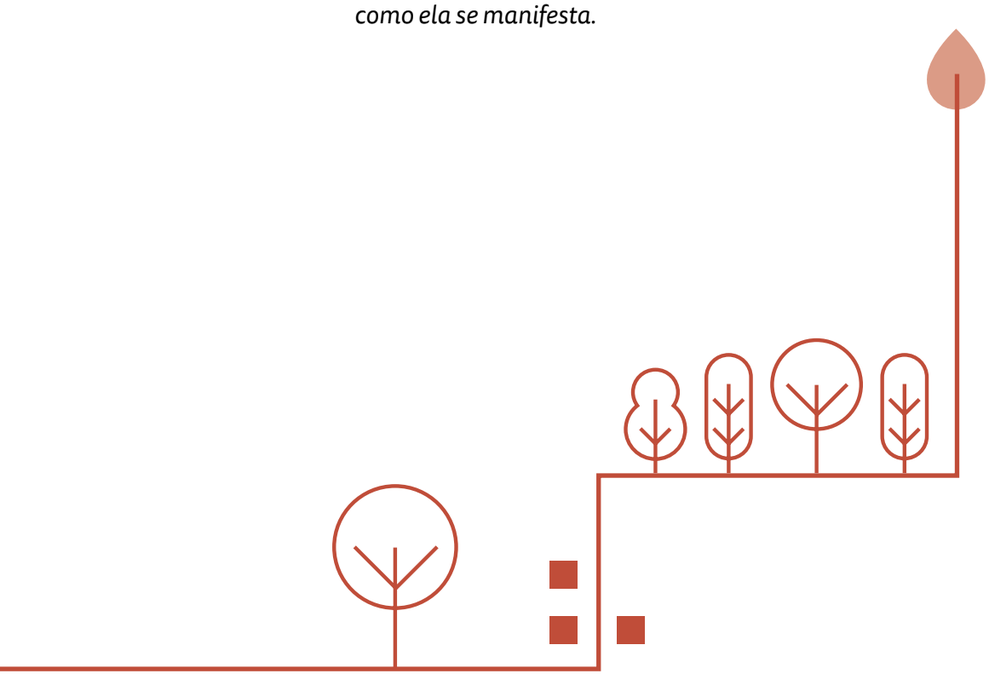
ESTRATÉGIA E65 Viabilizar a aquisição de terrenos estratégicos para conversão em áreas verdes públicas

PROBLEMÁTICA P35

TEMA T10

Por que implementar esta estratégia é importante?

Parques, praças e áreas livres públicas destinadas ao lazer, à contemplação e ao contato com a natureza são necessários para garantir a qualidade de vida da população no município e prestar importantes serviços ecossistêmicos. Assegurar que essas áreas sejam públicas é necessário para que esse direito ao contato com a natureza seja para todas e todos. Muitas vezes, os municípios apresentam um número reduzido de áreas verdes públicas com potencialidade de serem destinadas ao usufruto da população. Nesses casos, é importante que o município consiga prever formas de adquirir terrenos estratégicos para ampliar essa oferta. Além do aspecto recreativo, as áreas verdes contribuem para a regulação do clima local e para a biodiversidade no município, podendo ainda melhorar a situação hídrica. O Plano Diretor pode contribuir com esse objetivo, conforme disposto nesta Estratégia. *Ao adquirir terras para implantação de áreas verdes públicas é importante analisar a existência de desigualdade socioterritorial no acesso a equipamentos de lazer e recreação, e em caso afirmativo, as formas como ela se manifesta.*



Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.3 Garantir a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades de resultado, inclusive por meio da eliminação de leis, políticas e práticas discriminatórias promovendo a legislação, políticas e ações adequadas a este respeito.

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

11.7 Até 2030, pro porcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia

Se o município dispõe de recursos públicos para a aquisição de terrenos ou garantia de preservação com este fim...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui dotações orçamentárias para a aquisição de terrenos necessários para a ampliação da oferta de áreas verdes, regulação do clima e/ou melhoria das condições de drenagem.	**Direito de Preempção** **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Se o município não dispõe de recursos públicos para a aquisição de terrenos com este fim, e depende de parcerias ou compensações ambientais para a realização dessas intervenções...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município apresenta: ▸ limitações orçamentárias para a aquisição de áreas; ▸ mercado imobiliário com alguma dinâmica, possivelmente interessado no estabelecimento de parcerias com o poder público.	**Consórcio Imobiliário** **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Parceria Público Privada (PPP) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais ▸ Licenciamento Ambiental ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais áreas poderiam ser adquiridas para serem transformadas em áreas verdes públicas?

- Mapa de áreas verdes públicas (municipais, estaduais ou da União) e áreas verdes privadas
  - se estão localizadas em área com demanda social
  - se estão localizadas em áreas com carência de áreas verdes
  - se possuem regimentos de proteção
  - identificar as áreas com uso e sem uso
  - identificar se as áreas possuem risco geotécnico ou de contaminação
  - verificar se existem povos tradicionais residindo nas áreas ambientais
  - identificar padrões fundiários
  - verificar se há acesso a infraestrutura e equipamentos

Qual a localização das áreas verdes públicas existentes e quais áreas são carentes de novas áreas verdes públicas

- Avaliar perfil da população das áreas com carência de áreas verdes públicas em relação à renda, faixa etárias, gênero e raça
  - A população feminina, negra, indígena, jovem, idosa, PCD, LGBTQIA+ possui as mesmas condições de acesso a parques, praças, equipamentos de contemplação e a demais benefícios ambientais como o restante da população? Há demandas específicas de deslocamento, localização, horário de funcionamento, desenho urbano, entre outras que precisem ser consideradas para que as novas áreas verdes sejam utilizadas por esses grupos?

Pessoas moradoras, usuárias , órgãos colegiados e grupos relacionados ao meio ambiente, às áreas verdes, parques e áreas destinadas ao lazer devem ser chamados a contribuir sobre e leitura destas áreas. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E66 Planejar e articular as áreas verdes municipais às áreas de relevância regional ou metropolitana

PROBLEMÁTICA P35

TEMA T10

Por que implementar esta estratégia é importante?

As áreas verdes presentes em um município não raramente estão conectadas com áreas ambientais maiores, que perpassam mais de um município, e, por isso, desempenham uma função ecológica de dimensão regional ou metropolitana. Proteger e conservar essas áreas dentro do município, portanto, adquire uma importância ainda maior, por significar um patrimônio ambiental de relevância intermunicipal. Por esse motivo, é importante que os Planos Diretores de cada município prevejam a preservação dessas áreas, atentando para a possibilidade de planejar conjuntamente o destino delas em outras instâncias, como o plano de desenvolvimento metropolitano. Essas preocupações são trazidas nesta estratégia.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos

15.2 Até 2020, promover a implementação da gestão sustentável de todos os tipos de florestas, deter o desmatamento, restaurar florestas degradadas e aumentar substancialmente o florestamento e o reflorestamento globalmente

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas em áreas verdes de relevância regional...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que existem: ▸ áreas ambientais protegidas por Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, terras indígenas ou outros instrumentos[48]; ▸ áreas verdes municipais onde se estabelecem equipamentos e espaços vinculados à política ambiental do município; ▸ áreas verdes de municípios limítrofes, o que possibilita a articulação de corredores verdes; ▸ integração entre corpos hídricos (rios, córregos, riachos, lagoas etc.), com potencialidade de integração aos corredores verdes.	**Macrozoneamento** **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) ▸ Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existe proximidade ou possibilidade de articular as áreas verdes do município com as contíguas de outros municípios?

- Mapeamento regional e municipal das áreas verdes públicas (estaduais ou da União) e das áreas verdes privadas.
- Mapeamento de serviços ecossistêmicos.
- Mapeamento do sistema hídrico.

Como articular com demais agentes na construção de um plano articulado?

- no caso de metrópole, verificar se existe PDUI.
- consultar planos setoriais, projetos e investimentos previstos por secretarias responsáveis do município e de municípios vizinhos.
- consultar pessoas proprietárias das áreas.
- verificar se existem comitês de bacias hidrográficas, corredores ecológicos/verdes ou outros tematicamente relevantes.

Pessoas moradoras, usuárias , órgãos colegiados e grupos relacionados ao meio ambiente devem ser chamados a contribuir sobre e leitura destas áreas. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

48. Para municípios inseridos no bioma Mata Atlântica, ver os Planos Municipais da Mata Atlântica (PMMA), disponíveis online.

ESTRATÉGIA E67 Promover a articulação e integração da rede hídrica às áreas verdes municipais, considerando a dimensão regional das áreas de preservação.

PROBLEMÁTICA P37

TEMA T10

Por que implementar esta estratégia é importante?

Para que os recursos hídricos – indispensáveis para a sobrevivência humana e, consequentemente, das cidades e de suas atividades – sejam protegidos, é importante que as áreas verdes que se justapõem a esses cursos d'água sejam preservadas. A articulação entre a proteção das áreas verdes à proteção da rede hídrica municipal e regional torna-se, então, de fundamental importância para garantir a segurança hídrica no município.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.1 Até 2030, alcançar o acesso universal e equitativo a água potável e segura para todos

6.5 Até 2030, implementar a gestão integrada dos recursos hídricos em todos os níveis, inclusive via cooperação transfronteiriça, conforme apropriado

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município não possui ou não é contemplado em nenhum instrumento de planejamento regional territorial...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ necessita prever diretrizes para a articulação regional ou se articular com frentes de planejamento intermunicipal	Ver **Ferramentas Complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE) ▸ Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Se o município possui interesse e está situado no entorno de municípios também interessados na cooperação, visando uma articulação para garantir a segurança hídrica e uma política de abastecimento e esgotamento ...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui estrutura institucional para estabelecimento de consórcios públicos; ▸ está situado em uma rede de municípios com interesses e dificuldades comuns em termos de abastecimento de água, segurança hídrica e saneamento.	**Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Consórcio público intermunicipal ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Como se dá a integração das áreas verdes com os recursos hídricos do município? Quais são os potenciais de integração e utilização?

- Avaliar as áreas verdes ao longo dos recursos hídricos para identificar potencialidade de integração a um Sistema Ambiental.
- Verificar justaposição ou integração de áreas verdes e recursos hídricos municipais e de municípios vizinhos.
- Verificar se a rede hídrica municipal é utilizada para fins de transporte.
- Verificar se existem comitês de bacias hidrográficas no nível regional.
- Mapeamento de serviços ecossistêmicos para, entre outros fins, avaliar a provisão de água pelas áreas preservadas.

Pessoas moradoras, usuárias e órgãos colegiados devem contribuir para a identificação das potencialidades de usos da rede hídrica municipal. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E68	Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes
PROBLEMÁTICA	P37 P45 P46	
TEMA	T10 T13	

Por que implementar esta estratégia é importante?

A segurança hídrica é fundamental para o pleno desenvolvimento da vida humana e de suas atividades sociais e econômicas no território. As atividades rurais, com especial destaque para as agrícolas, demandam grande consumo de água e, por esse motivo, ações e planos visando promover a segurança hídrica precisam considerar essa demanda, sobretudo quando a base econômica do município se dá sobre tais atividades. *Além disso, a segurança hídrica pode ser ameaçada pela mudança do clima.* Uma das formas de garantir a segurança hídrica municipal é fortalecendo essas redes com preservação e integração das áreas verdes, que protegem os cursos d'água e as nascentes com matas ciliares e promovem condições para a circulação ecológica (fauna, flora) no município. Nesta estratégia, são abordadas soluções para essas questões que podem ser previstas no Plano Diretor.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.1 Até 2030, alcançar o acesso universal e equitativo a água potável e segura para todos

6.4 Até 2030, aumentar substancialmente a eficiência do uso da água em todos os setores e assegurar retiradas sustentáveis e o abastecimento de água doce para enfrentar a escassez de água, e reduzir substancialmente o número de pessoas que sofrem com a escassez de água

6.6 Até 2020, proteger e restaurar ecossistemas relacionados com a água, incluindo montanhas, florestas, zonas úmidas, rios, aquíferos e lagos

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município apresenta áreas produtoras de água sem regras que orientem e promovam a preservação ambiental...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município necessita: ▸ prever um zoneamento ambiental regulando as atividades rurais e ambientais nessas áreas e desestimulando usos geradores de impacto; ▸ estabelecer formas compensatórias de garantir a preservação de áreas verdes privadas.	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Sistema de Áreas Verdes** **Sistema de saneamento ambiental**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC) ▸ Pagamentos por Serviços Ambientais (PSA) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Se o município apresenta falhas na articulação entre a rede hídrica ambiental e suas áreas verdes...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta áreas com nascentes e cursos d'água desprotegidos de matas ciliares ou distantes de áreas verdes; ▸ necessita promover articulação entre as áreas verdes do município e a rede hídrica.	**Sistema de áreas verdes** **Sistema de saneamento ambiental**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são as relações espaciais entre as áreas produtoras de água e as áreas rurais? Quais são os potenciais de integração e utilização?

- Avaliar a demanda das atividades rurais por água em relação à produção municipal de água.
- Verificar e localizar as atividades rurais que geram algum tipo de impacto nocivo às fontes produtoras de água potável do município.
- Verificar a justaposição ou integração de áreas verdes e recursos hídricos municipais e de municípios vizinhos.

A rede hídrica municipal está articulada às áreas verdes de seu município?

- Verificar a disponibilidade de áreas verdes ao longo da rede hídrica.
- Avaliar a necessidade de conter o avanço da expansão urbana sobre as áreas produtoras de água.

Pessoas moradoras, usuárias e órgãos colegiados devem contribuir para a identificação das potencialidades de usos da rede hídrica municipal. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E69 Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista

PROBLEMÁTICA P06 P36 P37 P38 P53

TEMA T02 T10 T13

Por que implementar esta estratégia é importante?

As áreas ambientalmente degradadas são aquelas que tiveram alteração prejudicial das características essenciais do meio ambiente, *reduzindo a prestação de serviços ecossistêmicos importantes, sendo necessária sua recuperação para poder contribuir na redução de riscos e adaptação à mudança do clima, entre outras funções.* Nesses casos, é preciso orientar a dinâmica de expansão urbana no município, buscando evitar a ocupação dessas áreas que serão destinadas à recuperação ambiental, mas prevendo outras mais adequadas à urbanização, aproveitando a infraestrutura urbana já instalada, evitando novos gastos e promovendo uma cidade mais sustentável e eficiente.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.2 Até 2030, alcançar o acesso a saneamento e higiene adequados e equitativos para todos, e acabar com a defecação a céu aberto, com especial atenção para as necessidades das mulheres e meninas e daqueles em situação de vulnerabilidade

7.1 Até 2030, assegurar o acesso universal, confiável, moderno e a preços acessíveis a serviços de energia

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município necessita controlar as áreas de expansão urbana...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta vetores de expansão urbana; ▸ necessita conciliar a preservação ambiental com o crescimento da área urbana; ▸ apresenta efetiva demanda de crescimento urbano. ▸ possui expressivo mercado imobiliário nas frentes de expansão urbana.	**Macrozoneamento** **+** **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)** **+** **Parcelamento do Solo Urbano** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro rural **Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)** **Sistemas de Equipamentos Públicos** **Sistema de Saneamento Ambiental** **Sistema de Mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	

Se o município necessita controlar o lançamento de novos empreendimentos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta um mercado dinâmico com produção de empreendimentos com potencial de geração de impactos sobre o meio ambiente ou sobre o meio urbano; ▸ necessita estabelecer ritos e procedimentos para a realização de licenciamento ambiental, prevendo impactos, medidas de mitigação e contrapartidas.	**Estudo de Impacto de Vizinhança** (EIV) **Estudo de Impacto Ambiental** (EIA) **+** **Zoneamento** **+** **Sistema de saneamento ambiental** **Parcelamento do Solo Urbano**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC) ▸ Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização ▸ Licenciamento Ambiental ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são os vetores de expansão urbana atuais e quais são os conflitos destes com as áreas ambientalmente frágeis? Onde estão os eixos de expansão urbana atuais e qual é a disponibilidade de infraestrutura instalada nessas áreas?

- Análise do Perímetro Urbano e Mapeamento de Uso do Solo, indicando:
  - Presença de usos rurais e urbanos
  - Presença de assentamentos precários nas áreas rurais
  - Presença de loteamentos não regularizados de moradia popular ou outras rendas
  - Presença de atividades industriais e extrativistas
  - Presença de áreas de risco, áreas ou rede hídrica contaminadas.
  - Mapeamento dos serviços ecossistêmicos indicando os principais benefícios prestados aos municípios pelas áreas ambientais

Pessoas moradoras, usuárias e órgãos colegiados devem contribuir para a identificação das potencialidades e conflitos destas áreas. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E70	Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos).
PROBLEMÁTICA	P01 P39 P59	
TEMA	T11	

Por que implementar esta estratégia é importante?

O Plano Diretor deve orientar formas de garantir que a ocupação humana no território ocorra em locais com infraestrutura adequada e acesso a serviços, visando fornecer condições de promover uma ocupação urbana saudável, salubre e que promova a garantia de direitos sociais na cidade. No entanto, tão recorrente quanto a presença de assentamentos precários nos municípios brasileiros é a própria ausência de infraestrutura de saneamento ambiental nessas áreas. Promover a urbanização e a regularização desses assentamentos levando infraestrutura de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos e drenagem urbana é necessário para que as populações ali residentes possam gozar de melhores condições de vida e que sejam garantidos seus direitos sociais constitucionais. Nessa estratégia, apresentamos instrumentais que podem ser inseridos nos Planos Diretores para resolver que este contribua para o município superar essas dificuldades.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.5 Até 2030, construir a resiliência dos pobres e daqueles em situação de vulnerabilidade, e reduzir a exposição e vulnerabilidade destes a eventos extremos relacionados com o clima e outros choques e desastres econômicos, sociais e ambientais

3.3 Até 2030, acabar com as epidemias de AIDS, tuberculose, malária e doenças tropicais negligenciadas, e combater a hepatite, doenças transmitidas pela água, e outras doenças transmissíveis

6.1 Até 2030, alcançar o acesso universal e equitativo a água potável e segura para todos

6.4 Até 2030, aumentar substancialmente a eficiência do uso da água em todos os setores e assegurar retiradas sustentáveis e o abastecimento de água doce para enfrentar a escassez de água, além de reduzir substancialmente o número de pessoas que sofrem com a escassez de água

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e às catástrofes naturais em todos os países

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se existem assentamentos precários no município que demandam medidas de urbanização e melhorias das condições de saneamento ambiental...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ no município, há áreas de favelas ou outro tipo de ocupação predominantemente habitacional com precariedade edilícia, sanitária e pouca ou nenhuma infraestrutura de saneamento existente; ▸ estas áreas de precariedade habitacional são passíveis de urbanização, ou seja, não são áreas de alto risco à vida que demandam o reassentamento obrigatório de seus habitantes; ▸ é preciso mapear a localização de assentamentos precários no município; ▸ é preciso verificar a cobertura das redes de saneamento ambiental e sobrepô-la com os perímetros de assentamentos precários passíveis de urbanização.	**Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – ZEIS em Áreas Ocupadas** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano **Sistema de Saneamento Ambiental**

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

- Regularização fundiária
- Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
- Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
- Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) (PMRR)
- Plano Municipal de Saneamento Básico
- Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
- Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos

Análises complementares sugeridas

Quais são as necessidades de aprimoramento do saneamento ambiental e de urbanização de assentamentos precários em meu município?

- Mapa das redes de abastecimento de água
- Mapa das redes de coleta e tratamento de esgotamento sanitário
- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas, cortiços, entre outros).

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro e integrantes de movimentos de moradia e de organizações atuantes no tema devem ser chamados a contribuir no mapeamento das condições reais de saneamento e precariedade habitacional no município, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela leitura comunitária de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Vitor Nisida

ESTRATÉGIA E71 Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana

PROBLEMÁTICA P39

TEMA T11

Por que implementar esta estratégia é importante?

O bom aproveitamento da terra urbana é essencial para construir uma cidade mais equilibrada, encurtando distâncias e promovendo oportunidades. A presença de infraestrutura adequada é essencial para que esse aproveitamento seja otimizado. Assim, cabe ao município prever locais onde o investimento em infraestrutura seja fundamental, de modo a orientar o desenvolvimento urbano e suprir carências, o que é escopo do Plano Diretor. O Plano Diretor pode ainda contribuir nessa temática introduzindo instrumentos que permitam parcerias público-público e público-privadas que viabilizem o financiamento e a execução de obras dessa natureza. Nesta estratégia, essas especificidades são abordadas.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.1 Até 2030, alcançar o acesso universal e equitativo a água potável e segura para todos

6.5 Até 2030, implementar a gestão integrada dos recursos hídricos em todos os níveis, inclusive via cooperação transfronteiriça, conforme apropriado

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais

15.1 Até 2020, assegurar a conservação, recuperação e uso sustentável de ecossistemas terrestres e de água doce interiores e seus serviços, em especial florestas, zonas úmidas, montanhas e terras áridas, em conformidade com as obrigações decorrentes dos acordos internacionais

©Isadora Marchi de Almeida

ESTRATÉGIA E83 Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município

PROBLEMÁTICA P47 P48 P55

TEMA T14 T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

A necessidade de construção de equipamentos públicos novos para atender à demanda social faz com que os municípios precisem obter imóveis para esse fim. As situações podem ser das mais diversas, desde a disponibilidade de recursos fundiários e orçamentários até a total falta desses recursos. Ao adquirir imóveis para construção de equipamentos públicos é importante analisar a existência de desigualdade socio territorial no acesso a estes, e em caso afirmativo, as formas como ela se manifesta. É preciso avaliar se a população feminina, negra, indígena, jovem, idosa, PCD, LGBTQIA+, possui boas condições de acesso a equipamentos públicos.

Nesta Estratégia, apresentamos recomendações de instrumentos urbanísticos e ferramentas complementares que podem ser inseridas no Plano Diretor para ajudar os municípios a planejar o uso de seu território visando a possibilidade efetiva de implementação das políticas setoriais que demandam a construção de equipamentos públicos.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

3.8 Atingir a cobertura universal de saúde, incluindo a proteção do risco financeiro, o acesso a serviços de saúde essenciais de qualidade e o acesso a medicamentos e vacinas essenciais seguros, eficazes, de qualidade e a preços acessíveis para todos

4.2 Até 2030, garantir que todos as meninas e meninos tenham acesso a um desenvolvimento de qualidade na primeira infância, cuidados e educação pré-escolar, de modo que eles estejam prontos para o ensino primário

10.3 Garantir a igualdade de oportunidades e reduzir as desigualdades de resultado, inclusive por meio da eliminação de leis, políticas e práticas discriminatórias promovendo a legislação, políticas e ações adequadas a este respeito.

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

16.1 Reduzir significativamente todas as formas de violência e as taxas de mortalidade relacionadas em todos os lugares

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados para construção de equipamentos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ apresenta condições orçamentárias e financeiras para este fim; ▸ apresenta a necessidade de instrumentos para garantir o controle de preços de imóveis privados em localização relevante para a política setorial específica; ▸ possui a possibilidade de integrar os novos equipamentos ao Sistema de Equipamentos Públicos existente.	**Direito de Preempção** **+** **Sistema de equipamentos públicos** **Parcelamento Edificaçãoe Utilização Compulsórios (PEUC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Leis orçamentárias municipais	

Se o município não tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados e se o equipamento atenderia população intermunicipal ...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ compartilha demanda por equipamento com outros municípios vizinhos; ▸ apresenta a possibilidade de negociar a construção de equipamentos intermunicipais, utilizando terrenos públicos de municípios vizinhos; ▸ possui vazios urbanos e apresenta a possibilidade de utilizar terreno privado subutilizado; ▸ possui mercado imobiliário dinâmico, possibilitando utilizar instrumentos que incidem sobre o direito de construir.	**Consórcio Imobiliário** **Transferência do Direito de Construir (TDC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Abandono da Propriedade Urbana Particular ▸ Consórcio Público Intermunicipal ▸ Parceria Público Privada (PPP)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é a necessidade de equipamentos públicos no município? Qual é a espacialização dessa demanda? Quais são as necessidades de recursos fundiários para atender a este fim?

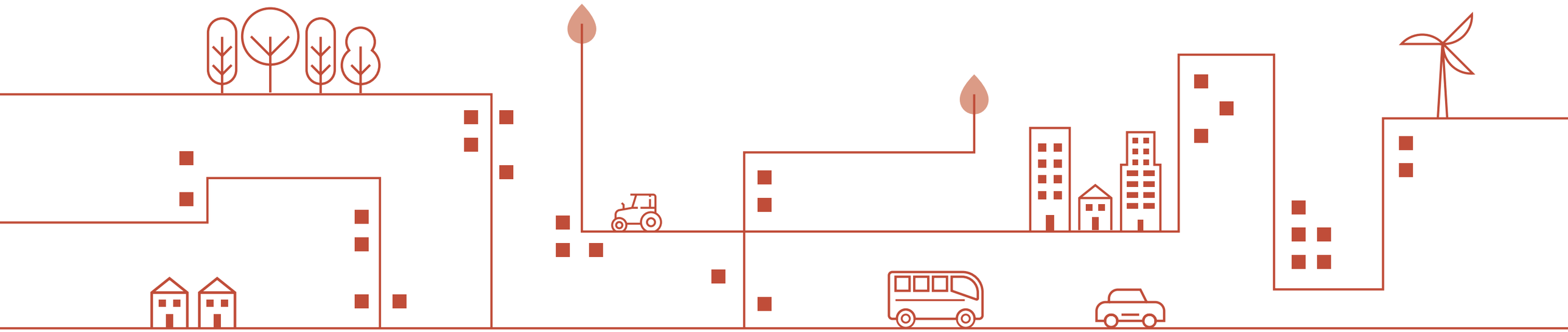
- Mapa do Sistema de Equipamentos Públicos existente;
- Mapa de vazios urbanos no município, indicando:
  - tamanho do lote ou imóvel
  - se há acesso à infraestrutura
  - se possuem dívidas de IPTU

Avaliar se será preciso recorrer a instrumentos para aquisição de terras. Cruzar a espacialização com os objetivos do Macrozoneamento, previsto na elaboração do Plano Diretor.

- Sobre demanda por equipamentos públicos
  - Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
  - Consultar a população residente, identificando demandas por bairro.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



ESTRATÉGIA E84 Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação de equipamento de mobilidade e de transporte sobre o meio urbano ou seu entorno

PROBLEMÁTICA P42 P48

TEMA T12 T14

Por que implementar esta estratégia é importante?

Toda obra ou intervenção no território é capaz de gerar impactos no meio urbano e no meio ambiente. O caso de equipamentos urbanos de mobilidade não é exceção, podendo causar impactos na vida humana em meio urbano, afetando a saúde e o bem-estar da população, e nas condições sanitárias e estéticas do meio ambiente e da biota, apesar de todos os benefícios relacionados à garantia do direito ao transporte e das melhorias das condições de mobilidade urbana.

Atentando a isso, o Plano Diretor pode prever formas de mitigar esses impactos por meio de instrumentos urbanísticos que orientem o poder público e a iniciativa privada a avaliar os impactos sociais, econômicos, ambientais e urbanos que a chegada desses equipamentos pode trazer, assim como pode prever formas de viabilizar contrapartidas pela construção desses equipamentos para o melhor desenvolvimento da cidade como um todo.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se, no município, os novos equipamentos de transporte tendem a gerar impactos no ambiente natural...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que no município: ▸ a localização do equipamento de transporte é inserida no território natural do município; ▸ a localização do equipamento está em meio urbano permeado de recursos ambientais possivelmente impactados pelo novo equipamento; ▸ Novos empreendimentos são geradores potenciais de GEE; ▸ o novo equipamento de transporte pode causar impactos na vida humana em meio urbano, afetando a saúde e o bem-estar da população, e nas condições sanitárias e estéticas do meio ambiente.	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** **Sistema de mobilidade** **Sistema de áreas verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC) ▸ Licenciamento Ambiental	
Significa que o município: ▸ o novo equipamento de transporte pode impactar as condições físicas, sociais e econômicas do entorno; ▸ Acarretam solo excessivamente impermeabilizado...	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Sistema de mobilidade**

Se o equipamento de transporte do município é localizado no perímetro urbano ou periurbano....	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que no município: ▸ o novo equipamento de transporte pode impactar as condições físicas, sociais e econômicas do entorno ▸ Acarretam solo excessivamente impermeabilizado.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Sistema de mobilidade**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Arborização Urbana ▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Código de Posturas	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos:

Qual é a localização estratégica e são quais os impactos possíveis no entorno do equipamento previsto?

- Localização dos equipamentos previstos
- Conexão e áreas possivelmente afetadas

Analisando esses dados, avalie quais são os possíveis impactos, e se estas atividades já estão contempladas nos instrumentos de EIV ou EIA

Há demandas específicas de deslocamento, localização, horário de funcionamento, desenho urbano e acessibilidade?

- Consultar planos setoriais e secretarias responsáveis.
- Consultar a população residente, identificando demandas por bairro. Caracterizar a demanda por renda, gênero, raça e faixa etárias.

Pessoas moradoras do entorno e usuárias devem contribuir para a identificação das demandas por equipamentos de transporte na cidade. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E85	Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação
PROBLEMÁTICA	P49 P51 P52	
TEMA	T15	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Uma estratégia importante para o desenvolvimento e implementação da sustentabilidade no turismo regional é a cooperação para melhorar a eficácia da política e da gestão pública do turismo. Assim, agentes desse processo devem ser as lideranças comunitárias, lideranças empresariais, universidades, organizações da sociedade civil e demais pessoas que analisam e manifestam os interesses coletivos da população de uma determinada região turística. Esta integração viabiliza aprimorar processos, levantar informações de mercado, definir públicos, criar infraestruturas, testar roteiros turísticos, articular distintas pessoas agentes em cada localidade e entre elas e, sobretudo, planejar o trabalho. Pensar e articular as estratégias regionais de desenvolvimento turístico potencializa as atuações e viabiliza ao Plano Diretor incorporar estratégias e diretrizes que sejam compatíveis com a visão de futuro desejada para o desenvolvimento de um turismo sustentável.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento, que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

8.9 Até 2030, elaborar e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gera empregos e promove a cultura e os produtos locais

12.b Desenvolver e implementar ferramentas para monitorar os impactos do desenvolvimento sustentável para o turismo sustentável, que gera empregos, promove a cultura e os produtos locais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município ainda não possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que: ▸ é importante verificar a existência de outros planos que podem contribuir para a leitura regional, como o ZEE ou o PDUI, nos casos cabíveis.	Ver **Ferramentas Complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE) ▸ Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)	

Se o município já possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que: ▸ os planos regionais trazem diretrizes que devem ser avaliadas e articuladas pelo município em seu Plano Diretor, especialmente em seu rebatimento territorial; ▸ já existem temas ou propostas de articulação regional (saneamento, preservação, resíduos sólidos, turismo).	**Macrozoneamento** **Zoneamento Especial**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Consórcio Público Intermunicipal	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Onde estão localizadas e qual é o perfil das áreas de interesse turístico regional? Quais são os tipos de articulação existentes entre municípios e/ou entre entes da federação para o desenvolvimento turístico da região?

- Mapa de áreas e atividades de interesse turístico regional
  - mapear as áreas e as atividades de interesse turístico regional, bem como o tipo de turismo existente ou a ser desenvolvido;
  - identificar os municípios nos quais as áreas de interesse turístico se situam e os municípios envolvidos diretamente com a gestão e os benefícios turísticos de tais áreas;
  - caso sejam áreas naturais ou protegidas, verificar se já possuem instrumentos de planejamento ambiental;
  - verificar se existem povos e comunidades tradicionais residindo nessas áreas de interesse turístico regional;
  - identificar em que municípios se localizam os principais equipamentos, serviços e infraestruturas de apoio à atividade turística (hospedagem, alimentação, mobilidade etc.);
  - verificar se há consórcios intermunicipais ou interfederativos para desenvolvimento turístico ou de outros temas correlatos.

Pessoas moradoras, usuárias, órgãos colegiados e grupos relacionados às atividades turísticas devem ser chamados a realizar a leitura das vocações e potencialidades turísticas da região na qual o município está inserido, além de contribuírem para identificação de fragilidades e demandas por infraestrutura e equipamentos de apoio. Ou seja, neste caso, a participação de agentes ligados a diversos municípios é fundamental, e esta articulação costuma ser um desafio para o poder público. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E86 Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (equipamentos-âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e ao desenvolvimento urbano

PROBLEMÁTICA P50

TEMA T15

Por que implementar esta estratégia é importante?

Atração-âncora é um conceito utilizado para designar uma atividade que funciona para atrair expressivos números de pessoas. As atividades ou atração-âncora em turismo cultural exercem um papel importante para a tematização dos roteiros através da integração de vários atrativos dentro de um mesmo guarda-chuva temático, que pode ser um produto, uma região geográfica determinada ou grupos étnicos. A ideia central é aproveitar o potencial dos atrativos-âncora para aumentar o conteúdo cultural e a atratividade geral dos roteiros[50]. Na formulação do Plano Diretor, é importante compreendermos as atividades que se relacionam aos equipamentos-âncora ou mesmo aos espaços públicos, existentes ou previstos, que possuem impacto no território, uma vez que são polos de atração e conexão entre as atividades relacionadas ao turismo e ao cotidiano das pessoas usuárias. Pensar a localização e a articulação entre os sistemas de equipamentos, mobilidade e sinalização é fundamental para melhor articular a atividade turística ao desenvolvimento urbano pensado para o município.

É importante ressaltar que, embora o turismo contribua para a valorização e preservação do patrimônio cultural, também pode ser um vetor para sua descaracterização e destruição. Transformações estruturais, muitas vezes fomentadas por empreendimentos-âncora que visam modificar o uso no território podem causar especulação imobiliária, expulsando os es tradicionais e alterando a paisagem. Os possíveis impactos negativos devem ser reconhecidos e equacionados com o planejamento e com a observação das diretrizes legais para o desenvolvimento da atividade turística envolvendo o patrimônio cultural.

50. Turismo Cultural: orientações básicas. / Ministério do Turismo, Secretaria Nacional de Políticas de Turismo, Departamento de Estruturação, Articulação e Ordenamento Turístico, Coordenação-Geral de Segmentação. – 3. ed.- Brasília: Ministério do Turismo, 2010.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.9 Até 2030, elaborar e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gera empregos e promove a cultura e os produtos locais

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município há previsão de novos equipamentos culturais de impacto nas dinâmicas cotidianas e infraestrutura existente...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há previsão de construção ou ampliação de equipamentos culturais, inclusive para fomento turístico; ▸ os equipamentos previstos podem alterar as dinâmicas da área em que forem instalados, por exemplo, fomentando a vinda de turistas e sobrecarregando o sistema de mobilidade ou a infraestrututra de saneamento; ▸ a instalação destes equipamentos deve garantir as melhorias e adequações necessárias ao seu funcionamento e à resolução de conflitos locais, a partir da participação da população; ▸ deseja-se implementar equipamento público, ainda sem imóvel adquirido.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Direito de Preempção** **Sistema de equipamentos públicos** **Zoneamento Especial**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos ▸ Plano Municipal de Saneamento Básico	

Se o município possui equipamentos de atração turística que necessitam de uma melhor articulação com o tecido urbano...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há equipamentos e/ou atividades que são polo de atração cultural e/ou turística e que necessitam de melhorias de mobilidade, qualidade urbana e acessibilidade; e/ou ▸ por serem equipamentos que atraem público, podem constituir centralidades a serem adensadas e economicamente desenvolvidas	**Sistema de mobilidade** **Sistema de equipamentos públicos** **Sistema de centralidades** **Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Posturas ▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Plano Municipal de Turismo	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de centralidades
- Mapa de equipamentos
- Mapa de mobilidade e acessibilidade

Quais são os atrativos turísticos existentes no município? Existem ou estão previstos atividades e/ou equipamentos considerados âncora no desenvolvimento turístico?

- Inventário das atividades e dos equipamentos turísticos
- Quantificação de fluxo e frequência – considerar sazonalidade.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como movimentos sociais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Felipe Moreira

ESTRATÉGIA	E87	Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e às comunidades tradicionais
PROBLEMÁTICA	P50	
TEMA	T15	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Os povos e as comunidades tradicionais são grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, possuem formas próprias de organização social, e ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, a partir de conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição. O turismo cultural relacionado aos povos e às comunidades está expresso no seu modo de vida, nos saberes e fazeres, nas manifestações tradicionais e folclóricas. São considerados atrativos culturais, principalmente, sua gastronomia típica, seus produtos artesanais e suas festas e celebrações populares, assim como lendas, histórias e causos locais.

No entanto, a estruturação deste tipo de turismo deve envolver uma reflexão conjunta com as comunidades, de forma a garantir o protagonismo nas formas e definições das possibilidades de sua efetivação. O Plano Diretor, por sua vez, pode reconhecer os territórios tradicionais, fortalecendo as comunidades e os povos tradicionais e a identidade cultural e a memória do país.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.9 Até 2030, elaborar e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gera empregos e promove a cultura e os produtos locais

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

12.b Desenvolver e implementar ferramentas para monitorar os impactos do desenvolvimento sustentável para o turismo sustentável, que gera empregos, promove a cultura e os produtos locais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o território tradicional existente já é legalmente reconhecido e homologado...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o território em que vivem povos e comunidades tradicionais já passou pelos procedimentos jurídicos que visam garantir sua permanência.	**Zoneamento Especial**

Se o território tradicional existente ainda não é legalmente reconhecido e homologado...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ os procedimentos que garantem o reconhecimento e os direitos dos povos tradicionais ali residentes ainda não foram feitos, e o município deve, portanto, garantir sua preservação e permanência.	**Zoneamento Especial** **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS em áreas ocupadas
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Tombamento Municipal	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Há comunidades tradicionais ou culturais no território? Onde se localizam?
Há relação com as áreas ambientais ou de preservação?

- Mapa de Unidades de Conservação
  - Identificação das categorias de conservação
  - Análise dos Planos de Manejo
- Identificação das comunidades tradicionais, seus perfis e o território onde se inserem
  - Processos de identificação e homologação
- Identificação de atrativos culturais relacionados às comunidades e povos tradicionais
  - Inventários culturais

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como movimentos sociais e agentes envolvidos no tema, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E88 Estímulo à diversificação de atividades turísticas complementares

PROBLEMÁTICA P51

TEMA T15

Por que implementar esta estratégia é importante?

O turismo de sol e praia, além de sobrecarregar a infraestrutura instalada em função da sazonalidade, acarreta na subutilização das atividades relacionadas ao turismo. O período de baixa temporada nas praias pode ser minimizado por meio de estratégias de atratividade, como a diversificação da oferta de produtos turísticos e eventos direcionados a um público específico ou inter-relacionado com os demais períodos do ano. Associar o turismo de sol e praia a outros segmentos turísticos pode representar uma possibilidade de aumento da permanência e retorno da pessoa turista ao destino. A diversificação de produtos agregados no espaço de sol e praia são oportunidades de mercado diante da competitividade dos destinos.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.9 Até 2030, elaborar e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gera empregos e promove a cultura e os produtos locais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município a legislação impede ou dificulta a implementação de usos que podem contribuir na diversificação de atividades...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ foram identificadas atividades complementares ao fomento ao turismo (existentes ou que podem ser criadas), mas que, no entanto, não são permitidas pela legislação vigente.	**Zoneamento**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Turismo ▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana	

Se no município foram identificadas a necessidade e a previsão de infraestrutura turística e/ou complementar (por exemplo, equipamentos públicos, portos, marinas, estradas etc.)...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ para auxiliar no fomento à atividade turística, é necessário criar ou melhorar a infraestrutura local, realizando obras ou instalando equipamentos; ▸ alguns dos equipamentos ou das obras necessários podem causar impactos nas dinâmicas urbanas e sociais, devendo, portanto, ser realizado estudo prévio sobre tais impactos.	**Sistema de mobilidade** **Sistema de equipamentos públicos** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Turismo ▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais equipamentos ou infraestrutura seriam necessários para contribuir para a complementariedade das atividades turísticas já existentes?

- Mapa de Infraestrutura relacionada às atividades turísticas
- Que atividades devem ser fomentadas ou incentivadas para ampliar o turismo no município?
- Mapa de atividades relacionadas ao perfil turístico existente. Como fazer?
  - A partir do Cadastro de ISS, é possível identificar perfil de atividades.
  - Identificação de atividades-âncora, ou seja, diretamente relacionada às atividades principais exercidas no município.
  - Levantamento das atividades e dos equipamentos desejados para atividades complementares.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como movimentos sociais e agentes envolvidos no tema, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E89 Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem para diminuir o uso ocasional de domicílios (casas de veraneio)

PROBLEMÁTICA P51

TEMA T15

Por que implementar esta estratégia é importante?

O segmento turístico de sol e praia tem sido associado ao turismo de massa por concentrar um grande número de pessoas na mesma época do ano e em um só lugar. As altas taxas de sazonalidade implicam em uma demanda concentrada nos meses de verão ou de estiagem (no caso das praias fluviais) e em períodos de férias escolares ou feriados prolongados. É importante desenvolver estratégias para diminuir os impactos da sazonalidade, por exemplo por meio da diversificação de atividades complementares tais, como eventos, atividades náuticas etc., a fim de garantir a ocupação da oferta de infraestrutura turística de forma sustentável. Os domicílios de uso ocasional ou de veraneio são moradias usadas ocasionalmente, remanescendo ociosas na maior parte do ano. Diversos municípios apresentam altos índices de domicílios de veraneio ocupando áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, acarretando valorização imobiliária e expulsando a população efetivamente residente para áreas distantes, muitas vezes precárias, o que implica uma maior necessidade de investimentos do poder público. É importante compreender esta dinâmica e pensar em estratégias que garantam a função social da propriedade, assegurando reserva de terra para a população de baixa renda e uma ocupação mais adequada da terra urbana **dotada de infraestrutura**.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui grande número de domicílios de uso ocasional ou de veraneio...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o número de domicílios ocasionais é alto no município; e/ou ▸ há áreas ou bairros específicos com predominância de domicílios de uso ocasional; ▸ pode haver menos atividades de hospedagem no município (hotéis, pousadas, campings) do que a demanda turística;	**Zoneamento:** zoneamento no perímetro urbano
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)	

Se no município é alto o número de domicílios ocasionais em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos, enquanto há população de baixa renda residindo em áreas afastadas e/ou precárias...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ há áreas vazias ou subutilizadas onde há concentração de domicílios vagos; ▸ há demanda por habitação de interesse social (HIS) no município.	**Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):** ZEIS ocupadas consolidadas e ZEIS em áreas vazias **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas atreladas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Onde há concentração de domicílios de uso ocasional?

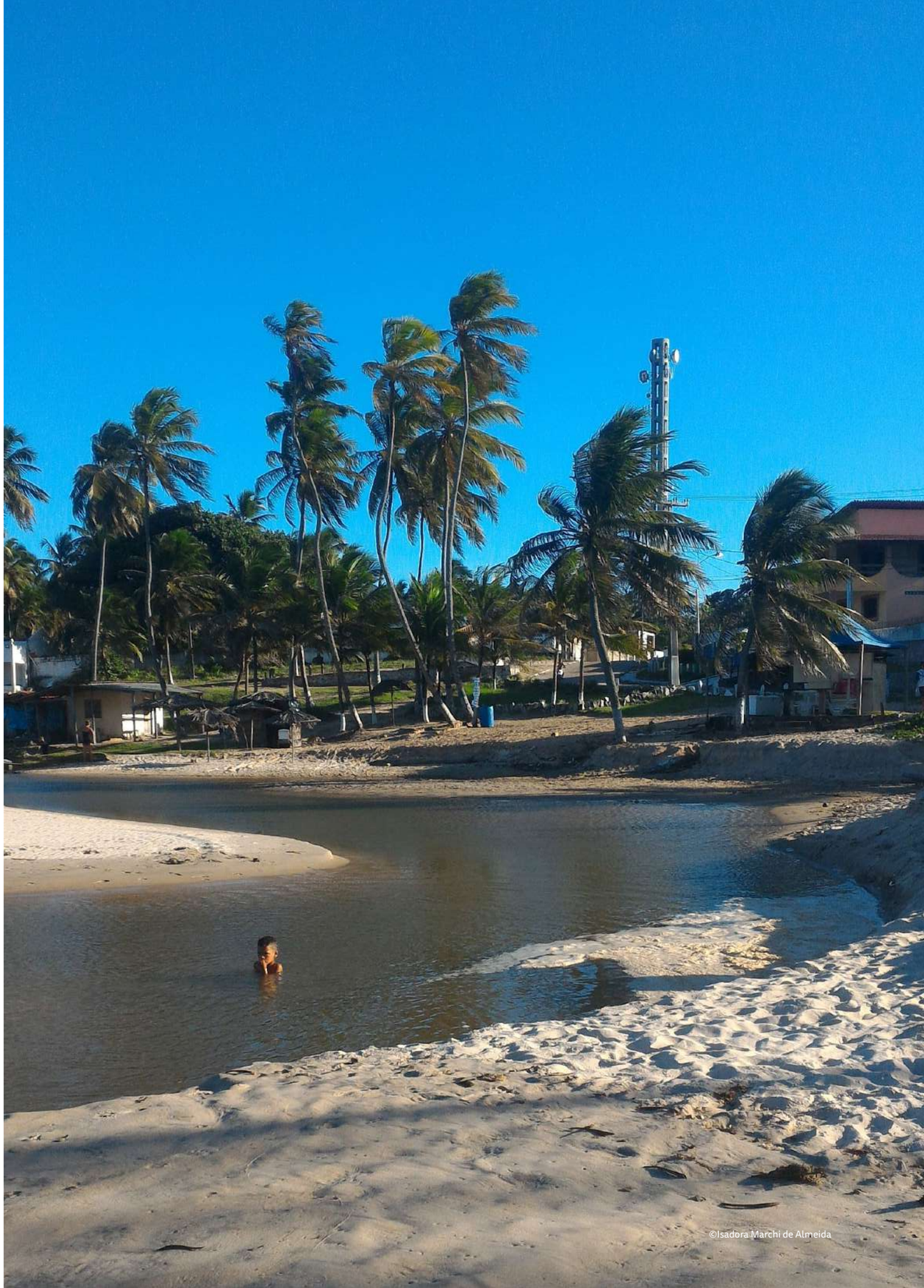
- Mapa de usos ocasionais
  - A partir de sites de empresas de locação por temporada é possível identificar áreas que concentram imóveis para veraneio
  - Dados do IBGE sobre domicílios de uso ocasional

Como são os serviços de hospedagem do município? Quais as tipologias existentes e onde estão localizados? Existem picos de demanda e/ou déficit de vagas?

- Mapa de atividades de hospedagem
  - A partir do Cadastro de ISS, é possível identificar perfil de atividades.
  - A partir do cadastro de atividades municipal é possível verificar os alvarás de hotéis, pousadas, campings e outros.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou bairro, integrantes de organizações empresariais, conselhos municipais e associações de turismo devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.


©Isadora Marchi de Almeida

ESTRATÉGIA	E90	Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano
PROBLEMÁTICA	P52	
TEMA	T15	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Para melhor direcionar a implementação e as melhorias na utilização de atividades e equipamentos relacionados às atividades de Turismo de Negócios e Eventos, é importante verificar a estrutura para eventos disponível, como auditórios, centro de convenções e rede de hospedagem, entre outros, a fim de identificar os formatos de eventos possíveis de serem captados e organizados. Essa leitura contribui na identificação da vocação para determinado tipo ou formato de encontro e, posteriormente, na identificação dos serviços e da estrutura que devem ser oferecidos para atendê-los. Para tanto, é importante envolver agentes relacionados à cadeia turística de forma a melhor compreender o processo e as demandas efetivas, tais como empresas promotoras, órgãos oficiais de turismo, operadores de viagens etc.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.9 Até 2030, elaborar e implementar políticas para promover o turismo sustentável, que gera empregos e promove a cultura e os produtos locais

12.b Desenvolver e implementar ferramentas para monitorar os impactos do desenvolvimento sustentável para o turismo sustentável, que gera empregos, promove a cultura e os produtos locais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município já há caso(s) de previsão ou de implementação de equipamentos urbanos de impacto turístico (por exemplo, casas de show, centros de convenção, hotéis, grandes centros de exposições etc.)...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que: ▸ no município há casos que preveem implementação ou ampliação de equipamentos urbanos de impacto turístico.	**Zoneamento:** zoneamento dentro do perímetro urbano **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Turismo ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Parceria Público Privada (PPP)	

Se a garantia de qualidade do turismo de negócios e eventos depende de melhoria da mobilidade e acessibilidade...	**Instrumentos do Plano Diretor**
Significa que: ▸ é preciso prever, evitar e mitigar impactos urbanos e/ou ambientais na implementação ou ampliação de infraestrutura de grande porte, como portos, aeroportos e pontes, dentre outros; ▸ as melhorias de acessibilidade e mobilidade devem ser pensadas de forma articulada ao tecido urbano e às dinâmicas territoriais como um todo.	**Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Sistema de Mobilidade** **+** **Sistema de Centralidade (Sistemas de Estruturação Territorial)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA) ▸ Licenciamento Ambiental	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Para identificar as potencialidades de desenvolvimento do turismo de negócios e eventos, é preciso avançar na compreensão de suas potencialidades, dentre as quais sugerimos:
  - Áreas de referência técnica, científica e industrial (universidades, centros de pesquisa etc.);
  - Setor de comércio e indústria, com potencial para a realização de feiras;
  - Estruturas e serviços especializados para realização de encontros com qualidade;
  - Acesso e logística de deslocamento para dar apoio aos eventos;
  - Rede e serviços de hospedagem e de comunicações;
  - Condições de segurança;
  - Instâncias e espaços de articulação entre o poder público e o setor privado.

Pessoas moradoras, usuárias, comerciantes, e agentes relacionados às atividades turísticas, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E91 Estruturar os tributos sobre a propriedade de forma articulada ao desenvolvimento urbano

PROBLEMÁTICA P54

TEMA T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) são, respectivamente, tributos sobre a propriedade e sobre o comércio de imóveis urbanos. Relacionam-se diretamente com a realização de melhorias nos espaços urbanos e influenciam tanto as condições daquela propriedade imobiliária quanto da sua comercialização. São instrumentos básicos para a gestão do solo urbano e devem ser os primeiros instrumentos a serem revistos e atualizados no processo de implementação deste processo. O IPTU é um dos mais equânimes e pode operar com um sistema composto por critérios sociais, indo da isenção em determinadas situações à cobrança de taxas mais elevadas daqueles que usufruem de localizações mais privilegiadas na cidade. O imposto sobre áreas rurais também pode operar com critérios específicos, de acordo com a política tributária do município. Contudo, tanto a cobrança do IPTU quanto a do ITBI, usualmente, representam uma baixa porcentagem na arrecadação de impostos municipais. Isso limita a capacidade de investimentos públicos locais e perpetua a existência de problemas urbanos. Dentre os aspectos que contribuem para a baixa eficiência na arrecadação municipal própria destacam-se: a alta irregularidade na produção do espaço urbano; a inexistência ou desatualização de cadastros técnicos imobiliários; a defasagem da **Planta Genérica de Valores** em relação aos valores dos imóveis; e a inadimplência dos contribuintes.

Considerando a recorrência de municípios brasileiros que não possuem esse tipo de tributo e considerando a dependência de repasses que isso gera aos municípios, é importante que os municípios fortaleçam sua base tributária, visando obter maiores condições de financiar o desenvolvimento urbano previsto em seus Planos Diretores.

PLANTA GENÉRICA DE VALORES é a denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município. É utilizado para cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.a Garantir uma mobilização significativa de recursos a partir de uma variedade de fontes, inclusive por meio do reforço da cooperação para o desenvolvimento, para proporcionar meios adequados e previsíveis para que os países em desenvolvimento, em particular os países menos desenvolvidos, implementem programas e políticas para acabar com a pobreza em todas as suas dimensões

10.4 Adotar políticas, especialmente fiscal, salarial e de proteção social, e alcançar progressivamente uma maior igualdade

17.1 Fortalecer a mobilização de recursos internos, inclusive por meio do apoio internacional aos países em desenvolvimento, para melhorar a capacidade nacional para arrecadação de impostos e outras receitas

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município o sistema de impostos sobre a propriedade não existe ou é ineficaz...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município não aplica IPTU e ITBI às propriedades urbanas; ou ▸ o município aplica tais tributos, mas arrecada menos do que deveria por utilizar bases de cálculo desatualizadas (Planta Genérica de Valores com valores incompatíveis com a realidade do mercado local e/ou cadastramento imobiliário e fiscal incompleto), necessitando adequar o levantamento de áreas construídas e lotes fiscais.	Ver **Ferramentas Complementares**

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
▸ Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Qual é a percentagem de imóveis não classificados como lotes fiscais no município?

- Mapa de quadras e lotes fiscais
  - Localização dos imóveis não classificados como fiscais, onde ainda não incidem os impostos territoriais e prediais.
- Confira se os dados sobre a área construída dos imóveis no cadastro imobiliário municipal estão atualizadas.

Pessoas moradoras e que trabalham no município devem contribuir para a identificação das demandas e para a definição da política tributários, bem como de aplicação de recursos no município. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Felipe Moreira

ESTRATÉGIA	E92	Atualizar a Planta Genérica de Valores para valores próximos aos praticados pelo mercado, de forma a induzir a justa recuperação da valorização imobiliária
PROBLEMÁTICA	P54	
TEMA	T17	

Por que implementar esta estratégia é importante?

É recorrente que a **Planta Genérica de Valores** (ou planta de preço de metro quadrado de terreno) dos municípios brasileiros, quando existente, possua bases desatualizadas. A PGV é um instrumental utilizado como base para cálculo de imposto predial e territorial, sobretudo urbano. A atualização dessa planta, contudo, é frequentemente comprometida em decorrência de preocupações com eventuais desgastes políticos relacionados à tramitação de matérias de tal teor. É importante, no entanto, que os municípios atualizem suas PGVs, de modo que as bases de cálculo da Prefeitura possam ser mais próximas dos valores de mercado. Este instrumental não é, necessariamente, escopo de Planos Diretores, mas é imprescindível para aplicação eficaz de diversos instrumentos de recuperação da valorização imobiliária, bem como para o pleno aprimoramento da política de desenvolvimento urbano, sobretudo quando articulada a princípios da política tributária e de desenvolvimento social.

PLANTA GENÉRICA DE VALORES é a denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município. É utilizado para cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.a Garantir uma mobilização significativa de recursos a partir de uma variedade de fontes, inclusive por meio do reforço da cooperação para o desenvolvimento, para proporcionar meios adequados e previsíveis para que os países em desenvolvimento, em particular os países menos desenvolvidos, implementem programas e políticas para acabar com a pobreza em todas as suas dimensões

10.4 Adotar políticas, especialmente fiscal, salarial e de proteção social, e alcançar progressivamente uma maior igualdade

17.1 Fortalecer a mobilização de recursos internos, inclusive por meio do apoio internacional aos países em desenvolvimento, para melhorar a capacidade nacional para arrecadação de impostos e outras receitas

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município a Planta Genérica de Valores não existe ou é ineficaz...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município não possui uma Planta Genérica de Valores; ou ▸ os valores da Planta Genérica de Valores estão desatualizados e incompatíveis com a realidade do mercado.	Ver **Ferramentas Complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existe grande discrepância entre os preços de mercado e os valores identificados na PGV do município?

- Mapa de quadras e lotes fiscais e Planta Genérica de Valores (se existente)
- Comparar com pesquisa de mercado sobre preços praticados comercialmente

Pessoas moradoras e que trabalham no município devem contribuir para a identificação das demandas e para a definição da política tributário, bem como na aplicação de recursos no município. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E93 Promover a cooperação entre entes públicos, a fim de viabilizar ações de interesse comum

PROBLEMÁTICA P54

TEMA T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

Diversos investimentos públicos podem ser viabilizados por meio de cooperação intermunicipal ou interfederativa. Algumas políticas são caras de serem implementadas por um único município, que não apenas não possui a totalidade dos recursos necessários para o financiamento como, por vezes, também não possui o total da demanda social para esse investimento. A cooperação entre municípios ou entre município e estado ou município e União é uma estratégia viável, especialmente nos casos de ações de interesse comum, como abastecimento de água, tratamento de esgoto e destinação e tratamento de resíduos sólidos. Regiões Metropolitanas e Aglomerações também podem ter interesse comum nas áreas de mobilidade regional e habitação, por exemplo. Quanto mais diminuta é sua capacidade de investimento individual, mais importante é a estratégia de cooperação.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

8.3 Promover políticas orientadas para o desenvolvimento, que apoiem as atividades produtivas, geração de emprego decente, empreendedorismo, criatividade e inovação, e incentivar a formalização e o crescimento das micro, pequenas e médias empresas, inclusive por meio do acesso a serviços financeiros

15.b Mobilizar recursos significativos de todas as fontes e em todos os níveis para financiar o manejo florestal sustentável e proporcionar incentivos adequados aos países em desenvolvimento para promover o manejo florestal sustentável, inclusive para a conservação e o reflorestamento

17.17 Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui dificuldades de financiar um investimento, mas compartilha demanda e necessidade de realização com outros municípios vizinhos ou entes federativos...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ para os municípios inseridos em regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, é fundamental realizar leituras conjuntas sobre as demandas regionais, estabelecendo perspectivas e governança para o desenvolvimento regional; ▸ todos os municípios podem planejar formas de cooperação entre entes públicos que viabilizem os investimentos públicos vislumbrados pela política de desenvolvimento urbano.	Ver **Ferramentas Complementares**

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

- Consórcio Público Intermunicipal
- Leis Orçamentárias Municipais
- Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Verificar a existência de demandas compartilhadas entre os municípios vizinhos, assim como a existência de programas no estado e na União que possam beneficiar esses investimentos por meio de parcerias intermunicipais ou interfederativas.

Pessoas que moram e trabalham na região ou bairro, integrantes de conselhos e agentes municipaisda região devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E94 Recuperar recursos investidos em melhorias urbanas junto aos beneficiados pelas obras

PROBLEMÁTICA P54 P55

TEMA T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

Investimentos públicos requerem fontes de financiamento, mas também geram a valorização de imóveis beneficiados por eles. O município pode implementar instrumentos que exijam contribuição sobre imóveis de propriedade privada beneficiados com o acesso ou melhoria da infraestrutura após a conclusão das obras públicas, e consequente valorização do preço de venda de seu imóvel. Buscando garantir os princípios da isonomia e da equidade, a recuperação desta valorização imobiliária pelo município deve voltar aos cofres municipais para ser reinvestido em ações de interesse público.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.a Garantir uma mobilização significativa de recursos a partir de uma variedade de fontes, inclusive por meio do reforço da cooperação para o desenvolvimento, para proporcionar meios adequados e previsíveis para que os países em desenvolvimento, em particular os países menos desenvolvidos, implementem programas e políticas para acabar com a pobreza em todas as suas dimensões

17.17 Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município irá realizar obra pública que valorizará imóveis privados....	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município deve orçar o valor investido que deve ser recuperado junto às pessoas proprietárias que se beneficiaram da obra; ▸ é possível identificar a área cujos imóveis serão valorizados.	Ver **Ferramentas Complementares**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Contribuição de Melhoria ▸ Leis orçamentárias municipais ▸ Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Verificar a necessidade de investimentos em infraestrutura e obras públicas em geral.

- Mapa com localização das obras de infraestrutura previstas
- Avaliar as áreas de influência da obra prevista, bem como se há perspectiva de valorização imobiliária antes e depois das intervenções previstas

Pessoas moradoras e usuárias, bem como proprietárias de imóveis na região afetada pelas obras, assim como integrantes de conselhos e de associações locais, devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela leitura comunitária de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E95 Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de impacto

PROBLEMÁTICA P54 P55

TEMA T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

A implantação de empreendimentos imobiliários em áreas urbanas pode provocar impactos urbanos, ambientais e de vizinhança. Esses impactos são diversificados e podem ser positivos e negativos. Dependendo das características das áreas onde tais empreendimentos são construídos, podem surgir vários tipos de conflitos. . A pressão pela expansão urbana e pela implantação de grandes empreendimentos imobiliários de impacto, por exemplo, exige dos poderes públicos maior atuação em seus mecanismos de aprovação, controle e fiscalização urbana. Tais mecanismos podem se combinar com medidas de compensação, mitigação e adaptação dos espaços urbanos afetados por determinada expansão ou empreendimento de impactos. Essas medidas podem ser formuladas e negociadas nos processos de análise, discussão e aprovação do licenciamento ambiental, do relatório e do estudo de impacto de vizinhança e ou ambiental, por exemplo, cobrando da própria iniciativa privada as melhorias que devem ser realizadas para mitigar os problemas que se avaliam necessários junto à população. *É extremamente importante engajar a população residente e/ou frequentadora da região desde o início dos estudos para implementação de empreendimentos imobiliários, garantindo a participação de todos os grupos locais. Em especial para garantir que suas demandas sejam consideradas e contempladas, e que eventuais consequências negativas das novas intervenções sejam mitigadas ou compensadas.*

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.a Garantir uma mobilização significativa de recursos a partir de uma variedade de fontes, inclusive por meio do reforço da cooperação para o desenvolvimento, para proporcionar meios adequados e previsíveis para que os países em desenvolvimento, em particular os países menos desenvolvidos, implementem programas e políticas para acabar com a pobreza em todas as suas dimensões

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

17.17 Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município existem agentes privados interessados em realizar empreendimentos de grande porte ou atividades potencialmente geradoras de impacto ambiental ou de vizinhança...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ os impactos positivos e negativos de tais atividades e empreendimentos devem ser previstos e analisados técnica e socialmente; ▸ o município pode fomentar a cooperação entre o ente privado e o setor público, requerendo contrapartidas relativas aos impactos previstos; ▸ as contrapartidas demandadas podem articular ações de mitigação e adaptação, além de melhorias urbanas e de infraestrutura em geral.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Licenciamento Ambiental ▸ Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) ▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existem pedidos por parte de setores privados para a realização de empreendimentos de grande porte ou atividades potencialmente geradoras de impacto? Quem e quais áreas serão impactadas? Quais contrapartidas podem ser exigidas dessas intervenções?

- Identificar tipo de atividades que podem ser enquadradas ou são enquadradas como geradoras de impacto.
- Mapa de lançamentos imobiliários nos últimos dez anos identificando as atividades geradoras de impacto.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, integrantes de conselhos e de segmentos econômicos interessados devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E96 Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socio territoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município

PROBLEMÁTICA P55

TEMA T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

A produção de terras urbanas – nas quais se implantam os empreendimentos imobiliários horizontais ou verticais, públicos ou privados – é necessariamente um processo social, político, econômico e cultural. Essas terras urbanas são produtos da distribuição socioespacial dos investimentos públicos em saneamento ambiental, vias públicas, transporte coletivo, escolas, postos de saúde, hospitais, praças e parques, entre outros. O maior aproveitamento econômico e funcional das terras urbanas socialmente produzidas gera maiores ganhos econômicos, que não podem ser apropriados somente pela propriedade ou investimentos privados. É preciso que parte desse ganho beneficie a coletividade que financia tais investimentos públicos.

Os instrumentos de gestão social da valorização da terra, previstos no Estatuto da Cidade, podem ser acionados para recuperar mais-valias fundiárias e operar transformações na realidade urbana, contribuindo para o financiamento de melhorias urbanas como obras de infraestrutura, a produção de habitação social e investimentos em mobilidade urbana, entre outros aspectos da política municipal de desenvolvimento urbano.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.a Garantir uma mobilização significativa de recursos a partir de uma variedade de fontes, inclusive por meio do reforço da cooperação para o desenvolvimento, para proporcionar meios adequados e previsíveis para que os países em desenvolvimento, em particular os países menos desenvolvidos, implementem programas e políticas para acabar com a pobreza em todas as suas dimensões

10.4 Adotar políticas, especialmente fiscal, salarial e de proteção social, e alcançar progressivamente uma maior igualdade

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos a habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas

17.1 Fortalecer a mobilização de recursos internos, inclusive por meio do apoio internacional aos países em desenvolvimento, para melhorar a capacidade nacional para arrecadação de impostos e outras receitas

17.17 Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se a atividade imobiliária no município ocorre em áreas urbanas dotadas de infraestrutura...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município pode cobrar contrapartidas físicas ou financeiras pela construção acima de coeficientes básicos nessas áreas; ▸ a destinação dos recursos obtidos deve ser pactuada com a sociedade civil. ▸ o município pode delimitar a área onde a dinâmica imobiliária está ocorrendo de maneira a organizar a transformação urbana e prover infraestrutura complementar.	**Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)** **Órgãos colegiados e fundos municipais da política urbana** Ver: **Tema Dinâmica Imobiliária**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Leis orçamentárias municipais	

Se a atividade imobiliária ocorre em áreas de transição urbano-rural, como loteamentos e novos bairros...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ o município pode cobrar contrapartidas físicas ou financeiras pela alteração de uso prevista para determinada área, capturando a valorização da transformação da área rural em urbana; ▸ a destinação dos recursos obtidos deve ser pactuada com a sociedade civil.	**Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)** **Órgãos colegiados e fundos municipais da política urbana** Ver: **Tema Dinâmica Imobiliária**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) ▸ Leis orçamentárias municipais	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são as localidades mais valorizadas pelo mercado imobiliário no município?
Quais são os potenciais construtivos praticados em média pelos projetos imobiliários no município?
Quais são os potenciais construtivos máximos autorizados pela lei vigente?

- Mapa de lançamentos imobiliários identificando: tamanho do lote, Coeficiente de Aproveitamento utilizado, Tipologia e uso.
- Avaliar valores da Planta Genérica de Valores

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, integrantes de conselhos e de segmentos técnicos e econômicos interessados devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

©Isadora Marchi de Almeida

ESTRATÉGIA E97 Viabilizar parceria entre a iniciativa privada e o poder público para implementação de projetos específicos

PROBLEMÁTICA P55

TEMA T17

Por que implementar esta estratégia é importante?

Diversos municípios possuem áreas vazias, subutilizadas ou degradadas que necessitam de transformações urbanas estruturais. A implementação de novas obras e grandes equipamentos urbanos cria novos eixos de expansão urbana, potencializa a ocupação do solo em seu entorno, atrai novos usos, modifica usos existentes e gera a valorização dos imóveis, expulsando a população mais pobre de seus locais de moradia. Esta pressão por novos usos exige investimentos do poder público na implementação ou adequação de infraestruturas. Para viabilizá-las, uma possibilidade diante da escassez de recursos públicos é pensar em estratégias junto à iniciativa privada. Para que isso seja possível, é preciso, por um lado, que o conjunto previsto de intervenções e medidas seja visto como positivo e atrativo para possíveis investimentos e empreendimentos na área e, por outro lado, que o interesse público seja garantido tanto pelo recebimento de contrapartidas físicas ou financeiras suficientes para custear as intervenções quanto pela redução de desigualdades sem expulsão das populações mais vulneráveis, que deverão também ser atendidas. Este tipo de estratégia depende de maior **capacidade de gestão** administrativa, sendo necessário saber efetivamente o que se deseja para a área, considerando a realidade e as especificidades de cada município.

É extremamente importante engajar a população residente e/ou frequentadora da região desde o início dos estudos de novas parcerias entre poder público e a iniciativa privada, garantindo a participação de todos os grupos locais. Em especial para garantir que suas demandas sejam consideradas e contempladas, e que as intervenções resultantes sejam efetivamente de interesse coletivo.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

1.a Garantir uma mobilização significativa de recursos a partir de uma variedade de fontes, inclusive por meio do reforço da cooperação para o desenvolvimento, para proporcionar meios adequados e previsíveis para que os países em desenvolvimento, em particular os países menos desenvolvidos, implementem programas e políticas para acabar com a pobreza em todas as suas dimensões

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.4 Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo

17.17 Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se as intervenções ocorrem em lotes urbanos pontuais por meio de projetos de impacto...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que essas intervenções previstas: ▸ podem ser empreendimentos como shoppings centers, grandes edifícios ou conjuntos (residenciais, comerciais e de serviços) e edificações institucionais, como faculdades e hospitais, entre outros; ▸ demandam realização de estudos para prever seus impactos e, a partir disso, solicitar contrapartidas ou melhorias para garantir qualidade urbana e ambiental para a coletividade.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** Ver também: Tema **Grandes Projetos de Impacto**

Se o município possui dinâmica imobiliária muito intensa e grandes áreas passíveis de transformação...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ os setores da construção civil e/ou imobiliários têm forte atuação e movimentação econômica no município; ▸ o município deve ter estrutura administrativa suficiente para análise, planejamento e gestão, caso contrário não conseguirá implementar as transformações necessárias, tampouco recuperar a valorização imobiliária e garantir o interesse público; ▸ o município deve avaliar cuidadosamente e com grande participação popular quais são os interesses públicos e privados oriundos da possível transformação; ▸ caso o município tenha todas as características anteriores, pode estruturar um projeto para as áreas passíveis de transformação em parceria com a iniciativa privada, mediante o pagamento de contrapartidas econômicas, sociais e ambientais.	**Operação Urbana Consorciada (OUC)** Ver também: Tema **Dinâmica Imobiliária**

Análises complementares sugeridas

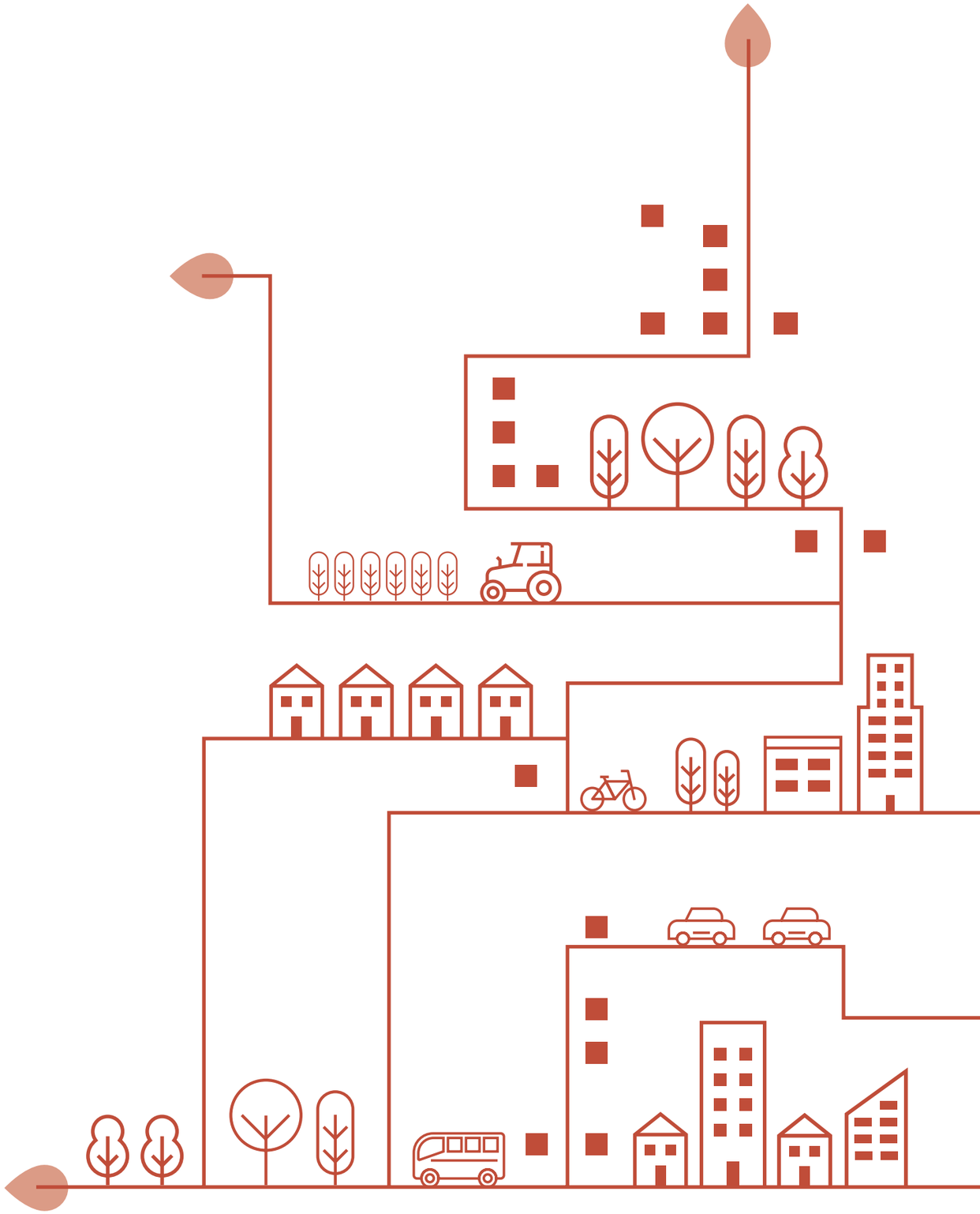
A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Existem áreas ociosas no município, dotadas de infraestrutura?
Existe interesse do mercado pelo desenvolvimento dessas áreas? Há contrapartidas sociais, ambientais e urbanísticas que podem ser financiadas pelos agentes privados para qualificação da área?

- Identificação de áreas ociosas com interesse e potencial de transformação
- Avaliação de obras de melhorias ou de infraestrutura existente ou necessária para viabilização de sua transformação.
- Avaliação da capacidade de gestáo da equipe de processos urbanísticos complexos.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, assim como integrantes de movimentos sociais ou de conselhos e agentes econômicos interessados devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela leitura comunitária de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



ESTRATÉGIA E98 Fortalecer as instâncias de participação popular com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbano-ambiental municipal

PROBLEMÁTICA P56 P57

TEMA T18

Por que implementar esta estratégia é importante?

Considerando a importância da gestão democrática da política urbano-ambiental e o fato de que a mesma depende da real participação popular, o fortalecimento de todas as instâncias de participação (órgãos, eventos e etapas de processos decisórios) deve ser um dos objetivos municipais, e o Plano Diretor deve orientar formas para que isso ocorra. O aumento do papel propositivo e deliberativo das instâncias de participação popular é uma destas formas, pois a possibilidade de definir os rumos da política municipal e da aplicação de recursos públicos (com a criação de fundos municipais ou gestão do Orçamento Participativo, por exemplo) é importante para que diversos segmentos da sociedade busquem integrar as instâncias de participação, evitando que estas se tornem meramente consultivas e restrinjam seu potencial de atuação.

É extremamente importante se certificar de que todos os grupos populacionais estejam proporcionalmente representados nos instrumentos e instâncias de participação social, com especial atenção à população negra, idosa, jovem, PCD, LGBTQIA+ e demais grupos minoritários e/ou historicamente excluídos dos processos de tomada de decisão pública.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

5.5 Garantir a participação plena e efetiva das mulheres e a igualdade de oportunidades para a liderança em todos os níveis de tomada de decisão na vida política, econômica e pública

6.b Apoiar e fortalecer a participação das comunidades locais, para melhorar a gestão da água e do saneamento

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

16.6 Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis

16.7 Garantir a tomada de decisão responsiva, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se os conselhos relacionados à política urbana, ambiental e ao Plano Diretor não possuem funções deliberativas...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui pelo menos um órgão colegiado implementado e em funcionamento; ▸ precisa regulamentar funções deliberativas e/ou de controle financeiro (por exemplo, com a criação de fundos municipais) para os órgãos colegiados.	**Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana**

Se os conselhos relacionados à política urbana, ambiental e ao Plano Diretor são pouco frequentados...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ possui pelo menos um órgão colegiado implementado e em funcionamento; ▸ pode promover debates, audiências, consultas e conferências como divulgação de temas tratados no(s) conselho(s); ▸ pode promover estas instâncias participativas de forma descentralizada, realizando eventos e encontros por bairro/região, em áreas diretamente afetadas ou com segmentos técnicos e econômicos afins; ▸ deve buscar meios de simplificar a linguagem técnica e melhorar a transmissão de informações fundamentais à população em geral e, principalmente, aos grupos com maior dificuldade de acesso ou necessidades especiais.	**Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Como os órgãos colegiados influenciam a política urbana e ambiental no município?

- Caracterização dos órgãos colegiados existentes
  - para os órgãos consultivos, quantificar se as opiniões e os pareceres dos conselhos têm sido acatados pelos poderes Executivo e Legislativo;
  - para os órgãos deliberativos, identificar quais temas e/ou processos têm sido tratados e, caso haja, que outros temas deveriam ser tratados;
  - verificar se os órgãos colegiados com fundo relacionado têm sido mais ativos;
  - verificar como é a inserção dos órgãos colegiados nos procedimentos administrativos relacionados ao tema (por exemplo, quais as atividades do Conselho da Cidade em processos de licenciamento urbanístico);
  - verificar se o órgão colegiado tem realizado atividades propositivas, como a elaboração de resoluções, estudos e projetos, entre outros.

Sobre a presença de representantes e da sociedade civil em geral nas reuniões do órgão deliberativo:

- Formas de comunicação das diversas atividades do órgão
  - avaliar como é feita a divulgação de reuniões ordinárias e extraordinárias;
  - verificar como são apresentadas/divulgadas à sociedade as opiniões, deliberações, resultados e propostas do órgão colegiado (e eventual fundo relacionado).

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, assim como pessoas integrantes de movimentos sociais ou de conselhos existentes devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E99 Criar órgão(s) colegiado(s) da política urbana e ambiental municipal a fim de fomentar a gestão democrática contínua

PROBLEMÁTICA P56 P57

TEMA T18

Por que implementar esta estratégia é importante?

Os órgãos colegiados são importantes para estabelecer diálogos e negociações mais diretas entre agentes interessados nos processos de desenvolvimento de políticas urbanas e ambientais. Desta forma, permitem a criação de pactos na sociedade civil e entre esta e o poder público. Por serem órgãos cujo funcionamento prevê a realização de encontros periódicos, bem como a definição de atribuições e poderes do órgão e seus membros, são uma importante forma de fomentar a gestão democrática contínua. Tal continuidade pode ser incentivada por diversos mecanismos, dentre eles: a inclusão do órgão colegiado em processos administrativos e de licenciamento; a criação de um fundo municipal para que o órgão defina a alocação de recursos públicos; a possibilidade de o órgão fazer convocações de debates, consultas e audiências públicas etc. É importante que o município avalie, perante sua estrutura administrativa, a quantidade e o tipo de órgão colegiado adequado, evitando, por exemplo, a criação de conselhos municipais em excesso – inviabilizando o funcionamento cotidiano de alguns pela dificuldade de mobilizar muitos segmentos sociais – ou a criação de poucos conselhos – resultando em um conselho sobrecarregado e em processos administrativos mais demorados.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

16.5 Reduzir substancialmente a corrupção e o suborno em todas as suas formas

16.7 Garantir a tomada de decisão responsiva, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município é de pequeno ou médio porte e/ou possui reduzida estrutura administrativa e institucional...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ deve priorizar a implementação de órgão colegiado que contemple diversos temas relativos à política urbano-ambiental (Conselho de Desenvolvimento Urbano, Conselho da Cidade etc.).	**Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana**

Se o município é de grande porte e/ou possui boa estrutura administrativa e institucional...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ pode considerar a implementação de órgãos colegiados específicos por tema da política urbano-ambiental (Conselho de Habitação, Conselho de Patrimônio, Conselho do Meio Ambiente etc.).	**Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Como avaliar e decidir qual é ou quais são os órgãos colegiados mais viáveis e/ou importantes para implementação no município?

- Caracterização da estrutura administrativa e institucional do município
  - avaliar o histórico de órgãos colegiados que funcionam ou já funcionaram, identificando quais ficaram apenas no papel, quais tiveram adesão popular e como foi a relação entre o órgão colegiado, as secretarias e os processos técnico-administrativos cotidianos;
- Para o pleno funcionamento dos órgãos colegiados é preciso haver a participação de representantes do poder público, que terão como uma de suas responsabilidades facilitar a articulação entre as atividades dos órgãos colegiados e os procedimentos cotidianos das secretarias municipais. Portanto, ao decidir sobre a criação de diversos órgãos colegiados, é preciso avaliar a viabilidade de tempo e de recursos humanos para serem deslocados no dia a dia.
  - analisar a composição e a quantidade de secretarias ligadas às políticas urbanas e ambientais no poder Executivo, para identificar se determinado tema é tratado por setores de maior ou menor porte.
- Caracterização do grau e tipos de mobilização popular no município
  - identificar se há grupos organizados por segmento econômico ou demanda social, como entidades e movimentos sociais, de demanda por moradia, por desenvolvimento turístico ou por segurança alimentar, entre outros;
  - identificar se há grupos organizados em torno de questões relativas a bairros ou territórios específicos, por exemplo, em defesa de determinada área de proteção ambiental, pela regularização fundiária de uma região ou pela transformação de um bairro, entre outros;
  - avaliar, dentre os grupos identificados, se possuem voz ativa nos processos participativos municipais, inclusive de forma propositiva;
  - verificar se o município possui ou já possuiu programas e outras formas de capacitação de grupos da população para participação e controle social;
  - *certificar-se de que todos os grupos populacionais estejam proporcionalmente representados nos órgãos colegiados da política urbana e ambiental, com especial atenção à população negra, idosa, jovem, PCD, LGBTQIA+ e demais grupos minoritários e/ou historicamente excluídos dos processos de tomada de decisão pública.*

Consultar representantes dos grupos organizados identificados e de secretarias com integrantes dos órgãos colegiados existentes ou extintos para diagnosticar o quadro em questão. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E100 Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles

PROBLEMÁTICA P56 P57

TEMA T18

Por que implementar esta estratégia é importante?

A gestão democrática municipal deve ocorrer de forma integrada, ou seja, as decisões tomadas coletivamente em cada órgão, evento e etapa de participação popular precisam ter seus papeis bem estabelecidos, a fim de evitar que haja sobreposições de decisões que eventualmente inviabilizem a sequência dos processos sociais e administrativos. Por exemplo, caso existam pelo menos dois órgãos colegiados no município, é preciso indicar sobre quais temas cada um pode tratar e, nos casos em que os dois estejam envolvidos, qual decisão pode ou deve predominar e por quê. O mesmo vale para as discussões e os processos decisórios em debates, consultas públicas, audiências e conferências. Além disso, ao tratar da interação entre as diferentes etapas do processo de gestão democrática, o município – inclusive por meio do Plano Diretor – pode e deve indicar formas pelas quais o conteúdo de uma etapa influi em outra, por exemplo, quando e de que maneira os dados de monitoramento das dinâmicas urbanas podem ser usados para decisões a serem tomadas no âmbito dos conselhos e fundos municipais.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

16.6 Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis

16.7 Garantir a tomada de decisão responsiva, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis

16.10 Assegurar o acesso público à informação e proteger as liberdades fundamentais, em conformidade com a legislação nacional e os acordos internacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município tem ou pretende implementar pelo menos um instrumento de gestão democrática...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ deverá identificar no Plano Diretor, para cada instrumento de gestão democrática existente ou previsto, as formas como estes se articulam para os objetivos da política territorial municipal, inclusive com outros instrumentos, por exemplo, os que necessitam de monitoramento técnico mais complexo, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); ▸ deverá identificar no Plano Diretor, para cada um deles, se os instrumentos de gestão democrática existentes ou previstos possuem atribuições relativas a comunicação, informação, debate, decisão e/ou monitoramento da política territorial municipal; ▸ necessita apontar no Plano Diretor as formas de interação entre os instrumentos de gestão democrática, por exemplo, a previsão de debates e consultas públicas para temas tratados nos órgãos colegiados ou a forma de discussão pública de dados obtidos no monitoramento da política urbana, entre outros.	**Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana** **Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são as relações entre os processos e os órgãos de gestão democrática existentes no município?

- ▸ Formas de comunicação das diversas atividades relacionadas a processos participativos
  - ▹ para órgãos colegiados e seus fundos, avaliar como é feita a divulgação de chamadas para reuniões, de opiniões, de deliberações e de propostas;
  - ▹ para debates, consultas públicas, audiências e conferências, avaliar como é feita a divulgação de convite para participação e de devolutivas dos comentários, sugestões e incorporações às políticas ou aos projetos em questão;
  - ▹ para monitoramento da política urbana, avaliar quais são as ferramentas técnicas e de comunicação utilizadas no dia a dia e quais são as formas de acesso público a tais informações (se periódicas ou contínuas)
- ▸ Tipos de interação entre processos e órgãos de gestão democrática
  - ▹ identificar se os órgãos colegiados existentes convocam e/ou realizam debates, consultas e audiências públicas e com qual finalidade (por exemplo, para temas que serão deliberados no próprio órgão, para discutir ou deliberar sobre políticas diversas, para apresentar relatório de atividades desenvolvidas etc.);
  - ▹ identificar se há previsões legais ou procedimentos cotidianos que articulam os processos de participação popular e determinadas decisões de políticas urbanas ou instrumentos urbanísticos (por exemplo, obrigatoriedade de conselho gestor e periodicidade de audiências e consultas para decisões sobre regularização fundiária);
  - ▹ identificar se há processos participativos para apresentação, discussão e deliberação a partir de informações obtidas no monitoramento das dinâmicas urbanas.

Consultar secretarias e/ou departamentos municipais de urbanismo, desenvolvimento urbano, meio ambiente, obras, habitação e planejamento, além de representantes dos órgãos colegiados existentes e de grupos organizados da sociedade civil para que suas opiniões embasem o diagnóstico dos aspectos positivos e negativos das relações entre processos e órgãos de gestão democrática. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do *tema* que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com *estratégias* e *instrumentos* adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E101 Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias

PROBLEMÁTICA P56 P57

TEMA T18

Por que implementar esta estratégia é importante?

As formas públicas de divulgação, comunicação e debate são importantes meios de mobilização coletiva e, por este motivo, é importante que o município se empenhe para ampliar e dar maior variedade a tais processos coletivos, que podem ocorrer tanto de forma presencial quanto digitalmente. Os meios digitais podem facilitar monitoramentos, divulgações e consultas, mas não devem substituir formas presenciais e até territorializadas (por bairros/regiões), que são fundamentais para a participação, principalmente, da população diretamente atingida, de segmentos de baixa renda e de grupos com menor possibilidade de acesso digital qualificado. Grupos sociais específicos sofrem limitações adicionais no exercício de seu direito à cidade. Mulheres, pessoas LGBTQIA+, pessoas negras, pessoas com deficiência, crianças, pessoas jovens, pessoas idosas, povos e comunidades tradicionais vivenciam questões específicas em razão do grupo social a que pertencem. É importante mobilizar e envolver todos os grupos identificados no território, nas diferentes etapas de consulta e deliberação, e que os processos presenciais aconteçam em locais bem atendidos por redes de transporte coletivo e em horários/dias que melhor se adequem ao cotidiano destes grupos sociais. A mobilização popular também deve ser considerada para que o poder público possa prever temas e formas de capacitação da população, buscando que os diversos segmentos sociais possam propor soluções, revisões e encaminhamentos nas políticas territoriais.

A educação urbanística consiste em um conjunto de ações que objetivam conscientizar a população sobre a cidade, despertar um olhar individual e coletivo para as questões urbanas, disseminar a legislação urbanística e elaborar parcerias entre a sociedade civil e o governo para a construção de uma cidade mais humana. É importante o reconhecimento pela população de seus direitos e deveres, de forma a interferir positivamente e significativamente com transformações necessárias para a cidade.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

5.5. Até 2030, garantir a participação plena e efetiva das mulheres e a igualdade de oportunidades para a liderança em todos os níveis de tomada de decisão na vida política, econômica e pública.

10.2 Até 2030, empoderar e promover a inclusão social, econômica e política de todos, independentemente da idade, gênero, deficiência, raça, etnia, origem, religião, condição econômica ou outra.

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

16.6 Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis

16.7 Garantir a tomada de decisão responsiva, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município deseja implementar ou melhorar o funcionamento de instrumento(s) e/ou ferramenta(s) de publicidade, comunicação, debate e decisão participativa presencial...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ pode promover debates, audiências, consultas e conferências como divulgação de temas tratados no(s) conselho(s); ▸ pode promover estas instâncias participativas de forma descentralizada, realizando eventos e encontros por bairro/região ou em áreas diretamente afetadas; ▸ deve buscar meios de simplificar a linguagem técnica e melhorar a transmissão de informações fundamentais à população em geral e, principalmente, aos grupos com maior dificuldade de acesso ou necessidades especiais; ▸ pode incentivar e capacitar grupos ou setores da sociedade civil para que incidam nos processos decisórios fornecendo informações, além de elaborar propostas e iniciativas próprias.	**Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano** **Órgãos Colegiados e Fundos Municipais de Política Pública**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano ▸ Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	

Se o município deseja criar ou melhorar as formas de monitoramento técnico e popular para avaliação das dinâmicas urbanas, inclusive por meios digitais...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ pode promover debates, audiências, consultas e conferências para divulgação de resultados obtidos e avaliação das dinâmicas urbanas; ▸ deve buscar meios de simplificar a linguagem técnica e melhorar a transmissão de informações fundamentais à população em geral e, principalmente, aos grupos com maior dificuldade de acesso digital qualificado; ▸ deve garantir a transparência da gestão municipal por meio de coleta, organização e divulgação (periódica ou contínua) de dados relativos ao desenvolvimento urbano-ambiental e seus instrumentos relacionados, inclusive dados financeiros.	**Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)	

Se, no município, é preciso mobilizar e capacitar a população para incidir propositivamente na política urbano-ambiental municipal como um todo...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que: ▸ pode promover instâncias participativas de forma descentralizada, realizando eventos e encontros por bairro/região ou em áreas diretamente afetadas; ▸ possui pelo menos um empreendimento ou atividade de impacto urbano e/ou ambiental (em funcionamento ou em fase de aprovação/licenciamento); ▸ ver também Tema **Grandes Projetos de Impacto** ▸ deve garantir que a população moradora das áreas de influência dos empreendimentos possa opinar e decidir sobre as ações previstas no local e a mitigação de impactos previstos.	**Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Em que tipo de situação é preciso mobilizar a população e com qual finalidade?

- Processos contínuos de gestão democrática
  - identificar se há processos participativos voltados ao monitoramento das dinâmicas urbanas, inclusive para apresentação, discussão e deliberação;
  - identificar se há órgãos colegiados e processos participativos, como conselhos, consultas públicas, audiências e conferências;
  - verificar se o município possui ou já possuiu programas e outras formas de capacitação de grupos da população para participação, controle social e proposição – via iniciativa popular – de projetos de lei, planos e projetos de desenvolvimento urbano.
- Mapa com identificação de empreendimentos/atividades de impacto de vizinhança ou ambiental e suas áreas de influência
  - identificar o público a ser mobilizado para cada caso (por exemplo, população moradora da área de influência, equipes técnicas e de pesquisa das questões em debate, ou segmentos econômicos potencialmente beneficiados e prejudicados);
  - avaliar a possibilidade de realizar processos participativos em local próximo à área impactada, para facilitar o acesso da população vizinha.
- Mapa de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)
  - identificar as ZEIS prioritárias para regularização fundiária e, dentre elas, as que possuem ou deverão instituir conselhos gestores;
  - avaliar a possibilidade de realizar processos participativos em local próximo à área em questão, para facilitar o acesso da população moradora;
  - verificar se o município possui normativa própria sobre assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos e articular esta assistência a áreas demarcadas como ZEIS (caso necessário, com indicação de prioridades)

Consultar secretarias e/ou departamentos municipais de urbanismo, desenvolvimento urbano, meio ambiente, obras, habitação e planejamento, além de representantes dos órgãos colegiados existentes e de grupos organizados da sociedade civil para que suas opiniões embasem o diagnóstico dos aspectos positivos e negativos das relações entre processos e órgãos de gestão democrática. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E102 Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano.

PROBLEMÁTICA P13 P60

TEMA T02 T03 T07

Por que implementar esta estratégia é importante?

O espraiamento da mancha urbana pela produção de loteamentos, condomínios e empreendimentos verticais ou horizontais, nas bordas das áreas urbanas ou em áreas afastadas, sobrecarrega a infraestrutura e serviços urbanos, piora as condições de mobilidade e pode gerar grandes áreas homogêneas sem mistura de usos ou mesclas sociais. É preciso evitar muros contínuos, usos homogêneos e estrangulamento do sistema viário, bem como áreas extensas de solo impermeável.

O município pode direcionar ou condicionar a ocupação do território permitindo melhor aproveitamento da infraestrutura existente, com estímulo à micromobilidade, ao transporte ativo e à maior proximidade entre áreas de moradia e emprego.

No caso de áreas efetivamente aptas à expansão urbana, é preciso avançar em condicionantes para implementação dos empreendimentos, garantindo maior qualidade urbana e ambiental. Para além das condições básicas de oferta de infraestrutura (saneamento, iluminação pública, etc), é preciso avançar na previsão de equipamentos de cultura, educação, saúde, lazer, além de áreas de serviço e comércio local, de forma compatível com a densidade populacional prevista. Arborização no entorno, calçadas com largura acessível, estrutura para mobilidade ativa, acesso ao transporte coletivo, praças, e espaços de lazer para crianças precisam ser previstos na região.

Muitos loteamentos ou condomínios são utilizados de forma sazonal (veraneio), no entanto, é preciso prever todas as condicionantes necessárias para sua ocupação permanente respeite a densidade mínima prevista. As práticas de teletrabalho, exacerbadas pela pandemia de Covid19, conferiram maior flexibilidade para mudanças momentâneas de moradia, gerando maior demanda por imóveis temporários, que, no entanto, demandam das mesmas condições urbanas e ambientais da moradia permanente.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis em todos os países

11.5 Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados a água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção a qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

13.1 Reforçar a resiliência e a capacidade de adaptação a riscos relacionados ao clima e as catástrofes naturais em todos os países.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se no município há previsão ou estão sendo implementados empreendimentos (horizontais ou verticais) de forma justaposta ou ocupando grandes extensões territoriais nas bordas ou em áreas afastadas.	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ deve garantir que as áreas previstas para expansão urbanas são aptas à urbanização ▸ deve prever condicionantes para novos loteamentos para além das infraestruturas básicas;	**Parcelamento do Solo Urbano** **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Licenciamento Ambiental	

Se no município já existem empreendimentos (horizontais ou verticais) ocupando grandes extensões territoriais nas bordas ou em áreas afastadas, acarretando a necessidade de melhoria das condições urbanas e ambientais.	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ deve-se prever e regular áreas para garantir mesclas de usos, equipamentos e melhores condições de mobilidade urbana. ▸ deve prever condicionantes para novos loteamentos para além das infraestruturas básicas;	**Sistemas de Estruturação Territorial** **Direito de Preempção**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Que áreas são aptas a expansão urbana e novos loteamentos?

- Mapa de aptidão à ocupação cruzando com mapas de sistemas de mobilidade, infraestrutura e equipamentos públicos e riscos climáticos.
- Que novos parâmetros ou condicionantes são importantes para garantir a implementação adequada dos novos loteamentos? Avaliar exigências de saneamento compatíveis com as condições ambientais das áreas, necessidade de áreas suplementares para mobilidade urbana e ativa, áreas para equipamentos, e demais condicionantes de qualidade urbana.

Que áreas já possuem loteamentos ou condomínios que necessitam de melhorais das condições urbanas e ambientais?

- Avaliar as condições de implementação existentes. Os parâmetros de uso e ocupação do solo estão adequados? Há áreas previstas para usos comerciais e de serviços? Há equipamentos suficientes? Como estão as condições de mobilidade?

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, assim como pessoas integrantes de movimentos sociais ou de conselhos existentes devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA E103 Estruturar uma política de saneamento ambiental vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono.

PROBLEMÁTICA P59 P37 P39

TEMA T07 T09 T10 T11 T13

Por que implementar esta estratégia é importante?

A universalização dos sistemas de coleta, tratamento e disposição de efluentes no município não representa apenas um grande desafio para os municípios brasileiros na redução da insalubridade de assentamentos informais e de áreas rurais, e dos riscos de contaminação do solo e dos recursos hídricos. A ampliação das redes coletoras e de tratamento de esgoto também é etapa essencial para a redução das emissões do setor de resíduos e para a adoção de tecnologias de baixo carbono. Também de grande importância é a redução da sobrecarga dos mananciais de abastecimento e dos sistemas de tratamento, que pode ser atingida, dentre outras soluções, por meio da reutilização de águas residuais e do aproveitamento da água da chuva. Juntamente com a redução da demanda, medidas para aumentar a eficiência e aproveitamento energético nos processos de tratamento de efluentes, assim como a utilização de energias renováveis representam uma importante estratégia de redução das emissões de GEE.

Águas residuais são os efluentes que têm origem nas máquinas de lavar, chuveiros e pias de banheiro, já as **águas residuais contaminadas** são aquelas provenientes de vasos sanitários. Ambos os tipos são considerados efluentes que compõem o esgoto doméstico, mas eles se diferenciam pelo local de geração e pela composição, e podem ser reaproveitados com tecnologia adequada.

Os métodos de tratamento de efluentes que também privilegiam a mitigação das emissões de GEE podem ser adotados em diferentes escalas (soluções baseadas na natureza descentralizada, nas escalas predial, de loteamento ou rural, ou centralizada no sistema público municipal de tratamento) e o plano diretor pode contribuir para estruturar estas medidas e definir diretrizes para articular os planos setoriais no que tange a redução das emissões de GEE advindas do setor de resíduos. Nesta estratégia, serão apontados os instrumentos e as ferramentas que podem ser inseridos nos Planos Diretores para reduzir as emissões de GEE relacionadas ao sistema de tratamento de efluentes líquidos.

Contribui para as seguintes metas dos ODS
Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

6.3 Até 2030, melhorar a qualidade da água, reduzindo a poluição, eliminando despejo e minimizando a liberação de produtos químicos e materiais perigosos, reduzindo à metade a proporção de águas residuais não tratadas e aumentando substancialmente a reciclagem e reutilização segura globalmente;

6.4 Até 2030, aumentar substancialmente a eficiência do uso da água em todos os setores e assegurar retiradas sustentáveis e o abastecimento de água doce para enfrentar a escassez de água, e reduzir substancialmente o número de pessoas que sofrem com a escassez de água;

11.1 Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas;

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros;

12.2 Até 2030, alcançar a gestão sustentável e o uso eficiente dos recursos naturais;

12.4 Até 2020, alcançar o manejo ambientalmente saudável dos produtos químicos e todos os resíduos, ao longo de todo o ciclo de vida destes, de acordo com os marcos internacionais acordados, e reduzir significativamente a liberação destes para o ar, água e solo, para minimizar seus impactos negativos sobre a saúde humana e o meio ambiente;

12.5 Até 2030, reduzir substancialmente a geração de resíduos por meio da prevenção, redução, reciclagem e reuso;

13.2 Integrar medidas da mudança do clima nas políticas, estratégias e planejamentos nacionais;

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui ou prevê a instalação de empreendimentos de grande porte em áreas de reestruturação e/ou requalificação urbana...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ deve prever condicionantes para novos loteamentos para além das infraestruturas básicas; ▸ deve prever o tratamento controlado de esgotos (efluentes domésticos e industriais) e a recuperação de energia (térmica ou elétrica) a partir da incineração do lixo e/ou da recuperação de metano nos aterros.	**Estudo prévio de impacto ambiental** (EIA) **Zoneamento** **Sistemas de Estruturação do Território**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Licenciamento ambiental ▸ Plano de Saneamento ▸ Plano de Manejo de Águas Pluviais ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

Quais são as necessidades de aprimoramento do saneamento ambiental e de urbanização de assentamentos precários e loteamentos irregulares no município? Como estas se relacionam com as diretrizes da Macrozona em que estão inseridos?

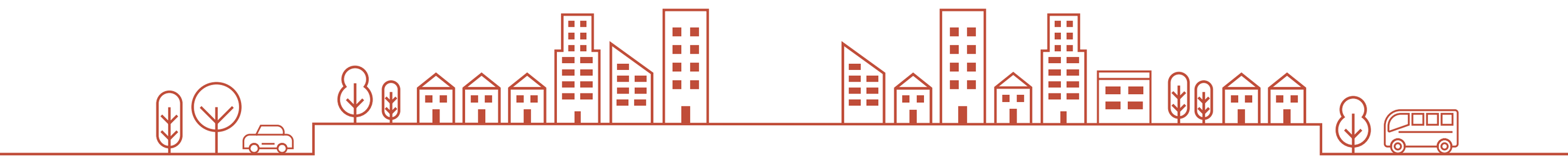
- Avaliar Mapa das redes de abastecimento de água e de redes de coleta e tratamento de esgotamento sanitário.
- Mapa de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais sem regularização fundiária, palafitas, cortiços, entre outros).

Quais as possibilidades de redução das emissões de GEE através de novas tecnologias ou exigências para o tratamento e disposição?

Avaliar possibilidade de retenção de águas e do tratamento de esgotamento sanitário com tecnologias de baixo carbono.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro e integrantes de movimentos de moradia e de organizações atuantes no tema devem ser chamados a contribuir no mapeamento das condições reais de saneamento e precariedade habitacional no município, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



ESTRATÉGIA	E104 Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso
PROBLEMÁTICA	P19 P43 P59
TEMA	T05 T06 T08 T12

Por que implementar esta estratégia é importante?

Dentro do setor de energia, o transporte é responsável pela maior parte das emissões dos municípios brasileiros. Nas grandes cidades, ele chega a ser a maior fonte de emissões de GEE. Para diminuir a quantidade de emissões deste setor é necessário alinhar o planejamento do uso do solo e da mobilidade urbana, reduzindo distâncias e a quantidade de viagens necessárias, assim como viabilizando a mobilidade ativa. Uma das estratégias possíveis é a delimitação de zonas livres de tráfego na cidade. Para tanto, é importante estabelecer áreas com uso misto (bairros e edifícios combinando moradias e empregos, assim como equipamentos públicos de saúde, educação e lazer). Além da redução de emissões de GEE, esta estratégia contribui para a redução da poluição do ar local e apresenta grande potencial para melhoria da qualidade dos espaços públicos e da saúde urbana. O Plano Diretor assume, dessa forma, papel fundamental no estabelecimento das condições básicas para implantação de um sistema de mobilidade urbana menos dependente de automóveis motorizados.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

3.6 Até 2020, reduzir pela metade as mortes e os ferimentos globais por acidentes em estradas.

11.2 Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos.

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros

11.7 Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência.

13.2 - Integrar medidas da mudança do clima nas políticas, estratégias e planejamentos nacionais

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município possui centros urbanos ou de bairros com tráfego elevado e demanda por melhores condições de micro acessibilidade e qualidade do ar...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ Pode delimitar áreas específicas no perímetro urbano com restrição de acesso para automóveis, favorecendo o deslocamento não-motorizado; ▸ Deve instituir padrões para controle de poluentes em locais e horários determinados, com a possibilidade de restrição da circulação e do acesso; ▸ Deve garantir condições de mobilidade ativa, calçadas acessíveis, redes cicloviárias, e arborização adequada de forma a garantir qualidade urbana e ambiental ▸ O município pode incentivar e regulamentar o uso de veículos (particulares, de transporte público e de carga) mais eficientes e com combustíveis eficientes/mais limpos (veículos com diesel mais limpo, uso de biocombustíveis, biocombustíveis de segunda geração e veículos elétricos) este pode ser também uma condicionante para o trânsito em determinadas áreas na cidade. Ver também Estratégia 76.	**Zoneamento Especial** **Sistema de Estruturação Territorial** **Zoneamento**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano Municipal de Mobilidade Urbana ▸ Código de Posturas ▸ Plano Municipal de Arborização Urbana ▸ Plano Municipal de Iluminação Pública	

Se o município não possui sistemas de monitoramento de emissões ou o sistema não tem ampla cobertura...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ Pode estabelecer sistemas de gestão da qualidade do ar, com a instalação de estações de monitoramento ou ampliação da rede existente com especial atenção aos centros urbanos e áreas próximas a parques industriais ou eixos de transportes rodoviário intenso (de pessoas e de carga);	**Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

- Mapa de centralidades
- Mapa de equipamentos
- Mapa de uso e ocupação do solo

Quais as áreas com maiores emissões de GEE provenientes do setor de energia – mobilidade?
Avalie a concentração e circulação de transporte coletivo e de cargas.

Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro devem ser chamadas a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.

ESTRATÉGIA	E105	Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a adoção de medidas de eficiência energética em construções.
PROBLEMÁTICA	P15 P23 P31 P59	
TEMA	T05 T08 T09	

Por que implementar esta estratégia é importante?

Um grande desafio para os municípios no que se refere à mitigação da mudança climática é garantir um desenvolvimento econômico elevado e ao mesmo tempo reduzir as emissões de GEE provenientes do consumo energético industrial, da produção de combustíveis e da geração de eletricidade. Embora a matriz de energia elétrica brasileira seja, em grande parte, baseada em hidrelétricas, com as variações no regime de chuva (previstas para serem ainda mais intensas com a mudança climática) e com a crescente demanda por energia elétrica, se faz muitas vezes necessário acionar termoelétricas fósseis, elevando significativamente as emissões desse setor. Para evitar que isso ocorra e adotar um desenvolvimento econômico próspero que mitigue os efeitos da mudança climática, é necessário empregar fontes renováveis alternativas, diversificar e descentralizar a geração e consumo de energia, além de incentivar a construção ou reforma de edifícios mais eficientes e estimular atividades industriais mais sustentáveis.

O desconforto térmico devido às altas temperaturas e ilhas de calor já é uma realidade nas cidades brasileiras, problema este que tende a aumentar com a mudança do clima. Para isso é importante os municípios incentivarem o uso de arquitetura bioclimática, melhorando a eficiência das edificações. Construções com ventilação passiva e o uso de materiais apropriados para promover maior conforto climático e redução da necessidade do uso de energia para aquecimento ou refrigeração, por exemplo. Além disso, é necessário rever padrões de design, parâmetros urbanísticos e de planejamento de infraestruturas e construções para lidar com o aquecimento e aumentar o albedo (refletividade) das edificações, como por exemplo com a adoção de telhados verdes nas edificações públicas por intermédio inclusive de incentivos financeiros.

A viabilizada de ampliar tanto as fontes de produção como de consumo renováveis pode ser melhor articulada na escala regional ou metropolitana através de consórcios intermunicipais ou acordos de cooperação.

Contribui para as seguintes metas dos ODS Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

7.2 Até 2030, aumentar substancialmente a participação de energias renováveis na matriz energética global.

7.3 Até 2030, dobrar a taxa global de melhoria da eficiência energética.

7.b Até 2030, expandir a infraestrutura e modernizar a tecnologia para o fornecimento de serviços de energia modernos e sustentáveis para todos nos países em desenvolvimento, particularmente nos países menos desenvolvidos, nos pequenos Estados insulares em desenvolvimento e nos países em desenvolvimento sem litoral, de acordo com seus respectivos programas de apoio.

9.1 Desenvolver infraestrutura de qualidade, confiável, sustentável e resiliente, incluindo infraestrutura regional e transfronteiriça, para apoiar o desenvolvimento econômico e o bem-estar humano, com foco no acesso equitativo e a preços acessíveis para todos.

9.4 Até 2030, modernizar a infraestrutura e reabilitar as indústrias para torná-las sustentáveis, com eficiência aumentada no uso de recursos e maior adoção de tecnologias e processos industriais limpos e ambientalmente adequados; com todos os países atuando de acordo com suas respectivas capacidades.

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros.

11.3 Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países.

11.6 Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros.

Que instrumentos posso utilizar para concretizar esta estratégia?

Se o município precisa reduzir as emissões advindas do consumo de energia...	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ é preciso incentivar a a geração e consumo de energia por fontes renováveis alternativas às hidrelétricas (fotovoltaica, eólica, geotérmica e bioenergética e até mesmo energia gerada pelas marés e por ondas). ▸ é preciso promover e incentivar a produção e consumo de energia de fontes renováveis e limpas em diferentes escalas (local/predial, na comunidade/bairro, na escala municipal e regional.... (ver tmbém E104).	**Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)** **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) / Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) ▸ Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) ▸ Plano Municipal de Iluminação Pública ▸ Parceria Público Privada (PPP)	

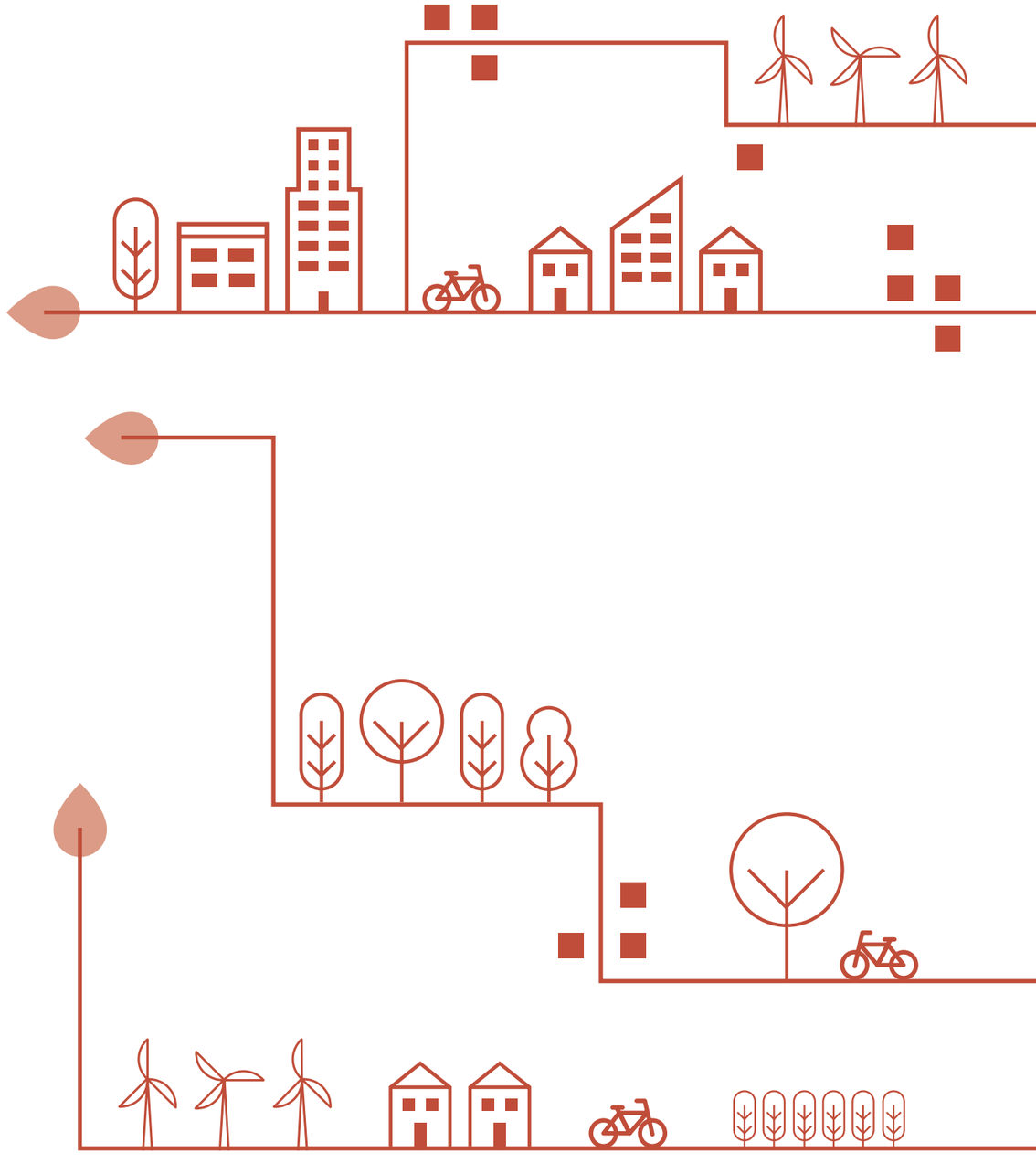
Se o município apresenta Ilhas de Calor	Instrumentos do Plano Diretor
Significa que o município: ▸ Há áreas com baixa permeabilidade e carentes de áreas verdes. ▸ Não há incentivos para utilização de energias renováveis e de materiais e tecnologias sustentáveis.	**Zoneamento especial** **Sistema de Áreas Verdes**
FERRAMENTAS COMPLEMENTARES	
▸ Código de Obras e Edificações (COE) ▸ Código de Posturas ▸ Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC) ▸ Plano Municipal de Arborização Urbana	

Análises complementares sugeridas

A partir dos levantamentos sugeridos nas problemáticas relacionadas, aprofunde alguns aspectos das análises:

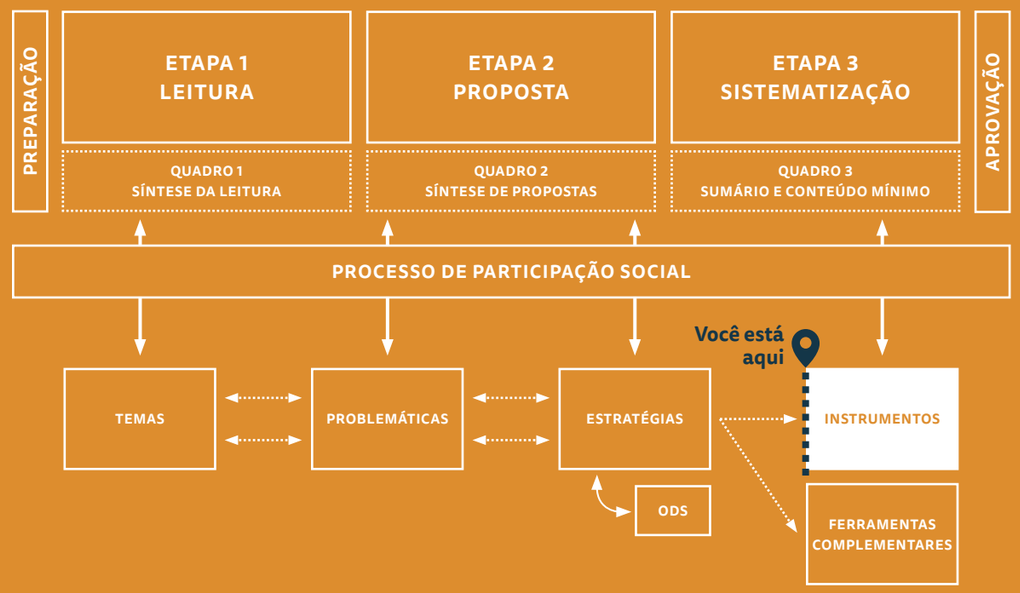
Pessoas moradoras e usuárias da região ou do bairro, bem como pessoas agentes relacionadas à construção civil e mercado imobiliário devem ser chamados a contribuir na construção desta leitura, garantindo que a leitura técnica seja complementada pela social de forma articulada. A participação da sociedade civil é importante não apenas nesta etapa de levantamento e leituras, mas em todas as fases de elaboração da política, desde o planejamento até a gestão democrática cotidiana.

Não me enquadro em nenhuma das hipóteses apresentadas. O que fazer?
SUGESTÃO 1 Verifique se as questões levantadas não estão contempladas em outras problemáticas do ***tema*** que você está desenvolvendo.
SUGESTÃO 2 Caso você tenha uma especificidade não contemplada, procure desenvolver um circuito completo com ***estratégias*** e ***instrumentos*** adaptados à sua realidade.



Instrumentos

i1 Consórcio Imobiliário
i2 Debates, audiências, consultas públicas e conferências sobre assuntos de interesse urbano
i3 Direito de Preempção
i4 Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)
i5 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
i6 Operação Urbana Consorciada (OUC)
i7 Órgãos Colegiados e Fundos Municipais de Política Urbana
i8 Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)
i9 Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
i10 Macrozoneamento
i11 Parcelamento do Solo Urbano
i12 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública
i13 Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)
i14 Transferência do Direito de Construir (TDC)
i15 Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
i16 Zoneamento
i17 Zoneamento Especial
i18 Sistemas de Estruturação Territorial



INSTRUMENTO I1 Consórcio Imobiliário
Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 46

O QUE É?

O **Consórcio Imobiliário** é um instrumento de cooperação entre o poder público e a iniciativa privada, utilizado para viabilizar empreendimentos quando existe interesse público. No consórcio imobiliário, a pessoas proprietária de imóvel notificado para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) que não possui condições financeiras de cumprir a obrigação no prazo notificado, transfere o imóvel ao poder público municipal, tornando este o responsável pela realização de obras de urbanização (abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água, iluminação pública), ou de edificação ou de utilização imediata do imóvel. Nesta cooperação, a pessoa proprietária ou é devidamente indenizada pelo imóvel e benfeitoria ou, após a realização do empreendimento, recebe como pagamento unidades habitacionais (casa ou apartamento), em valor proporcional ao da terra antes do loteamento e da urbanização. Os demais lotes ficam com o poder público, para que sejam utilizados no atendimento à população que necessita de habitação. Além da vinculação do Consórcio Imobiliário ao PEUC, áreas de propriedade privada demarcadas para fins de produção de moradia ou regularização fundiária também podem utilizar o Consórcio Imobiliário.

PARA QUE SERVE?

- Realizar urbanização em áreas carentes de infraestrutura e de serviços urbanos e que tenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.
- Induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e de equipamentos, mais aptas para se urbanizar ou povoar.
- Aumentar a oferta de terra e de edificações para atender à demanda habitacional existente no município.

Estratégias relacionadas	
E05	Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).
E06	Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.
E16	Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.
E19	Promover a transformação e/ou ocupação visando ao interesse público em conjunto com a iniciativa privada.
E31	Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.
E49	Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos para população local.
E50	Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novas empresas.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E65	Viabilizar a aquisição de terrenos estratégicos para conversão em áreas verdes ou de proteção de patrimônio cultural.
E71	Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana.
E82	Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais.
E83	Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.

©Vitor Nisida

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO [dados, informações e análises]

- **Análise dos mapeamentos e demarcações de instrumentos relacionados às políticas fundiária e habitacional municipais para identificação de áreas de interesse:** é importante ver se há terrenos de propriedade privada nos quais foram demarcadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), imóveis urbanos privados demarcados e/ou notificados para PEUC, imóveis sujeitos à incidência de instrumentos de regularização fundiária, bem como possíveis dívidas de IPTU dos respectivos imóveis.

- **Planta de valores por m² de terreno (Planta Genérica de Valores – PGV):** para o efetivo cumprimento da função social e a eficácia na aplicação de diversos instrumentos, é importante manter a PGV atualizada, de forma a garantir uma proximidade com o valor efetivo de mercado. No caso dos consórcios, pode ser um importante referencial na definição de valores de contrapartida para contratos e editais de consórcio imobiliário.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que o Consórcio Imobiliário seja majoritariamente regulamentado no Plano Diretor, embora dependa da aprovação de lei específica na Câmara Municipal para estabelecer seus procedimentos. Para regulamentar o Consórcio Imobiliário é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Previsão de utilização do instrumento com objetivos, diretrizes e critérios:** de acordo com as previsões do Estatuto da Cidade para viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóvel que não cumpre sua função social e de acordo com o Plano Diretor, por exemplo, para a produção de habitação de interesse social e urbanização de áreas em situação de precariedade.

- **Demarcação de áreas sujeitas à incidência do instrumento:** é importante demarcar as áreas sujeitas à incidência do instrumento de acordo com os objetivos e critérios estabelecidos. Podem ser feitas vinculações a áreas demarcadas por outros instrumentos como ZEIS e PEUC, por exemplo, mas também vinculações a macrozonas ou zonas específicas do município nas quais qualquer pessoa ou empresa proprietária de área privada pode requerer o Consórcio Imobiliário ao poder público municipal, desde que suas áreas cumpram os critérios do Plano Diretor.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

O Consórcio Imobiliário pode ser regulamentado no próprio Plano Diretor ou então por meio da aprovação de lei específica. Caso haja apenas a previsão do instrumento no Plano Diretor, é importante que o Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior do Consórcio Imobiliário. Já a lei específica que detalhará o uso do instrumento, baseada no Plano Diretor, inclui:

- **Procedimentos, fluxos e responsáveis administrativos:** condições e documentos para elaboração de chamamentos públicos e de recebimento de propostas (para que diversas pessoas ou empresas proprietárias possam apresentar propostas de Consórcio Imobiliário ao poder público municipal), indicativo de previsão de recursos para a execução das obras (dado que sua efetivação depende de disponibilidade orçamentária municipal), requi- sitos de publicitação e validação dos chamamentos, contratos e processos, órgãos ou setores responsáveis pelas principais etapas do processo.

- **Critérios para a elaboração de contratos entre poder público municipal e pessoa ou empresa proprietária:** incluem as formas de pagamento à pessoa proponente e o tipo de contrapartida que pode ser usado (inclusive unidades não residenciais ou residenciais que não sejam Habitação de Interesse Social – HIS), às obrigações de cada parte em relação à obra, os prazos do processo, o tipo de contrato de transferência do imóvel, as condições para existência e abatimento de débitos relativos à propriedade, as condições para contratos com mais de uma pessoa interessada, entre outros critérios pertinentes a cada município.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O Consórcio Imobiliário até hoje não teve experiências finalizadas no Brasil, fato que dificulta a compreensão de suas especificidades de gestão. Caso sejam recebidas diversas propostas, o poder público pode elaborar vários estudos e projetos para subsidiar a escolha da(s) mais pertinente(s) aos objetivos do Plano Diretor e de acordo com os recursos orçamentários disponíveis. Uma vez escolhida a proposta, o Consórcio Imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre a administração pública e a pessoa proprietária . A gestão do Consórcio Imobiliário inclui:

Para um exemplo recente de legislação de Consórcio Imobiliário, veja a Lei Municipal n.16.377, de 1º de fevereiro de 2016, município de São Paulo - SP

Estudos e projetos para o(s) empreendimento(s)

Caso haja diversas pessoas proprietárias interessados no Consórcio Imobiliário, é importante haver subsídios técnicos para a escolha dos empreendimentos que melhor respondem às necessidades municipais, em nível condizente com a etapa preliminar do processo. Esses estudos serão realizados pelo setor, pela empresa pública ou pelo órgão designado pela administração municipal. Caso haja apenas uma proposta, o desenvolvimento do estudo/projeto é importante em nível inicial para validar a utilização de recursos e também as questões qualitativas do empreendimento e da seleção da demanda. Os demais projetos (após assinatura de contrato) seguirão as premissas municipais para execução de obras públicas.

Contrato entre administração pública e pessoa ou empresa proprietária

Deve prever as condições para transferência do imóvel (em geral, por meio de troca ou permuta). Também estabelece condições e prazos para realização da obra, dado que o poder público assume a responsabilidade de promover a obrigação de parcelar, edificar ou dar utilização para um imóvel urbano que não cumpra com a função social, ficando obrigado a seguir o prazo estabelecido na lei que regula o PEUC. O não cumprimento deste prazo implica em improbidade administrativa para os agentes públicos. O contrato também deve ser preciso quanto à forma de pagamento à pessoa ou empresa proprietária mediante unidades imobiliárias. Esta dependerá da obrigação estabelecida: se for o parcelamento, deverá receber como pagamento os lotes urbanizados contendo infraestrutura; se for a utilização ou a edificação, deverá receber unidades edificadas. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues à pessoa proponente será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras. Dessa forma, será preciso estabelecer o critério ou sistema de avaliação dos imóveis para efetivar os valores de contrapartida. Caso o pagamento das unidades imobiliárias seja acima do valor do imóvel antes da execução das obras necessárias para o cumprimento da obrigação, configura-se tanto lesão à ordem urbanística como lesão ao patrimônio público, cabendo respectivamente a promoção de ação civil pública e de ação popular. Por fim, deve apresentar a forma de utilização das unidades resultantes do empreendimento para atendimento da demanda habitacional de baixa renda. Podem ser especificados, por exemplo, mediante uso da concessão de direito real de uso ou de alienação de beneficiários.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001), disponível online.

Fábio Custódio Costa, "Notas sobre o combate a imóveis vazios no Centro de São Paulo: constatações, possibilidades e utopias da reforma urbana", em Anais do XVII ENANPUR, São Paulo, v. 17, n. 1, 2017, disponível online.

INSTRUMENTO I2 Debates, audiências, consultas públicas e conferências sobre assuntos de interesse urbano

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 43-45

O QUE É?

A democratização dos processos decisórios e do controle social é fundamental para transformar o planejamento territorial municipal em ação coletiva, ou seja, em um instrumento social para concretização de demandas, pleitos e desejos dos diferentes grupos na cidade. Este processo é marcado por conflitos de interesse, e o papel do poder público municipal (Câmara/Executivo) é promover um processo organizado de escuta e de debate em torno das diferentes opções e suas implicações para a cidade, viabilizando as escolhas e sua implementação. Assim, os planos urbanísticos, os projetos urbanos e a regulação precisam aproximar-se da comunidade, estabelecendo um forte vínculo com a cidade real.

As Conferências de Política Urbana são grandes encontros, organizados periodicamente, que alcançam ampla participação popular. Nestes encontros são definidas políticas e plataformas de desenvolvimento urbano para o período seguinte. São momentos decisivos da política urbana, nos quais são "pactuados" os consensos e acordos entre o poder público e diversos setores da sociedade.

Os debates, as consultas e as audiências públicas são apresentações e discussões, nas quais as análises e projetos de interesse público são expostos e debatidos, para sua crítica ou avaliação pelos diversos setores da sociedade.

As consultas online têm sido cada vez mais incorporadas pelos municípios como meios de democratizar a gestão urbana. No entanto, é preciso considerar os limites de tais ferramentas, que frequentemente restringem o acesso de populações mais vulneráveis, de baixa renda, idosas e/ou com baixa escolaridade, entre outras. Por vezes estes grupos possuem menos acesso à internet ou mesmo dificuldades de compreensão da linguagem dos documentos online, entre outros limitadores, e, portanto, os meios digitais de participação não devem substituir as apresentações públicas, inclusive diretamente nos territórios onde estes grupos residem.

PARA QUE SERVE?

Todos estes instrumentos possuem como objetivos comuns:

- Estabelecer diálogos e negociações mais diretas entre atores interessados nos processos de desenvolvimento e políticas urbanas, permitindo a criação de pactos na sociedade civil e entre esta e o poder público.
- Democratizar a gestão municipal por meio da criação de instâncias de consulta e de informação, além de diálogo, conflito, proposições e fiscalização de decisões referentes aos investimentos públicos e privados nas cidades.

Estratégias relacionadas	
E54	Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos.
E98	Fortalecer as instâncias de participação popular com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbano-ambiental municipal.
E100	Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles.
E101	Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população para que possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Processo participativo de elaboração do Plano Diretor:** o processo participativo de elaboração do Plano Diretor é um importante ponto de partida para compreender as formas de participação possíveis e desejáveis para a democratização da gestão urbana municipal.

- **Levantamento dos órgãos colegiados e das instâncias de participação existentes:** verificar se há e quais são os conselhos instituídos no município, se foram nomeados, se estão em funcionamento e quais são suas principais atribuições e dificuldades. Também é interessante verificar se foram realizadas conferências municipais e quais foram seu formato e suas principais resoluções ou expectativas. Compreender como se dá (ou não) a parti-

cipação popular no município é um dos meios para identificar os processos bem avaliados, os que requerem alterações/complementações e as formas possíveis de articulação.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

É altamente recomendável que os instrumentos de gestão democrática de desenvolvimento urbano sejam regulamentados no Plano Diretor, para que sejam autoaplicáveis. No entanto, não são conteúdos obrigatórios do Plano Diretor, e sua instância de regulamentação varia. Alguns podem ser ou estar aprovados por meio de lei específica na Câmara Municipal, enquanto outros podem ser ou estar instituídos por meio de decretos do Executivo.

Conferências da política urbana

As conferências de política urbana podem estar previstas nas leis de política urbana do município – Lei Orgânica, Plano Diretor, lei de criação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – ou podem ser feitas sem previsão em lei, mas devem ser aprovadas antecipadamente por meio de decretos, por exemplo. A Conferência deve ter um regimento interno claro, com definição precisa da pauta, daquilo que será discutido e deliberado, e da forma de eleição de delegados e votantes. Normalmente, as conferências são importantes para estabelecer grandes marcos de política urbana, como a formulação de Planos Diretores, sua revisão (que deve ser precedida pela avaliação) e os debates de natureza intersetorial. Na regulamentação da conferência devem ser previstos no mínimo:

- Competências e matérias de deliberação
- Critérios e procedimento para escolha dos delegados
- Forma de organização e de funcionamento da conferência
- Previsão de colegiado responsável pela organização da conferência

Debates e audiências públicas

Debates e audiências, que tratam de temas específicos, devem ser convocados com antecedência e divulgados amplamente para que a participação não seja restrita a poucos envolvidos. Devem sempre contemplar a possibilidade do contraditório, ou seja, a posição das diferentes partes envolvidas no tema a ser decidido, com garantia de espaço equivalente para expressar sua opinião. A falta de previsão legal da obrigatoriedade da audiência pública no processo administrativo de tomada de decisão sobre assuntos de interesse geral ou setorial não exclui o direito de associações de pessoas moradoras, organizações não governamentais, associações de classe, sindicatos, movimentos e organizações populares solicitarem a realização de audiência pública.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O principal requisito para a gestão cotidiana destes instrumentos é a disposição do Executivo e do Legislativo em investir num processo de participação real – e não simulada – nas definições da política urbana. Para tanto, o investimento fundamental deve visar processos de comunicação, formação, capacitação e disseminação de informações, dando condições aos participantes desses espaços para analisar os problemas, discutir sobre as opções e assumir posições.

Processos de comunicação, formação, capacitação e disseminação de informações

Uma linguagem acessível é fundamental para o sucesso de um projeto de participação popular. Ela deve ser condizente com o repertório e as possibilidades de todos os seus membros, principalmente para que os setores populares cheguem à mesa de negociação em pé de igualdade com os interlocutores de outros setores. Esta necessidade de uma linguagem própria aos mecanismos de participação e que reflita o repertório da população não anula um trabalho fundamental: o de capacitar a população para entender uma gama mais ampla de linguagens. É importante que eles conheçam termos como orçamento ou regulação urbanística, como são aplicados na prática, bem como se dá o funcionamento da Câmara e outros órgãos de controle. Esse conhecimento colabora também para o aumento do poder da população.

Não podemos ignorar a enorme assimetria existente em nossa sociedade no que se refere ao acesso a informações, e, portanto, um dos grandes desafios é justamente o aspecto educativo dos processos participativos.

REFERÊNCIAS

Raquel Rolnik (coord.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001), disponível online.

Débora Menegat (coord.), Temas imprescindíveis para a revisão dos Planos Diretores (Porto Alegre: Ministério Público do Rio Grande do Sul), disponível online.

O QUE É?

O **Direito de Preempção** é um instituto jurídico que confere a uma pessoa física ou jurídica a preferência de compra de determinado imóvel urbano quando a pessoa responsável pela propriedade o coloca à venda. No caso previsto pelo Estatuto da Cidade, trata-se da preferência de compra por parte do poder público. O poder público deve definir uma área ou terreno sobre a qual incide esse direito, desde que seja para projetos de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, reserva fundiária, implantação de equipamentos públicos ou comunitários, espaços públicos e de lazer ou áreas de preservação ambiental. Esses objetivos são bastante claros. Entretanto, o Estatuto da Cidade inclui a finalidade de "ordenamento e direcionamento da expansão urbana", objetivo bastante genérico e impreciso.

PARA QUE SERVE?

- O objetivo do Direito de Preempção é facilitar a aquisição de imóveis, por parte do poder público, para a realização de projetos específicos de interesse público, evitando gastos maiores com desapropriações, uma vez que o imóvel deve ser oferecido pelo valor de mercado.
- Constituir um sistema de informações públicas sobre as vendas de imóveis em um perímetro urbano estabelecido pelo município em razão do interesse público ou social.
- Constituir um banco de áreas públicas.
- Monitorar e potencialmente incidir no controle de preços dos terrenos, em especial em áreas urbanas cujo preço dos imóveis seja elevado devido à existência de especulação imobiliária.

Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E05	Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).
E17	Constituir banco de terras públicas.
E27	Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E59	Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E65	Viabilizar a aquisição de terrenos estratégicos para conversão em áreas verdes.
E72	Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos.
E73	Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações.
E80	Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou na região.
E83	Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.
E86	Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (equipamentos-âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e ao desenvolvimento urbano.
E102	Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Análise dos mapeamentos e demarcações de instrumentos relacionados aos objetivos do Direito de Preempção para identificação de áreas de interesse:** por exemplo, se o objetivo da utilização do Direito de Preempção no município é viabilizar projetos de regularização fundiária e/ou programas habitacionais de interesse social e/ou reserva fundiária, é importante ver se há terrenos de propriedade privada nos quais foram demarcadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Se o objetivo for a implantação de equipamentos comunitários, espaços públicos e de lazer ou áreas de preservação ambiental, é importante ser compatível com os mapeamentos e as propostas dos Sistemas de Estruturação Urbana. No caso da implantação de infraestruturas ou sistemas de controle de riscos climáticos e de eventos extremos, é importante avaliar as áreas de riscos delimitadas e regiões importantes para a implementação das infraestruturas. Se o objetivo for o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, é importante ver os terrenos relacionados às diretrizes do Macrozoneamento e dos eventuais Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEUs).

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que o Direito de Preempção seja regulamentado no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. No entanto, não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e pode, portanto, ser regulamentado por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. Para regulamentar o Direito de Preempção, é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Critérios e objetivos de interesse público e/ou social para aplicação do instrumento:** de acordo com as previsões do Estatuto da Cidade (projetos de regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, reserva fundiária, implantação de equipamentos comunitários, espaços públicos e de lazer ou áreas de preservação ambiental, ordenamento e direcionamento da expansão urbana).

- **Delimitação das áreas de incidência do instrumento:** indicação das áreas urbanas que poderão ter imóveis passíveis de aplicação do Direito de Preempção. Essa indicação deve ser feita de acordo com os critérios e objetivos do Plano Diretor para a aplicação do instrumento, sendo que, para cada área em que incidirá o Direito de Preempção, deverão ser indicadas quais as finalidades de uso admissíveis.

> O município pode delimitar todas as áreas urbanas onde incidirá o Direito de Preempção por meio de uma única lei (que pode ser o próprio Plano Diretor), não sendo necessário ter uma lei municipal para cada área urbana que será objeto de delimitação.

- **Prazos para exercício do Direito de Preempção:** o Plano Diretor (ou a lei que delimitar as áreas para incidência do instrumento) deve fixar o prazo de vigência para o exercício do Direito de Preempção, que não pode ser maior do que cinco anos, por determinação do Estatuto da Cidade. Como o Estatuto não define prazo mínimo, cabe ao Plano Diretor estabelecê-lo. Também é importante lembrar que o poder público municipal só pode renovar o prazo de vigência do Direito de Preempção após um ano do término do prazo de vigência estabelecido na lei ou Plano Diretor.

> O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na lei municipal, independentemente do número de vendas do imóvel. O fato de o poder público municipal não adquirir o imóvel urbano em determinado processo de venda não impede que o Direito de Preempção seja exercido posteriormente numa futura alienação do imóvel pela nova pessoa proprietária. Enquanto não acabar o prazo inicial de vigência, este é obrigado a notificar ao poder público municipal a sua intenção de venda.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

O Direito de Preempção pode ser regulamentado no próprio Plano Diretor ou então por meio da aprovação de lei específica. Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, caso haja apenas a previsão do instrumento no Plano Diretor, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior do Direito de Preempção.

- O Plano Diretor aponte os critérios e objetivos de interesse público e/ou social para aplicação do instrumento, de acordo com as previsões do Estatuto da Cidade.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

Importante lembrar que o recurso para compra do imóvel deve estar previsto nos instrumentos de planejamento orçamentário, Plano Plurianual (PPA) e Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO). Uma vez que a pessoa ou empresa proprietária tenha interesse em vender, o município deve ter o recurso disponível para efetivar a compra, caso contrário o direito de preferência não se concretiza.

De acordo com o Estatuto da Cidade, os procedimentos ligados ao Direito de Preempção, após sua regulamentação, são:

> **Art. 27.** O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.
>
> § 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no §5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Considerando esses procedimentos, os principais itens envolvidos na gestão relacionada ao Direito de Preempção são:

Notificação da intenção de venda

A alienação do imóvel entre particulares sem notificação ao poder público municipal (Executivo) acarreta a nulidade da venda. Na lei municipal, é preciso definir qual órgão competente da administração municipal deverá receber as notificações e manifestar o interesse pela aquisição do imóvel. A pessoa ou empresa proprietária deve anexar à notificação uma proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel. Nessa proposta, devem constar o preço, as condições de pagamento e o prazo de validade. No caso de não haver nenhuma proposta concreta de compra do imóvel, isso não isenta a pessoa proponente de apresentar uma proposta de venda do imóvel junto com a notificação. A proposta é o documento principal para o poder público municipal poder se manifestar. Em até trinta dias após o recebimento da notificação, o Executivo Municipal deve manifestar o seu interesse por escrito em comprar o imóvel. Não ocorrendo essa manifestação no prazo de trinta dias, fica autorizada a venda para terceiros.

Publicidade da intenção de venda

A publicidade da proposta de alienação do imóvel é um requisito obrigatório para o exercício do Direito de Preempção. O Executivo Municipal deve dar publicidade ao edital de aviso da notificação feita pela pessoa ou empresa proprietária do imóvel objeto da alienação, assim como à proposta para a aquisição do imóvel. Essa publicidade deve ser feita mediante a publicação do edital no órgão oficial de imprensa do município, bem como em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação. A publicidade do edital visa assegurar à comunidade o direito de, no prazo dos trinta dias, denunciar irregularidades no processo de alienação. A falta de publicidade do edital pelo poder público municipal também acarreta a nulidade da alienação.

Necessidade de avaliação do imóvel

Para o Executivo Municipal poder manifestar a concordância ou a discordância sobre o valor de venda, deve ser adotado o procedimento da avaliação do valor do imóvel, requisito necessário para que o poder público possa adquirir um imóvel, seja por licitação, seja pela desapropriação.

Arbitragem

Não foi estabelecido na lei qual deve ser o procedimento adequado quando ocorrer discordância entre o valor previsto na proposta de alienação apresentada pela pessoa ou empresa proprietária e o valor fixado pela avaliação do poder público municipal. Nesse caso, a lei municipal que regulamentar o Direito de Preempção pode adotar o instrumento da arbitragem extrajudicial. A arbitragem é um ato voluntário das partes, que escolhem uma pessoa para decidir sobre o valor da venda do imóvel. Tal pessoa exerce essa função como um juiz privado. Existem associações civis de arbitragem constituídas para desenvolver as funções de conciliação e mediação entre pessoas com interesses conflitantes. A Lei Federal n. 9.507/96 dispõe sobre a arbitragem.

Necessidade de instrumento público de alienação do imóvel

Caso o imóvel não tenha sido adquirido pelo poder público municipal e tenha sido vendido para qualquer outra pessoa pelo proprietário, este tem a obrigação de apresentar ao poder público, no prazo de trinta dias, uma cópia do instrumento público de alienação do imóvel. Esse prazo deve ser contado a partir da data de venda. A apresentação do instrumento público é necessária para verificar se a alienação foi feita de acordo com a proposta apresentada pelo proprietário na notificação e publicada por edital. Qualquer pessoa pode solicitar do poder público municipal uma cópia do instrumento público, para esse fim.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2005).

Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)

Política Nacional de Meio Ambiente (PNMA) (Lei Federal n. 6.938/31); Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) n. 001/86; Resolução CONAMA n. 237/97

O QUE É?

O **Estudo de Impacto Ambiental (EIA)** é uma das ferramentas de apoio ao processo de licenciamento ambiental na implantação de projetos e atividades com significativo impacto ambiental, como aqueles potencialmente poluidores ou que possam causar degradação ambiental. Já o **Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)** é um documento-síntese dos estudos realizados no EIA, elaborado em formato menos técnico para facilitar o acesso a suas informações. O EIA é um documento que possui algumas exigências de sigilo industrial, pois contém informações restritas sobre a empresa/atividade em questão, enquanto o RIMA é de acesso público e deve ser divulgado.

Os dois são vinculados e constituem um conjunto de estudos interdisciplinares, principalmente do solo, da água e do ar, na área de implantação de diversas atividades enquadradas como modificadoras do meio ambiente pela Resolução CONAMA n. 237/97. Já a Resolução CONAMA n. 001/86 indica que, para o licenciamento de tais atividades, o EIA/RIMA deve ser submetido à aprovação do órgão estadual competente (além do IBAMA, em caráter supletivo). Ou seja, determinados empreendimentos estarão sujeitos à elaboração do EIA/RIMA mesmo que a legislação municipal não aborde o tema, mas, de acordo com o Estatuto da Cidade, o EIA/RIMA é um dos instrumentos que podem ser mobilizados para atingir os objetivos da política urbana municipal. Portanto, caso o município possua procedimento de licenciamento ambiental, o EIA/RIMA pode ser incluído no Plano Diretor como instrumento para avaliação de atividades que o próprio município julgue impactantes.

Nos casos em que o empreendimento em área urbana seja objeto de licenciamento ambiental, recomenda-se a incorporação das dimensões do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ao EIA, produzindo um documento único, ampliado. Saiba mais sobre o EIV.

O EIA oferece subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão de licenças ou condicioná-las à implantação de medidas compensatórias e mitigadoras, enquanto o RIMA compila as principais informações para subsidiar a participação popular no processo decisório. O EIA/RIMA funciona como estudo de natureza técnica, ferramenta de mediação de conflitos e instrumento para implementar os objetivos das políticas urbana e ambiental municipal, simultaneamente. Por esse motivo, a elaboração do EIA/RIMA deve levar em conta as diretrizes e leituras técnicas ou sociais de vários outros instrumentos, como o Macrozoneamento, o Zoneamento, entre outros, além de poder ser exigida a elaboração de forma vinculada a outros instrumentos, como a Operação Urbana Consorciada (OUC).O instrumento pode avalia potenciais atenuações ou agravamentos de riscos climáticos que o município já apresenta, além de realizar análise das emissões de GEE com objetivo de buscar medidas mitigadoras.

A elaboração do EIA/RIMA não é apenas para empreendimentos privados, ou seja, quando o município pretende implementar um grande empreendimento causador de impacto (ver Tema Grandes Empreendimentos), podendo ser necessária tanto para discussões em nível local (intersecretariais, com órgãos colegiados e com a sociedade civil) quanto para obtenção de licenças estaduais e nacionais.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do EIA/RIMA são:

- Analisar as repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas e rurais e informá-las previamente à gestão municipal.
- Democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados no município, dando publicidade aos estudos e resultados compilados no RIMA como forma de subsídio a debates públicos, audiência ou outros procedimentos de participação popular.
- Identificar se há passivos ambientais nas áreas previstas para implantação de grandes empreendimentos.
- Avaliar os tipos de impactos social, econômico e ambiental gerados por grandes empreendimentos e estabelecer medidas de monitoramento e mitigação dos impactos indesejados.

Estratégias relacionadas	
E39	Viabilizar melhorias e adequações urbanas na implementação de empreendimentos de impacto.
E40	Garantir qualidade urbana e participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto.
E41	Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E42	Identificar áreas de interesse e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas vinculadas à pesquisa e à tecnologia de maneira articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E47	Estimular uso mais intensivo da terra já demarcada para uso rural.
E48	Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista.
E54	Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos.
E56	Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.
E57	Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E58	Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E61	Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos.
E62	Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E79	Garantir terras para a produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável.
E84	Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação de equipamento de mobilidade e de transporte sobre o meio urbano ou seu entorno.
E90	Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano.
E95	Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de impacto.
E101	Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.
E102	Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano.
E105	Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a adoção de medidas de eficiência energética em construções.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Avaliação de especificidades municipais em relação a regulações federais:** análise cruzada que compara as exigências e diretrizes da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal n. 6.938/31) e as Resoluções CONAMA n. 001/86 e n. 237/97 com a estrutura administrativa municipal e as características sociais, urbanas e ambientais de seu território. Podem ser utilizadas para isso as leituras de caracterização do território, além dos instrumentos que lidam com análise e proposição de uso e ocupação do solo, como o Macrozoneamento, o Zoneamento e o Zoneamento Ambiental e o Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE). De forma articulada ao licenciamento ambiental, pode identificar os principais fatores de emissões de gases de efeito estufa (GEE)com o objetivo de buscar medidas mitigadoras e avaliar potenciais atenuações ou agravamentos de riscos climáticos que o município já apresenta. Ver F14 licenciamento Ambiental. O objetivo é identificar especificidades locais tanto em relação à existência de atividades geradoras de impacto ambiental que devam ser avaliadas, licenciadas e/ou monitoradas pelo município quanto para avaliar a pertinência e viabilidade de prever a utilização do EIA/RIMA em nível municipal.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

Mesmo que o município utilize o EIA/RIMA, sua regulamentação não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e, quando elaborado, seguirá as exigências das Resoluções CONAMA n. 001/86 e n. 237/97, bem como as normativas municipais sobre o assunto. Como é um dos instrumentos a serem utilizados para atingir os objetivos municipais da política urbana e ambiental, pode ser previsto no Plano Diretor de forma articulada às características do município e às suas estratégias de desenvolvimento. Para tanto, é preciso que o Plano Diretor estabeleça a quais atividades se destina e qual o escopo básico de cada EIA/RIMA:

- **Caracterização do EIA/RIMA:** o que é o instrumento e qual seu objetivo perante as políticas urbana e ambiental do município; por exemplo, sua relação com os licenciamentos ambientais municipal, estadual e federal, bem como com estratégias específicas do Plano Diretor.

- **Atividades sujeitas à elaboração:** podem ser listadas pelo próprio Plano Diretor, seguir outras normativas previamente realizadas (como decretos, portarias ou resoluções) ou ainda prever que tal listagem seja organizada por determinado órgão, secretaria ou conselho municipal. Nesse caso, é interessante que o Plano Diretor indique prazos para que tais normativas sejam elaboradas.

- **Escopo básico do EIA:** adaptado do conteúdo previsto na Resolução CONAMA n. 001/86, em geral envolve (I) informações gerais, como identificação, localização e dados-síntese da atividade/empreendimento; (II) caracterização da ação proposta, desde o planejamento da implantação, operação e desativação da obra; (III) mapa com área de influência, considerando bacia(s) hidrográfica(s), para determinar o alcance do estudo de impacto a ser realizado; (IV) diagnóstico ambiental da área antes do empreendimento; (V) estudos sobre qualidade ambiental, indicando relações entre elementos biológicos, abióticos, antrópicos e ecossistemas do local; (VI) características do meio físico, dos ecossistemas e do meio socioeconômico; (VII) identificação, análise e previsão dos impactos ambientais positivos e negativos em cada fase do projeto, bem como nas alternativas do projeto; (VIII) caracterização das medidas que podem mitigar ou compensar os impactos negativos, bem como potencializar os impactos positivos, justificativa e descrição dos efeitos esperados; e (IX) programa de acompanhamento e monitoramento, indicando fatores e parâmetros a serem considerados.

- **Conteúdo mínimo a ser apresentado pelo RIMA:** adaptado do conteúdo previsto na Resolução CONAMA n. 001/86, envolve no mínimo: (I) objetivos e justificativas do projeto, relação com políticas setoriais, planos e programas municipais; (II) descrição do projeto e suas alternativas tecnológicas e locacionais, com apresentação de diversos elementos técnicos e de impactos; (III) síntese dos resultados de diagnósticos ambientais para a área de influência do projeto; (IV) descrição dos impactos ambientais, tanto de implantação quanto de operação para o projeto e suas alternativas, incluindo informações metodológicas; (V) caracterização da qualidade ambiental futura da área de influência, comparando situações de adoção do projeto, suas alternativas e sua não realização; (VI) efeito esperado para medidas mitigadoras e compensatórias; (VII) programa de acompanhamento e monitoramento de impactos; (VIII) conclusão e comen- tário sobre a alternativa mais favorável; (IX) recomendações sobre linguagem, forma de apresentação, divulgação e acesso público.

Para saber mais sobre o licenciamento ambiental, consulte o Caderno de licenciamento ambiental, produzido pelo Ministério do Meio Ambiente!

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

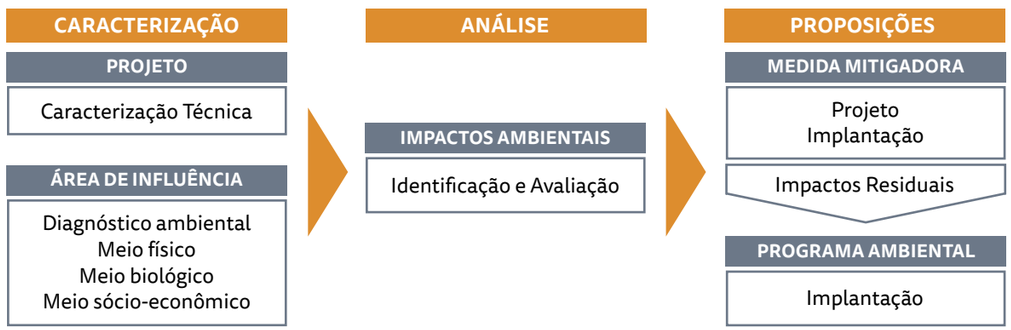
Para a utilização do EIA/RIMA no licenciamento ambiental municipal e/ou nas estratégias do Plano Diretor, não há obrigatoriedade de aprovação de lei específica. A regulamentação e os procedimentos inerentes a esse instrumento podem ser realizados por meio de decretos, portarias e resoluções, desde que não criem contradições com as regulações de nível federal e estadual nem com o fluxo de elaboração e análise dos processos de licenciamento no município. Recomenda-se que o Plano Diretor estabeleça a relação entre o EIA/RIMA e os objetivos da política urbana municipal, conforme descrito anteriormente. A regulamentação e os procedimentos específicos do EIA/RIMA a serem elaborados posteriormente podem contemplar:

- **Diretrizes adicionais para elaboração do estudo e do relatório:** caso haja particularidades municipais em relação a determinadas áreas, atividades ou públicos específicos.

- **Prazos do processo:** tanto para a conclusão do EIA/RIMA por parte do interessado quanto para sua análise por parte do poder público municipal, geralmente contado a partir do recebimento pelo órgão competente.

- **Fluxo e procedimentos administrativos:** indicação das etapas previstas em todo o processo administrativo referente ao EIA/RIMA (como emissão de diretrizes, recebimento, análises técnicas, pedido de informações adicionais, recusa e aprovação), apontando corpo técnico, Secretarias e Órgãos Colegiados responsáveis por cada fase. Na nova regulamentação, sejam respeitados os critérios para definição dos limites máximos de aproveitamento e das características de áreas de transição urbano-rural, mesmo que estes tenham sido estabelecidos mediante diretrizes gerais do Macrozoneamento.

ESQUEMA DAS ETAPAS PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS



Fonte: Ministério do Meio Ambiente/ Programa Nacional de Capacitação de Gestores Ambientais, Caderno de licenciamento ambiental (Brasília: MMA, 2009).

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

Caso o EIA/RIMA faça parte do licenciamento ambiental municipal, os empreendimentos considerados de impacto local (apenas no município) o poder público municipal será responsável pela análise do EIA/RIMA e decisão sobre a viabilidade de se executar o empreendimento ou atividade de impacto. Normalmente o principal órgão envolvido é a secretaria ou departamento de meio ambiente, além de órgãos colegiados responsáveis, mas é importante envolver também o setor de urbanismo ou planejamento urbano, além de outros de acordo com as especificidades do projeto, por exemplo, saúde.

De acordo com o Ministério do Meio Ambiente, no Caderno de licenciamento ambiental, boa parte dos empreendimentos tem sido licenciada por órgãos estaduais, já que os municípios, em sua maioria, "não estão preparados", não têm a "estrutura mínima necessária para realizar o licenciamento ambiental (profissionais legalmente habilitados e Conselhos de Meio Ambiente)". A experiência mostra que os processos nos órgãos estaduais de licenciamento, em grande parte, referem-se a "empreendimentos e atividades considerados de impacto local, que deveriam ser licenciados pelos Municípios".

Os procedimentos do EIA/RIMA estão inseridos no processo de licenciamento ambiental e devem seguir as normativas a ele referentes. De forma geral, podem ser compreendidos em um ciclo com três momentos:

Apresentação do projeto

Envolve (I) consulta prévia: o poder público verifica se o empreendimento deve elaborar o EIA/RIMA e, em caso positivo, comunica a pessoa responsável pelo empreendimento; (II) protocolo e caracterização do empreendimento; (III) divulgação do empreendimento: para a população em geral e para o Conselho Municipal; e (IV) emissão do Termo de Referência (TR), uma solicitação formal do escopo do EIA/RIMA. É recomendável que o município elabore um modelo de TR para orientar a elaboração do EIA/RIMA adequado aos seus procedimentos administrativos e às suas exigências.

Elaboração e análise do EIA/RIMA

Envolve (I) elaboração do EIA/RIMA pelo interessado: uma equipe técnica multidisciplinar elabora o EIA/RIMA e o apresenta à administração pública; (II) a prefeitura disponibiliza o RIMA para análise técnica e consulta popular; (III) a prefeitura promove uma discussão pública com a população em audiência ou faz uso de outro instrumento da gestão participativa; (IV) a prefeitura promove a análise e a aprovação do EIA/RIMA pelos órgãos competentes, inclusive os conselhos gestores; e (V) o poder público e o interessado pactuam medidas condicionantes para a aprovação do empreendimento. É importante considerar que pode haver exigências e medidas por parte de órgãos estaduais e federais, de acordo com o tipo de empreendimento e impacto ambiental.

Monitoramento

O monitoramento do processo de licenciamento ambiental tem por objetivo manter o controle permanente, a partir do momento em que se inicia a instalação do empreendimento licenciado. As atividades de acompanhamento e monitoramento dos impactos ocorrem em dois níveis, sendo um o do da pessoa empreendedora responsável pela proposição e execução do programa de acompanhamento e monitoramento de impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade (apresentado ao longo do processo de licenciamento ambiental para subsidiar a obtenção das licenças ambientais). O outro nível é o do órgão ambiental licenciador, que acompanha o programa proposto avaliando e fiscalizando o seu cumprimento. Em geral, os procedimentos principais de acompanhamento e monitoramento ambientais são o recebimento e a análise dos relatórios de monitoramento ambiental elaborados pela pessoa proponente , bem como a realização de vistorias ao empreendimento ou à atividade, com a elaboração de relatórios e pareceres técnicos.

REFERÊNCIAS

Benny Schvarsberg, Giselle C. Martins, Carolina B. Cavalcanti (orgs.), Ministério das Cidades, Estudo de Impacto de Vizinhança (Brasília: Universidade de Brasília, 2016, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 4).

Brasil. Tribunal de Contas da União. Cartilha de licenciamento ambiental / Tribunal de Contas da União; com colaboração do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. -- 2.ed. -- Brasília : TCU, 4ª Secretaria de Controle Externo, 2007.

Ministério do Meio Ambiente/ Programa Nacional de Capacitação de Gestores Ambientais, Caderno de licenciamento ambiental (Brasília: MMA, 2009).

O QUE É?

O **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** é um instrumento de gestão complementar ao regramento de parcelamento, uso e ocupação do solo que possibilita a avaliação das consequências da instalação de empreendimentos e atividades de **grande impacto**, privadas ou públicas, em áreas urbanas. Analisa a influência de tais empreendimentos em sua **vizinhança**, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para a coletividade. Por esse motivo, é recomendável que seja elaborado antes da aprovação, da autorização de construção e do licenciamento. Saiba mais no tema Grandes Empreendimentos.

Toda atividade gera algum **IMPACTO**, que pode ter naturezas diversas: social, econômica, ambiental, urbanística etc. O EIV deve considerar impactos que afetam a qualidade de vida da população urbana gerando incomodidade significativa. Portanto, cabe ao município definir, conforme sua realidade local e sua dinâmica urbana, quais empreendimentos ou atividades podem causar impactos relevantes. Sobre a relação entre incomodidade, uso e ocupação das áreas urbanas, veja Zoneamento.

O conceito de **VIZINHANÇA** pode ser entendido como o conjunto de pessoas, edificações e atividades em uma mesma base territorial e que pode ser atingido ou beneficiado pelos efeitos de empreendimentos. O conceito é flexível: para um imóvel, a vizinhança é representada pelos vizinhos imediatos; para o transporte urbano, a vizinhança são as comunidades por onde esse transporte vai transitar; para o abastecimento de água, pode ser toda a bacia hidrográfica envolvida.

Em casos excepcionais, o EIV pode ser elaborado após o empreendimento ser parcial ou integralmente implementado. Nesses casos, o instrumento possuirá caráter de avaliação pós-ocupação e deverá incorporar medidas mitigadoras para os impactos identificados.

O EIV deve funcionar como ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico (aprovação de projetos), oferecendo subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão da licença ou para condicioná-la à implantação de medidas compensatórias. Funciona como estudo de natureza técnica, instrumento de mediação de conflitos e instrumento para implementar os objetivos da política urbana municipal, simultaneamente. Por esse motivo, o EIV pode ser articulado a vários outros instrumentos, como o Macrozoneamento, o Zoneamento, a Operação Urbana Consorciada (OUC) e o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

Nos casos em que o empreendimento em área urbana seja objeto de licenciamento ambiental, recomenda-se a incorporação das dimensões do EIV ao EIA, produzindo-se um documento único, ampliado. Saiba mais sobre o EIA.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do EIV são:

- Democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os empreendimentos permanentes ou efêmeros que possam impactar de sobremaneira o cotidiano de uma localidade da cidade , dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos aos seus impactos .
- Analisar e informar previamente à gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas.
- Evitar desequilíbrios no crescimento das cidades.
- Garantir condições mínimas de qualidade urbana.
- Zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

Estratégias relacionadas	
E26	Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas.
E37	Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais.
E39	Viabilizar melhorias e adequações urbanas na implementação de empreendimentos de impacto.
E40	Garantir qualidade urbana e participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto.
E41	Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E42	Identificar áreas de interesse e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas vinculadas à pesquisa e à tecnologia de maneira articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E48	Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista.
E54	Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos.
E56	Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.
E58	Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E61	Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos.
E62	Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.
E77	Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e o controle dos impactos decorrentes dessa implantação.
E84	Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação de equipamento de mobilidade e de transporte sobre o meio urbano ou seu entorno.
E86	Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (equipamentos-âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e ao desenvolvimento urbano.
E88	Estímulo à diversificação de atividades turísticas complementares.
E90	Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano.
E95	Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de impacto.
E97	Viabilizar parceria entre a iniciativa privada e o poder público para implementação de projetos específicos.
E101	Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.
E102	Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO [dados, informações e análises]

- **Avaliação de especificidades municipais para checar a viabilidade de utilização do EIV:** análise das características sociais e urbanas do município, utilizando para tal as leituras de sistemas de equipamentos públicos, além dos instrumentos que lidam com análise e proposição de uso e ocupação do solo, como o Macrozoneamento e o Zoneamento, considerando a relevância de investigar os tipos e significados dos impactos e das incomodidades existentes. Os recursos (técnicos, financeiros e humanos) da estrutura institucional municipal também devem ser levados em conta.

- **Identificar atividades potencialmente geradoras de impacto:** considerando as especificidades locais em relação à existência de atividades geradoras de impacto que devam ser avaliadas, licenciadas e/ou monitoradas pelo município.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que o EIV seja regulamentado no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. No entanto, não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e pode ser regulamentado por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. Para regulamentar o EIV, é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Tipos de impacto que serão analisados:** no mínimo (I) adensamento populacional; (II) equipamentos urbanos e comunitários; (III) uso e ocupação do solo; (IV) valorização imobiliária; (V) geração de tráfego e demanda por transporte público; (VI) ventilação e iluminação; (VII) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Outros itens também podem ser incluídos a critério do município, como, por exemplo, a identificação dos riscos climáticos, ou riscos antrópicos na área de influência do empreendimento, bem como a análise de emissões de GEE para proposição de ações mitigadoras.

- **Empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV:** determinar a regra para a incidência do EIV, que pode ser apresentada também por meio de quadro, tabela ou mapa relacionando portes e tipos de empreendimentos de impacto à localização no município. A regra de incidência deve ser precisa, pois casos omissos poderão ser objeto de consulta ao órgão municipal de planejamento e gestão territorial que analisará a necessidade do EIV. As atividades e

os empreendimentos considerados impactantes também podem ter caráter temporário, provisório, por período determinado ou não, como feiras, eventos esportivos e culturais. Quanto aos de caráter permanente, sugere-se a elaboração de EIV para:

a. Empreendimentos geradores de fluxos significativos de pessoas e veículos: estações rodoviárias, hipermercados, centros de compras e lazer, hospitais, loteamentos, estádios, indústrias de médio e grande porte, garagens de ônibus, feiras de exposições comerciais, tecnológicas e agropecuárias.
b. Atividades desenvolvidas causadoras de poluição visual, sonora ou com possíveis emanações químicas e radioativas.
c. Empreendimentos e atividades de grande e médio porte em – ou próximos a – áreas sensíveis, como sítios históricos e locais de interesse ambiental.
d. Linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio.
e. Sistemas de tratamento de esgoto, aterros sanitários, estações de abastecimento de água.

- **Critérios para a definição da área de influência:** parâmetros para definir o que é considerado como vizinhança em cada tipo de empreendimento.
- **Critérios para a proposição de medidas, equipamentos ou procedimentos:** podem ser de natureza preventiva, corretiva ou compensatória e são usados para mitigar impactos negativos em cada fase do empreendimento.
- **Competências dos agentes envolvidos na elaboração e análise do EIV:** prefeitura municipal, conselho municipal de desenvolvimento urbano, ou similar, e requerentes.
- **Formas e instrumentos para controle social e participação da sociedade civil:** os documentos do EIV ficam disponíveis para consulta popular, pois a população deve integrar os processos referentes à sua análise e à sua aprovação; assim, para resumir os resultados e facilitar a consulta, poderá ser elaborado, caso a legislação municipal exija, um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

O município pode complementar a norma principal com a edição de decreto municipal e portarias. O decreto pode regulamentar o procedimento operacional de aplicação do EIV, esclarecendo pontos como arranjo institucional e fluxos de tramitação, procedimentos e prazos para análise e solicitação de diretrizes para elaboração do instrumento e formas de monitoramento das medidas mitigadoras exigidas. Para aumentar a transparência, pode-se apresentar o fluxo operacional do processo de aprovação e licenciamento do empreendimento em que é exigível o EIV. As portarias podem orientar equipes técnicas municipais sobre metodologias de análise do EIV, definição de itens que serão incluídos no Termo de Referência (TR) e demais aspectos técnicos.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Apesar de não ser obrigatória, uma lei específica pode regulamentar o EIV. Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor para que seja autoaplicável, mas, caso haja apenas a previsão do instrumento no Plano Diretor, é importante que:

- O Plano Diretor apresente os critérios para aplicação do EIV.
- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior do EIV.
- A nova regulamentação não crie contradições nem entre os objetivos da aplicação do EIV e os parâmetros de controle do uso e ocupação do solo nem entre o fluxo de elaboração/análise e o processo de licenciamento municipal.

QUADRO RESUMO DOS CONTEÚDOS DA LEGISLACÃO MUNICIPAL			
PLANO DIRETOR	**LEI ESPECÍFICA**	**DECRETO**	**PORTARIA**
Critérios para a aplicação do EIV*: empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização); ** Critérios para definição da área de influência** Critérios para definição do conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/ atividade;**	Critérios para a aplicação do EIV : empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização);** Critérios para definição da área de influência** Critérios para definição do conteúdo do EIV de acordo com empreendimento/ atividade; ** EIV no processo de licenciamento; Critérios para a difinição de medidas mitigadoras; Sistema de participação e controle social.	Definição de impacto de vizinhança Critérios para a aplicação do EIV : empreendimentos ou atividades sujeitas a EIV (tipo, porte e localização);** Critérios para definição da área de influência** Critérios do EIV de acordo com empreendimento/ atividade;** Prazo para cumprimento das obrigações; Competências e atribuições.	Quadro para apoio à definição do conteúdo do EIV relacionado a localização/atividade/ emreendimento; Metodologia para a definição de medidas mitigadoras; Metodologia para a definição da área de influência; Equipe técnica exigida para elaboração dos estudos EIV.

(*) Conteúdo recomendado - Resolução nº 34 do ConCidades / (**) Conteúdo que pode estar no Plano Diretor e/ou em lei específica

A regulamentação municipal deve deixar legível o escopo básico de cada EIV, que deve incluir:

i. **Caracterização do empreendimento:** identificação, localização, objetivos e justificativas do empreendimento proposto.

ii. **Caracterização da vizinhança:** definição e diagnóstico da área de influência do empreendimento antes da sua implantação.

iii. **Caracterização dos impactos:** identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes da instalação do empreendimento, considerando a análise de: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.Pode-se também incluir análises dos impactos advindos da mudança do clima, bem como de emissão de GEE.

iv. **Caracterização das medidas mitigadoras:** proposição de soluções e medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos negativos, bem como potencializadoras dos impactos positivos, com justificativa e descrição dos efeitos esperados.

©Isadora Marchi de Almeida

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O poder público municipal é responsável pela análise do EIV e pela decisão sobre a viabilidade de se executar o empreendimento ou atividade de impacto. Normalmente, o principal órgão envolvido é a secretaria ou departamento de urbanismo ou planejamento urbano, mas pode haver envolvimento de outros setores. A tramitação do EIV se vincula aos processos de solicitação de licenciamento e aprovação de construção, ampliação e funcionamento de atividade ou empreendimento junto ao poder público, logo, deve estar de acordo com os procedimentos da legislação municipal sobre o assunto. O município deve determinar como se dará sua aprovação e designar a qual(is) órgão(s) o EIV deve ser submetido. Também deve estabelecer quais serão a sanção e a responsabilização dos autores para casos de incorreções graves no estudo ou descumprimento das medidas determinadas. O roteiro de fluxos deve incluir, além de etapas e prazos, a estrutura de coordenação do processo de análise e aprovação do EIV, que deve ser simplificada e compatível com a **capacidade de gestão** municipal, para não engessar os processos de aprovação.

O processo de implementação do EIV não é tão simples e demanda recursos materiais e humanos compatíveis, o que nem sempre é tarefa fácil para pequenos municípios. Para conhecer um exemplo de aplicação simplificada do EIV, ou seja, mais adequada a municípios de pequeno porte, veja o Caderno Técnico Estudo de Impacto sobre Vizinhança, elaborado pelo Ministério das Cidades.

Os procedimentos de análise e aprovação do EIV costumam ser:

i. Verificação da compatibilidade do uso com a lei de zoneamento municipal.
ii. Entrada da solicitação de análise.
iii. Exigências de documentação.
iv. Emissão de TR.
v. Análise técnica.
vi. Audiências e procedimentos de participação da comunidade.
vii. Reprovação, aprovação integral ou parcial, com estabelecimento de condicionantes e contrapartidas.
viii. Notificação de medidas preventivas, mitigatórias, compensatórias e/ou potencializadoras com prazos e carta de aceite e compromisso.
ix. Monitoramento e avaliação da implantação das medidas.
x. Aprovação final, emissão da licença (ou certidão) e do Certificado de Quitação do ISS (Habite-se).

Esses procedimentos para implementação do EIV podem ser compreendidos em um ciclo com três momentos:

Apresentação do projeto

Envolve (I) consulta prévia: poder público verifica se empreendimento deve elaborar EIV e, em caso positivo, comunica a pessoa responsável pelo empreendimento; (II) protocolo e caracterização do empreendimento: formulário para ser preenchido com informações cadastrais do terreno, projetos ou memoriais, ainda que preliminares, e recolhimento de taxa correspondente à análise do EIV; (III) divulgação do empreendimento: para a população em geral e para o conselho municipal; e (IV) emissão de TR: solicitação formal de informações gerais do empreendimento, caracterização do empreendimento, da vizinhança e dos impactos previstos, solicitação do tipo de medidas mitigadoras esperadas. É recomendável que o município elabore um modelo de TR para orientar a elaboração de EIV.

Elaboração e análise do EIV

Envolve (I) elaboração do EIV com base no TR emitido pelo município: a pessoa empreendedora / equipe técnica elabora o EIV e o apresenta à administração pública; (II) prefeitura disponibiliza os estudos para análise técnica e consulta popular; (III) prefeitura promove discussão pública com a população em audiência ou outro instrumento da gestão participativa; (IV) prefeitura promove a análise e aprovação do EIV pelos órgãos competentes; e (V) o poder público e a pessoa interessada pactuam medidas condicionantes para a aprovação do empreendimento.

Monitoramento

Para expedir o Habite-se, todas as medidas determinadas no EIV já deverão ter sido implantadas. Para tanto, geralmente se estabelece um cronograma de execução que é formalizado com a assinatura do Termo de Compromisso entre as partes interessadas. O monitoramento envolve (I) implantação das medidas condicionantes pelo empreendedor; (II) avaliação do cumprimento das medidas estabelecidas: atestada por meio de vistoria realizada pelo órgão municipal responsável, com resultado consolidado em relatório de acompanhamento do EIV; e (III) aprovação final do empreendimento e emissão das licenças e autorizações para seu funcionamento.

REFERÊNCIAS

Benny Schvarsberg, Giselle C. Martins, Carolina B. Cavalcanti (orgs.), Ministério das Cidades, Estudo de Impacto de Vizinhança (Brasília: Universidade de Brasília, 2016, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 4).

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001).

O QUE É?

A **Operação Urbana Consorciada (OUC)** é um dos instrumentos de gestão da valorização imobiliária que rege a elaboração e implementação de projetos urbanos desenvolvidos de modo consorciado, isto é, combinando expectativas e objetivos do poder público, de agentes do mercado e da sociedade civil. Refere-se a intervenções planejadas em trechos do território urbano e define formas de viabilizá-las considerando alguns requisitos mínimos. O princípio fundamental de uma OUC é a articulação de intervenções e medidas, isto é, o planejamento combinado de obras e regulação urbanística com interesses da iniciativa privada para viabilizar a implementação de um projeto urbano de interesse publico. A fim de atingir os objetivos identificados no plano da OUC, o instrumento pode prever, entre outros pontos:

i. a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

ii. a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

iii. a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando à redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas." (art. 32, parágrafo 2º, Estatuto das Cidades)

GESTÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Gestão Social da Valorização da Terra trata da necessidade de redistribuir parte da valorização fundiária para o conjunto da sociedade, com vista a redução das desigualdades socioterritorias.

A proposição e a implementação de uma intervenção urbana nos moldes de uma OUC implicam custos, na medida em que se prevê a realização de obras públicas, construção de equipamentos, entre outros,., que gerem valorização imobiliáriados imóveis inseridos na área de influência da OUC, em função das melhorias realizadas. . Por esse motivo, a valorização gerada pela intervenção deve ser utilizada como fonte de recursos para sua implementação. Enquanto os recursos obtidos por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) vão para um fundo municipal e podem ser aplicados em todo o território municipal, os recursos obtidos por meio da OUC devem ser aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido pela OUC dentro de seu perímetro.

CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (CEPAC)

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 34, aponta a possibilidade de a lei específica da OUC prever que o município emita certificados de potencial adicional de construção a serem alienados em leilão ou utilizados no pagamento de obras da operação. A ideia é que a emissão desses títulos públicos possibilitaria transparência na definição das contrapartidas e antecipação de recursos para investimento na OUC. Ainda assim, a utilização de CEPAC não é obrigatória, sendo permitidas outras formas de contrapartida.

A Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n. 401/03 trouxe bases legais para operacionalização de CEPAC como valor imobiliário. Trata-se de uma regulamentação razoavelmente extensa, que trata de aspectos relacionados ao funcionamento do mercado financeiro e também de aspectos específicos da regulamentação e gestão da OUC. Na prática, além de regular as transações de CEPAC, a observância das regras definidas pela CVM também estabelece uma espécie de monitoramento da OUC, tanto pelos relatórios periódicos obrigatórios quanto pelas normas que vinculam o uso dos recursos às distribuições de CEPAC.

O formato de OUC mais conhecido, isto é, aquele que prevê o adensamento de determinadas áreas e utiliza os CEPAC como meio para pagamento da contrapartida por potencial construtivo, depende da ocorrência de pelo menos três condições simultâneas: (I) demanda por potencial construtivo adicional, (II) cultura de se construir e morar em edifícios altos, e (III) um mercado imobiliário relativamente descentralizado, capaz de promover competitividade nos leilões de CEPAC. Também é necessário observar se o município dispõe dos recursos técnicos e humanos necessários à implementação de uma OUC, ou seja, de equipe capacitada para planejar e gerir. Tais condições, em geral, estão presentes apenas em cidades de grande porte.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos das OUCs são:

- Viabilizar intervenções de maior escala, em atuação concertada entre o poder público e os diversos atores da iniciativa privada.
- Promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, simultaneamente.

Estratégias relacionadas	
E19	Promover a transformação e/ou ocupação de áreas aptas à urbanização em parceria com a iniciativa privada.
E26	Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas.
E44	Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes, e promovendo um melhor aproveitamento do solo.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E71	Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana.
E97	Viabilizar parceria entre a iniciativa privada e o poder público para implementação de projetos específicos.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO [dados, informações e análises]

- **Identificação e delimitação da(s) área(s)** em que se pretende realizar transformações estruturais no território. Importante lembrar que a OUC é localizada e trata de uma escala intermediária de atuação, sendo necessário identificar as melhorias propostas nos três objetivos (simultâneos) que motivam a instituição de uma OUC:
  - Transformações urbanísticas estruturais.
  - Melhorias sociais.
  - Valorização ambiental.
- São essas melhorias que subsidiarão as diretrizes que deverão ser apontadas na Lei do Plano Diretor e que, posteriormente, serão detalhadas na lei específica.

- **Caracterização básica do mercado imobiliário**. Ao utilizar a OUC em determinada área, haverá estímulos, incentivos, parâmetros e obrigações específicos para a produção imobiliária. Em compensação, em outras partes da cidade, poderá ser necessário também restringir ou controlar a atividade imobiliária para atrair o mercado imobiliário para a área de interesse da OUC. Compreender o consumo de m² em novos empreendimentos no município, a que tipologia e mercado se destina, sua localização, dentre outros aspectos, é fundamental para compreender a dinâmica imobiliária e pensar uma estratégia de indução ao desenvolvimento urbano, bem como avaliar se a OUC é efetivamente o instrumento mais adequado ao município.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

A instituição de uma OUC depende da aprovação de lei específica. Contudo, o primeiro requisito para sua regulamentação é sua compatibilidade com o Plano Diretor. A visão integral da cidade deve indicar a pertinência de uma intervenção pontual, mas essa indicação pode ser mais ou menos detalhada, conforme o caso. Por exemplo, é possível que o Plano Diretor demarque perímetros de OUC a ser desenvolvidas e estabeleça diretrizes para elas. Outra possibilidade é que o Plano Diretor indique a região na qual poderá ser proposta uma Operação Urbana Consorciada, cujos perímetro e diretrizes serão definidos por estudos específicos, a serem desenvolvidos posteriormente. Apesar de não ser um requerimento obrigatório, recomenda-se que o Plano Diretor avance na definição de diretrizes para a adoção de OUCs no município, no sentido de garantir a coerência entre as diretrizes gerais de ordenamento territorial, na escala da cidade, e os projetos específicos de transformação urbana, na escala do bairro ou região.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Uma vez prevista no Plano Diretor, cada OUC deverá ser objeto de um plano específico. Este deve contemplar tanto os aspectos físico-territoriais, que são as regras para a transformação dos espaços públicos e privados abrangidos pela operação, quanto os meios para viabilizar tal transformação, ou seja, os aspectos econômico-financeiros. A elaboração do plano específico da OUC requer o trabalho de uma equipe multidisciplinar que alie conhecimentos jurídicos, econômicos, de engenharia, de arquitetura e urbanismo, entre outros. O processo de elaboração deve observar os oito elementos previstos pelo Estatuto da Cidade como conteúdo mínimo do plano que deve integrar a lei de cada OUC:

1. **Definição da área a ser atingida:** cada OUC deve delimitar um perímetro no qual incidirão suas regras específicas, de acordo com os objetivos traçados. Sempre levando em conta as diretrizes gerais do Plano Diretor e os objetivos específicos da OUC, é possível que esta determine perímetros com setores distintos onde, por exemplo, os recursos serão mobilizados e onde poderão ser investidos.

2. **Programa básico de ocupação da área:** define tanto as regras de transformação dos espaços privados – parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo – quanto as intervenções públicas previstas em uma OUC. Nessa etapa, também se estabelece a primeira hipótese de ocupação da área para aferir a viabilidade técnica e econômica da operação, isto é, se haverá capacidade de suporte para a demanda projetada e se os recursos passíveis de serem auferidos por meio do projeto são suficientes para financiar as transformações esperadas. É necessário basear-se em diagnósticos completos, que incluam, pelo menos, levantamentos físicos e geomorfológicos, considerando uso e ocupação do solo, infraestrutura instalada e equipamentos públicos e sociais existentes; levantamentos socioeconômicos, que indiquem o perfil da população que vive na região, inclusive com o mapeamento de assentamentos precários e da população em áreas de risco, quando for o caso. Também é preciso entender como a área da OUC se articula com o resto da cidade, as principais conexões e as relações funcionais estabelecidas no território.

   A Instrução Normativa (IN) n. 33/2014 orienta que o programa básico de ocupação da área de uma OUC tenha pelo menos cinco componentes, sendo que os dois primeiros compõem o chamado plano de massas, com a identificação dos parâmetros urbanísticos que levarão a determinada morfologia dos empreendimentos privados e também das obras e intervenções previstas. A análise de viabilidade do programa de ocupação é endereçada pelos três componentes seguintes que, junto com a estimativa de custos, devem acompanhar o programa de obras e informar os estudos de capacidade de suporte e de factibilidade econômica da OUC.

   i. Parâmetros urbanísticos definidos para a área de intervenção, contendo definições de uso e ocupação do solo, inclusive coeficientes de aproveitamento, gabaritos, taxas de ocupação e permeabilidade e demais índices relevantes.

   ii. Programa de obras públicas: descrição das intervenções previstas, com a estimativa de custos e discriminação das etapas de implementação, quando for o caso.

   iii. Cálculo de potencial adicional de construção em relação ao coeficiente básico definido para a OUC e/ou seus diferentes setores.

   iv. Cronograma físico-financeiro com base na estimativa de custos.

   v. Comprovação da adequação do estoque imobiliário calculado – vinculado ao exercício de direitos de construção adicionais – à **capacidade de infraestrutura** e à densidade populacional esperada, conforme art. 28, §3º do Estatuto da Cidade, contemplando minimamente questões sobre mobilidade urbana e transporte, mercado imobiliário local, saneamento ambiental, oferta dos serviços e equipamentos públicos urbanos e acesso à moradia digna.

3. **Programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada pela operação:** esse programa deve compor o programa básico de ocupação da área. São dois elementos que se relacionam e se informam mutuamente, na medida em que tanto a caracterização da população afetada varia conforme o desenho do programa básico de ocupação da área quanto seu atendimento gera necessidades de investimento específicas. A IN n. 33/2014 diferencia a população local da OUC (formada por todas pessoas que moram e trabalham na área da OUC) da população diretamente afetada pela OUC, que seria composta de "pessoas proprietárias, e que moram e trabalham na área da OUC". Sem dúvida, todos esses públicos são afetados pela intervenção. Contudo, o programa de atendimento deve priorizar a população mais vulnerável, por exemplo, as pessoas e atividades que serão desalojadas por conta das desapropriações necessárias à consecução das obras públicas de e outras intervenções previstas na OUC. Há que se distinguir as pessoas proprietárias formais de imóveis na região da população residente em assentamentos precários. Os primeiros, uma vez indenizados nos termos legais, possivelmente terão condições de optar por permanecer ou adquirir outro imóvel na região. Já o segundo grupo, ainda que receba uma indenização, dificilmente terá condições de permanecer na região via mercado. Portanto, o atendimento a esse público deve ser prioritário em qualquer OUC. Segundo a IN n. 33/2014, o programa deve conter ações que:

   i. Privilegiem a permanência da população local por meio da ampliação das condições de acesso desta população à moradia digna, ao trabalho e aos serviços públicos.

   ii. Viabilizem as unidades habitacionais necessárias para atender toda a população deslocada pelas intervenções e/ou que

habite em áreas de risco, tais como a compra de imóveis para habitação de interesse social; a composição de recursos com programas habitacionais federais, estaduais ou municipais; a implementação de locação social, entre outras.

iii. Reservem imóveis e/ou áreas exclusivas para habitação de interesse social, preferencialmente através da instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS), especialmente no caso de OUCs que contenham vazios urbanos ou em áreas de expansão.

iv. Prevejam o investimento de, no mínimo, 10% do valor arrecadado com as contrapartidas para implementação das ações componentes do programa de atendimento econômico e social.

4. **Finalidades da operação:** o Plano Diretor oferece as primeiras indicações sobre as finalidades de uma OUC. Tais indicações podem ser feitas, por meio do estabelecimento de diretrizes para o desenvolvimento da operação. A concepção de uma OUC pode partir de uma finalidade principal e contar com finalidades subsidiárias. É importante observar que a definição das finalidades de uma OUC não é um exercício retórico ou abstrato, muito pelo contrário, são elas que fornecerão os insumos para o desenvolvimento do programa básico de ocupação da área. Por isso, as finalidades de cada OUC devem ser discutidas e acordadas com a população. Pelo mesmo motivo, não é possível definir as finalidades de uma OUC sem considerar um horizonte temporal para que tais finalidades se cumpram. Um projeto que se pretenda implementar em 15 ou 20 anos tem condicionantes muito distintos de uma intervenção cuja expectativa é que se realize em 3 ou 5 anos.

5. **Estudo prévio de impacto de vizinhança:** o plano de uma OUC também deve obrigatoriamente contar com um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). A partir dos impactos identificados no EIV, são propostas medidas de prevenção, mitigação e compensação. Essas medidas têm um amplo espectro e podem incluir desde a adoção de sinalização especial durante a realização das obras até soluções que garantam a permanência de determinado grupo populacional ou, ainda, a preservação de bens de valor histórico e a qualidade ambiental. Além disso, o EIV informa o programa básico de ocupação da área e o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação, que, por sua vez, pode conter medidas de prevenção, mitigação e compensação. Dependendo das dimensões e características da operação, pode ser necessária a elaboração de um Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e, nos casos em que este é obrigatório, admite-se que o EIV seja substituído pelo EIA.

6. **Contrapartida a ser exigida das pessoas proprietárias, usuárias permanentes e investidoras privadas:** as contrapartidas a serem exigidas no âmbito de uma OUC são estabelecidas em função dos benefícios previstos no programa de ocupação da área. Aqui é importante ter em conta que a precificação dos benefícios permite estimar os recursos disponíveis para investir, o que, por sua vez, definirá as ações previstas dentro do escopo OUC. Uma OUC pode prever o pagamento de contrapartidas em dinheiro, em obras ou em outros investimentos requeridos pela intervenção ou em CEPAC.

Os CEPAC podem ser uma boa solução porque possibilitam a antecipação de recursos, mas são inviáveis para determinados municípios, devido a sua gestão complexa e seu custo operacional alto. Por outro lado, a contrapartida em obras pode ser vantajosa quando se trata de uma operação que prevê intervenções relativamente pequenas e pulverizadas no seu território, mas inadequada quando há a necessidade de executar uma infraestrutura de maior porte. Do mesmo modo, a contrapartida financeira por meio uma fórmula de cálculo pode ser mais simples e fácil de implementar. Pode acontecer, entretanto, de os recursos demorarem muito para entrar no caixa da prefeitura, porque serão arrecadados conforme a aprovação dos projetos, um a um, e não de forma concentrada, como ocorreria num leilão de CEPAC.

O fluxo de atividades para definição do valor da contrapartida é (I) estimar e quantificar o valor gerado pelos benefícios concedidos pela OUC, (II) definir o equivalente monetário da contrapartida com base na valorização dos benefícios da OUC, (III) definir os critérios de conversão do equivalente monetário na contrapartida escolhida (CEPAC, obras ou outros investimentos). O cálculo da contrapartida se faz a partir da estimativa de valorização dos imóveis. Para isso, são necessárias duas informações: em primeiro lugar, o valor de mercado dos imóveis antes da operação e, em segundo, uma estimativa da expectativa de valorização, que deve considerar:

i. O total da área construída adicional que a área poderá receber.
ii. Os incentivos urbanísticos para os imóveis.
iii. Os possíveis usos e o que se quer viabilizar na área da operação.
iv. O padrão construtivo previsto.

Uma vez estimada a valorização dos imóveis proporcionada pela OUC, há que se definir em que situações se aplicará e como será calculado o valor a ser pago por cada interessado em usufruir dos benefícios proporcionados pela operação. Uma forma relativamente simples de se estabelecer o valor da contrapartida é baseá-la em laudos de avaliação imobiliária que considerem as duas situações, isto é, que estimem o valor residual do terreno com e sem o uso dos benefícios previstos pela OUC. Outra alternativa é estipular uma fórmula de cálculo, simplificando as variáveis. A

contrapartida por edificabilidade se aplica quando uma das finalidades da operação é o **adensamento construtivo** e populacional, portanto, quando o programa básico de ocupação prevê o incremento do potencial construtivo da área. Nesse caso, é possível calcular a contrapartida pelo método do "terreno virtual", que parte do valor de um terreno real e calcula o valor de um terreno hipotético, equivalente ao terreno real, que seria necessário para acomodar a edificabilidade adicional.

Para a utilização de CEPAC, pode ser necessário dividir a área da operação em setores para estabelecer a equivalência de CEPAC e metros quadrados por área ou setor homogêneo. A conversão de metros quadrados em CEPAC deve ser feita mediante a adoção de fatores de equivalência que podem ser definidos por uso e setor. Além de definir a quantidade, o plano da OUC deve estimar o valor de CEPAC, já que é a partir dele que serão estimados os recursos para realizar os investimentos previstos pelo programa básico de ocupação da área. A estimativa do valor de CEPAC deve ser feita com base no método do terreno virtual. E, assim como para as estimativas de arrecadação por meio de outras formas de contrapartida, há que se considerar cenários de valorização da OUC.

7. **Forma de controle da operação, obrigatoriamente com representação da sociedade civil:** a operação deve prever a composição da instância de controle e suas atribuições. É importante que todos os agentes de setores envolvidos e interessados na intervenção estejam representados no grupo que fará o acompanhamento da operação. Além de indicar quem serão os controladores, o plano também deve indicar o que deve ser controlado, considerando indicadores, metas e prazos para que as finalidades propostas pela operação sejam alcançadas. A instância de gestão compartilhada de uma OUC pode assumir diferentes formas, entre elas:

   - **Grupo de trabalho:** de composição eminentemente técnica, se reúne periodicamente para desenvolver os projetos das obras e intervenções previstas pela OUC.

   - **Câmara técnica:** de composição eminentemente técnica, se reúne eventualmente para dirimir dúvidas de interpretação em relação aos vários dispositivos previstos pela OUC.

   - **Conselho consultivo:** de composição mista (técnica e política), se reúne periodicamente para opinar sobre o processo de implementação da OUC.

   - **Conselho deliberativo:** de composição mista (técnica e política), se reúne periodicamente para deliberar sobre o processo de implementação da OUC.

   - **Plenário:** de composição aberta, é convocado eventualmente para opinar ou deliberar sobre o processo de implementação da OUC.

8. **8. Incentivos às pessoas proprietárias, usuárias permanentes e investidoras privadas:** em 2013, o Estatuto da Cidade foi alterado, incluindo assim, dentre as medidas que podem ser previstas por uma OUC, a "concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando à redução de impactos ambientais e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas" (Estatuto da Cidade, art. 32, §2º, inciso III). Foi também previsto que, caso uma operação preveja a concessão de tais incentivos, eles devem ser especificados no plano da OUC. Contudo, não há uma definição precisa sobre o que seriam as chamadas "tecnologias verdes" a serem incentivadas nem consensos sobre qual seria a contribuição efetiva da adoção de tais soluções para a melhoria das condições ambientais urbanas.

> A previsão de qualquer incentivo deve ser muito bem avaliada. Um equívoco bastante comum é dimensionar os incentivos em função do custo das medidas incentivadas, perdendo de vista a noção do conjunto da intervenção. Para evitá-lo, é preciso, de um lado, dimensionar qual seria o custo do incentivo para a intervenção como um todo e, de outro lado, estimar o benefício que a adoção da medida incentivada gera para a cidade como um todo. Esse balanço custo-benefício é fundamental para que incentivos sejam calibrados na direção do interesse público.

Uma vez definido o plano da OUC, é preciso transformá-lo em um texto jurídico, para que todas as definições comentadas acima se consubstanciem na lei específica que aprova a operação. Elaborar uma lei que regulamente uma OUC não é tarefa simples, uma vez que se trata de traduzir um projeto urbano em um texto legal. Em outras palavras, a intenção de transformação da área, bem como os meios previstos para tanto, devem assumir a forma de texto legislativo. O produto do trabalho de elaboração do plano da OUC será, portanto, uma lei ilustrada, com um texto amparado por quadros, mapas e desenhos anexos capazes de precisar o conteúdo do projeto desenvolvido.

A morfologia projetada para a área deve ser traduzida em parâmetros urbanísticos. Caso seja uma operação que utilize CEPAC como forma de contrapartida, é preciso também que na lei conste o quadro dos

fatores de conversão de CEPAC em metros quadrados adicionais – a quantidade de CEPAC, os estoques e os fatores de equivalência devem ser compatíveis. A lei deve indicar e listar as intervenções previstas no programa básico de ocupação da área, além de poder prever investimentos que não sejam obras físicas, como aqueles relacionados ao programa de atendimento econômico e social da população afetada pela OUC e também medidas previstas pelo EIV. É recomendável que o texto legal seja extensivo nesse sentido, autorizando tais investimentos, para que não haja dúvidas ou margem a interpretações divergentes durante o processo de implementação da OUC. A lei da OUC também pode prever regras que visem a induzir a transformação de determinados setores da OUC antes de outros, ou de certos usos, e deve considerar aquilo que não será regrado por ela, isto é, aspectos que serão regidos pelas normas gerais de ordenamento territorial da cidade. A compatibilização da lei da OUC com o marco regulatório geral é importante para evitar vazios normativos e insegurança jurídica. Nesse sentido, também é importante prever o que deve determinar o fim da operação e como será a transição até o parcelamento, o uso e a ocupação do solo que incidirão sobre a área após o fim da OUC. O prazo de vigência da lei que estabelece uma OUC pode ser definido simplesmente como o período indicado nos estudos de viabilidade da OUC ou, ainda, ser um prazo condicionado a determinados eventos.

CONTEÚDOS DA REGULAMENTAÇÃO MUNICIPAL		
PLANO DIRETOR	**LEI ESPECÍFICA**	**DECRETO REGULAMENTAR**
Previsão do instrumento*: Indicação das áreas de aplicação. Objetivos e diretrizes gerais dos projetos a serem viabilizados por meio de OUC.	Plano da Operação*, contendo: **a.** Definição da área atingida.* **b.** Programa básico de ocupação da área*, com, no mínimo: ▹ Parâmentros urbanísticos específicos. ▹ Relação de obras e intervenções. **c.** Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação.* **d.** Finalidades da operação. **e.** EIV.* **f.** Contrapartida a ser exigida em função da utilização dos benefícios previstos na operação.* **g.** Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representantes da sociedade civil.* **h.** Natureza dos incentivos a serem concedidos ás pessoas proprietárias, usuárias permanentes e investidoreas privadas.* ▹ Transição para as normas gerais de uso e ocupação do solo, após o fim da operação.	Regulamentação da instância de controle da operação (conselho gestor ou similar). Procedimentos de licenciamento edifício. Procedimentos para pagamento das contrapartidas e obtenção dos benefícios previstos pela operação.

(*) Conteúdo obrigatórios – Estatuto da Cidade

É preciso definir parâmetros claros na lei, como metas e indicadores, ou delegar essa atribuição à instância de controle da operação. Podem ser indicadores do término de uma operação: o consumo total dos estoques ou dos CEPAC, a realização de todas as intervenções previstas ou, ainda, a obtenção de determinados indicadores, como densidade populacional, cobertura vegetal, entre outros.

Depois de sancionada a lei específica que aprova a OUC, será necessária a emissão de um ou mais decretos que detalhem os procedimentos previstos pela lei. Também é possível que sejam expedidas portarias e resoluções para orientar os procedimentos previstos pela lei da OUC.

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

A implementação de uma OUC consiste em basicamente dois tipos de ação. De um lado, o licenciamento dos projetos privados e, de outro, a gestão das obras e intervenções públicas. Entre ambos, está a gestão das contrapartidas: arrecadadas no âmbito do licenciamento dos projetos privados e utilizadas para realização das obras e intervenções públicas. Todas as ações relacionadas à implementação de uma OUC estão sujeitas ao controle da instância de gestão compartilhada, nos termos definidos pela lei de cada operação.

Arranjo institucional

O poder público municipal é o responsável pela gestão da OUC, que pode ser exercida pela própria administração ou delegada a uma organização parceira. Essa organização parceira pode ser um ente da administração indireta ou uma organização da sociedade civil, e é recomendável que a relação entre o poder público e a entidade gestora tenha um contrato ou acordo de gestão, que estabeleça indicadores e metas para que seja possível monitorar e avaliar o desempenho da OUC ao longo de seu processo de implementação. Dentre os possíveis formatos institucionais para gestão de OUCs estão: (I) organizações internas à administração direta, como um departamento ou comissão vinculada a determinada secretaria municipal, (II) empresas públicas e (III) sociedades de economia mista.

Licenciamento de empreendimentos privados

É preciso que os termos de adesão à operação sejam claros e previsíveis, o que inclui não apenas a definição das regras específicas, mas também dos procedimentos definidos para o licenciamento de projetos em OUC. É possível que o licenciamento em OUC siga o procedimento-padrão adotado para toda a cidade. Entretanto, a operação pode imputar a observância de regras específicas, como recuos e gabaritos diferenciados, ou, ainda, parâmetros que não incidam em outras áreas da cidade. Adicionalmente, é preciso prever em que mo-

mento será exigido o pagamento da contrapartida e quem será responsável por tal procedimento. É preciso manter um registro com as características dos empreendimentos licenciados, para fins de monitoramento e controle da implantação da OUC, além de informar aos interessados sobre o estoque de metros quadrados disponível.

Gestão de contrapartidas

Dentre os três tipos de contrapartidas que uma OUC pode definir (dinheiro; obras ou outros investimentos; CEPAC), as duas primeiras devem observar critérios e procedimentos claros para sua cobrança. Tais critérios e procedimentos devem ser regulamentados por decreto ou outras normas complementares que funcionam como guia para o agente público e para o agente privado. As normas devem prever o momento em que a contrapartida deve ser paga, a forma de pagamento e os requisitos necessários para que se considere a contrapartida quitada. Somente depois de quitada é que o interessado poderá dispor dos benefícios previstos em lei. Os recursos financeiros obtidos por meio das contrapartidas devem ser segregados em uma conta específica ou em fundo criado especificamente para isso.

Já a opção pelo uso de CEPAC como forma de pagamento de contrapartidas em OUCs implica uma série de procedimentos específicos. A prefeitura é responsável pela emissão dos títulos, e sua distribuição é regulada pela CVM. Além da prefeitura e da CVM, a gestão de CEPAC depende da contratação de um agente financeiro intermediário, que acompanha a prefeitura na interlocução com a CVM e com o mercado, e de uma instituição independente, para fiscalizar a utilização dos recursos obtidos por meio de CEPAC. A emissão e distribuição de CEPAC requerem a elaboração de um documento que contenha todas as informações da OUC, o chamado prospecto da operação.

Os CEPAC podem ser emitidos todos de uma vez ou por lotes, e cada distribuição de CEPAC deve estar relacionada a um pacote de investimentos previsto no programa da operação. Uma nova emissão só será autorizada quando comprovada a utilização dos recursos obtidos na distribuição anterior. A prefeitura é a responsável pela emissão e distribuição primária de CEPAC, ou seja, pela primeira venda. Nesse caso, os títulos distribuídos podem ser negociados em leilão ou em colocações privadas. A pessoa empreendedora deve adquirir os CEPAC no leilão (distribuição primária) ou no mercado secundário e apresentá-los à prefeitura no licenciamento do seu empreendimento para convertê-lo em metros quadrados adicionais de construção.

Gestão de obras e intervenções públicas

Envolve a definição das prioridades da operação, que pode tanto ocorrer na lei da OUC quanto ser delegada à instância de gestão compartilhada ou ao órgão público responsável pela operação. O plano da OUC pode prever um cronograma físico-financeiro da intervenção, mas tanto os custos quanto os recursos disponíveis somente serão conhecidos quando a operação tiver início. Nesse sentido, o próprio desenvolvimento dos projetos pode fornecer subsídios para amparar a definição de prioridades da operação ao precisar os recursos necessários e identificar os requisitos para viabilizar cada intervenção.

Controle social e participação cidadã

Para garantir a efetividade do controle social no processo de implementação da OUC, as reuniões da instância de gestão compartilhada não devem restringir-se a seus membros; para que todos os interessados possam acompanhar o desenvolvimento de uma OUC, é importante que informações sobre seu andamento sejam publicadas periodicamente. Entre essas informações, destacam-se as características dos empreendimentos licenciados, as contrapartidas arrecadadas e as obras realizadas. As atividades da instância de gestão compartilhada também devem ser registradas e disponibilizadas ao público em geral. Também é importante que haja um monitoramento permanente da operação, com o estabelecimento de **indicadores** que permitam avaliar se as finalidades da operação estão sendo alcançadas e se há necessidade de ajustes ou correções de rumo.

Densidade demográfica, densidade de empregos, cobertura vegetal, temperatura média, número de viagens e tempo de deslocamento da população residente são alguns **INDICADORES** que podem ser usados, dependendo das finalidades da OUC.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades, Lincoln Institute of Land Policy, Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Operações Urbanas Consorciadas (OUC). (Brasília, Ministério das Cidades, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 5).

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001).

O QUE É?

A democratização dos processos decisórios e do controle social são fundamentais para transformar o planejamento municipal em ação coletiva. Esse processo pode ser marcado por conflitos, e o papel do poder público municipal (Câmara/Executivo) é promover um processo organizado de escuta e de debate em torno das diferentes opções e suas implicações para a cidade, viabilizando as escolhas e sua implementação. Assim, os planos urbanísticos, os projetos urbanos e a regulação precisam aproximar-se da comunidade, estabelecendo um forte vínculo com a cidade real.

Os órgãos colegiados de política urbana são conselhos gestores ligados ao desenvolvimento urbano, com representação tanto do governo como de diversos setores da sociedade civil. São parte integrante do Poder Executivo.Podem exercer certo grau de autonomia decisória e é em especial importante que assumam caráter deliberativo. Algumas etapas dos processos de planejamento programático e orçamentário dependem necessariamente do parecer e anuência destes órgãos, que precisam ser munidos pelo governo dos recursos necessários para deliberarem autonomamente. O conselho é o órgão por meio do qual a sociedade civil participa do planejamento e da gestão cotidiana da cidade. Podem ser formados conselhos de diversos temas, geralmente pautados por políticas setoriais e, dentre eles, alguns comuns ao desenvolvimento urbano são: Conselho da Cidade (por vezes chamado de Conselho de Desenvolvimento Urbano ou similar), Conselho de Habitação, Conselho de Patrimônio, Conselhos Gestores de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), entre outros, cuja integração e articulação contínuas são decisivas para o sucesso da política urbana.

Cada órgão colegiado deve eleger seus membros de forma a garantir a representatividade igualitária dos vários grupos sociais e técnicos existentes na sociedade civil. Na prática, isso significa que a diversidade de representantes é muito importante nos órgãos colegiados, para que sejam contempladas questões de gênero, raça, geração, perfil de renda, povos e comunidades tradicionais (quando houver), entre outros grupos presentes no município. Sobre a representação ligada a questões técnicas, é importante que haja participação de profissionais e especialistas – sejam pessoas autônomas, sejam de empresas – nos órgãos colegiados ligados ao seu tema de atuação. Assim, é possível ampliar os debates coletivos e elaborar proposições técnicas advindas da sociedade civil.

Tais órgãos colegiados podem ter fundos específicos que visam a garantir recursos para seu funcionamento e para as ações planejadas, democratizando a gestão urbana. Também é possível que seja previsto um fundo único – como um fundo de desenvolvimento urbano – que concentre recursos para diversos conselhos ligados à política urbana. A criação desses fundos deve indicar de onde vêm os recursos que os compõem e quais aplicações podem prever, de acordo com os objetivos do Plano Diretor.

Embora os órgãos colegiados possam funcionar sem a criação de fundos específicos, estes são instrumentos importantes para a autonomia dos conselhos e a democratização real da política urbana. Já os fundos municipais são sempre geridos por órgãos colegiados, ou seja, não podem funcionar sem conselhos gestores próprios.

PARA QUE SERVE?

Esses instrumentos possuem como objetivos comuns:

- Estabelecer diálogos e negociações mais diretas entre atores interessados nos processos de desenvolvimento e políticas urbanas, permitindo a criação de pactos na sociedade civil e entre esta e o poder público.
- Democratizar a gestão municipal por meio da criação de instâncias de consulta e informação, diálogo, identificação e resolução de conflitos, proposições e fiscalização de decisões referentes aos investimentos públicos e privados nas cidades.
- Permitir atuação popular mais direta, ou seja, sem intermediação, no destino dos investimentos, desde que a representatividade popular esteja garantida.

Estratégias relacionadas	
E50	Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novas empresas.
E96	Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município.
E98	Fortalecer as instâncias de participação popular com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbano-ambiental municipal.
E99	Criar órgão(s) colegiado(s) da política urbana e ambiental municipal a fim de fomentar a gestão democrática contínua.
E100	Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles.
E101	Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO [dados, informações e análises]

- **Processo participativo de elaboração do Plano Diretor:** o processo participativo de elaboração do Plano Diretor é um importante ponto de partida para compreender as formas de participação possíveis e desejáveis para a democratização da gestão urbana municipal.

- **Levantamento dos órgãos colegiados e instâncias de participação existentes:** verificar se há conselhos instituídos no município e quais são eles, se foram nomeados, se estão em funcionamento e quais suas principais atribuições e dificuldades. Compreender como se dá (ou não) a participação popular no município é um dos meios para identificar os processos bem avaliados, os que requerem alterações/complementações, assim como as formas possíveis de articulação.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

É altamente recomendável que instrumentos de gestão democrática do desenvolvimento urbano sejam regulamentados no Plano Diretor, para que sejam autoaplicáveis. No entanto, não são conteúdo obrigatório do Plano Diretor e sua instância de regulamentação varia. Alguns devem ser aprovados por meio de lei específica na Câmara Municipal, enquanto outros podem ser instituídos por meio de decretos do Executivo. Para cada um deles, o conteúdo relativo ao Plano Diretor e a leis específicas ou decretos será apresentado abaixo.

Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana: o que deve ser regulamentado no plano diretor

Devem ser propostos e aprovados por meio de lei que passe pela Câmara Municipal, sendo que essa lei pode ser o próprio Plano Diretor. Ainda assim, parte do conteúdo de sua regulamentação pode ser objeto de decreto do Executivo. A regulamentação dos órgãos colegiados e dos fundos municipais de política urbana que deve ser prevista no Plano Diretor contempla:

- **Competências do conselho/órgão colegiado:** quais atribuições o conselho possui perante a política urbana municipal.

- **Caráter consultivo ou deliberativo do órgão colegiado:** os conselhos consultivos apenas emitem pareceres, ao passo que as decisões dos conselhos deliberativos possuem força de lei.

- **Composição:** número de representantes do governo e da sociedade civil e proveniência desses representantes, preferencialmente garantindo a paridade entre membros do poder público e da sociedade civil, bem como representatividade de gênero, raça e território.

- **Modo de escolha ou eleição dos representantes:** as pessoas representantes do poder público frequentemente são indicados pelo prefeito ou prefeita, enquanto as represetações da sociedade civil podem ser eleitos, por exemplo, em conferências municipais, em eleições convocadas pela administração pública, em eleições convocadas pelos conselhos (depois que estiverem instituídos e funcionando).

- **Regulamento do órgão colegiado:** com informações gerais sobre funcionamento, atribuições, cronograma de reuniões, previsão de Câmaras Técnicas para apoio especializado às pessoas conselheiras e a seus processos decisórios, entre outros.

- **Fundo vinculado, se for o caso:** se for previsto um fundo, o conselho será o órgão responsável por sua gestão. Devem ser indicadas as fontes dos recursos, os procedimentos para repasse e solicitação de recursos do fundo, as formas de divulgação de suas decisões e de seus balanços financeiros, as prioridades de investimento, a destinação específica de recursos para determinadas políticas (por exemplo, percentuais exclusivos para habitação de interesse social), entre outras questões.

Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana: o que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Caso não tenham sido aprovadas no Plano Diretor todas as informações relativas aos órgãos colegiados e aos fundos, tanto o regulamento quanto o detalhamento dos procedimentos específicos do fundo podem ser regulamentados por meio de decreto do Poder Executivo. Recomenda-se que a regulamentação desses instrumentos seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, caso não o seja por completo, é importante que:

- O Plano Diretor aponte as diretrizes para a regulação posterior: prazos para sua elaboração e aprovação; atribuições essenciais e caráter do conselho; determinação de paridade na composição (representantes); previsão de fundo vinculado e principais fontes de recursos.

- A nova regulamentação não crie contradições entre as atribuições de diferentes conselhos, nem entre estes e as secretarias municipais.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O principal requisito para a gestão cotidiana desses instrumentos é a disposição do Executivo e do Legislativo de investir num processo de participação real – e não simulada – nas definições da política urbana. Órgãos colegiados ou encontros de participação popular não podem ser tratados como simples legitimação de políticas pré-concebidas. Para tanto, o investimento fundamental deve visar processos de comunicação, formação, capacitação e disseminação de informações, dando condições para que os participantes desses espaços analisem os problemas, discutam sobre as opções e assumam posições.

> Não podemos ignorar a enorme assimetria existente em nossa sociedade no que se refere ao acesso à informação; portanto, um dos grandes desafios é justamente o aspecto educativo de um processo participativo.

Uma vez tomada a decisão de partilhar efetivamente o poder, o Executivo deve criar condições concretas para que a participação popular ocorra. Devem ser garantidos recursos para implementar a política de desenvolvimento urbano, e as decisões tomadas com participação popular devem ser cumpridas. O Executivo deve, também, garantir uma estrutura mínima para o funcionamento dos conselhos: sala para reuniões e encontros; linha telefônica; circulação das informações e das convocações. Assim, a participação popular deve ser parte estrutural da política de desenvolvimento urbano, contemplando inclusive a sua concepção, e não ser tratada como um elemento a mais no seu processo de definição e implementação.

Processos de comunicação, formação, capacitação e disseminação de informações

Uma linguagem acessível é fundamental para o sucesso de um projeto de participação popular. Ela deve ser condizente com o repertório e as possibilidades para as pessoas membros, principalmente para que os setores populares cheguem à mesa de negociação em pé de igualdade com interlocutores de outros setores. Essa necessidade de uma linguagem própria aos mecanismos de participação, que reflita o repertório da população, não anula um trabalho fundamental: o de capacitar a comunidade para entender uma gama mais ampla de linguagens. É importante que eles tenham informações sobre o orçamento, a regulação urbanística, o funcionamento da Câmara. Esse conhecimento colabora também para o aumento do poder da população.

Gestão do fundo municipal

A instalação de um Fundo Municipal específico para a aplicação dos recursos financeiros pressupõe que sejam elaborados programas de trabalho que atendam às finalidades detalhadas legalmente. São critérios e pré-requisitos básicos para gestão do Fundo Municipal, de natureza financeira, criado no próprio Plano Diretor ou regulamentado por lei específica:

i. Identificação de todos os recursos financeiros que constituirão as suas receitas, caso não tenha como fonte exclusiva os recursos da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

ii. Orientações para a elaboração e a execução de programas de trabalho anuais, a serem submetidos à Câmara Legislativa junto com a Lei de Orçamento Municipal, de acordo com as finalidades preestabelecidas.

iii. Autorização para que o município abra uma conta especial para depósito das suas receitas e faça sua manutenção em agência de estabelecimento oficial de crédito.

iv. Autorização para que os recursos financeiros possam ser aplicados em operações financeiras enquanto não forem efetivamente utilizados, com o objetivo de aumentar ou atualizar suas próprias receitas.

v. Divulgação da movimentação financeira realizada, com atualizações periódicas sobre a origem dos depósitos e a destinação das aplicações, prevendo os meios a serem disponibilizados para essa divulgação.

vi. Designação nominal do órgão municipal que será responsável por sua gestão. Esse órgão, em geral, é o mesmo que assume também a responsabilidade titular pelo planejamento e licenciamento urbano.

vii. Definição das atribuições do órgão gestor responsável por disponibilizar os recursos humanos e materiais necessários ao funcionamento do próprio fundo, garantindo a mobilização de uma base técnica e operacional suficiente para a execução das operações financeiras a serem realizadas.

viii. Introdução de mecanismos de controle social e monitoramento com a participação do poder público e da sociedade, tanto para pactuar prioridades de investimentos como para garantir a realização das ações de acordo com o previsto.

ix. Definição do papel do Conselho Municipal na gestão do fundo e sua competência.

x. Especificação do prazo de vigência do fundo como indeterminado e acréscimo dessa informação na lei de sua criação.

Integração da participação popular nos processos decisórios municipais

Para que a administração pública seja obrigada a executar as decisões do conselho, cabe à sua lei de criação estabelecer as competências e as matérias que serão objeto de deliberação, evitando conflitos de competência com os órgãos da administração responsáveis pelo setor. A questão da legalidade é fundamental para garantir a eficácia e o funcionamento do conselho, pois a administração municipal somente será obrigada a respeitar suas decisões se houver uma previsão legal a esse respeito.

Em alguns municípios, os conselhos têm sido criados por decreto do Executivo e, devido à mudança de governo, deixam de funcionar em decorrência das disputas partidárias e pessoais entre os grupos políticos da antiga e da atual gestão municipal, prejudicando os direitos da comunidade.

O processo de deliberação do conselho deve conter procedimentos de consulta, de modo a assegurar a todos os segmentos da sociedade o direito de participar da tomada da decisão.

REFERÊNCIAS

Débora Menegat (coord.), Temas imprescindíveis para a revisão dos Planos Diretores (Porto Alegre, Ministério Público do Rio Grande do Sul, 2017).

Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka, Outorga Onerosa do Direito de Construir (Brasília: Ministério das Cidades, 2012, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 1).

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001).

INSTRUMENTO 18 Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 29 a 31

O QUE É?

A **Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)** consiste na definição da **cobrança de uma contrapartida** sobre a permissão de urbanizar (alterar o uso do solo de rural para urbano) ou alterar o uso do solo permitido (de um uso menos rentável para outro mais rentável; por exemplo, de uso residencial para comercial). Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde a alteração de uso puder ser exercida, a OOAU incidirá sobre os terrenos beneficiados.

A lógica que embasa a OOAU é a da recuperação da valorização da terra, assim como para a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). De acordo com o Estatuto da Cidade (art. 26), os recursos auferidos por meio da OOAU devem ser aplicados para:

i. regularização fundiária;
ii. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
iii. constituição de reserva fundiária;
iv. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
v. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
vi. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
vii. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
viii. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Para conhecer um exemplo de regulamentação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, veja o Plano Diretor da cidade de São Carlos – SP (Lei Municipal n. 18.053/2016).

PARA QUE SERVE?

Para contribuir para a regulação do mercado, pois, mediante a regulamentação de índices urbanísticos e de coeficientes de aproveitamento, reduz-se a oportunidade da especulação fundiária.

Para complementar o financiamento urbano, ao auferir recursos para a implantação e a adequação de infraestrutura pública e de equipamentos urbanos.

A obtenção de recursos com a OOAU não pode ser considerada a principal finalidade da aplicação do instrumento, sob pena de se perder a sua motivação original de equidade. Por isso, regulação e financiamento urbanos devem estar lado a lado na aplicação da OOAU, de modo a promover cidades menos desiguais e, portanto, socialmente mais justas.

Para recuperar a valorização imobiliária decorrente da atuação normativa do poder público (permissão de alteração de uso) em determinada área ou imóvel, com vistas à justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, de forma que tal recuperação da valorização tenha efeitos redistributivos no território municipal.

Para incidir no planejamento (direcionamento e/ou restrição) das áreas de transição urbano-rural, como as de expansão urbana e as de ocupação controlada, principalmente quando associada à elaboração de Projeto Específico de Expansão Urbana (PEEU) e ao Macrozoneamento, recuperando a valorização imobiliária gerada pela transformação de terra rural em terra urbana.

Estratégias relacionadas	
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E96	Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Avaliação do perímetro urbano:** distinguir, no território municipal, as áreas passíveis de urbanização por meio da delimitação do perímetro urbano, incluindo as áreas de expansão futura, quando necessário. Para saber mais sobre a definição do perímetro urbano, veja conceito e definições de perímetro urbano e perímetro rural.

> Muitas vezes, a regulamentação do perímetro urbano por uma descrição técnica precisa é remetida para uma lei municipal específica, complementar ao próprio Plano Diretor. Isso não necessariamente se traduz em problema, desde que os conceitos, critérios e parâmetros essenciais presentes no Plano Diretor sejam observados. Ou seja, desde que as regras estejam claramente pactuadas no Plano Diretor e não sejam alteradas nas leis complementares.

- **Avaliação do Macrozoneamento:**

- **Planta de valores por m² de terreno (Planta Genérica de Valores – PGV):** verificar a existência desse mapa e a necessidade de atualizá-lo para que seus valores (ou percentuais desses valores) possam ser usados nos cálculos da contrapartida da OOAU sem defasagem em relação aos valores de mercado.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que a OOAU seja regulamentada no Plano Diretor para que seja autoaplicável. No entanto, não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e pode, portanto, ser regulamentada por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. Para regulamentar a OOAU é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Delimitação das áreas de incidência do instrumento:** indicação das áreas urbanas, periurbanas e rurais que permitem o requerimento de alteração de uso, ou seja, que são passíveis de aplicação da OOAU. Essa indicação pode ser feita com base na definição do Macrozoneamento, na delimitação do perímetro urbano e nas áreas prioritárias para Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU), sendo importante diferenciar as áreas urbanas e rurais, bem como as diferenças internas da cidade para identificar áreas prioritárias ao adensamento populacional, ao desenvolvimento econômico, à geração de empregos, à preservação ambiental etc.

- **Destinação dos recursos financeiros:** definição das finalidades a serem atendidas pela utilização dos recursos financeiros obtidos com a aplicação da OOAU, que pode incluir a previsão de criação de um Fundo Municipal.

- **Situações passíveis de isenção da aplicação de OOAU:** quando for o caso, apontar as situações passíveis de isenção, estando claramente indicados os objetivos e as finalidades a serem atingidos. Vale lembrar que, quanto menos casos de isenção houver, maior será a equidade promovida pela regulação do uso e da ocupação do solo.

> As isenções podem ser relacionadas a tipologias, usos ou porções do território. É interessante que edificações de interesse público e social, como empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS), sejam isentas para não inviabilizar sua produção, bem como as áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). É importante lembrar que as áreas demarcadas como passíveis de alteração de uso rural para urbano raramente são as mais adequadas para a produção de HIS devido à a necessidade de também prover infraestrutura.

- **Critério ou fórmula de cálculo para cobrança da contrapartida financeira:** deve ser de fácil aplicação para que não se torne um entrave à utilização da OOAU.

> Para a cobrança de contrapartida financeira, alguns municípios adotam percentuais do valor de mercado do imóvel que será parcelado (para casos de alteração de uso rural para urbano) ou do valor de mercado da área que será edificada (para casos de alteração de usos urbanos menos rentáveis para mais rentáveis).

- **Definição da natureza das contrapartidas (monetária, terrenos, obras, serviços):** cuja equivalência, em qualquer dos casos, deve ser dada pela contrapartida financeira.

- **Diretrizes para o cronograma de desembolso das contrapartidas:** critérios e obrigatoriedades para elaboração e apresentação do cronograma para pagamento das contrapartidas por parte do beneficiário. Podem variar de acordo com a natureza das contrapartidas, mas devem apresentar prazo explícito para etapas relevantes e conclusão do desembolso.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Para a utilização da OOAU não há obrigatoriedade de aprovação de lei específica, mas o instrumento pode ser regulamentado dessa forma. Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, caso haja apenas a previsão do instrumento no Plano Diretor, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior da OOAU.
- A nova regulamentação não crie contradições entre os objetivos da aplicação da OOAU e os parâmetros de controle do uso e da ocupação do solo.
- Na nova regulamentação, sejam respeitados os critérios para definição dos limites máximos de aproveitamento e das características de áreas de transição urbano-rural, mesmo que estes tenham sido estabelecidos mediante diretrizes gerais do Macrozoneamento.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O papel da administração municipal no dia a dia da aplicação da OOAU se dá principalmente nos processos de aprovação de projeto; na definição dos procedimentos e emissão de documentações para cobrança das contrapartidas; na gestão dos recursos obtidos com a aplicação da OOAU; no monitoramento da implementação do instrumento e da política de desenvolvimento territorial. Em geral, a principal secretaria envolvida na regulamentação e implementação da OOAU é a de urbanismo ou planejamento urbano, e os setores de aprovação de projetos e licenciamento de obras precisam estar cientes da aplicação do instrumento de forma a verificarem a regularidade dos documentos de OOAU para a concessão de licenças de edificação.

A OOAU pode e deve ser articulada ao uso de outros instrumentos. Por exemplo, para as alterações de uso rural para urbano, é importante a consonância da OOAU com um Projeto Específico de Expansão Urbana (PEEU). Já a exigência de que os possíveis beneficiários apresentem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um importante aporte de informações para que o poder público municipal possa avaliar os benefícios, as incomodidades e os riscos tanto nas alterações entre usos urbanos quanto nas de usos rurais para urbanos.

Aprovação de projeto (integração da OOAU ao licenciamento urbanístico)

Como, quanto e quando pagar são algumas das respostas que devem constar no procedimento de aprovação e na guia para pagamento da outorga. Isso inclui a indicação da documentação a ser apresentada pelo beneficiário, bem como aquela emitida pelo poder público municipal.

Por exemplo, o Plano Diretor de São Carlos (art. 180) adota que "O cronograma de desembolso da contrapartida deverá estar compreendido entre a aprovação do empreendimento pelo GRAPROHAB/SP (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais de São Paulo), ou outro órgão que venha a substituí-lo, e a aprovação definitiva pela Prefeitura Municipal de São Carlos". O objetivo é garantir o pagamento integral da contrapartida pela autorização de alteração de uso.

Sistemas de licenciamento informatizados podem facilitar ainda mais o andamento dessas etapas, encurtando o prazo de aprovação dos pedidos de autorização para construir.

A **SISTEMATIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO LICENCIAMENTO** é essencial para o monitoramento da dinâmica da cidade e, seguindo os preceitos da boa administração, ajuda a facilitar o acesso do público em geral a todas as informações decorrentes da atividade licenciadora. Os resultados obtidos com a aplicação da OOAU também devem ser disponibilizados ao conhecimento geral.

Gestão dos recursos da aplicação da OOAU

Para garantir o controle social na gestão dos recursos obtidos, é necessária a ampla divulgação das formas de utilização dos recursos, bem como a instituição de um Conselho Municipal para a gestão do Fundo Municipal, que terá como fonte de receita os recursos financeiros obtidos com a OOAU. Para saber mais sobre esses órgãos colegiados e sobre fundos municipais de política urbana.

A instalação de um Fundo Municipal específico para a aplicação dos recursos financeiros pressupõe que sejam elaborados programas de trabalho que atendam às finalidades detalhadas legalmente. São critérios e pré-requisitos básicos para a gestão do Fundo Municipal (ver também Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana), de natureza financeira, criado no próprio Plano Diretor ou regulamentado por lei específica, que terá como fonte de receita os recursos obtidos com a OODC:

i. Identificação de todos os recursos financeiros que constituirão as suas receitas, caso não tenha como fonte exclusiva os recursos da aplicação da OODC.

ii. Orientações para a elaboração e a execução de programas de trabalho anuais, a serem submetidos à Câmara Legislativa junto com a Lei de Orçamento Municipal, de acordo com as finalidades preestabelecidas.

iii. Autorização para que o município abra uma conta especial para depósito das suas receitas e faça sua manutenção em agência de estabelecimento oficial de crédito.

iv. Autorização para que os recursos financeiros possam ser aplicados em operações financeiras enquanto não forem efetivamente utilizados, com objetivo de aumentar ou atualizar suas próprias receitas.

v. Divulgação da movimentação financeira realizada, com atualizações periódicas sobre a origem dos depósitos e a destinação das aplicações, prevendo os meios a serem disponibilizados para essa divulgação.

vi. Designação nominal do órgão municipal que será responsável por sua gestão. Esse órgão, em geral, é o mesmo que assume também a responsabilidade titular pelo planejamento e licenciamento urbanos.

vii. Definição das atribuições do órgão gestor responsável por disponibilizar os recursos humanos e materiais necessários ao funcionamento do próprio fundo, garantindo a mobilização de uma base técnica e operacional suficiente para a execução das operações financeiras a serem realizadas.

viii. Introdução de mecanismos de controle social e monitoramento com participação do poder público e da sociedade, tanto para pactuar prioridades de investimentos como para garantir a realização das ações de acordo com o previsto.

ix. Definição do papel do Conselho Municipal na gestão do fundo e sua competência.

x. Especificação do prazo de vigência do fundo como indeterminado e acréscimo dessa informação na lei de sua criação.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política de desenvolvimento urbano

Para além de um balanço dos investimentos e da aplicação de recursos, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana**.** Algumas perguntas devem ser respondidas nesse processo, para que a utilização do instrumento e dos recursos seja aperfeiçoada ou corrigida, entre elas: se as obras e os investimentos contribuíram para a melhoria da infraestrutura, da qualidade urbana ou de outros objetos relacionados ao instrumento no âmbito do Plano Diretor. Esse conjunto de informações deve ser sempre de fácil acesso pela sociedade, garantindo a transparência dos processos, e também é importante para iniciar a revisão do Plano Diretor.

O município pode planejar ou utilizar um conjunto de variáveis e indicadores para aferir a qualidade socioambiental urbana (taxas de incremento da densidade populacional e do estoque construtivo, índices de cobertura dos serviços urbanos e sociais, preço da terra, entre outros indicadores), em consonância com os objetivos traçados pelo Plano Diretor.

Muitos municípios avançaram nessa direção, estruturando cadastro territorial multifinalitário que permite atualização permanente das informações produzidas pelos diferentes setores da administração municipal.

REFERÊNCIAS

Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka, Outorga Onerosa do Direito de Construir (Brasília: Ministério das Cidades, 2012, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 1).

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001).

Paula Freire Santoro e Nabil Georges Bonduki (orgs.), Expansão urbana em questão: instrumentos para ordenar o crescimento das cidades (São Paulo: Instituto Pólis, 2010).

O QUE É?

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento de política urbana utilizado na captura de parte dos ganhos obtidos pela valorização imobiliária de uma terra que é resultante do esforço coletivo, seja por meio de investimentos públicos ou seja por meio alterações normativas sobre o uso e a ocupação do solo. Essa captura é uma das formas de **recuperação da valorização da terra** e consiste na **cobrança de uma contrapartida** pelo exercício do direito de construir acima do **Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB)**[51] adotado pelos municípios para os terrenos urbanos, até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax). Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do CAB, a OODC deverá incidir sobre os terrenos beneficiados.

51. Ver Quadro de Definições Básicas: o que são os coeficientes de aproveitamento e como defini-los?

A **OODC**, de acordo com decisão do Supremo Tribunal Federal (06/03/2008), não é considerada imposto nem tributo, mas sim um ônus vinculado à possibilidade de pessoas ou empresas proprietárias de imóveis urbanos exercerem o direito de construir acima do **Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB)**.

RECUPERAÇÃO DA VALORIZAÇÃO DA TERRA E GESTÃO SOCIAL DA VALORIZAÇÃO DA TERRA

A produção de terras urbanas, nas quais se implantam os empreendimentos imobiliários horizontais ou verticais, públicos ou privados, é necessariamente um processo social, político, econômico e cultural. Essas terras urbanas são produtos da distribuição socioespacial dos investimentos públicos em saneamento ambiental, vias, transporte coletivo, escolas, postos de saúde, hospitais, praças, parques, entre outros. A verticalização é a expressão material dos altos níveis de aproveitamento econômico e funcional das terras urbanas socialmente produzidas. São parâmetros urbanísticos que colocam limites no aproveitamento construtivo das terras urbanas e, com isso, incidem diretamente na valorização imobiliária. Quanto maior a possibilidade de aproveitamento dessas terras, permitindo mais metros quadrados construídos comercializáveis, maior será a valorização imobiliária.

Os ganhos econômicos desse aproveitamento não podem ser embolsados somente pelas pessoas proprietárias da terra. Essa renda fundiária não é fruto somente do trabalho individual, mas sim do trabalho de toda a coletividade. É preciso que parte desse ganho beneficie a coletividade que financia aqueles investimentos públicos.

O termo "gestão social da valorização da terra" abrange não somente a necessidade de redistribuir parte da mais-valia fundiária para o conjunto da sociedade, mas também a gestão participativa, em que a sociedade é envolvida no debate sobre a destinação dos recursos obtidos e dos demais investimentos públicos.

A lógica que embasa esse critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CAB não pertencem a cada indivíduo proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização. De acordo com o Estatuto da Cidade (art. 26), os recursos auferidos por meio da OODC devem ser aplicados para:

i. regularização fundiária;

ii. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

iii. constituição de reserva fundiária;

iv. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

v. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

vi. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

vii. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

viii. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

PARA QUE SERVE?

Para recuperar a valorização imobiliária decorrente da atuação normativa do poder público (permissão de construir acima do CAB) em determinada área ou imóvel, com vistas à justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, de forma que tal recuperação da valorização tenha efeitos redistributivos no território municipal.

Para complementar o financiamento urbano, ao auferir recursos para a implantação e adequação de infraestrutura pública e equipamentos urbanos.

A obtenção de recursos com a OODC não pode ser considerada a principal finalidade da aplicação do instrumento, sob pena de se perder a sua motivação original de equidade. Por isso, regulação e financiamento urbanos devem estar lado a lado na aplicação da OODC, de modo a promover cidades menos desiguais e, portanto, socialmente mais justas.

Para contribuir para a regulação do mercado, pois, mediante a regulamentação de índices urbanísticos e coeficientes de aproveitamento, reduz-se a oportunidade da especulação fundiária.

Estratégias relacionadas	
E10	Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.
E43	Identificar áreas e promover a criação de Polo Comercial ou Circuito de Compras articulado ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E96	Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Avaliação do macrozoneamento**
  Definição do **(Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB).**

- **Definição do CAB.**

- **Definição das áreas com potencial para construir acima do CAB:** análise do potencial de construção relativamente à **capacidade de infraestrutura**. Definição dos coeficientes de aproveitamento máximo. Ver Zoneamento.

- **Planta de valores por m² de terreno (Planta Genérica de Valores – PGV):** verificar a existência desse mapa e a necessidade de atualizá-lo para que seus valores (ou percentuais desses valores) possam ser usados nos cálculos da contrapartida da OODC sem defasagem em relação aos valores de mercado.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que a OODC seja regulamentada no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. No entanto, não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e pode, portanto, ser regulamentada por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. O CAB, que pode ser único para toda cidade ou variar por zona, e o CAMax, que deverá variar de acordo com à capacidade de densificação local, poderão ser estebelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo

O Estatuto da Cidade é claro quando afirma que "o Plano Diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário" (art. 28). Aqui, fica definida a competência municipal para decidir se cabe considerar limites de aproveitamento superiores ao estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico para certos terrenos urbanos, porém não resta dúvida de que, no caso em que seja efetivada essa possibilidade, deve ser cobrada a contrapartida correspondente, a qual se materializa por meio da instituição da OODC.

Para regulamentar a OODC é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Delimitação das áreas de incidência do instrumento:** indicação das áreas urbanas que poderão ter construções que ultrapassem o CAB dos terrenos, passíveis de aplicação da OODC. Isso pode ocorrer em toda a extensão da área urbana ou em macrozonas e áreas especiais que estejam indicadas no próprio Plano Diretor. A escolha da categoria espacial mais adequada (macrozona, zona, distrito, bairro, setor etc.) depende da complexidade do município, no entanto, é fundamental esclarecer que indicar áreas de aplicação da OODC é o mesmo que definir as áreas onde será permitido ultrapassar o CAB e que, para que isso seja aplicável, já devem estar definidas no Plano Diretor.

Se o CAB deve ser entendido como um patamar mínimo de edificação que confira utilidade aos terrenos urbanos, ou seja, que lhes garanta algum conteúdo econômico, também é preciso observar que, quanto mais uniforme o CAB, que pode ser único para toda cidade, maior será a igualdade proporcionada às propriedades urbanas.

- **Critérios para o estabelecimento dos limites máximos de aproveitamento dos terrenos:** dentre os parâmetros usados pelo município para controlar o uso e a ocupação do solo em relação à **capacidade da infraestrutura** urbana, deve-se avaliar quais e de que forma podem ser usados como base para a aplicação da OODC. Atualmente, a maior parte das cidades brasileiras aplica o instrumento usando cálculos a partir dos coeficientes de aproveitamento, estabelecendo o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax). Dadas as dificuldades de estabelecer com clareza as limitações da infraestrutura, alguns municípios também utilizam estoques construtivos máximos para limitar a construção; no entanto, esse recurso demanda maior **capacidade institucional e de gestão.**

O **ESTOQUE CONSTRUTIVO** é definido pelo cálculo de quantos metros quadrados construtivos podem ser comercializados em determinada unidade territorial (perímetro específico, área, bairro, zona ou macrozona), de acordo com sua infraestrutura disponível ou prevista.

A definição de CAMax abrange tanto as capacidades máximas da infraestrutura como aspectos urbanísticos (por exemplo, a preservação do patrimônio cultural, a manutenção da vista de um perfil natural de montanhas ou de outra paisagem significativa.)

- **Destinação dos recursos financeiros:** definição das finalidades a serem atendidas pela utilização dos recursos financeiros obtidos com a aplicação da OODC. Pode ser desenvolvido um plano de trabalho destinado à aplicação dos recursos financeiros obtidos com a OODC.

- P**revisão de criação de um Fundo Municipal:** que receberá os recursos financeiros obtidos com a aplicação da OODC. O Plano Diretor poderá dar diretrizes relativas à composição desse fundo, à sua gestão democrática, entre outras, além de regulamentar o funcionamento geral do fundo. Ver Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana.

- **Situações passíveis de isenção da aplicação de OODC:** quando for o caso, indicar as situações passíveis de isenção, estando claramente identificados os objetivos e as finalidades a serem atingidas. Vale lembrar que, quanto menos casos de isenção houver, maior será a equidade promovida pela regulação do uso e da ocupação do solo.

As isenções ou os descontos na cobrança da outorga são incentivos econômicos que podem ser relacionados a tipologias, usos, sistemas construtivos ambientalmente responsáveis ou porções do território. É interessante que edificações de interesse público e social, como empreendimentos de habitação de interesse social, sejam isentas para não inviabilizar sua produção, bem como as áreas demarcadas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). O município também pode ter um fator de incentivo para habitação de mercado popular, por exemplo, caso queira incentivar esse uso. Outra forma de incentivo indireto por meio de descontos na cobrança da outorga é a criação de regras específicas para cômputo de coeficiente de Aproveitamento. A lei pode estabelecer critérios para incentivar a melhoria da qualidade urbana e ambiental, como telhados verdes, arborização, fachada ativa, galerias e espaços de fruição pública no térreo, dentre outros. Neste caso, é preciso se estabelecer da mesma forma um desconto máximo, de forma a não inviabilizar a cobrança da outorga e não sobrecarregar a infraestrutura instalada na região.

- **Fórmula de cálculo para cobrança da contrapartida financeira:** deve ser apresentada no Plano Diretor e ser de fácil aplicação para que não se torne um entrave à utilização da OODC. Deve estipular um valor a ser cobrado pelo m² adicional ao básico estipulado, podendo ser adicionados fatores sociais ou de correção à fórmula.

É importante que o valor do m² esteja associado ao valor do terreno, como a PGV – desde que atualizada –, ou aos valores de mercado, caso haja uma comissão de valores imobiliários. O instrumento busca capturar a valorização sobre a terra; caso o município utilize valores de m² de construção como o Custo Unitário Básico (CUB), por exemplo, a cobrança refletirá apenas alteração de valor da construção civil, e não alteração do preço da terra em função da valorização da localização, desvirtuando o objetivo do instrumento.

FÓRMULA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (LEI 16.050/ 2014)

$$C = \mathbf{(At\ /\ Ac)} \times V \times Fs \times Fp$$

Onde:
C = contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional;
At = Área de terreno em m²;
Ac = Área construtiva computável total pretendida no empreendimento em m²;
V = valor do m² do terreno calculado com base nos valores praticados no mercado imobiliário do Município, contante do **Cadastro de Valor de Terreno para fins de outorga onerosa**;
Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1;
Fp = fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos).

Quanto maior o uso (relação AT / AC) menor o valor – incentivo à ocupação das zonas com maior CA.

- **Definição de fatores de correção, de planejamento ou sociais:** que devem ser incluídos de acordo com uma série de critérios que o município decida adotar (com os devidos cuidados com relação ao acúmulo de fatores), por exemplo:

  - **fator de correção** do valor do metro quadrado do potencial adicional de construção: um fator de correção de 0,8, por exemplo, fixa em 80% o valor do metro quadrado adicional – vantagem sobre comprar outro terreno.
  - **fator de ajuste** segundo certos critérios, por exemplo a natureza da contrapartida. Há cidades que fixam uma contrapartida de 100% se ela for em obras e de 80% se for em dinheiro. Isso equivale a um desconto de 20% para o pagamento em espécie.
  - **fatores de redução** negociados politicamente: implementação gradual da cobrança da OODC, podendo ser, por exemplo, de 0,2 no primeiro ano, de 0,4 no segundo ano e assim por diante, até alcançar 1,0 no quinto ano (e ser suprimido da fórmula).
  - **fatores de planejamento:** entendidos como incentivos para a promoção de determinados usos ou regiões. Podem ser definidos por bairro ou região da cidade e, inclusive, ser maior que 1,0, quando se deseja limitar determinados usos ou locais.

- **fatores ditos de interesse social:** têm a função de incentivar certos tipos de empreendimento de especial interesse social, Habitação de Interesse Social (HIS), escolas e hospitais públicos.

- **Definição da natureza das contrapartidas (monetária, de terrenos, de obras, de serviços):** cuja equivalência, em qualquer dos casos, deve ser dada pela contrapartida financeira. O pagamento da contrapartida cobrada pela OODC é normalmente feito em dinheiro. Porém, a partir do montante de recursos relativo a essa contrapartida, pode-se prever o "pagamento" equivalente por meio de outros tipos de recursos, desde que isso seja expressamente previsto na lei municipal que regulamenta a OODC. Desse modo, a contrapartida pode ser paga mediante:

  - doação de áreas em outra região;
  - efetivação de investimentos em obras de revitalização na área da concessão da OODC ou em outras áreas da cidade.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Para a utilização da OODC não há obrigatoriedade de aprovação de lei específica, mas o instrumento pode ser regulamentado dessa forma. Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, caso haja apenas a previsão do instrumento no Plano Diretor, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior da OODC.

- A nova regulamentação não crie contradições entre os objetivos da aplicação da OODC e os parâmetros de controle do uso e da ocupação do solo.

- Na nova regulamentação, sejam respeitados os critérios para definição dos limites máximos de aproveitamento, mesmo que estes tenham sido estabelecidos mediante diretrizes gerais do Macrozoneamento.

Atenção ao articular Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir (TDC). As experiências de alguns municípios que implementaram a OODC e também a TDC mostraram que há o risco de concorrência entre esses instrumentos. É preciso observar os valores e a base de cálculo estipulados para que um não seja excessivamente mais vantajoso que o outro. Da mesma maneira, é preciso observar a quantidade de metros quadrados que pode ser transferida, uma vez que uma oferta muito grande na TDC pode inviabilizar a OODC. Implementar esses dois instrumentos de forma articulada e não concorrente é um desafio importante a ser abordado principalmente por municípios de grande porte.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

As novidades introduzidas com a OODC que vão requerer das administrações municipais maior atenção e maior empenho estão associadas às seguintes etapas para sua implementação:

- **Aprovação de projetos:** cálculo do coeficiente de aproveitamento utilizado (CAMax menos CAB) a ser utilizado a partir da outorga. Pode ser associado a mecanismo de cobrança de forma a facilitar o procedimento.

- **Gestão de cobranças:** definição de formato e procedimento de cobrança e criação da conta específica.

- **Gestão e aplicação dos recursos obtidos com a aplicação da OODC:** conselho e fundo regulamentados e em funcionamento.

- Monitoramento da implementação do instrumento e da política de desenvolvimento urbano.

Aprovação de projeto (Integração da Oodc ao licenciamento urbanístico)

Como, quanto e quando pagar são algumas das respostas que devem constar no procedimento de aprovação e na guia para pagamento da outorga.

Muitos municípios adotam como referência, por exemplo, o pagamento completo da contrapartida prevista em lei ao final dos trâmites de aceitação da obra concluída. Isso quer dizer que, uma vez concluída a obra, o valor total da contrapartida do beneficiário deve também ser quitado junto à administração municipal. Essa é uma maneira de garantir o pagamento integral da contrapartida pela autorização da construção acima do CAB.

Sistemas de licenciamento informatizados podem facilitar ainda mais o andamento dessas etapas, encurtando o prazo de aprovação dos pedidos de autorização para construir.

A **SISTEMATIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO LICENCIAMENTO** é essencial para o monitoramento da dinâmica da cidade e, seguindo os preceitos da boa administração, ajuda a facilitar o acesso do público em geral a todas as informações decorrentes da atividade licenciadora. Os resultados obtidos com a aplicação da OODC também devem ser disponibilizados ao conhecimento geral.

Gestão dos recursos obtidos com a aplicação da OODC

Para garantir o controle social na gestão dos recursos obtidos, é necessária a ampla divulgação das formas de utilização dos recursos, bem como a instituição de um Conselho Municipal para a gestão do Fundo Municipal, que terá como fonte de receita os recursos financeiros obtidos com a OODC.

A instalação de um Fundo Municipal específico para a aplicação dos recursos financeiros pressupõe que sejam elaborados programas de trabalho que atendam às finalidades detalhadas legalmente. São critérios e pré-requisitos básicos para a gestão do Fundo Municipal, de natureza financeira, criado no próprio Plano Diretor ou regulamentado por lei específica, que terá como fonte de receita os recursos obtidos com a OODC:

i. Identificação de todos os recursos financeiros que constituirão as suas receitas, caso não tenha como fonte exclusiva os recursos da aplicação da OODC.

ii. Orientações para a elaboração e a execução de programas de trabalho anuais, a serem submetidos à Câmara Legislativa junto com a Lei de Orçamento Municipal, de acordo com as finalidades preestabelecidas.

iii. Autorização para que o município abra uma conta especial para depósito das suas receitas e faça sua manutenção em agência de estabelecimento oficial de crédito.

iv. Autorização para que os recursos financeiros possam ser aplicados em operações financeiras enquanto não forem efetivamente utilizados, com objetivo de aumentar ou atualizar suas próprias receitas.

v. Divulgação da movimentação financeira realizada, com atualizações periódicas sobre a origem dos depósitos e a destinação das aplicações, prevendo os meios a serem disponibilizados para essa divulgação.

vi. Designação nominal do órgão municipal que será responsável por sua gestão. Esse órgão, em geral, é o mesmo que assume também a responsabilidade titular pelo planejamento e licenciamento urbanos.

vii. Definição das atribuições do órgão gestor responsável por disponibilizar os recursos humanos e materiais necessários ao funcionamento do próprio fundo, garantindo a mobilização de uma base técnica e operacional suficiente para a execução das operações financeiras a serem realizadas.

viii. Introdução de mecanismos de controle social e monitoramento com participação do poder público e da sociedade, tanto para pactuar prioridades de investimentos como para garantir a realização das ações de acordo com o previsto.

ix. Definição do papel do Conselho Municipal na gestão do fundo e sua competência.

x. Especificação do prazo de vigência do fundo como indeterminado e acréscimo dessa informação na lei de sua criação.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política de desenvolvimento urbano

Para além de um balanço dos investimentos e da aplicação de recursos, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Algumas perguntas devem ser respondidas nesse processo, para que a utilização do instrumento e dos recursos seja aperfeiçoada ou corrigida, entre elas: se as obras e os investimentos contribuíram para a melhoria da infraestrutura, da qualidade urbana ou de outros objetos relacionados ao instrumento no âmbito do Plano Diretor. Esse conjunto de informações deve ser sempre de fácil acesso pela sociedade, garantindo a transparência dos processos, e também é importante para iniciar a revisão do Plano Diretor.

O município pode planejar ou utilizar um conjunto de variáveis e indicadores para aferir a qualidade socioambiental urbana (taxas de incremento da densidade populacional e do estoque construtivo, índices de cobertura dos serviços urbanos e sociais, preço da terra, entre outros indicadores), em consonância com os objetivos traçados pelo Plano Diretor.

Muitos municípios avançaram nessa direção, estruturando Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) que permitem atualização permanente das informações produzidas pelos diferentes setores da administração municipal.

REFERÊNCIAS

Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka, Outorga Onerosa do Direito de Construir (Brasília: Ministério das Cidades, 2012, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 1).

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001).

O QUE É?

O Macrozoneamento é a base para definir o uso e a ocupação do solo no município e corresponde a uma cartografia e a parâmetros que indicam a divisão do território em unidades territoriais que expressem o destino que o município pretende dar às suas diferentes áreas.

O Macrozoneamento estabelece um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo no município inteiro, em concordância com as estratégias de políticas urbanas, rurais e ambientais. Define inicialmente grandes áreas de ocupação: área rural (por exemplo, para produção de alimentos, exploração de recursos minerais, produção de madeira, agroturismo, etc), área natural (floresta nacional/estadual, parque, estação ecológica, reserva de fauna, etc) e área urbana (residências, indústrias, comércio e serviços, equipamentos públicos, sendo que o ideal é sempre incentivar a mistura de usos). Essa leitura inicial ajuda a circunscrever o **perímetro urbano[52],** ou seja, a área em cujo interior valem as regras da política urbana.

52. Ver quadro conceito e definições de perímetro urbano e perímetro rural

A partir da delimitação do perímetro urbano, o Macrozoneamento define, ainda em grandes áreas de interesse de uso, as zonas onde se pretende incentivar, coibir ou qualificar a ocupação. A definição dessas áreas, chamadas de macrozonas, deve ser feita partindo do princípio da compatibilidade entre a **capacidade da infraestrutura** instalada, as condições do meio físico, as necessidades de preservação ambiental e de patrimônio histórico e as características de uso e ocupação existentes. De uma forma geral, um princípio genérico deve ser seguido: é nas áreas urbanas mais centrais, providas de infraestrutura e com menores restrições ambientais que a densidade construtiva e demográfica deve ser mais alta.

Além disso, é no processo de elaboração e revisão do macrozoneamento que as áreas de riscos climáticos e de desastres naturais devem orientar a formulação das características e restrições de uso e ocupação do solo, buscando-se aliar o desenvolvimento urbano com a capacidade adaptativa do território e a promoção da resiliência urbana.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do Macrozoneamento são:

- Estabelecer diretrizes gerais para o cumprimento da **função social da propriedade[53]** em grandes regiões do município, a partir da visão de futuro que a sociedade local possui para cada um dos territórios.

53. Ver quadro de definições básicas "como definir a função socioambiental do território"

- Organizar espacialmente as diretrizes do Plano Diretor e embasar a articulação dos instrumentos deste ao território municipal, de forma coerente com as definições e os objetivos do Macrozoneamento.
- Estabelecer critérios e prioridades espacializadas para a utilização de instrumentos, intervenções, obras, programas, prazos, entre outras questões estratégicas da política de desenvolvimento municipal.
- Possibilitar a correta delimitação do perímetro urbano, evitando incorporar áreas de características não passíveis de urbanização sob as regras da política urbana. Ou seja, evitar que sejam urbanizadas áreas estratégicas para produção de alimentos que promovem segurança alimentar pra cidades, bem como impróprias para ocupação humana, como aquelas identificadas como área de riscos climáticos, riscos de desastres naturais (geotécnico, de inundação, entre outros) e de preservação ambiental (área verdes, mananciais, entre outras).
- Constituir a base para elaborar o zoneamento de macrozonas urbanas, rurais e naturais, identificando ainda o **perímetro urbano e rural do município.**

Como o Macrozoneamento é a base para a definição das diretrizes e da cartografia da política urbana e rural, ele se relaciona a todas as estratégias de desenvolvimento urbano-ambiental do Plano Diretor. Ainda assim, algumas estratégias específicas podem ser expressas no Macrozoneamento, e estas são apresentadas a seguir.

Estratégias relacionadas	
E07	Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território.
E08	Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
E12	Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana.
E13	Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.
E15	Demarcar áreas para ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade (como chácaras, sítio de recreio, lazer).
E18	Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.
E21	Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não-residenciais.
E46	Demarcar e garantir áreas para a produção rural.
E47	Estimular uso mais intensivo da terra já demarcada para uso rural.
E53	Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto.
E57	Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E58	Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E59	Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município
E61	Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos.
E62	Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.
E66	Planejar e articular as áreas verdes municipais às áreas de relevância regional ou metropolitana.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E71	Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana.
E74	Articular planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município.
E76	Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado.
E78	Promover a articulação e a integração do desenvolvimento rural sustentável e solidário, regionalmente e entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios.
E79	Garantir terras para a produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável.
E85	Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO [dados, informações e análises]

Para elaborar o Macrozoneamento, é preciso aprofundar o conhecimento da realidade local a partir do cruzamento entre informações quantitativas ou qualitativas (sobre a população do município, as características da paisagem natural e construída, os tipos de uso e ocupação existentes e outros dados) e informações cartográficas ou espacializadas, a fim de que seja possível realizar leituras demarcadas no território, ou seja, enxergar setores com características distintas por meio de mapeamentos.

As ferramentas digitais, como os Sistemas de Informação Geográfica (SIG), são bastante úteis para sobrepor e analisar diferentes camadas de dados técnicos, sociais, econômicos, tanto qualitativos como quantitativos, sobre diferentes mapeamentos e características geográficas do município (por exemplo, redes hidrográficas, altimetria, sistema viário, entre outros). Caso o município não as utilize, é interessante avaliar se seria possível implementá-las, inserindo tais ferramentas não apenas na elaboração do Plano Diretor, mas também no dia a dia da gestão, para monitoramento do território, organização e atualização dos tributos territoriais e direcionamento de políticas, serviços e intervenções públicas.

Esse conjunto de informações corresponde ao reconhecimento do território municipal e de sua inserção regional e deve partir de levantamentos mínimos ou básicos capazes de qualificar a existência e as características principais dos territórios urbano, periurbano, rural e natural. Veja o conteúdo do capítulo 1 – Leitura do Território.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

O Macrozoneamento deve ser totalmente definido no Plano Diretor, pois é a base para as diretrizes de uso e ocupação do solo e, portanto, é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da função social da propriedade**
- **Avaliação e delimitação do perímetro urbano:** distinguir no território municipal as áreas que são urbanizadas ou passíveis de urbanização, incluindo as áreas de expansão futura, quando necessário, para que o Plano Diretor possa delimitar o perímetro urbano. Essa definição é essencial para que se possa lançar um

olhar mais detalhado sobre a parcela do território reservada ao desenvolvimento das atividades urbanas. A revisão do Plano Diretor poder reduzir o perímetro urbano atual, caso a leiura do território aponte essa necessidade

Muitas vezes, a regulamentação do perímetro urbano através de uma descrição técnica precisa é remetida para uma lei municipal específica complementar ao próprio Plano Diretor. Isso não se traduz em problema, desde que os conceitos, os critérios e os parâmetros essenciais presentes no Plano Diretor sejam observados; no entanto, **é altamente recomendável que a delimitação do perímetro esteja associada ao Plano Diretor.**

- **Delimitação das macrozonas:** demarcar em mapa os perímetros das grandes zonas que vão servir de referência para definir futuramente o uso e a ocupação do solo, considerando principalmente em quais regiões do município há intenção ou restrição de adensar, ocupar ou preservar recursos naturais. Sua delimitação parte dos tipos de território identificados na etapa de reconhecimento municipal, mas as áreas podem ser menores do que os territórios reconhecidos inicialmente, ou seja, cada tipo de território pode englobar mais de uma macrozona, de acordo com as características encontradas e as diversas visões de futuro.

É muito importante que o mapa do Macrozoneamento seja facilmente compreensível para leigos e, para isso, além de demarcar macrozonas, podem ser utilizadas representações de alguns elementos importantes para o reconhecimento da cidade, por exemplo, rios, sistema viário, equipamentos de interesse público, eixos de mobilidade e limites administrativos de bairros, bem como áreas sujeitas a riscos climáticos. É interessante que não sejam definidas muitas macrozonas, evitando entrar em detalhes que se refiram ao zoneamento para o uso e a ocupação do solo.

- **Descrição das macrozonas:** apresentar os critérios utilizados para definir as macrozonas, nomeá-las e descrever com clareza, para cada macrozona, (I) suas características, (II) seus objetivos e (III) os parâmetros e instrumentos aos quais se relaciona. Por exemplo, pode-se caracterizar uma macrozona pelo seu grau de urbanização, pela presença de infraestrutura, de vazios urbanos, de áreas ou recursos naturais, entre outros. Os objetivos podem estar relacionados à intenção de adensar ou restringir a ocupação em seu perímetro e, a fim de alcançar tais desejos, pode-se priorizar a macrozona para a aplicação de determinados instrumentos, bem como estabelecer diretrizes ou parâmetros iniciais de parcelamento, uso e ocupação.

Por englobar todo o território municipal, o Macrozoneamento é uma importante ferramenta para compreender a inserção regional de cada município e atuar na direção do desenvolvimento regional. Algumas regiões do seu município podem ser importantes também para as dinâmicas de outros, pelo compartilhamento de serviços, recursos naturais, provisão de empregos, entre várias outras possibilidades. Por esse motivo, é interessante que, no processo de elaboração do Plano Diretor e do Macrozoneamento, sejam incorporadas também as questões trazidas por outros municípios que compartilham dinâmicas regionais, eventualmente estabelecendo macrozonas de interesse regional ou metropolitano.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O Macrozoneamento influencia a gestão de toda a política de desenvolvimento territorial do município, pois determina os parâmetros, as áreas de incidência e os objetivos mais básicos a serem incorporados no planejamento e na implementação de todos os instrumentos vinculados ao Plano Diretor. Por esse motivo, é uma ferramenta que não está sujeita a revisões a qualquer momento: para revisar ou atualizar o Macrozoneamento, é preciso aprovar uma lei específica alterando seu conteúdo no Plano Diretor, em amplo processo participativo que demonstre a necessidade de revisão e que seja pactuado entre a sociedade civil e os poderes executivo e legislativo municipais. Sua gestão cotidiana depende da garantia do cumprimento de suas diretrizes e é principalmente relacionada a:

Inclusão de diretrizes e parâmetros do macrozoneamento nas políticas de desenvolvimento territorial

É fundamental que os parâmetros de cada macrozona sejam utilizados para desenvolver e priorizar as demais políticas de desenvolvimento territorial e os instrumentos a elas vinculados, tanto no Plano Diretor quanto no cotidiano administrativo municipal. Com isso, o Macrozoneamento pode ser usado estrategicamente para direcionar ações, programas e recursos para determinadas regiões e políticas setoriais do município. Para tanto, a integração entre aspectos das finanças municipais e cadastros imobiliários é muito importante e pode ser facilitada com o uso de sistemas de informações geográficas.

Garantia do cumprimento das diretrizes do macrozoneamento na aprovação de projetos

Todos os procedimentos de licenciamento e aprovação de projetos, dos menores aos maiores empreendimentos, devem ser coerentes com as diretrizes previstas no Macrozoneamento. Por esse motivo, nos documentos exigidos (memoriais ou desenhos de projeto, por exemplo) para os pedidos de aprovação de projeto, devem constar a macrozona na qual estão inseridos e os parâmetros considerados. No

caso de empreendimentos que requerem diretrizes ao setor de planejamento antes da elaboração dos projetos, é fundamental que as informações relativas ao Macrozoneamento sejam incluídas de forma direta nas diretrizes a serem enviadas.

Gestão democrática da cidade a partir do macrozoneamento

O Macrozoneamento, por ser composto por um mapeamento simplificado e por um conjunto de diretrizes gerais, é de fácil apreensão pela sociedade civil quando comparado à maioria dos demais instrumentos vinculados ao Plano Diretor. Por esse motivo, tanto nas discussões de elaboração do Plano Diretor quanto nos espaços institucionais (inclusive conselhos municipais) e na implementação das políticas urbanas, o Macrozoneamento é uma importante ferramenta a ser mobilizada pela sociedade civil para garantir que o desenvolvimento municipal caminhe em direção à visão de futuro pactuada no Plano Diretor.

REFERÊNCIAS

Ministério do Meio Ambiente, Zoneamento Ambiental Municipal: o meio ambiente contribuindo para o planejamento urbano (Brasília: MMA, 2018).

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001).

O QUE É?

A atividade de **Parcelamento do Solo** para fins urbanos é regulada pela Lei Federal n. 6.766/79, norma geral de direito urbanístico que estabelece os parâmetros mínimos para a aprovação de empreendimentos de Parcelamento do Solo. Todavia, os municípios podem e devem editar normas legais locais para disciplinar a matéria de acordo com suas peculiaridades.

Embora seja comum a elaboração da Lei de Parcelamento após a aprovação do Plano Diretor, ambos podem ser feitos simultaneamente – e, inclusive, os regramentos da Lei podem e devem estar inseridos no Plano Diretor, reservando-se a uma lei ou decreto específicos os procedimentos administrativos para apresentação e processamento dos pedidos. A elaboração da Lei de Parcelamento concomitantemente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) é um pouco mais comum, mas os municípios de pequeno e médio portes podem se beneficiar com a elaboração conjunta de Plano Diretor, Zoneamento e Lei de Parcelamento, pois suas leituras técnicas e sociais são complementares. A elaboração conjunta facilita articular a disciplina do Parcelamento ao Zoneamento e aos instrumentos do Plano Diretor, simplifica o acesso e a legibilidade da regulação urbana e reduz as chances de se elaborarem normativas incompatíveis entre si. A elaboração separada só é recomendável para grandes municípios, nos quais as complexidades e os conflitos são maiores e, portanto, o texto do Plano Diretor é mais extenso. No entanto, muitos municípios de médio porte incluíram critérios de Parcelamento em seu Plano Diretor, tornando a legislação mais eficaz. Essas decisões podem ser tomadas levando-se em consideração que o processo tramita somente uma vez na Câmara Municipal, podendo ter mais argumentos técnicos para alterações pontuais no texto da lei.

Via de regra, é no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano que encontramos as normas a serem seguidas pelo município e pela pessoa empreendedora. No tocante ao Parcelamento do Solo, no caso de não existirem normas locais, o município deverá observar o que dispõe a Lei Federal n. 6.766/79, bem como as legislações estaduais, em especial se o município se localizar em regiões metropolitanas, onde se faz necessária a anuência prévia ao processo de Parcelamento do Solo pelo órgão estadual competente.

A Lei Federal n. 6.766/79 estabelecia inicialmente a existência de duas modalidades de Parcelamento do Solo Urbano: loteamento e desmembramento (art. 2º). A partir da Lei Federal n. 13.465/17, passou-se a prever o "loteamento de acesso controlado" (art. 2º, §8º) e o "condomínio de lotes" (art. 4º, §4º), que serão abordados pelos Instrumentos de Regularização Fundiária.

Dentre as modalidades do Parcelamento estão o loteamento, no qual há necessidade de abertura de um sistema viário interno na gleba a ser parcelada. Todos os lotes gerados no loteamento devem ter as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação e acesso ao sistema viário público e oficial. No caso de desmembramento, a gleba ou lotes maiores são subdivididos em lotes que atendam às dimensões mínimas estabelecidas pela legislação, de forma que todos os lotes tenham acesso direto a uma rua preexistente. A via pública, nesse caso, já deve estar incorporada ao sistema viário oficial do município, urbanizada, com sistemas implantados de drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário e iluminação pública.

Já o condomínio de lotes, recentemente criado pela Lei Federal n. 13.465/17, define que, em um mesmo terreno, a depender de sua dimensão, podem existir partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Aplica-se ao condomínio de lotes, quando cabível, o disposto sobre condomínio edilício, respeitada a legislação urbanística municipal. Se o condomínio de lotes ocorrer por meio de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo da pessoa proponente.

Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade cujo controle de acesso é regulamentado por ato do poder público municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, quando não residentes, desde que devidamente identificados ou cadastrados.

O remembramento (união de dois ou mais lotes contíguos para a formação de um novo lote) e o desdobro (divisão de um lote em novos lotes, sem objetivo de urbanização) são procedimentos administrativos que não interferem na ordem urbanística municipal, portanto são regulados pela legislação municipal, que avalia a dimensão do remembramento máximo permitido. Tanto o terreno resultante do desdobro quanto aquele resultante do remembramento são juridicamente considerados como um novo imóvel, com matrícula própria e área distinta.

Segundo o artigo 3º da Lei Federal n. 6.766/79:

Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei n. 9.785, de 1999).

Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo:

i. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

ii. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

iii. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

iv. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

v. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Os parâmetros de Parcelamento do Solo Urbano são intrinsecamente relacionados às diretrizes, aos objetivos e aos parâmetros do Macrozoneamento e do Zoneamento, ou seja, a definição de índices relativos às características de lotes, loteamentos e desmembramentos deve basear-se nas diferenças existentes e desejadas para cada zona urbana ou a ser urbanizada no município.

O governo estadual é responsável por regular o Parcelamento do Solo Urbano em algumas situações, quais sejam (artigo 13º da Lei Federal n. 6.766/79)::

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Vale registrar ainda que, no caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos da disciplina de Parcelamento do Solo Urbano são:

- Regrar as formas de subdivisão de grandes áreas (glebas) para que os lotes resultantes estejam de acordo com critérios mínimos de dimensionamento e provisão de infraestrutura básica. Também busca regrar a reunificação de lotes mediante o remembramento ao estabelecer tamanhos máximos para determinadas zonas definidas no Plano Diretor.

- Estabelecer parâmetros básicos ligados à urbanização de áreas voltadas à expansão urbana e à regularização fundiária.

- Evitar que sejam urbanizadas áreas impróprias para ocupação humana, como aquelas identificadas como áreas de risco (geotécnico, de inundação, entre outros casos) e de preservação ambiental (áreas verdes, mananciais, entre outras), além de estabelecer regramentos distintos para áreas de valor histórico e cultural.

Estratégias relacionadas	
E04	Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda e/ou de povos e comunidades.
E08	Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
E14	Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
E18	Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.
E23	Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E29	Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público.
E38	Promover a regularização fundiária, edilícia e/ou de uso.
E52	Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E71	Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana.
E74	Articular planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município.
E102	Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Análise dos mapeamentos e instrumentos que abordam os vazios urbanos e as áreas de transição urbano-rural:** compreender as características de glebas vazias em áreas urbanas consolidadas, para verificar se há necessidade de prever áreas para expansão urbana. Em qualquer caso, é importante estabelecer os parâmetros de Parcelamento para os diferentes tipos de territórios sujeitos ao Parcelamento do Solo Urbano. Portanto, é preciso verificar como os diversos levantamentos realizados para as leituras iniciais que visam à elaboração do Plano Diretor – incluindo os critérios e definições para os perímetros urbano e rural – e os instrumentos já previstos abordam os vazios urbanos e as áreas de transição urbano-rural. Algumas perguntas devem ser respondidas nesse processo, entre elas: existem glebas vazias em áreas centrais e/ou consolidadas do município? As áreas urbanas do município têm aumentado ao longo dos últimos dez anos? Caso sim, como e para onde? Que tipo de impactos positivos e negativos essa expansão tem proporcionado? Quais as características de uso e ocupação do solo dessas novas áreas urbanizadas?

- **Avaliação das características morfológicas e tipológicas predominantes no município e em loteamentos recentes:** para que os parâmetros de Parcelamento estabelecidos sejam coerentes com a morfologia e a tipologia existentes e desejadas para cada região do município.

- **Avaliação dos procedimentos ligados à aprovação de projeto de urbanização de áreas não ocupadas:** a partir da identificação de quais órgãos e setores influem no licenciamento de projetos formais que expandem a urbanização (como novos bairros, loteamentos, condomínios), deve-se procurar saber quais exigências, contrapartidas, parâmetros, entre outros quesitos relevantes, são exigidos do empreendedor, além de buscar informações sobre a adequação dos procedimentos administrativos nesse processo.

Regramentos específicos para mitigação de impactos urbanísticos e ambientais: áreas de expansão urbana ou áreas com grandes glebas passíveis de urbanização devem ser pensadas de forma a garantir que não gerem ou agravem impactos negativos, urbanos e ambientais. Grandes loteamentos, empreendimentos justapostos ou condomínios fechados muitas vezes causam estrangulamento do sistema viário, supressão de vegetação, problemas de drenagem e esgotamento sanitário. Pode-se estabelecer novos parâmetros ou exigências no licenciamento ambiental, articuladas ao parcelamento do solo.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

Como foi dito, é comum a Lei de Parcelamento do Solo Urbano ser elaborada após a aprovação do Plano Diretor, mas ambos podem ser feitos simultaneamente; nesse último caso, todo o conteúdo – inclusive mapeamentos e tabelas de índices urbanísticos – relativo ao Parcelamento deve ser detalhado no Plano Diretor. Também é possível que o regramento de Parcelamento do solo esteja inserido no próprio Plano Diretor, ficando para uma legislação específica ou para um decreto as definições de seu processamento. Para isso é importante que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da <u>função social da propriedade</u>**

- **Documentação a ser apresentada pela pessoa empreendedora:** o município deve indicar os documentos a serem apresentados pela pessoa empreendedora na formalização dos requerimentos relacionados às diversas fases que envolvem a aprovação de um empreendimento de Parcelamento do Solo para fins urbanos. Também é importante que o procedimento de aprovação seja claramente definido para garantir a transparência do processo, a sequência correta de ações e a segurança das pessoas e empresas proprietárias e do poder público. A indicação de tais fases não deve ser apresentada minuciosamente no Plano Diretor, podendo ser objeto de uma lei específica ou de um decreto, por exemplo.

> Embora haja diversas leis e políticas que se relacionam e influenciam a disciplina de Parcelamento do Solo Urbano, a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (Lei Federal n. 12.608/12) e a Lei de Regularização Fundiária (Lei Federal n. 13.645/17) possuem instrumentos relacionados que são abordados por este Guia. São eles o <u>Projeto Específico de Expansão Urbana (PEEU)</u> e nas Ferramentas Complementares que abordam a <u>Regularização Fundiária</u>. Ambos influenciam significativamente a disciplina de Parcelamento do Solo Urbano e não podem estar em desacordo.

- **Definição das características da infraestrutura básica para Parcelamentos:** de acordo com a realidade municipal, podem ser consideradas novas necessidades além das previstas na Lei Federal n. 6.766/79, que consiste em equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica públi-

ca e domiciliar e vias de circulação. As exigências também variam entre parcelamentos comuns e em áreas de interesse social como a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que, segundo a lei federal, devem ter, no mínimo, vias de circulação, escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar. É preciso também avançar no planejamento da infraestrutura digital como parte da infraestrutura básica da cidade, reduzindo as desigualdades digitais.

- **Definição das áreas destinadas a sistemas de circulação, a equipamentos urbano e comunitário e a espaços livres de uso público:** devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. É comum o município estabelecer percentuais mínimos para destinação de tais áreas, a fim de formar um banco de terras públicas e possibilitar a implantação de usos e edificações necessários ao desenvolvimento da área parcelada e à sua população. Áreas remanescentes de vegetação (inclusive as Reservas Legais) podem se tornar Espaços Livres de Uso Público (ELUPs) nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos, contribuindo para o sistema de áreas verdes do município.

- **Parâmetros e índices urbanísticos de Parcelamento:** incluem, pelo menos, as áreas mínimas e máximas de lote. O município pode optar por elaborar a Lei de Parcelamento do Solo junto ao Plano Diretor e/ou ao Zoneamento. Os parâmetros mínimos relativos ao Parcelamento do Solo costumam variar de acordo com a zona urbana e também em situações específicas de interesse público, como os casos de áreas ocupadas e para regularização fundiária. De forma geral, tais parâmetros envolvem dimensões mínimas de lote (frente mínima e área mínima), dimensões máximas de lote e quadra (frente máxima e área máxima), percentual mínimo de doação de área pública (área verde, institucional e sistema viário) e especificações do sistema viário (largura mínima de calçada ou via de pedestre, largura mínima do leito carroçável, largura mínima de ciclovia, declividade máxima). Estes parâmetros podem ser redefinidos, considerando as macrozonas em que se inserem, ampliando áreas permeáveis, largura de calçadas, dentre outros.

Também é interessante estabelecer, que antes da apresentação do projeto de Parcelamento, o município deve definir as diretrizes que orientarão a elaboração do projeto. É importante que o projeto a ser apresentado esteja adequado ao sistema de circulação e transporte existente e/ou projetado; as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários não poderão apresentar declividade superior a 15%; os projetos de equipamentos urbanos a serem implantados pelas empresas loteadoras deverão ser previamente aprovados pelo município, bem como pela concessionária do serviço e/ou pelo órgão competente do Estado e da União.

Vale registrar que, se houve expansão do perímetro urbano, é necessário que os processos de Parcelamento do Solo sejam precedidos da "desruralização" da gleba junto ao INCRA, e as áreas definidas como reserva legal devem estar demarcadas e ser utilizadas como áreas verdes nos processos de Parcelamento do Solo.

- **Definição de prazos:** deve haver prazos para que projetos de Parcelamento apresentados sejam aprovados ou rejeitados e para que obras executadas sejam aceitas ou recusadas. A Lei Federal de Parcelamento do Solo estabelece prazos para vigência das diretrizes emitidas pela municipalidade – máximo de quatro anos (parágrafo único do artigo 7º); para submissão do projeto aprovado ao registro imobiliário – 180 dias (art. 18); para impugnação do registro do Parcelamento – quinze dias (art. 19), entre outros. É importante que a legislação municipal não entre em conflito com a legislação federal.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Caso a disciplina de Parcelamento do Solo Urbano não seja elaborada como parte integrante do Plano Diretor ou do Zoneamento (constituindo uma Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), a lei será elaborada posteriormente. Nessa situação, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação do regramento de Parcelamento do Solo Urbano.

- A Lei de Parcelamento do Solo não crie contradições com o Plano Diretor, o Macrozoneamento e o Zoneamento.

- A elaboração e a aprovação da lei específica sejam feitas em processo participativo amplo, transparente e democrático.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O Parcelamento do Solo Urbano influencia a gestão de toda a política de expansão urbana do município, pois determina parâmetros para o conjunto dos empreendimentos que envolvam novos loteamentos e desmembramentos. Logo, engloba diversas disputas entre interesses privados e também destes com os interesses públicos, o que reforça

a necessidade de ter um processo participativo para sua elaboração. Por esse motivo, é uma ferramenta que não está sujeita a revisões a qualquer momento: para revisar ou atualizar a disciplina de Parcelamento do Solo Urbano, é preciso aprovar uma lei específica, em um amplo processo participativo que demonstre a necessidade dessa revisão e que seja pactuado entre a sociedade civil e os poderes executivo e legislativo municipais. Para análise e aprovação de Parcelamento do Solo Urbano, a Lei Federal n. 6.766/79 impõe que sejam cumpridos requisitos expressos como condição para o desenvolvimento válido e regular de todo empreendimento, de acordo com fases específicas que envolvem procedimentos de apresentação e aprovação de projetos; emissão de registros e execução da obra; monitoramento.

Apresentação de projetos pela pessoa empreendedora e aprovação da prefeitura municipal

Geralmente o procedimento para que uma pessoa empreendedora possa demandar à Prefeitura Municipal autorização para executar alguma modalidade de Parcelamento do Solo Urbano envolve três etapas principais: (I) a pessoa interesssada pede que a prefeitura emita diretrizes para o Parcelamento do Solo Urbano; (II) a prefeitura envia o conteúdo das diretrizes; (III) a pessoa interessada apresenta os projetos para a prefeitura. Os documentos relativos a cada uma dessas etapas costumam ser os que estão indicados abaixo, mas podem ser necessários outros, de acordo com o que dispuser a lei ou decreto municipal que regule os procedimentos administrativos.

- **Para expedição de diretrizes:** a pessoa empreendedora deve apresentar, no mínimo, requerimento e planta (contendo divisas da gleba a ser loteada, curvas de nível a distância adequada – apenas em casos de exigência municipal ou estadual –, cursos d'água, bosques, construções existentes, arruamentos contíguos, vias de comunicação, áreas livres, áreas protegidas ambientalmente, áreas ou imóveis de valor histórico/cultural, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada, uso predominante do loteamento previsto, características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas). Outros itens que podem ser relevantes para demarcação em planta, de acordo com cada município, são lagoas, áreas brejosas, várzeas, linhas de transmissão, gasodutos, minerodutos, tubulações de água, certidões de viabilidade expedidas pelas concessionárias de água, esgoto, luz e outros órgãos (DER, DNIT, DNPM etc.).

- **Conteúdo das diretrizes:** a prefeitura emite diretrizes à pessoa empreendedora, contendo, pelo menos, traçado básico e características geométricas do sistema viário principal do Parcelamento; localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público; faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificáveis e de preservação permanente; zona(s) de uso predominante da área, com indicação de usos compatíveis. Outros itens que podem ser relevantes para o envio de diretrizes, de acordo com cada município, são: hierarquização do sistema viário, com indicação de larguras de ruas e passeios e declividade máxima, tamanho de quadras e lotes, com largura mínima e máxima de testada; percentual de destinação de áreas públicas, bem como outras exigências vinculadas ao PEEU; elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) – quando necessários/exigidos. As diretrizes devem ter prazo determinado pelo município, de até no máximo quatro anos, e, de acordo com o artigo 8º da Lei Federal n. 6.766/79. Os municípios com menos de 50 mil habitantes, assim como aqueles cujo Plano Diretor contenha diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o Parcelamento, poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes.

- **Projetos a serem apresentados para aprovação de loteamento:** devem conter, pelo menos, desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução de obras (com duração máxima de quatro anos), certidão atualizada da matrícula da gleba e certidão negativa de tributos municipais. Os desenhos conterão, no mínimo, a subdivisão das quadras em lotes, com dimensões e numeração, o sistema de vias com a respectiva hierarquia, as dimensões lineares e angulares do projeto, os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais. O memorial descritivo inclui descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da(s) zona(s) de uso predominante, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento e a numeração dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e em suas adjacências. Outros itens que podem ser relevantes, de acordo com as determinações de cada município, são licença ambiental de instalação ou certidão de dispensa de licença ambiental e autorização de supressão de vegetação (do Estado, em caso de Mata Atlântica, com anuência do IBAMA, se a supressão for superior a 3

hectares); anuência dos demais órgãos públicos, quando necessário, conforme localização e características da gleba (DNIT, DER, IPHAN, IEPHA etc.); anuência prévia estadual, quando for o caso (art. 13 da Lei Federal n. 6.766/79); certidão negativa de ônus sobre o imóvel; documento de identidade da pessoa empreendedora ou contrato social e alterações, no caso de pessoa jurídica; CPF ou CNPJ; Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do projeto urbanístico devidamente quitado; levantamento planialtimétrico com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) quitada e marcação das áreas com declividade entre 30% e 47% e acima de 47%; laudo geológico com ART quitada; projetos de drenagem pluvial, terraplanagem, pavimentação, urbanismo, arborização, sinalização, contenção etc., com memoriais e ARTS quitadas; projetos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, inclusive Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), e iluminação com ARTs quitadas, aprovados pelas concessionárias públicas; projetos de interseções e travessias viárias em rodovias, ferrovias, rotatórias, marginais, com ARTs quitadas, aprovados pelos órgãos competentes; cronograma físico-financeiro; caução; Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), acompanhado de ART quitada.

- **Projetos a serem apresentados para aprovação de desmembramento:** o interessado apresentará à prefeitura o requerimento acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba e de planta do imóvel a ser desmembrado (contendo a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos, do tipo de uso predominante no local e da divisão de lotes pretendida na área). Todos os lotes resultantes do processo de desmembramento devem ter acesso à via pública.

Preferencialmente, o município deve possuir formulários e termos de referência padronizados, elaborados de acordo com as normas técnicas da ABNT, para orientar as pessoas profissionais habilitadas para elaboração dos projetos executivos complementares que devem ser por ele aprovados, como forma de uniformizar esses projetos e agilizar a análise e a aprovação pela equipe técnica da prefeitura, evitando-se sucessivas devoluções para complementação e correção de dados e informações técnicas. Os pedidos de aprovação de projetos de novos loteamentos, entre outros, conforme a legislação municipal estabeleça, também são objeto de análise e emissão de pareceres ou deliberação dos órgãos colegiados competentes, por exemplo os conselhos municipais da cidade (ou de desenvolvimento urbano) e de defesa do meio ambiente. Quando a documentação e o projeto estiverem adequados às exigências legais, a prefeitura procederá ao ato de aprovação do loteamento.

Nos municípios constantes no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de desastres naturais, a aprovação do projeto de Parcelamento depende do atendimento dos requisitos constantes da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização.

Emissão de registros e execução das obras

Após a aprovação do projeto de Parcelamento, a empresa loteadora deve obter o registro imobiliário, apresentando uma série de documentos ao cartório de registro de imóveis, e, com a validação destes, o registro geral de imóveis competente deve publicar o edital do pedido de registro e aguardar eventuais pedidos de impugnação do loteamento.

As obras devem ser executadas antes do registro do loteamento. É possível o registro do loteamento sem a conclusão da obra mediante a apresentação de um cronograma aprovado pela prefeitura, com duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras. As obras devem ser executadas de acordo com os prazos estabelecidos no cronograma de execução. Quando a pessoa empreendedora indica ao município que as obras foram finalizadas, costumam ser emitidos os seguintes documentos (dentre outros que leis municipais, inclusive o Plano Diretor, podem requerer): laudo de vistoria do município, atestando a conclusão das obras; laudo de verificação e recebimento expedido pelas concessionárias de água, esgoto (inclusive outorga para captação de água e lançamento de efluentes) e iluminação; escritura pública ou termo administrativo de liberação de caução.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política de desenvolvimento urbano

Por definir diretamente os incentivos e restrições à aprovação de novos loteamentos e empreendimentos, o regramento do Parcelamento do Solo Urbano tende a ser um instrumento disputado pelos diferentes interesses privados presentes na cidade. Para que o município se proteja de pressões contrárias ao interesse público, social e coletivo, é importante que a sociedade civil compreenda e possa utilizar as diretrizes, permissões e restrições contidas na legislação de Parcelamento do Solo nos espaços cotidianos e/ou institucionais (inclusive conselhos municipais).

É interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Para que a utilização do instrumento e dos recursos seja aperfeiçoada ou corrigida, algumas perguntas devem ser respondidas nesse processo, entre elas: se as obras e os investimentos contribuíram para a melhoria da infraestrutura, da qualidade urbana, da geração de empregos, do atendimento habitacional para baixa renda ou para outros objetivos apontados para o instrumento no âmbito do Plano Diretor. Esse conjunto de informações deve ser sempre de fácil acesso pela sociedade, garantindo a transparência dos processos.

O município pode planejar ou utilizar um conjunto de variáveis e indicadores para aferir a qualidade socioambiental urbana (taxas de incremento da densidade populacional, passivos ambientais decorrentes da urbanização, índices de cobertura dos serviços urbanos e sociais, preço da terra, entre outros indicadores), em consonância com os objetivos traçados pelo Plano Diretor.

Muitos municípios avançaram nessa direção, estruturando cadastros territoriais multifinalitários que permitem atualização permanente das informações produzidas pelos diferentes setores da administração municipal.

REFERÊNCIAS

Luís Eduardo Couto de Oliveira Souto (coord.), Guia do parcelamento do solo urbano: perguntas e respostas, consultas e modelos (Florianópolis, Ministério Público do Estado de Santa Catarina, 2010).

Marta Alves Larcher (coord.), Guia do parcelamento do solo urbano para municípios e da regularização fundiária urbana (Belo Horizonte, Ministério Público do Estado de Minas Gerais, 2018).

Raquel Rolnik et al. (orgs.), Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar (São Paulo, Instituto Pólis, 2002).

INSTRUMENTO I12 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), arts. 5 a 8

O QUE É?

É um conjunto de instrumentos voltado diretamente às propriedades urbanas que não cumprem sua **função social**[54]. A partir do momento em que esses imóveis são considerados **não utilizados, subutilizados ou não edificados (vazios)**[55] pelo poder público, são notificados com a exigência de seu parcelamento, edificação ou utilização. Se essa obrigação não for atendida no prazo estabelecido pelo município, implicará no aumento progressivo do IPTU – regulamentado e com limites claramente estabelecidos – até resultar, após determinado período de progressividade, na possibilidade de desapropriação do imóvel por meio do pagamento com títulos da dívida pública. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) vincula-se ao imóvel, e não à pessoa ou empresa proprietária; desse modo, uma vez notificado, o imóvel carrega consigo essa obrigação, cujos prazos não se interrompem caso haja transferência da propriedade.

54. Ver Quadro de Definição da função social da propriedade.

55. Ver Quadro de Definição da função social da propriedade.

PARA QUE SERVE?

Promover a urbanização compacta, induzindo a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e equipamentos, mais aptas para urbanizar ou povoar, evitando pressão de expansão horizontal na direção de áreas não servidas de infraestrutura ou frágeis do ponto de vista ambiental.

Aumentar a oferta de terra e de edificações para atender à demanda existente, evitando assim que aqueles que não encontrem oportunidades de moradia nas regiões centrais sejam obrigados a morar em periferias longínquas, em áreas desprovidas de infraestrutura, sob risco de enchentes ou de desabamentos ou em áreas de preservação ambiental.

Para auxiliar no combate à especulação de terras urbanas.

Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E06	Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.
E07	Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território.
E14	Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
E16	Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.
E17	Constituir banco de terras públicas.
E18	Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.
E21	Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não-residenciais.
E34	Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.
E44	Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E89	Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento ao domicílio de uso ocasional (casas de veraneio).

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados no município:** além de relacionar-se ao cumprimento da função social da propriedade definida pelo município, deve basear-se em critérios simples e objetivos. O Coeficiente de Aproveitamento[56] é fundamental para identificar os imóveis nessas três categorias, mas deve ser articulado a outros critérios para definir a incidência ou não de PEUC, com destaque para dimensões mínimas e máximas de terreno e/ou área construída.

  - **Imóveis não edificados:** são aqueles com coeficiente de aproveitamento igual a zero. As exceções devem ser observadas como clubes - campos de lazer ou campos esportivos, ou mesmo ruínas..

  - **Imóveis subutilizados:** são os que possuem coeficiente de aproveitamento inferior ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAmin) estabelecido no Plano Diretor.

56. Ver Quadro de Definição da função social da propriedade

- **Imóveis não utilizados:** são aqueles em que existe uma edificação total ou parcialmente abandonada. Nesse caso, dois critérios devem ser definidos na lei específica: (I) o tempo mínimo de efetiva não utilização que permita a incidência do PEUC e (II) o percentual de área construída não utilizada.

A definição do tempo mínimo para identificar a não utilização de determinado imóvel é uma decisão de cada município. As experiências demonstram que existe dificuldade de verificação desses prazos (quaisquer que sejam) e que vários mecanismos podem ser empregados para aferi-los, o que será objeto do decreto regulamentador. Para isso, fontes variadas podem ser articuladas, tais como informações de consumo fornecidas pelas concessionárias de serviços públicos, dados de não pagamento do IPTU, vistorias, bem como diligências realizadas por servidores municipais, dentre outras.

- **Imóveis passíveis de isenção:** de acordo com a realidade de cada município, é importante verificar e prever na lei específica quais imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão cumprindo sua função social e, portanto, não devem estar sujeitos a PEUC.

Alguns exemplos de imóveis nessas condições são os não edificados, mas ambientalmente protegidos, como as Áreas de Preservação Permanente (APP) ou aqueles que exerçam função ambiental relevante, mesmo que não sejam ambientalmente protegidos, e, ainda, os que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade ou outros; os subutilizados, mas de interesse do patrimônio cultural, e de uso esportivo e de lazer, ainda que não tenham sido objeto de tombamento; aqueles cuja configuração geométrica inviabilize a construção; os que contenham faixas não edificáveis, tais como dutos, linhas de transmissão, faixas de domínio etc., desde que essas limitações comprometam completamente o aproveitamento do imóvel.

- **Levantamento dos imóveis vazios e subutilizados existentes:** elaborar listagem e mapeamento dos imóveis vazios no município ou, caso já existam esses materiais, atualizá-los. Podem ser elaborados pelo cruzamento dos dados do Cadastro Fiscal (classificação fiscal, endereço, identificação da pessoa proprietária, área do terreno e área construída) com aerofotos. Buscar informações adicionais sobre os imóveis – como sua área total, seu uso atual, se há restrições à urbanização, se são de propriedade pública ou privada, se há dívidas de IPTU, entre outras – pode auxiliar na definição das formas de utilização futura desses imóveis.

- **Vistoria dos imóveis levantados:** deve-se verificar presencialmente os imóveis identificados como vazios, verificando o uso da área construída existente e se condizem com casos passíveis de isenção previstos no Plano Diretor para, então, classifica-los como vazios ou subutilizados.

- **Identificação dos vazios aptos e prioritários à utilização:** dentre os imóveis vazios e subutilizados existentes, identificar os que são bem localizados em áreas **infraestruturadas** do município, que não cumprem a função social da propriedade e que não possuem restrições à urbanização, como as ambientais e de riscos geotécnicos, entre outras prioridades para a aplicação do PEUC, que servirão para o escalonamento da aplicação do instrumento (ver item Como funciona no dia-a-dia).

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que os parâmetros para a plicação do PEUC e sucedâneos sejam regulamentados no Plano Diretor. Apenas o valor da alíquota a ser aplicado a cada ano deve obrigatoriamente ser fixado em lei específica. A previsão desses instrumentos no Plano Diretor obrigatoriamente tem de:

- **Definir e demarcar as áreas urbanas sujeitas à aplicação dos instrumentos:** podem ser demarcados lote em glebas em áreas específicas: bairros, distritos, zonas da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento), macrozonas, sempre em áreas urbanas bem **infraestruturadas** de forma a estimular seu adensamento. Também vale a pena destacar áreas e casos que não devem ser notificados, para evitar distorções da aplicação do instrumento.

O PEUC não deve ser utilizado como incentivo à ocupação de áreas de expansão, especialmente enquanto ainda restarem vazios urbanos e/ou imóveis subutilizados ou sem uso nas áreas de urbanização consolidada (sobretudo nas áreas centrais). A expansão horizontal das cidades e o espraiamento da mancha urbana trazem enormes custos para o município no que diz respeito à promoção da urbanização e à implantação de infraestrutura.

EXEMPLOS INTERESSANTES DE DELIMITAÇÃO PARA APLICAÇÃO DO PEUC

Em áreas centrais com imóveis sem utilização, algo comum atualmente nas grandes cidades.

Em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de áreas vazias (reservadas para produção habitacional).

Em áreas onde se queira estimular processos de renovação urbana, como antigas áreas industriais abandonadas, portos, aeroportos desativados.

Em áreas próximas a eixos de transporte coletivo, que favorecem a mobilidade urbana, e que podem ser adensadas.

- **Definição dos imóveis sujeitos a PEUC (caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados):** partindo das características apresentadas no item Como se preparar para utilizar o instrumento, o Plano Diretor deve apresentar, de forma simples e objetiva, os imóveis sujeitos à incidência de PEUC. Ou seja, deve explicar os critérios de caracterização dos imóveis, bem como os critérios de isenção de aplicação do PEUC.

- **Prazo para cumprimento das obrigações decorrentes da notificação do imóvel:** devem ser estabelecidos de acordo com critérios e prazos próprios do município, desde que não sejam inferiores aos determinados pelo Estatuto da Cidade:

  - Prazo mínimo, a partir da notificação, para apresentação de projeto: um ano (art. 5º, §4º).

  - Prazo mínimo, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras: dois anos (art. 5º, §4º).

  - No caso de descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o município deverá aumentar a alíquota do IPTU por cinco anos consecutivos até o limite de 15% (art. 7º).

  - Quanto à obrigação de utilizar, o Estatuto da Cidade não define prazos para que seja cumprida, cabendo ao município defini-los de forma razoável, considerando que, mesmo não havendo necessidade de obras, há que ser dado um prazo para que a pessoa ou empresa proprietária viabilize a utilização.

- **Alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo:** para que os municípios possam aumentar a alíquota do IPTU por cinco anos consecutivos, é preciso estabelecer tais alíquotas. O município aumentará a alíquota ao longo de cinco anos para os imóveis notificados e que continuam sem cumprir função social, mas esse aumento não pode ser maior do que o dobro do ano anterior. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida nesse prazo, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima de 15%, até que se cumpra a referida obrigação. Se isso não ocorrer, ao final do quinto ano, o município fica autorizado a desapropriar o imóvel como forma de sanção à pessoa proprietária.

A intenção da progressividade não é (e nem deve ser) a arrecadação por parte da Fazenda Pública, mas sim a indução de um comportamento socialmente desejável, que é a efetivação da função social da propriedade. No entanto, é importante que a Planta Genérica de Valores (PGV) esteja atualizada, com valores próximos aos de mercado, para que a cobrança efetivamente induza sua disponibilização no mercado.

- **Desapropriação:** na hipótese de a aplicação do PEUC e do IPTU Progressivo no Tempo não resultar no devido aproveitamento do imóvel, o município poderá proceder à desapropriação, com indenização a ser paga em títulos da dívida pública, portanto, essa possibilidade deve ser prevista no Plano Diretor e segue procedimentos a partir de regulamentação Federal. O cálculo da indenização deverá considerar o valor venal do imóvel previsto na planta genérica de valores do município. Não farão parte deste cálculo as obras e melhoramentos que tenham sido realizados no imóvel após a notificação. A pessoa proprietária não poderá alegar que deixou de lucrar com qualquer atividade porventura existente no imóvel nem exigir juros no processo de desapropriação (Estatuto da Cidade, art. 8º, §2º). Em outras palavras, o valor real da indenização refletirá apenas o valor venal do imóvel, o que, em geral, é bastante desfavorável para as pessoas ou empresas proprietárias.

Outra distinção marcante é que o pagamento da indenização não ocorreu previamente, nem em dinheiro, mas sim em títulos da dívida pública, resgatáveis em dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas. A pessoa proprietária assim indenizada não poderá usar esses títulos (ou papéis) para o pagamento de tributos ou de quaisquer débitos para com o município (Estatuto da Cidade, art. 8º, §3º).

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Para a utilização do circuito PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação, não há obrigatoriedade de aprovação de lei específica, com exceção do valor da alíquota do IPTU.

Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, de acordo com as etapas acima descritas, para que seja autoaplicável, deixando para serem regulamentados por meio de decreto os procedimentos de operacionalização dos instrumentos. Caso haja apenas a previsão no Plano Diretor, remetendo o instrumento para lei específica, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior do instrumento.
- A nova regulamentação não crie contradições com os objetivos do Plano Diretor.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

Aplicar o instrumento é mais do que notificar imóveis ociosos, é exercer sua efetiva gestão, desde o planejamento até a avaliação dos efeitos da aplicação e do alcance do instrumento em relação aos objetivos colocados pela política urbana municipal. Assim, a estrutura administrativa e de gestão variará conforme o porte do município, a dimensão do universo notificável e os recursos disponíveis. A aplicação do PEUC, portanto, implica uma série de ações e procedimentos encadeados, que devem ser cuidadosamente planejados e executados, de forma a garantir eficácia ao instrumento. Organiza-se em quatro etapas principais que não são necessariamente sequenciais: (I) planejamento da aplicação, (II) notificação e (III) averbação. O monitoramento, que também faz parte das fases do PEUC, na verdade constitui uma etapa fundamental para a articulação e o encadeamento entre instrumentos do circuito completo.

Etapas da aplicação do instrumento

- **Planejamento da aplicação:** envolve conteúdos desenvolvidos nos itens Informação e Planejamento, pois se tornam conteúdo da regulamentação no Plano Diretor ou de decretos posteriores (aos quais somente caberá definir procedimentos detalhando a operacionalização do instrumento). Suas principais atividades são:
  - Identificação do universo notificável, conforme apontado nos itens informação e planejamento.
  - Definição de etapas de notificação/escalonamento: a definição do universo notificável permite que as equipes gestoras da política urbana municipal decidam sobre prioridades das notificações no tempo e no espaço (ou escalonamento). Pode contribuir para ampliar a eficácia do instrumento, uma vez que: (I) permite correção de rumo; (II) evita que se notifique um quantitativo de terras maior do que a capacidade de absorção do mercado e do setor público; (III) permite adequar a quantidade de notificações à efetiva capacidade administrativa do município. O escalonamento deve evoluir a partir dos imóveis mais significativos do ponto de vista do não cumprimento da função social da propriedade.
  - Definição dos procedimentos e documentos para notificação, impugnação e averbação: além de definir os respectivos procedimentos, é importante elaborar modelos de documentos necessários à notificação, com destaque para o auto de notificação e o texto-padrão de edital. O auto de notificação deve informar, no mínimo: a obrigação atribuída ao imóvel e as consequências de seu não cumprimento; a legislação que fundamenta o ato; o prazo de que a pessoa proprietária dispõe para impugnação administrativa e a forma como esta deve ser instruída. Para cada um dos imóveis notificáveis, será aberto um processo administrativo próprio. Nele, devem ser reunidos todos os documentos que amparam e subsidiam o ato da notificação.
- **Notificação:** deve ser feita pelo poder público municipal à pessoa proprietária do imóvel ou, caso este seja pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, admitindo notificação por edital. O município pode, por meio de decreto complementar, estabelecer os procedimentos relativos ao ato da notificação, como o modelo do auto de notificação, a forma de seu preenchimento e os documentos a serem entregues juntamente com a notificação. Mais do que isso, é importante que o decreto registre um prazo para que a pessoa notificada possa recorrer do ato e que defina os elementos necessários à instrução do requerimento de impugnação da notificação. Suas atividades condutoras são:
  - Abertura dos processos de notificação com a juntada da documentação pertinente.
  - Ato da notificação (presencial ou por edital): uma das questões a serem consideradas é a recusa da pessoa ou empresa proprietária em receber a notificação, caso em que, além do registro do fato no processo administrativo do imóvel, recomenda-se a notificação por edital.
  - Cumprimento do prazo reservado para impugnações e análise de eventuais requerimentos de impugnação: a equipe municipal deve caracterizar e tipificar as situações e alegações

e estabelecer os critérios para deferimento e indeferimento. Podem ocorrer situações diversas a partir do momento em que se inicia a notificação. Sugere-se a formação de uma comissão técnica incumbida de analisar as questões e propor os devidos encaminhamentos para os casos que surgem ao longo do processo de aplicação.

- **Averbação:** a notificação deve ser objeto de averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente, pois é essencial para informar um eventual comprador acerca da obrigação que grava o imóvel – parcelar, edificar ou utilizar. Por meio de decreto, o município pode dispor acerca de outros procedimentos sobre a averbação e o encaminhamento ao cartório. Suas atividades condutoras são:

  - Solicitação ao cartório de registro de imóveis para que proceda à averbação: é recomendável que os municípios busquem contato com os cartórios antes do início dos pedidos de averbação, principalmente no sentido de estabelecer uma relação cooperativa entre as partes.

  - Atendimento a eventuais exigências registrais.

Estrutura administrativa para aplicação e gestão de PEUC, IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação

A decisão sobre os setores internos à administração municipal que deverão estar envolvidos na aplicação do PEUC, suas atribuições e os fluxos entre eles deve ser bem delineada no decreto regulamentador, que permite mais flexibilidade para eventuais mudanças ao longo do processo. Três setores da administração municipal são fundamentais no processo de aplicação do PEUC: o setor de planejamento e controle urbano; o setor jurídico ou procuradoria; e o setor de finanças municipais.

A coordenação dos trabalhos de aplicação do circuito envolvendo os três instrumentos cabe ao setor de planejamento urbano, que sediará a gestão cotidiana do instrumento, preferencialmente designando ao menos uma pessoa responsável pelo controle do processo de aplicação. O setor jurídico (procuradoria) deve dar amparo legal e estar envolvido ao longo do processo de aplicação, incumbindo-se do encaminhamento da averbação, da redação das normativas e da avaliação, quando couber, dos pedidos de impugnação. Também terá importante papel nos casos em que a aplicação do PEUC vier a ser judicializada. Já o setor de finanças estará à frente da aplicação do IPTU Progressivo no Tempo (caso se faça necessário) e deve ser envolvido no acompanhamento do processo desde seu início, além de contribuir com informações do cadastro fiscal.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política de desenvolvimento urbano

A lei específica do PEUC deve se referir ao sistema de monitoramento e controle social, definindo as diretrizes relacionadas à gestão do PEUC (e seus sucedâneos) e as competências do Conselho Municipal no tocante à matéria. No mínimo, deve ser assegurado ao conselho o acompanhamento da aplicação do instrumento e o debate de questões estratégicas ao longo do processo. Cada um dos imóveis notificáveis deve ser acompanhado ao longo do processo de aplicação. O controle deve ser feito por processo administrativo, registrando-se em planilha própria as seguintes informações: os dados gerais do imóvel (inscrição imobiliária, localização, zoneamento incidente, área do lote, área construída, coeficiente de aproveitamento); sua classificação ou enquadramento no PEUC (não edificado, subutilizado ou não utilizado); e sua situação no curso da aplicação (variáveis diversas). Variáveis a monitorar no curso da aplicação:

- Data e forma da notificação (presencial ou por edital).

- Pedido de impugnação da notificação (informar se houve ou não e, na hipótese de ter sido apresentado, informar a alegação e a decisão).

- Averbação (informar data do encaminhamento ao cartório e data da averbação; se houver exigências registrais, informar).

O monitoramento dos imóveis notificados deve prosseguir após a averbação e mesmo após a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, ou seja, a etapa de monitoramento é fundamental para o encadeamento e a continuidade entre os instrumentos desse circuito. É necessário conhecer e monitorar: se o proprietário apresentou projeto; se o projeto foi aprovado; se a obra foi iniciada e concluída. Para além de um balanço dos imóveis notificados, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, deve-se responder a perguntas como: se as notificações e/ou aumentos progressivos do IPTU resultaram na utilização dos imóveis e na efetivação de sua função social e com qual uso.

Aplicação do IPTU Progressivo no Tempo

Para que a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo seja feita sem grandes dificuldades, dois fatores são fundamentais: (I) o monitoramento dos imóveis notificados, com base em um sistema de informações permanentemente atualizado e (II) a integração entre o setor de planejamento urbano (responsável pela coordenação da aplicação do PEUC) e o setor de finanças municipais, a quem compete o lan-

çamento da progressividade. Ambos os tópicos já foram brevemente abordados anteriormente no item Gestão, mas cabe ressaltar que a informação sobre os imóveis notificados que não cumpriram com a obrigação deve ser passada adequadamente do setor de planejamento urbano para o de finanças municipais. Recebida a informação, a autoridade tributária municipal procederá, então, ao lançamento do imposto com a alíquota progressiva, fazendo gerar a guia de pagamento. Essa atividade dispensa qualquer tipo de comunicação prévia à pessoa ou empresa proprietária do imóvel, uma vez que este foi devidamente notificado para promover o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios e está ciente das consequências do descumprimento da notificação. O Estatuto da Cidade veda a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva.

O **IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO** não é um novo imposto, visto que a hipótese de incidência, a base de cálculo e os sujeitos ativo e passivo permanecem exatamente os mesmos. A única modificação diz respeito à alíquota praticada em virtude do descumprimento da função social da propriedade urbana. Portanto, o lançamento do IPTU Progressivo no Tempo pode seguir os mesmos procedimentos adotados pelo órgão de finanças para os demais casos.

Se, após o lançamento do IPTU Progressivo no Tempo, a pessoa ou empresa proprietária cumprir a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, então a alíquota do imposto deve retornar ao patamar ordinário no exercício seguinte. Os valores pagos com base na alíquota com aumento não serão devolvidos ao contribuinte, pois a sanção era válida quando de sua aplicação.

Entretanto, se a pessoa ou empresa proprietária apenas apresenta projeto perante o órgão municipal competente, isso não significa que deu o devido aproveitamento ao imóvel. Trata-se de obrigação acessória que pode suspender a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, mas que não impede que a sanção venha a ser retomada caso não ocorra a efetiva ocupação ou utilização do imóvel dentro dos prazos legais após aprovação do projeto. Esses casos devem estar dispostos no decreto regulamentador.

Aplicação da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Uma questão final, mas de grande relevância, diz respeito à emissão dos títulos da dívida pública que serão utilizados para pagamento das indenizações para a consequente desapropriação. De acordo com a própria Constituição, sua emissão por parte dos municípios deverá ser previamente aprovada pelo Senado Federal.

Surge, em razão disso, um dilema para os municípios que chegam ao quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo. Mesmo com o aumento das alíquotas, é possível que haja pessoas que não tenham dado cumprimento à função social de seus imóveis. Como a etapa seguinte, que seria a desapropriação-sanção, encontra-se inviabilizada, em virtude da impossibilidade de emissão de títulos da dívida pública, o município poderá valer-se da previsão do art. 7º, §2º, do Estatuto da Cidade, que o autoriza a manter a cobrança pela alíquota máxima do IPTU Progressivo no Tempo até que se cumpra a referida obrigação.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Polis, 2005).

Raquel Rolnik e Otilie Macedo Pinheiro (orgs.), Plano Diretor Participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos (São Paulo, Instituto Polis, 2004).

Rosana Denaldi, Carolina Baima Cavalcanti e Claudia Virginia Cabral de Souza (orgs.), Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU Progressivo no Tempo (Brasília, Ministério das Cidades, 2015, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 2).

INSTRUMENTO I13 Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 42-B;
Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) (Lei Federal n. 12.608/12)

O QUE É?

O Estatuto da Cidade incorporou as exigências da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) relativas à necessidade de elaboração de projeto específico para ampliação de **perímetro urbano**[57], incluindo áreas previstas para expansão urbana. Assim, nos termos das leis federais, esse instrumento não trata exatamente de projetos para a expansão urbana, mas de expansão do perímetro urbano. A inclusão dessa obrigatoriedade na elaboração de planos diretores foi uma tentativa de controle da ocupação de áreas consideradas de risco, mais do que do direcionamento da expansão urbana como um todo. O Estatuto da Cidade não incorpora muitos instrumentos voltados ao planejamento da urbanização de forma antecipada em relação aos processos espontâneos; e alguns pesquisadores e urbanistas têm tratado os projetos específicos abordados pela PNPDEC como **Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)**[58].

Embora diversos instrumentos incidam na expansão urbana, regulando-a e controlando-a (como Zoneamento, Macrozoneamento, Lei de Parcelamento de Solo, Outorga Onerosa de Alteração de Uso, entre outros), a maior parte deles aborda restrições à urbanização ou incentivos à ocupação de áreas bem **infraestruturadas**. É importante que haja planejamento, expansão urbana de forma sustentável, visando à redução de desigualdades e à **justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização**[59]. Assim, considera-se que esses projetos específicos são um instrumento relevante que deve ser incorporado por mais municípios brasileiros com vistas a compreender o planejamento da expansão urbana e nele incidir. Por esse motivo, este Guia adota PEEU como nomenclatura e instrumento. De acordo com o conteúdo da PNPDEC, incorporado no Estatuto da Cidade (art. 42-B):

57. Ver Quadro de Conceitos e Definições de Perímetro Urbano e Perímetro Rural.

58. Ver SANTORO, 2014 nas referências bibliográficas.

59. Esse conceito fundamental relaciona-se à função social da propriedade e à gestão social da valorização da terra (tema Financiamento).

Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

i. demarcação do novo perímetro urbano;

ii. delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

iii. definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

iv. definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

v. a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

vi. definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

vii. definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no *caput*, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

PARA QUE SERVE?

- Planejar a urbanização de áreas avaliadas como importantes para expansão urbana no município, dotando essas áreas com a infraestrutura necessária e incorporando parâmetros e diretrizes específicos que promovam a ocupação com diversidade de usos, geração de emprego e renda, entre outros aspectos apontados como relevantes pelo Plano Diretor.

- Evitar que sejam urbanizadas áreas impróprias para ocupação humana, como aquelas identificadas como áreas de risco (geotécnico, inundações e riscos climáticos), de preservação ambiental (áreas verdes, mananciais, entre outros).

- Evitar que áreas distantes dos centros urbanos, dispersas, desconectadas e não dotadas de infraestrutura sejam legalmente definidas como urbana, provocando um acúmulo de problemas tais como: alto custo de manutenção dos serviços urbanos, alto custo de deslocamento, grande distância de serviços públicos de saúde, educação e assistência, entre outros.

- Promover a gestão social da valorização da terra decorrente do processo de urbanização por meio da articulação das áreas planejadas para expansão com os instrumentos de recuperação da valorização, como Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), bem como IPTU e ITBI nas ferramentas complementares.

Estratégias relacionadas	
E05	Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).
E07	Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território.
E08	Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
E21	Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não-residenciais.
E23	Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E29	Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público.
E46	Demarcar e garantir áreas para a produção rural.
E53	Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto.
E61	Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E71	Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana.
E74	Articular planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município.
E79	Garantir terra para a produção agrícolafamiliar, agroecológica e sustentável.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Análise dos mapeamentos e instrumentos que abordam as áreas de transição urbano-rural:** compreender se há necessidade de prever áreas para expansão urbana é o primeiro passo para determinar se o Plano Diretor do município deve prever a elaboração de PEEU. Para isso, é preciso verificar como os diversos levantamentos realizados para as leituras iniciais para a elaboração do Plano Diretor – inclusive os critérios e definições para perímetro urbano e rural – e os instrumentos já previstos abordam as áreas de transição urbano-rural. Deve-se buscar responder, entre outras, às perguntas: Qual a tendência de crescimento populacional do município? As áreas já definidas como no município têm sido ocupadas de qual forma ao longo dos últimos 10 anos? A infraestrutura urbana hoje instalada suporta a ocupação existente e a tendência futura? Existem vazios urbanos no município? Se sim, esses vazios possuem infraestrutura? A ocupação urbana do município tem crescido em qual direção e com quais usos e atividades? Os terrenos localizados nessa direção são adequados à ocupação? Há necessidade de expandir o perímetro urbano?

- **Avaliação dos procedimentos ligados à aprovação de projeto de urbanização de áreas não ocupadas:** a partir da identificação de quais órgãos e setores influem no licenciamento de projetos formais que expandem a urbanização (como novos bairros, loteamentos, condomínios), deve-se procurar saber quais exigências, contrapartidas, parâmetros, entre outros quesitos relevantes, são exigidos da pessoa ou empresa empreendedora. Quais as características dessa expansão? Qual é o tamanho dos lotes e sua morfologia? Que faixas de renda tem acesso? Esses loteamentos foram ocupados ou permanecem vazios? Esse passo é relevante para determinar como os PEEU poderão ser elaborados de forma simplificada, porém precisa, e ser condizentes com a capacidade da estrutura de planejamento municipal e com os processos de licenciamento existentes ou desejáveis.

> A existência de PEEU não exclui nem obriga automaticamente a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA) pela pessoa ou empresa proponente. Os critérios que determinam a exigência de elaboração desses dois instrumentos podem ou não ser abordados especificamente pelos PEEU, mas devem constar no Plano Diretor e estão diretamente relacionados à implantação de empreendimentos.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

A expansão de perímetro urbano é algo bastante complexo e se recomenda que seja definida no processo de revisão do Plano Diretor, pois corresponde efetivamente a um mecanismo de planejamento e de gestão do território. Desta forma, é altamente recomendável que o conteúdo relativo aos PEEU seja regulamentado no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. No entanto, não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e pode ser regulamentado por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. De acordo com o Estatuto da Cidade, o conteúdo mínimo dos PEEU trata de:

- **Demarcação do novo perímetro urbano:** em mapa, pode ser expresso, por exemplo, no Macrozoneamento.

> Para fins de demarcação do novo perímetro urbano, entende-se, também, que os PEEU poderão ocorrer em etapas, ou seja, não se faz necessário que toda uma área demarcada como de expansão urbana possua projeto único. Importante registrar, no entanto, que só se deve permitir a ocupação dos trechos onde seja implantada a infraestrutura urbana. De acordo com os interesses do município, este poderia, por exemplo, criar condições para o parcelamento e a ocupação das áreas de expansão, assim como exigir, para as áreas mais distantes do centro urbanizado, o parcelamento prévio das áreas contíguas a este, evitando a criação de vazios, ou "hiatos" urbanos, promovendo a ampliação coerente da sua malha urbanizada dotada de infraestrutura.[60]

60. Ver BALISA, 2015 nas referências bibliográficas.

- **Delimitação de trechos com restrições à urbanização e sujeitos a controle especial:** apresentação dos critérios de identificação e demarcação em mapa de áreas não aptas a serem urbanizadas em função de ameaça de desastres naturais, como aquelas demarcadas como **área de risco**. Sobre estas, a PNPDEC indica que se deve levar em conta as cartas geotécnicas de aptidão à urbanização.

- **Diretrizes e áreas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais:** definições e demarcações em mapa voltadas à provisão dos usos, serviços e atividades necessárias à garantia de **uso misto** e condições mínimas urbanidade e habitabilidade, de acordo com as características previstas para o uso e a ocupação da área de expansão. Todos esses equipamentos e infraestruturas devem ser pensados a partir dos Sistemas de Estruturação Urbana e eles integrados. Desta forma, é importante definir traçados viários de continuidade de vias estruturantes já existentes, bem como corredores para implantação de dutos de infraestrutura.

- **Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo:** considerando que as áreas incorporadas ao novo perímetro urbano serão ocupadas, o município deve regrar que tipo de usos e ocupações acontecerão em diferentes áreas de expansão urbana, de acordo com as características de suporte do território (naturais e de infraestrutura), além de seguir premissas e objetivos do Plano Diretor.

> Muitos municípios instituem zonas e/ou macrozonas como as de Expansão Urbana, de Expansão Urbana Controlada, de Ocupação Controlada, Rurbanas, Periurbanas, entre outros nomes similares. No entanto, são frequentes as situações nas quais tais setores consideram parâmetros amplos, genéricos, ou adotam parâmetros idênticos aos de áreas consolidadas do município. Na prática, essas situações equivalem ao não regramento dos setores voltados à expansão urbana, ou seja, os parâmetros definidos pelo poder público não direcionam onde e como a ocupação deverá acontecer.

- **Previsão de áreas para habitação de interesse social:** quando o uso habitacional for permitido no trecho que será objeto de expansão urbana, deve ser demarcada a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS de vazios e outros instrumentos de política urbana e de habitação de interesse social, de forma que essa nova urbanização seja plural e considere, desde o princípio, a necessidade de prover terra e moradia adequada para todas e todos, além de contribuir para reduzir o déficit habitacional municipal. Também é possível incorporar parâmetros, como percentuais mínimos de terra ou de unidades habitacionais voltadas à baixa renda a serem destinadas pela empresa ou pessoa empreendedora no momento da elaboração e aprovação do projeto.

  A demarcação de ZEIS de vazios aqui mencionada deve ser totalmente articulada e proporcional aos demais elementos previstos para a área de expansão urbana, e não utilizada como um meio de facilitar a implementação de grandes conjuntos habitacionais monofuncionais, algo que tem sido comum principalmente em municípios de pequeno e médio porte. Lembre-se que a demarcação de ZEIS deve priorizar áreas bem **infraestruturadas** e consolidadas.

- **Instrumentos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural:** definição de diretrizes e indicação de instrumentos voltados a essas finalidades, de preferência articulados a estratégias e objetivos específicos do Plano Diretor e dos diferentes setores identificados como de interesse para expansão urbana. Por exemplo, pode haver exigências como documentação comprobatória de preservação e/ou manutenção de patrimônio, contrapartidas ambientais, garantias de proteção ambiental, entre outras. As áreas que serão definidas como de expansão urbana são áreas rurais. Essas áreas devem possuir cadastro junto ao INCRA e devem ter demarcadas como reserva legal as faixas de APP que por ventura existam, bem como um percentual de vegetação nativa. É importante prever no Plano Diretor que a aprovação de projetos de parcelamento do solo ou implantação de usos ou atividades urbanas nestas áreas devem ser condicionadas ao processo de desruralização junto ao INCRA. Desta forma, as faixas de terrenos definidas como reserva legal podem ser transformadas na área verde do loteamento, parques, dentre outros.

- **Mecanismos para a recuperação e gestão social da valorização da terra:** tem como objetivo garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território e sua recuperação para a coletividade. Esses instrumentos, como OOAU, Consórcio Imobiliário, IPTU e ITBI, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Contribuição de Melhoria, entre outros, incidem tanto na recuperação decorrente da alteração do uso rural para uso urbano quanto no exercício do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Os PEEU podem ser regulamentados no próprio Plano Diretor ou então por meio da aprovação de lei específica. Caso haja apenas a previsão do instrumento no Plano Diretor, é importante que este aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior dos PEEU e indique diretrizes para sua elaboração, por exemplo, nas definições do Macrozoneamento e/ou Zoneamento. Como indica o Estatuto da Cidade (§ 3º, do art. 42 B), a aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano é condicionada à existência de projeto específico.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

Os PEEU são conteúdo relativamente recente no Estatuto da Cidade, com poucas experiências realizadas. De acordo com Balisa (2015), alguns procedimentos relativos aos PEEU são questionados por municípios que entendem que **devem requerer ao proprietário da gleba a elaboração dos PEEU**. Mesmo com entendimentos variados, este Guia recomenda que o PEEU seja elaborado pelo poder público municipal, em processo participativo, de preferência no momento de

elaboração do Plano Diretor. Além de reforçar a transparência do processo e incorporar as informações e demandas populares para elaborar o PEEU, caso estes sejam feitos pela prefeitura será muito mais fácil articulá-los a outros PEEU ou prever áreas e etapas específicas para o processo de urbanização. A quantidade reduzida de experiências municipais de utilização do instrumento dificulta a compreensão das necessidades cotidianas de gestão, mas sabe-se que, de forma similar ao Zoneamento, é preciso considerar:

Inclusão das diretrizes e dos parâmetros dos PEEU nas políticas de desenvolvimento territorial

Os parâmetros de cada um dos PEEU podem ser utilizados para desenvolver e priorizar políticas de desenvolvimento territorial e os instrumentos a elas vinculados, tanto no Plano Diretor quanto no cotidiano administrativo municipal. Com isso, os PEEU podem ser usados estrategicamente a fim de direcionar ações, programas e recursos para determinadas regiões e políticas setoriais do município, por exemplo a provisão de infraestruturas e equipamentos públicos. Estes devem ser planejados dentro da lógica dos Sistemas de Estruturação Urbana e considerar as etapas, densidade e usos previstos para os PEEU.

Garantia do cumprimento das diretrizes dos PEEU na aprovação de projetos

Todos os procedimentos de licenciamento e aprovação de projetos, dos menores aos maiores empreendimentos, devem ser coerentes com as diretrizes previstas nos PEEU. Trata-se de uma área sem ocupação e cuja destinação foi planejada. Por esse motivo, nos documentos exigidos (memoriais ou desenhos técnicos, por exemplo) para os pedidos de aprovação de projeto, devem constar os parâmetros considerados. No caso de pessoas interessadas que requerem diretrizes ao setor de planejamento antes de elaborarem projetos, é fundamental que as informações relativas aos PEEU sejam incluídas de forma direta nas diretrizes enviadas, inclusive as referentes a contrapartidas e mecanismos de recuperação da valorização da terra. Por esse motivo, é interessante que a elaboração dos PEEU e sua gestão cotidiana sejam realizadas pelo mesmo órgão, departamento ou secretaria responsável pela gestão do Zoneamento.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política de desenvolvimento urbano

Por definir diretamente os incentivos e restrições à aprovação de novos loteamentos e empreendimentos, os PEEU tendem a ser instrumentos disputados pelos diferentes interesses privados presentes na cidade. Para que o município se proteja de pressões contrárias ao interesse público, social e coletivo, é importante que a sociedade civil compreenda e possa utilizar as diretrizes, permissões e restrições contidas nos PEEU nos espaços cotidianos e/ou institucionais (inclusive conselhos municipais).

É interessante que o município avance para uma avaliação e monitoramento da dinâmica urbana. Para que a utilização do instrumento e dos recursos seja aperfeiçoada ou corrigida, deve-se responder a perguntas como: se as obras e os investimentos contribuíram para melhoria da infraestrutura, da qualidade urbana, da geração de empregos, do atendimento habitacional para baixa renda ou outros objetivos apontados para o instrumento no âmbito do Plano Diretor. Esse conjunto de informações deve ser sempre de fácil acesso pela sociedade, garantindo transparência dos processos.

O município pode planejar ou utilizar um conjunto de variáveis e indicadores para aferir a qualidade socioambiental urbana (taxas de incremento da densidade populacional e do estoque construtivo, índices de cobertura dos serviços urbanos e sociais, preço da terra, entre outros indicadores), em consonância com os objetivos traçados pelo Plano Diretor. Muitos municípios avançaram nessa direção, estruturando cadastros territoriais multifinalitários que permitem atualização permanente das informações produzidas pelos diferentes setores da administração municipal.

REFERÊNCIAS

Débora de Luces Sarlo Balisa, *Projetos Específicos de Expansão Urbana: perspectivas e desafios à sua implementação na região metropolitana de Belo Horizonte* (dissertação de mestrado, Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, 2015).

Paula Freire Santoro, "Perímetro urbano flexível, urbanização sob demanda e incompleta: o papel do Estado frente ao desafio do planejamento da expansão urbana", Estudos Urbanos e Regionais, v. 16, n. 1, 2014.

_____. Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas (tese de doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2012).

INSTRUMENTO I14 Transferência do Direito de Construir (TDC)
Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 35

O QUE É?

A **Transferência do Direito de Construir (TDC)** é um instrumento que confere à pessoa proprietária de imóvel a possibilidade de exercer em outro local ou de vender o direito de construir previsto nas normas urbanísticas e que ele ainda não tenha utilizado. A TDC compensa a pessoa proprietária de imóvel situado em área onde houve limitações ao direito de construir, área de proteção ambiental ou área de interesse histórico. De acordo com o Estatuto da Cidade, art. 35, a transferência pode ocorrer em casos de interesse público, quando o imóvel for considerado necessário para pelo menos uma das três finalidades:

i. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

ii. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

iii. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

A pessoa proprietária de imóvel privado só pode transferir via TDC o seu próprio **DIREITO DE CONSTRUIR** ainda não utilizado, ou seja, até o CAB. Isso acontece porque o proprietário não pode transferir o que já utilizou (Coeficiente de Aproveitamento Básico) nem o equivalente aos índices urbanísticos máximos (até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo), pois esses são da esfera patrimonial pública, adquiríveis pelo privado apenas mediante contrapartida. Essa informação também é importante para compatibilizar a TDC com a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

A compensação se dá pela permissão de transferir para outro imóvel a diferença entre a área construída do imóvel a ser preservado e a área passível de ser construída no mesmo local considerando-se seu Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB). A transferência é expressa na forma de metros quadrados de direitos de construir e pode ser feita para outro imóvel de mesma propriedade ou para um imóvel de propriedade de terceiro. A transferência só é permitida se a pessoa proprietária do imóvel cedente (que será preservado) se indicado no Plano Diretor ou elaborado pelo setor privado e aprovado pelo ente técnico responsável.

PARA QUE SERVE?

- A TDC tem como objetivo a preservação de imóveis ou áreas de valor histórico, ambiental ou cultural.
- Também serve para viabilizar programas de regularização fundiária e programas de habitação de interesse social, como a urbanização de áreas ocupadas, por meio da resolução de conflitos fundiários urbanos, como a de terrenos privados ocupados por terceiros.

A TDC pode ser articulada às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Por exemplo, em terrenos ocupados por população de baixa renda ou em situações de conflitos fundiários, a prefeitura pode propor à pessoa proprietária do imóvel que ele aceite utilizar em outro local, ou alienar, o direito de construir básico referente ao seu imóvel, em benefício do programa municipal de habitação.

Estratégias relacionadas	
E20	Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico.
E27	Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
E63	Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental.
E83	Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Definição de coeficientes básicos:** a possiblidade de transferência se dará até o CAB que pode ser construído na zona em que o imóvel se insere.
- **Planta de valores por m² de terreno (Planta Genérica de Valores – PGV):** verificar a existência desse mapa e atualizá-lo para que seus valores possam ser usados nos cálculos da TDC sem defasagem em relação aos valores de mercado e de forma articulada à Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

PGV é o instrumento legal no qual estão estabelecidos os valores unitários de m² de terreno e de construção do município, que possibilita obter o valor venal dos imóveis. É utilizada como base de cobrança de impostos e tributos territoriais, como o IPTU e o ITBI.

- **Identificar imóveis, planos ou zonas para preservação histórica, cultural ou ambiental, além dos voltados à regularização fundiária:** organizar listagem e, se possível, mapeamento dos imóveis e áreas classificados e/ou de interesse para preservação ou regularização, como os tombados, por exemplo.

O tombamento (por qualquer esfera de governo) não vincula, direta e necessariamente, o uso da TDC. Caso o município considere o tombamento um dos critérios para identificar se determinado imóvel pode utilizar a TDC, essa definição deve estar presente no Plano Diretor ou na lei específica da TDC.

Verificar se há planos ou zonas com diretrizes e objetivos. Essa primeira leitura identifica os imóveis e as áreas com potencial de aplicação do instrumento.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que a TDC seja regulamentada no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. Pode ser regulamentada por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. Para regulamentar a TDC, é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da <u>função social da propriedade</u>**

- **Definição dos CABs:** O CA básico deve ser entendido como um **patamar mínimo** de edificação que confira utilidade aos terrenos urbanos, ou seja, que lhes garanta algum conteúdo econômico. Neste sentido, a adoção de coeficientes diferenciados para áreas específicas tem a finalidade de demarcar áreas onde, por razões de interesse especial (urbanístico, ambiental etc.), não seja do interesse coletivo adotar o mesmo coeficiente básico definido para as demais áreas urbanas, como, por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio cultural (arquitetônico, artístico), onde o coeficiente de aproveitamento básico poderá ser menor que o definido para as demais áreas da cidade, inclusive menor que 1,0.

- **Critérios e demarcação das áreas ou imóveis transmissores:** a partir dos imóveis identificados com potencial para aplicação da TDC, estabelecer áreas e casos de incidência do instrumento, indicando, dentre as três finalidades previstas no art. 35 do Estatuto da Cidade, aquelas pertinentes às necessidades municipais. Definir precisamente as áreas da cidade nas quais se localizam os imóveis transmissores dos direitos de construir, como macrozonas, zonas ou perímetros específicos.

O município pode vender o direito de construir de seus imóveis tombados para outras áreas, mas esse procedimento deve ser cuidadosamente definido com formato diferente da TDC para imóveis privados. É importante que não se torne uma ferramenta de especulação com direitos de construir públicos e que os recursos obtidos sejam destinados para um fundo específico e com objetivos bem definidos voltados ao reinvestimento na preservação do patrimônio. Por exemplo, o valor pode corresponder ao orçado para a recuperação ou para um novo investimento no imóvel em questão.

A aplicação da TDC "compensatória" se destina prioritariamente a casos individuais nos quais a restrição ao direito de construir básico de um imóvel configure uma clara situação de desvantagem em relação aos demais imóveis da zona. Consequentemente, em casos de conjuntos preservados, seja por tombamento, seja por qualquer outra forma de proteção, como a instituição de áreas de preservação cultural e ambiental, nos quais as restrições recaem de maneira mais uniforme sobre diversos imóveis, não cabe, em geral, a utilização da TDC.

- **Critérios e demarcação das áreas ou imóveis receptores:** estabelecer o alcance do instrumento, definindo precisamente as áreas da cidade nas quais podem estar localizados imóveis receptores dos direitos de construir, como macrozonas, zonas ou perímetros específicos, lembrando que esses imóveis também não podem exceder o <u>Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM)</u> indicado no Zoneamento. É importante que as áreas receptoras sejam aquelas nas quais o **adensamento construtivo** e populacional é desejável e que estejam bem definidas as áreas e casos que não devem ter a incidência do instrumento.

A regulamentação da TDC deve incorporar o máximo de elementos possíveis sobre os casos de incidência do instrumento e as formas previstas para sua operacionalização, de modo a dar segurança técnica e jurídica a todos os atos administrativos realizados quando da sua aplicação.

- **Definição da forma de aplicação da TDC:** pode ser direta ou indireta. Na primeira, o direito de construir até o CAB que não possa ser exercido em um determinado imóvel transmissor é transfe-

rido diretamente a outro terreno onde poderá ser materializado, mediante autorização dada pelo poder público. Ou seja, na forma direta, é necessária que se indique, no momento da transmissão, o terreno que receberá os direitos. Na forma indireta, o poder público emite um documento representativo de certa quantidade de metros quadrados de direito de construir e entrega-o à pessoa proprietária do terreno transmissor. As formas de transferência devem indicar seus procedimentos específicos para casos entre pessoas proprietárias de imóveis privados ou entre privados e o poder público.

A modalidade direta, em virtude da maior facilidade de gestão e controle da aplicação da TDC, pode ser mais adequada para os municípios de menor porte, que, em geral, dispõem de um corpo técnico reduzido. No caso da indireta, que exige maior controle público, é recomendável que a administração local crie uma estrutura administrativa responsável pela gestão e pelo monitoramento da utilização dos direitos de construir advindos da TDC.

- **Previsão da TDC com doação de imóvel para o patrimônio público:** o município deve indicar se será ou não prevista a concessão de TDC pela doação de imóvel, no todo ou em parte (§1º do art. 35 do Estatuto da Cidade). Também é preciso apresentar os critérios para que o poder público aceite a doação (caso o município tenha previsto essa modalidade).

- **Fórmulas de cálculo para concessão da TDC e de equivalência entre terrenos transmissor e receptor:** indicar, no mínimo, os elementos necessários para elaborar a fórmula em lei específica e as diretrizes para definição de fatores de incentivo (por exemplo, para favorecer a TDC em imóveis menores e dificultar a transferência de grandes áreas que subvertem a finalidade do instrumento). Para a fórmula de equivalência entre terrenos com valores diferentes por m², também deve ser apresentada a tabela de valores utilizada para a equivalência. Também é importante indicar os mecanismos de equilíbrio entre TDC e OODC, para que possam funcionar sem competir entre si.

- **Definição do procedimento administrativo:** indicar o procedimento deliberativo decisório formal e técnico escolhido para deferimento da TDC, que deve ter publicidade e critérios que passem por conselho de planejamento do município.

- **Procedimento decisório para aprovações relativas a projetos urbanos com TDC:** para garantir o encaminhamento técnico e a participação social, especialmente através de órgãos colegiados de planejamento, com ampla publicidade.

Os itens a seguir, se apontados no Plano Diretor, podem ser regulamentados por decreto:

- **Tipologias de planos, programas e projetos de preservação e/ou regularização:** critérios e previsões, de acordo com as finalidades adotadas para aplicação da TDC, para garantir o monitoramento e o cumprimento da destinação dos imóveis. Para regularização, ver ferramentas complementares de Regularização Fundiária.

- **Trâmites para solicitação e concessão da TDC:** apontar os órgãos da municipalidade e respectivas atribuições para solicitação, aprovação e cálculo.

- **Determinação de prazos:** para utilização do direito de construir advindo de TDC e para a alienação de TDC, se for o caso, a fim de evitar que haja especulação com esses direitos.

- **Procedimentos para emissão e utilização de certidões de TDC:** apontar a forma da emissão, uma vez que o controle público se dá tanto em relação às áreas ou imóveis transmissores quanto aos receptores, com a emissão de certidões, que devem ser publicizadas.

- **Mecanismos de controle e gestão da TDC:** com definição das atribuições de cada órgão e secretaria municipal.

- **Normas para aprovação de projetos e licenciamento de obras com utilização de TDC:** essas normas, diferentes dos processos de aprovação e licenciamento comuns, devem ser aprovadas por conselho de planejamento municipal, garantindo a participação social.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, se esse instrumento estiver apenas previsto no Plano Diretor, é importante que:

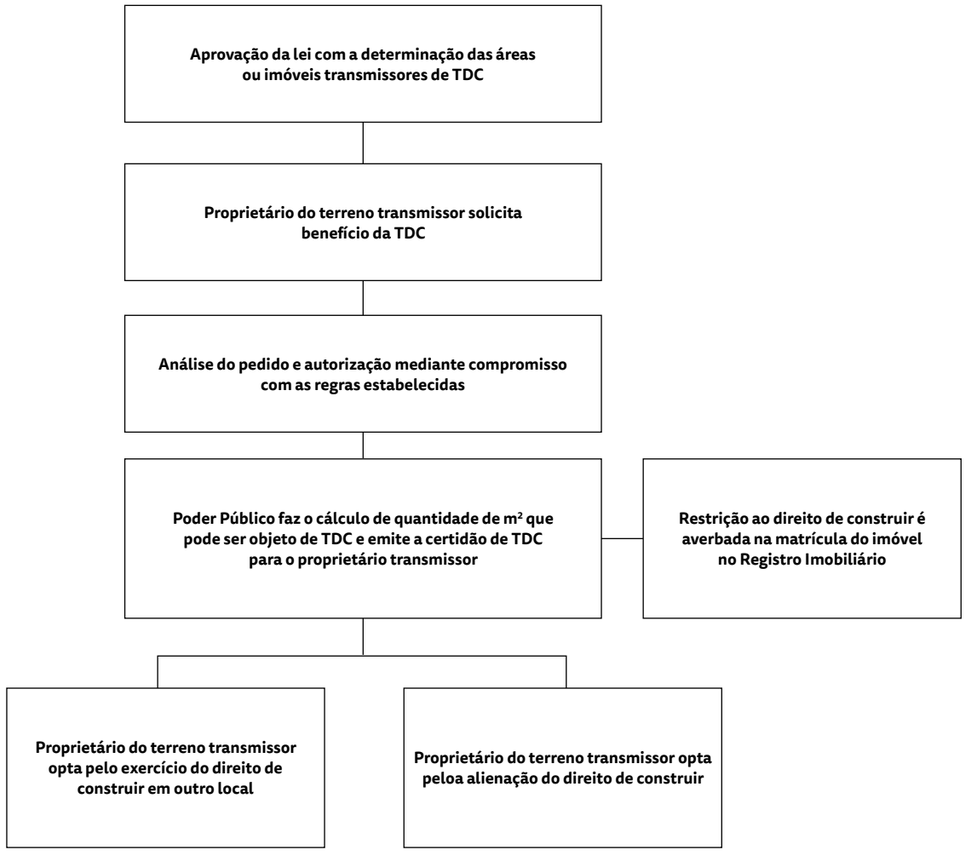
- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior da TDC.

- A nova regulamentação não crie contradições entre a TDC e a OODC, nem entre os objetivos da aplicação da TDC e os parâmetros de controle do uso e ocupação do solo.

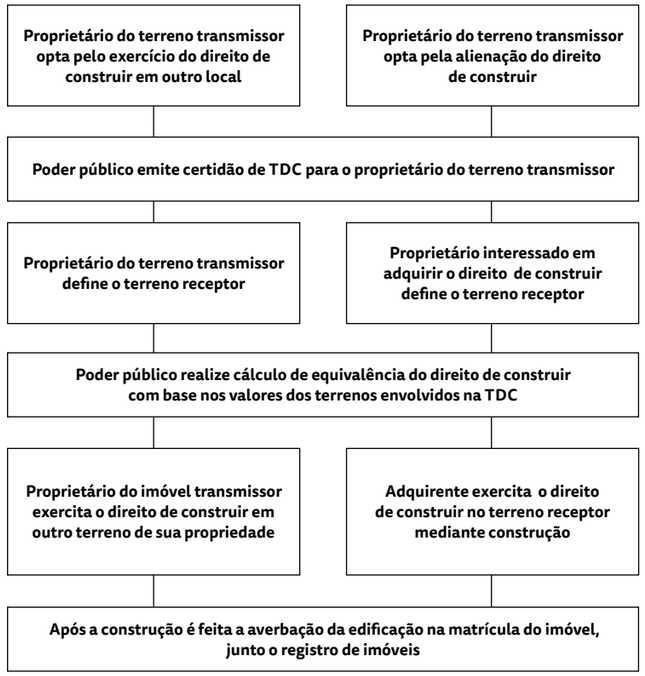
COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

A gestão da utilização do instrumento exige alguma estrutura administrativa própria - cujo porte diferencia-se de acordo com o tamanho do município e a forma de utilização (TDC direta ou indireta). O controle público se dá em relação tanto às áreas ou imóveis transmissores como aos receptores, com a emissão de documentação específica, e também mediante a publicização do processo decisório. Portanto, cada município deve avaliar como adotar a TDC segundo suas possibilidades de gestão do instrumento. Os passos e a estrutura administrativa necessária para a utilização da TDC no dia a dia variam de acordo com os propósitos básicos do instrumento, em duas possibilidades:

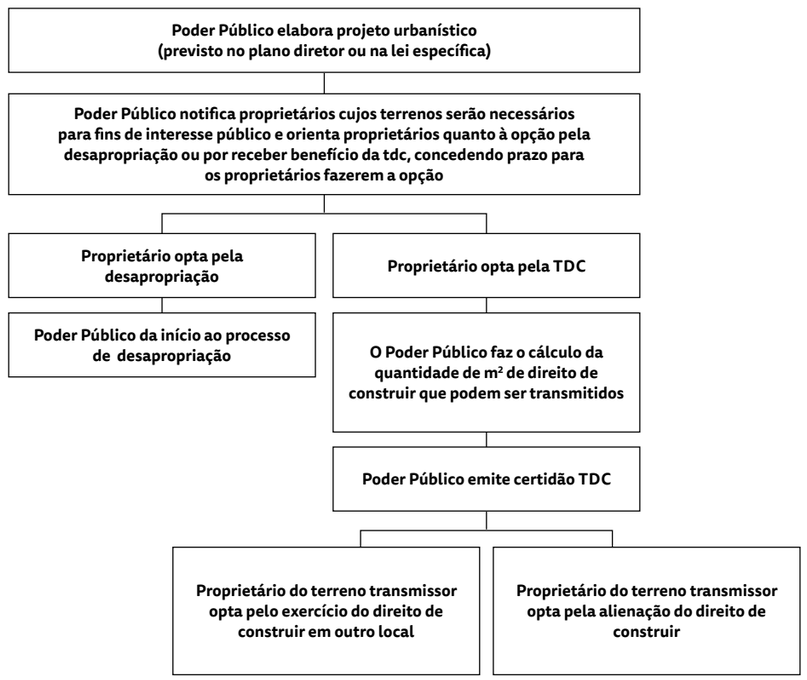
TDC COMO COMPENSAÇÃO A RESTRIÇÕES AO DIREITO DE CONSTRUIR BÁSICO DO IMÓVEL TRANSMISSOR



IMÓVEL RECEPTOR (VARIA SEGUNDO OPÇÃO DA PESSOA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL TRANSMISSOR)



TDC COMO FORMA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS ALTERNATIVA À DESAPROPRIAÇÃO IMÓVEL TRANSMISSOR



Estrutura administrativa para aplicação e gestão da TDC

Em geral, a principal secretaria envolvida na regulamentação e implementação da TDC é a de urbanismo ou planejamento urbano, cujas atribuições principais, no que tange ao instrumento, são de concessão e monitoramento, bem como de manter um banco de dados para o controle das transferências ocorridas e dos saldos de TDC em circulação. A Secretaria Municipal da Fazenda deve fornecer informações periodicamente atualizadas sobre os valores dos terrenos no município a serem utilizados nas fórmulas de equivalência. Além disso, os setores de aprovação de projetos e licenciamento de obras precisam estar cientes da aplicação do instrumento, de forma a verificarem a regularidade dos documentos de TDC para a concessão de licenças de edificação.

> É importante centralizar a gestão da aplicação da TDC e da OODC em um mesmo setor da administração pública municipal ou distribuir as atividades correlatas dos dois instrumentos para que se tenha o controle dos mesmos critérios para os dois instrumentos.

O poder público deve fornecer documentos que certifiquem quais direitos de construir são objeto da TDC, garantindo segurança jurídica à operação; na certidão de TDC, devem constar:

i. A identificação do imóvel, com endereço, matrícula do IPTU, área do terreno, registro no RGI.

ii. A identificação do(s) proprietário(s) das TDCs.

iii. A zona urbana e os parâmetros urbanísticos onde se localiza o imóvel transmissor do direito de construir.

iv. As razões para a concessão da TDC, conforme as hipóteses previstas pelo município no Plano Diretor ou na regulamentação municipal da TDC.

v. O(s) direito(s) de construir (total ou parcial) passível(is) de transferência, expresso(s) em m^2, tendo como referência o CAB do terreno.

vi. A data da autorização da TDC, que servirá como referência para os prazos de utilização dos direitos de construir correspondentes.

> Os cartórios de registro de imóveis estarão envolvidos no processo de aplicação da TDC, pois a restrição à edificação no imóvel que tenha recebido esse benefício deve ser anotada como um gravame na sua matrícula no Registro Imobiliário, de modo a tornar pública essa restrição a compradores interessados.

Monitoramento da implementação do Instrumento e da Política de Desenvolvimento Urbano

Para além de um balanço dos imóveis preservados e da transmissão dos direitos de construir, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, nesse processo deve-se responder a perguntas como: se os imóveis foram efetivamente recuperados ou preservados, se as obras e os investimentos contribuíram para a melhoria do sistema de equipamentos públicos, da qualidade urbana e ambiental e do desenvolvimento turístico e cultural, para a promoção da habitação de interesse social ou outros objetivos apontados para o instrumento no âmbito do Plano Diretor. As prefeituras devem ter e manter atualizados registro e banco de dados de todas as TDCs autorizadas e certificadas, com ampla transparência dos negócios realizados, suas tabelas de conversão e dados dos transmitentes e dos adquirentes. Esses dados urbanísticos são públicos, e o acesso a eles pode ser requerido por qualquer pessoa.

Muitos municípios avançaram nessa direção, estruturando cadastros territorial multifinalitários que permitem atualização permanente das informações produzidas pelos diferentes setores da adminnistração municipal.

REFERÊNCIAS

Fernanda Furtado, Sonia Rabello e Isabela Bacellar, Transferência do Direito de Construir (TDC) (Brasília: Ministério das Cidades, 2017, Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 6).

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2005).

Pedro Ítalo dos Santos Galvão, Transferência do direito de construir no Brasil: limites e perspectivas (dissertação de mestrado em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016).

O QUE É?

A **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)** não é um instrumento de regularização fundiária propriamento dito, pois não transfere titularidade nem constituí direito real. Trata-se de um instrumento urbanístico com grande importância nos processos de regularização fundiária.

ZEIS significa uma categoria específica de zona dentro do Zoneamento da cidade. Esse tipo de zona específica permite a aplicação de normas especiais de uso e ocupação do solo diferentes daquelas adotadas para o resto da cidade. Há a adoção de normas e regras mais flexíveis e menos restritivas. Isso ajuda bastante no processo de regularização fundiária de áreas já ocupadas, onde quem ocupa geralmente não é a pessoa proprietária e onde há desconformidade com a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Também poderá ajudar na reserva de áreas urbanas bem situadas na cidade para implantação de habitação de interesse social.

A adoção desse instrumento deve visar à incorporação por espaços urbanos da cidade à cidade legal. A instituição de ZEIS, por meio de lei, possibilitará que sejam legalmente reconhecidas as áreas ocupadas ou que venham a ser destinadas para a implantação de projetos de habitação de interesse social, com a finalidade de atenderem à função social da propriedade e às funções sociais da cidade.

A possibilidade legal de se estabelecer um plano próprio, adequado às especificidades locais, reforça a ideia de que as ZEIS compõem um universo diversificado de assentamentos urbanos, passíveis de tratamentos diferenciados. Esse plano deve conter parâmetros ou índices urbanísticos que busquem inibir a especulação imobiliária, garantir a permanência das pessoas naquele local e a melhoria das condições de habitabilidade. Tal interpretação agrega uma referência de **qualidade ambiental** para a requalificação do espaço habitado das favelas, argumento distinto da antiga postura de homogeneização, baseada rigidamente em índices reguladores. Os parâmetros ou índices precisam ser cuidadosamente definidos para que não funcionem como um atrativo do mercado imobiliário formal. O plano também deve prever a possibilidade de uso não habitacional ou misto em ZEIS. Isso dá dinâmica e vida às comunidades.

O estabelecimento de ZEIS significa reconhecer a diversidade de ocupações existente nas cidades, além da possibilidade de legalizar esses assentamentos e, portanto, estender o direito de cidadania a seus habitantes. A ZEIS é instituída por lei municipal, que pode ser aquela que institui o Plano Diretor ou uma lei municipal específica. O ideal é que esteja prevista no Plano Diretor e, se possível, que seus limites estejam descritos. Isso traz maiores garantias para os respectivos ocupantes.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do estabelecimento de ZEIS são:

- Permitir a inclusão de parcelas que não tiveram possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais.
- Permitir a introdução de serviços e infraestrutura urbanos nos locais em que antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população.
- Introduzir mecanismos de participação direta de pessoas moradoras no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para a consolidação dos assentamentos.
- Contribuir para a permanência da população em sua moradia e para a segurança das pessoas contra remoções e expulsões resultantes de processos de reintegração de posse de imóveis que não estejam cumprindo a **função social da propriedade**[61].

61. Ver Quadro de Definições da função social da propriedade.

O tipo de ZEIS dependerá da realidade de cada município; no entanto, com a finalidade de contribuir para melhor definição de ZEIS que pode ser estabelecida de acordo com os objetivos elencados a seguir, estruturamos três categorias, nas quais apresentamos os principais aspectos relacionados a informação, planejamento e gestão:

- **ZEIS EM ÁREAS OCUPADAS**
  - Terrenos públicos ou particulares ocupados por população de baixa renda, nos quais haja interesse público em promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra.
  - Loteamentos irregulares e clandestinos onde haja interesse público em promover a regularização jurídica do parcelamento, a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários, bem como a recuperação ambiental.

- Assentamentos precários ocupados por população de baixa renda ou população tradicional, localizados em áreas de preservação permanente ou inseridos em unidades de conservação, nos quais haja interesse público em promover os meios para a regularização fundiária e urbanística e a recuperação ambiental.

- **ZEIS EM ÁREAS OCUPADAS CONSOLIDADAS**
  - Edificação ou conjunto de edificações deterioradas e situadas em áreas com infraestrutura, ocupadas sob a forma de cortiços e moradias coletivas, onde haja interesse do poder público em promover melhorias habitacionais e regularização fundiária.
- **ZEIS EM ÁREAS VAZIAS**
  - Terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados situados em área com infraestrutura e onde haja interesse do poder público na implantação de programas habitacionais de interesse social.

A ZEIS é o principal instrumento a ser incorporado pelo Plano Diretor de forma articulada às diretrizes e aos objetivos da política pública de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) para as áreas ocupadas e as edificações ou conjuntos ocupados. Esse tipo de regularização fundiária é realizado por meio de processo separado do Plano Diretor e, por esse motivo, será melhor abordado de duas formas: uma no item Gestão de ZEIS em Áreas Ocupadas e de ZEIS em Áreas Ocupadas Consolidadas; e outra nas Ferramentas Complementares de Regularização Fundiária, pois a política de regularização fundiária possui diversos dispositivos que não são objeto do Plano Diretor.

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) EM ÁREAS OCUPADAS

O QUE É?

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) em Áreas Ocupadas lida com áreas de pouca ou nenhuma infraestrutura instalada, onde já há assentamento de população de baixa renda que precisa ser urbanizado e regularizado, por exemplo as favelas, palafitas e algumas áreas de moradia de **povos e comunidades tradicionais.**

COMUNIDADES E POVOS TRADICIONAIS são, por exemplo, indígenas, quilombolas, caiçaras, ribeirinhos e outras populações cujas culturas próprias – inclusive suas formas de morar – requerem olhares específicos para que seja possível propiciar moradia adequada e garantia de segurança de posse e de modos de vida.

PARA QUE SERVE?

- Reconhecer o direito à moradia e melhorar as condições de vida e moradia da população em situação de **precariedade habitacional**, por meio da priorização e do incentivo à instalação de serviços e infraestrutura urbana nessas áreas.

- Contribuir para a permanência da população em sua moradia e para a segurança da posse contra remoções e expulsões resultantes de processos de reintegração de posse de imóveis que não estejam cumprindo a **função social da propriedade**[62].

62. Ver Quadro de Definições da função social da propriedade.

- Permitir a inclusão de parcelas marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais.

- Permitir a implantação de serviços e infraestrutura urbanos nos locais em que antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população.

- Introduzir mecanismos de participação direta das pessoas moradoras no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para a consolidação e melhoria dos assentamentos.

Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E02	Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.
E03	Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável
E04	Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades.
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
E45	Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.
E70	Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos).
E87	Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e comunidades tradicionais.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Levantamento de características da moradia de baixa renda existente:** elaborar mapeamentos e identificar parâmetros das formas de moradia de baixa renda no município e, caso esses materiais já existam, atualizá-los. Devem ser feitos levantamentos técnicos e sociais, como mapas e descrições das áreas ocupadas por habitação de baixa renda, com variações referentes a renda familiar, tempo de ocupação, densidade populacional e construtiva, situação fundiária da terra ou imóvel onde estão localizadas as ocupações, identificação de possíveis restrições urbanísticas ou ambientais que incidem sobre o local, entre outros.

A participação da população moradora e o trabalho de campo para o levantamento das características dessas áreas é fundamental. Ambos colaboram não apenas para o material informativo sobre as condições atuais das áreas, mas também para a organização de objetivos e prioridades da gestão.

- **Levantamento de áreas com habitações de baixa renda em situação de risco (geotécnico, de inundações, entre outros) para qualificação da segurança:** mapear as áreas habitadas e identificadas como estando em situação de risco que devem receber ações para qualificar a segurança de seus habitantes em ocorrências como inundações, contaminação, entre outras. Em seguida, devem-se identificar as ações prioritárias para qualificação de segurança em cada área, bem como as situações de exceção que demandam a transferência da população para outros locais. Esse trabalho deve ser feito para garantir a segurança e os vínculos sociais das pessoas moradoras da área, evitando remoções.

Remover deve ser a última alternativa, utilizada apenas em caso de impossibilidade de adotar qualquer outra solução de qualificação da segurança nas áreas identificadas como estando em situação de risco. Os custos afetivos, sociais, financeiros e jurídico-administrativos envolvidos são muito altos tanto para a população vulnerável quanto para o poder público. Além disso, uma vez desocupada a área, é preciso tomar duas providências: uma delas é elaborar projeto específico para a área de risco, imediatamente após a remoção das famílias, para que não haja novas ocupações; e a outra é estabelecer meios de fornecer atendimento habitacional, de preferência definitivo, para habitantes de baixa renda removidos. Do contrário, é grande a chance de que essas pessoas precisem voltar a viver em situações precárias e de risco.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que a ZEIS seja regulamentada no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. No entanto, não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e pode, portanto, ser regulamentada por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. Para regulamentar a ZEIS, é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da <u>função social da propriedade</u>**

- **Diretrizes, objetivos e metas para a Habitação de Interesse Social (HIS) no município:** estabelecer, de acordo com a realidade municipal, quais são os objetivos relativos à HIS, para garantir o acesso à terra e moradia adequada para a população.

Como para as demais políticas de desenvolvimento urbano, é fundamental que a população participe ativamente das leituras urbanas e das decisões sobre os objetivos da política municipal de habitação. O envolvimento dos futuros atendidos é um importante apoio em caso de disputas de interesses, além de contribuir para o direcionamento adequado das ações públicas e privadas.

- **Definição da HIS:** incluindo a definição da faixa de renda da população que a habitará e de **critérios de priorização por grupo social**, características de tipologias habitacionais existentes ou a serem construídas, valor máximo do imóvel ou outros parâmetros relevantes.

CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO POR GRUPO SOCIAL

Estabelecerão, por exemplo, políticas afirmativas relacionadas à provisão de moradia e à segurança da população. Identificar no município quais são os grupos mais vulneráveis e com menor acesso à moradia permite que sejam priorizados pela política habitacional, contribuindo para a redução da desigualdade. Por exemplo, mulheres negras e com filhos, habitantes de áreas identificadas como estando em situação de risco (ou seja, que necessitam de intervenções para qualificação da segurança), idosos, população de rua e pessoas transexuais sofrem de maneira mais direta e potente os efeitos da falta de moradia adequada.

- **Definição sobre o que é considerado baixa renda:** preferencialmente com critério associado a salários mínimos em vez de valores fixos. Definições relativas ao que se considera **precariedade habitacional** também são importantes.

A classificação do que é baixa renda é uma prerrogativa municipal, e esta categoria é fundamental para poder utilizar enquadrar determinadas áreas para regularização fundiária, por meio dos procedimentos de Reurb de interesse social (Reurb-S). Para saber mais, veja as ferramentas complementares de regularização fundiária.

- **Definição dos critérios para demarcação de ZEIS em Áreas Ocupadas:** são parâmetros que cada município deve estabelecer de acordo com sua própria realidade. Podem ser usados critérios para perfil e faixa de renda da população moradora, características construtivas das habitações, densidade populacional e construtiva, parâmetros relativos ao padrão de urbanização do local, como tipo e qualidade da infraestrutura instalada (ou sua ausência), ausência de equipamentos públicos, entre outros.

A ZEIS é um instrumento que deve indicar prioridades de atuação da política habitacional, para garantir o acesso à terra e moradia digna para a população, começando por aquela mais vulnerável e/ou distante desse direito. Assim, é importante que cada município identifique seu próprio quadro de necessidades habitacionais e evite a demarcação indiscriminada de ZEIS.

- **Demarcação em mapa dos perímetros das ZEIS em Áreas Ocupadas:** é importante que o mesmo mapa contenha todos os outros tipos de ZEIS, caso existam, para a compreensão geral das ZEIS no território.

- **Definição dos critérios de uso e ocupação do solo nas ZEIS em Áreas Ocupadas:** estabelecer parâmetros, como percentual mínimo de HIS nas ZEIS, dimensões mínimas do lote, taxa de ocupação mínima e máxima do lote, coeficientes de aproveitamento (mínimo, básico e máximo), usos não-residenciais permitidos ou incentivados, taxa de permeabilidade, gabarito, entre outros. Tudo visando a proteção e permanência da população residente.

As áreas ocupadas frequentemente possuem formas específicas de uso e ocupação, e os parâmetros devem ser estabelecidos para garantir a permanência e segurança da população no local com melhoria geral da qualidade urbana e da segurança das edificações.

- **Articulação com ferramentas de regularização fundiária nas ZEIS em Áreas Ocupadas:** o Plano Diretor deve indicar como pretende articular ZEIS e outros instrumentos para urbanização e regularização, podendo estabelecer diretamente que os locais demarcados como ZEIS em Áreas Ocupadas sejam objeto de regularização fundiária por meio da Reurb-S. O Plano Diretor deve reconhecer as áreas ocupadas por população de baixa renda e definir formas de intervenção pública nessas áreas, com projetos de regularização fundiária e de redução e/ou eliminação do risco por meio da qualificação da segurança, quando for o caso.

- **Articulação com outros instrumentos para viabilização e financiamento das ações em ZEIS em Áreas Ocupadas:** a demarcação das áreas de ZEIS é importante, mas insuficiente para garantir a permanência da população no local e a melhoria de suas condições de moradia. O Plano Diretor deve indicar como pretende articular ZEIS e outros instrumentos, inclusive os responsáveis por financiar as ações em ZEIS. Por exemplo, as formas de propriedade coletiva e de aluguel social também são meios importantes para diversificar o acesso à moradia, bem como a utilização da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, inclusive coletiva. A Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para População de Baixa Renda é um importante meio de planejar e projetar as ações em Áreas Ocupadas. Os recursos direcionados para fundos municipais voltados ao desenvolvimento urbano e à habitação (obtidos com o pagamento de Outorga Onerosa, IPTU progressivo, IPTU e outros tributos municipais) podem e devem ser direcionados para viabilizar ações em ZEIS. Também é fundamental que as leis orçamentárias municipais prevejam dotações específicas para essa finalidade. Na eventualidade de uma ZEIS integrar perímetro de operação urbana, os parâmetros/índices urbanísticos da ZEIS devem prevalecer e devem ser adotados mecanismos que visem a garantir a permanência dos ocupantes.

- Demarcação das ZEIS e definição de suas categorias: demarcação, em mapa único, de todos os perímetros de ZEIS no município.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, se esse instrumento estiver apenas previsto no Plano Diretor, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior da ZEIS.

- A nova regulamentação não crie contradições entre ZEIS e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo, por exemplo, apontando claramente a prevalência dos parâmetros de ZEIS sobre os anteriormente definidos.

- A elaboração e a aprovação da lei específica sejam feitas em processo participativo amplo, transparente e democrático.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

A seguir, apresentamos alguns passos que consideramos importantes de serem seguidos de forma que a implementação de ZEIS garanta a melhoria de qualidade urbana, a participação democrática no processo e a segurança da posse das pessoas moradotas dessas áreas.

Formação de equipe técnica multidisciplinar

É importante que haja pelo menos um(a) profissional das áreas de arquitetura e urbanismo, direito e assistência social trabalhando em conjunto para conduzir a gestão de ZEIS no dia a dia da administração pública. Além de pessoas dessas três áreas, uma diversidade de profissionais podem contribuir para a realização de ações em ZEIS, por exemplo profissionais das áreas de educação, geografia, engenharia, economia, da saúde e ecologias. Além disso, a Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para População de Baixa Renda é um importante meio de planejar e projetar as ações em ZEIS. A equipe técnica disponível deve ser proporcional à demanda existente. Os tdiversos tipos de perfis técnicos mencionados acima podem estruturar a proposta municipal de efetivação de ZEIS, mas não serão suficientes para a adequada execução dos projetos e ações. O importante é ter uma equipe multidisciplinar

Definição de ZEIS prioritárias (hierarquização)

Em vista da escassez de recursos diante do grande desafio, assim como da precariedade existente na maior parte das cidades, é importante estabelecer critérios para ordenar o atendimento/atuação pública nas áreas demarcadas como ZEIS, buscando atender prioritariamente aquelas mais vulneráveis. Algumas informações que podem ajudar a elencar tais áreas são as situações de risco (geotécnico, de inundação, entre outros) que necessitam de qualificação da segurança do assentamento; se as áreas pertencem a perímetros demarcados como prioritários pelo Plano Diretor; o **grau de precariedade**; a faixa de renda da população moradora, entre outras, já que tais critérios podem variar para cada município.

A **QUALIFICAÇÃO DA SEGURANÇA** diz respeito a ações e intervenções físicas de pequeno a grande portes, capazes de zerar ou reduzir significativamente riscos identificados nas áreas de moradia, permitindo que a população continue morando com segurança no mesmo local.

GRAU DE PRECARIEDADE Considera diversos indicadores, alguns facilmente encontrados via IBGE, como acesso a esgotamento sanitário, abastecimento de água, adensamento excessivo, quantidade de domicílios sem acesso a banheiro próprio, entre outros. Indicadores obtidos nas unidades de saúde e de assistência social também podem ajudar a organizar prioridades.

Gestão democrática das áreas por meio de conselhos gestores

A partir da definição das áreas prioritárias para fins de intervenção, é preciso avançar na construção de espaços de participação da população moradora nas ações subsequentes. Há vários mecanismos importantes para garantir a gestão democrática dos instrumentos da política urbana, inclusive de ZEIS. Mas, nessas áreas, uma forma importante de articular a participação e as decisões populares a respeito dos territórios demarcados como ZEIS é a formação de conselhos gestores deliberativos, principalmente no caso das áreas ocupadas. É interessante que já sejam incluídas no Plano Diretor as características relativas à forma de regulamentação, as principais atribuições e a composição dos conselhos gestores. Os conselhos devem ser espaços de discussão das possibilidades de intervenção e melhoria nas áreas, além de construir projetos e alternativas pautados pelas necessidades específicas das pessoas moradoras (atuais ou futuras) da área.

Levantamento e cadastro socioterritorial

Definidas as áreas prioritárias e, dentro destas, as áreas que efetivamente serão objeto de ações, seja de urbanização, seja de regularização, é importante realizar um levantamento da ocupação existente. O levantamento físico consiste em um mapa que contém o desenho e as medidas do perímetro da ocupação, bem como as interferências ambientais e de infraestrutura. Pode ser feito com base na interpretação de foto aérea ou por topografia e tem como objetivo a definição dos limites exatos das áreas que serão regularizadas, a identificação dos imóveis e a demarcação dos lotes que serão titulados e matriculados nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Importante ressaltar que o cadastro deve ser realizado apenas quando já existe efetiva ação prevista na ZEIS, de forma que esse trabalho não fique desatualizado.

A identificação de áreas (I) de risco, (II) ambientalmente sensíveis e (III) de interferência com as redes de infraestrutura existentes ou previstas compõem um diagnóstico essencialmente urbanístico-ambiental. Essa identificação subsidiará o estudo de desconformidades urbanístico-ambientais e os estudos técnicos específicos ambientais ou para mitigação de riscos, quando necessários. Trata-se de uma primeira leitura de condicionantes físicas do território que poderão interferir na definição do perímetro a ser regularizado. O cadastro social consiste na identificação das moradias e das pessoas residentes já relacionado à definição do desenho do lote (individual ou condominial), com a escolha de uma pessoa responsável pela unidade imobiliária.

Projeto e obras de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos: obras de urbanização

Em áreas regulares ou irregulares, com melhores ou piores condições de moradia, a provisão adequada de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos para a população moradora das áreas demarcadas como ZEIS é fundamental para reduzir desigualdades e caminhar em direção a uma cidade com moradia adequada para todas e todos. O município deve analisar se as pessoas moradotas das áreas possuem acesso, por exemplo, a energia elétrica, coleta de lixo, saneamento, manutenção, limpeza e zeladoria das áreas públicas, vagas em creche, unidade de saúde próxima, transporte coletivo, locais para compras do dia a dia. Quanto a equipamentos públicos, usos não residenciais e aspectos relativos a mobilidade, é importante que sejam identificadas, por exemplo, as distâncias e os déficits das áreas demarcadas como ZEIS em relação aos sistemas de estruturação urbana, como o de equipamentos públicos, de centralidades e de mobilidade, e, a partir das deficiências encontradas, devem ser realizadas ações e obras para promover a inclusão das ZEIS no atendimento de cada um desses sistemas. Mas há outras ações necessárias para tal inclusão, como cobrar das concessionárias de serviços públicos a incorporação de tais áreas em seus contratos, demandar que departamentos s públicos as incluam em suas escalas de trabalho, entre outras. Com informações básicas dos levantamentos, as equipes gestoras podem dar andamento aos processos de contratação de projeto e execução das obras de urbanização, seguindo os procedimentos vigentes na prefeitura.

De acordo com a ONU, **MORADIA ADEQUADA** não se restringe apenas à estrutura física do local de residência mas também às condições de vida e às relações sociais e econômicas associadas à ocupação daquele espaço (United Nations, 1991).

Ações e políticas de regularização fundiária

Consiste na execução do procedimento completo de Reurb-S (ver Ferramentas Complementares de Regularização Fundiária), de acordo com a Lei Federal n. 13.465/17. Em linhas gerais, a primeira etapa de Reurb-S envolve trabalho social, cadastramento dos ocupantes, levantamentos urbanísticos e jurídicos; em seguida, a elaboração de plano urbanístico e a atuação jurídica para definição dos perímetros de regularização a partir das matrículas, gerando um cronograma para as obras de reurbanização e regularização. O terceiro passo é a elaboração de Termos de Ajustamento de Conduta ou Termos de Compromisso (com pessoas proprietárias e com concessionárias de serviços de infraestrutura). Após esse processo, é emitida uma Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Com essa certidão em mãos, é possível fazer o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política habitacional

Para além de um balanço da aplicação de recursos em ZEIS, do número de regularizações fundiárias realizadas ou da quantidade de unidades habitacionais construídas, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento do atendimento habitacional. Para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, devem ser respondidas nesse processo perguntas como: se as obras e investimentos contribuíram para melhoria das condições de moradia no município e/ou se geraram impactos socioambientais, quais grupos sociais e faixas de renda tiveram acesso à habitação, entre outras. A atualização periódica do cadastro da demanda habitacional também é uma importante ferramenta de monitoramento. Esse conjunto de informações deve ser sempre de fácil acesso pela sociedade, garantindo a transparência dos processos, e pode auxiliar em caso de revisão do Plano Diretor.

Em municípios de médio e grande portes com boa capacidade de gestão, também é interessante que sejam monitoradas as áreas de ZEIS de propriedade privada. Demarcá-las como sujeitas ao Direito de Preempção possibilita que o poder público tenha prioridade em sua aquisição. Além disso, tais áreas podem ser objeto de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), caso estejam vazias ou subutilizadas.

Para aferir a qualidade socioambiental urbana e da moradia (taxas de incremento da densidade populacional, índices de cobertura dos serviços urbanos e sociais, indicadores relativos aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS, entre outros), o município pode utilizar variáveis e indicadores que estejam em consonância com os objetivos traçados pelo Plano Diretor. No caso da política habitacional, tanto os conselhos quanto o trabalho social junto aos moradores de áreas demarcadas como ZEIS em Áreas Ocupadas constituem uma etapa fundamental que vai desde a leitura técnica e social das áreas até o acompanhamento e auxílio após o atendimento. Por esse motivo, além de o trabalho social ser um importante meio de comunicação entre população e poder público, também é fundamental para corrigir distorções e mau uso do instrumento.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2005).

Raquel Rolnik e Otilie Macedo Pinheiro (orgs.), Plano Diretor Participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2004).

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) EM ÁREAS OCUPADAS CONSOLIDADAS

O QUE É?

Algumas situações que podem ser demarcadas como ZEIS em Áreas Ocupadas e Consolidadas são os conjuntos habitacionais, os loteamentos populares, os cortiços e as ocupações em edifícios abandonados.

Geralmente, essas ZEIS estão em áreas com maior acesso a serviços, equipamentos e trabalho, ou seja, bem localizadas, o que é melhor para a população moradora e também para o investimento do poder público, além de evitar a expansão urbana.

PARA QUE SERVE?

- Contribuir para a permanência da população em sua moradia e para a segurança das pessoas contra remoções e expulsões resultantes de processos de reintegração de posse de imóveis que não estejam cumprindo a **função social da propriedade**[63].

- Introduzir mecanismos de participação direta da população moradora no processo de definição dos investimentos públicos para a melhoria e adequação das edificações, bem como na definição da necessidade de provisão de novas unidades habitacionais.

- Articular programas habitacionais que promovam a melhoria das condições de habitabilidade da população residente.

63. Ver Quadro de Definições da função social da propriedade.

Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E06	Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.
E31	Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.
E34	Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.
E45	Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.
E89	Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento dos domicílios de uso ocasional (casas de veraneio).

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Identificação da demanda por habitação de interesse social:** é importante que o município crie e/ou atualize mecanismos de cadastro das ocupações de baixa renda existentes, com sua localização, perfil de habitantes, padrão de ocupação e precariedade das moradias, como adensamento excessivo e ônus com aluguel. Além de essa listagem ou cadastro identificar quantitativamente a demanda existente, é importante que inclua dados qualitativos sobre o quadro habitacional, como faixas de renda familiar com menor acesso à moradia, características e tipologias construtivas das habitações de baixa renda. É importante ter uma estimativa das necessidades de remoção nos processos de urbanização, de forma a prever ZEIS de Áreas Vazias passíveis de receber essa demanda. Se o município não tiver sua demanda identificada, pode usar como ponto de partida a estimativa quantitativa elaborada pela Fundação João Pinheiro ou partir de cadastros de programas sociais ou de equipamentos públicos, como o programa Saúde da Família.

- **Levantamento de características da moradia de baixa renda existente:** devem ser feitos levantamentos técnicos e sociais, como mapas e descrições das áreas ocupadas por habitação de baixa renda, com variações da renda familiar, densidade popula-

cional e construtiva, situação fundiária (para identificar necessidade de regularização) e tipo de propriedade (pública, privada, coletiva, individual) da terra ou imóvel onde estão localizadas as ocupações, entre outros.

Uma política habitacional de interesse social deve ser diversificada para atender às diferentes demandas. Isso significa ter vários programas e vários modelos de acesso a habitação e tempos de permanência (financiamento, produção de unidades, regularização fundiária plena, melhorias habitacionais, locação, acolhimentos temporários, moradia terapêutica, entre outras) e também variedades tipológicas (número de dormitórios, tamanho das unidades, relação com usos não residenciais, evitando grandes áreas monofuncionais, entre outros). Por exemplo, a ZEIS deve ser articulada a outras características socioterritoriais, a fim de garantir a permanência de povos e comunidades tradicionais.

A participação da população moradora e o trabalho de campo para o levantamento das características dessas áreas é fundamental. Ambos colaboram não apenas para o material informativo sobre as condições atuais das áreas, mas também para a organização de objetivos e prioridades da gestão.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que a ZEIS seja regulamentada no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. Para regulamentar a ZEIS, é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da <u>função social da propriedade</u>**

- **Diretrizes, objetivos e metas para a Habitação de Interesse Social (HIS) no município:** estabelecer, de acordo com a realidade municipal, quais são os objetivos relativos à HIS, para garantir o acesso à terra e moradia adequada para a população.

Como para as demais políticas de desenvolvimento urbano, é fundamental que a população participe ativamente das leituras urbanas e das decisões sobre os objetivos da política municipal de habitação. O envolvimento dos futuros atendidos é um importante apoio em caso de disputas de interesses, além de contribuir para o direcionamento adequado das ações públicas e privadas.

- **Definição da HIS:** incluindo a definição da faixa de renda da população que a habitará e de **critérios de priorização por grupo social**, características de tipologias habitacionais existentes ou a serem construídas, valor máximo do imóvel ou outros parâmetros relevantes.

CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO POR GRUPO SOCIAL

Estabelecerão, por exemplo, políticas afirmativas relacionadas à provisão de moradia e à segurança da população. Identificar no município quais são os grupos mais vulneráveis e com menor acesso à moradia permite que sejam priorizados pela política habitacional, contribuindo para a redução da desigualdade. Por exemplo, mulheres negras e com filhos, habitantes de áreas identificadas como estando em situação de risco (ou seja, que necessitem de intervenções para qualificação da segurança), idosos, população de rua e pessoas transexuais sofrem de maneira mais direta e potente os efeitos da falta de moradia adequada.

- **Definição sobre o que é considerado baixa renda:** preferencialmente com critério associado a salários mínimos em vez de valores fixos. Definições relativas ao que se considera **precariedade habitacional** também são importantes.

A classificação do que é baixa renda é uma prerrogativa municipal, e essa categoria é fundamental para poder utilizar e enquadrar determinadas áreas para regularização fundiária, por meio dos procedimentos de Reurb de interesse social (Reurb-S — para saber mais, veja as ferramentas complementares de <u>regularização fundiária</u>), bem como para enquadramento da demanda no caso de produção de novas moradias nessas ZEIS.

- **Definição dos critérios para demarcação de ZEIS em Edificações ou Conjuntos Ocupados:** são parâmetros que cada município deve estabelecer de acordo com sua própria realidade. Podem ser usados critérios como concentração de população de baixa renda e **precariedade habitacional**, características construtivas das habitações (cortiços, ocupações de moradia), densidade populacional e construtiva, existência de imóveis vagos passíveis de transformação em HIS, dentro outros.

A ZEIS é um instrumento que deve indicar prioridades de atuação da política habitacional, para garantir o acesso à terra e moradia digna para a população, começando por aquela mais vulnerável. Assim, é importante que cada município identifique seu próprio quadro de necessidades habitacionais e evite a demarcação indiscriminada de ZEIS.

- **Demarcação em mapa dos perímetros das ZEIS em Áreas Ocupadas Consolidadas:** é importante que o mesmo mapa contenha todos os outros tipos de ZEIS, caso existam, para a compreensão geral das ZEIS no território.

- **Definição dos critérios de uso e ocupação do solo nas ZEIS em Edificações ou Conjuntos Ocupados:** estabelecer parâmetros como percentual mínimo de HIS nas ZEIS, dimensões mínimas do lote, taxa de ocupação mínima e máxima do lote, coeficientes de aproveitamento (mínimo, básico e máximo), usos não residenciais permitidos ou incentivados, taxa de permeabilidade, gabarito, entre outros.

As Áreas Ocupadas Consolidadas frequentemente possuem formas específicas de uso e ocupação, e os parâmetros devem ser estabelecidos para garantir a permanência e a segurança da população no local, com melhoria geral da qualidade urbana e da segurança das edificações.

É fundamental que imóveis sem uso ou pouco utilizados em áreas bem infraestruturadas sejam pensados para HIS. Por isso, demarcá-los como ZEIS ao mesmo tempo que são objeto do processo de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) é uma forma de articular instrumentos para a provisão de moradia.

- **Articulação com outros instrumentos para viabilização e financiamento das ações em ZEIS em Edificações ou Conjuntos Ocupados:** a demarcação das áreas de ZEIS é importante, mas não suficiente para a garantia da permanência da população no local e a melhoria de suas condições de moradia. A articulação da demarcação desse tipo de ZEIS com a incidência de PEUC e Direito de Preempção é um meio de o poder público assumir as propriedades para, então, determinar como elas podem ser adquiridas e/ou locadas pelas pessoas residentes. As formas de propriedade coletiva e de aluguel social também são meios importantes para diversificar o acesso à moradia, bem como a utilização da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, inclusive coletiva (ferramentas complementares de Regularização Fundiária) ou do Instituto do Abandono. A Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para População de Baixa Renda é um importante meio de planejar e projetar as ações em Áreas Ocupadas Consolidadas. Os recursos direcionados para fundos municipais voltados ao desenvolvimento urbano e à habitação (obtidos com o pagamento de Outorga Onerosa, IPTU progressivo, IPTU e outros tributos municipais) podem e devem ser direcionados para viabilizar ações em ZEIS. Também é fundamental que as leis orçamentárias municipais prevejam dotações específicas para essa finalidade e que sejam buscados recursos em programas específicos, como os de reabilitação de áreas centrais ou de utilização de sítios históricos protegidos.

- **Demarcação das ZEIS e definição de suas categorias:** demarcação, em mapa único, de todos os perímetros de ZEIS no município. Para cada tipo de ZEIS, pode ser importante estabelecer subcategorias para lidar com variadas condições socioterritoriais, tipológicas e/ou de estrutura fundiária. Por isso, a regulamentação de ZEIS deve descrever as características e a destinação prevista para cada categoria.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Para a utilização de ZEIS, não há obrigatoriedade de aprovação de lei específica, mas o instrumento pode ser regulamentado dessa forma. Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, se esse instrumento estiver apenas previsto no Plano Diretor, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior de ZEIS.

- A nova regulamentação não crie contradições entre ZEIS e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo, por exemplo, apontando claramente a prevalência dos parâmetros de ZEIS sobre os anteriormente definidos.

- A elaboração e a aprovação da lei específica sejam feitas em processo participativo amplo, transparente e democrático.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

Além dos aspectos de gestão comuns a todos os tipos de ZEIS, a atuação cotidiana nas ZEIS em Edificações ou Conjuntos Ocupados é diferente no caso daquelas identificadas para regularização fundiária e no das que devem prever apenas outras ações a fim de melhorar suas condições habitacionais. Por exemplo, programas que podem direcionados para melhorias e adequações na unidade, enquanto alguns conjuntos habitacionais – até mesmo quando possuem casas ou apartamentos com boa qualidade construtiva – devem ser regularizados, além de prever melhorias nas edificações ou áreas urbanas próximas. Após a demarcação das ZEIS de Áreas Ocupadas Consolidadas, é importante desenvolver nesses territórios:

Formação de equipe técnica multidisciplinar

É importante que haja pelo menos um(a) profissional das áreas de arquitetura e urbanismo, direito e assistência social trabalhando em conjunto para conduzir a gestão das ZEIS no dia a dia da administra-

ção pública. Além de pessoas dessas três áreas, uma diversidade de profissionais podem contribuir para a realização de ações em ZEIS, por exemplo profissionais das áreas de educação, geografia, engenharia, econiomia, saúde e ecologia. . Além disso, a Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para População de Baixa Renda é um importante meio de planejar e projetar as ações em ZEIS. A equipe técnica disponível deve ser proporcional à demanda existente. Os três tipos de perfis técnicos mencionados acima podem estruturar a proposta municipal de efetivação de ZEIS, mas não serão suficientes para a adequada execução dos projetos e ações.

Definição de ZEIS prioritárias (hierarquização)

Em vista da escassez de recursos diante do grande desafio, assim como da precariedade existente na maior parte das cidades, é importante estabelecer critérios para ordenar o atendimento/atuação pública nas áreas demarcadas como ZEIS, buscando atender prioritariamente aquelas mais vulneráveis.

Gestão democrática das áreas por meio de conselhos gestores

A partir da definição das áreas prioritárias para fins de intervenção, é preciso avançar na construção de espaços de participação da população moradora nas ações subsequentes. Há vários mecanismos importantes para garantir a gestão democrática dos instrumentos da política urbana, inclusive de ZEIS. Mas, nessas áreas, uma forma importante de articular a participação e as decisões populares a respeito dos territórios demarcados como ZEIS é a formação de conselhos gestores deliberativos, principalmente no caso das áreas ocupadas. É interessante que já sejam incluídas no Plano Diretor as características relativas à forma de regulamentação, as principais atribuições e a composição dos conselhos gestores. Os conselhos devem ser espaços de discussão das possibilidades de intervenção e melhoria nas áreas, além de construir projetos e alternativas pautados pelas necessidades específicas das pessoas residentes (atuais ou futuras) da área.

Ações e políticas de regularização fundiária

Consiste na execução do procedimento completo de Reurb-S, de acordo com a Lei Federal n. 13.465/17. Em linhas gerais, a primeira etapa de Reurb-S envolve trabalho social, formação de um acompanhamento pela população, levantamentos urbanísticos e jurídicos e, em seguida, a elaboração de plano urbanístico (ou projeto da edificação) e a atuação jurídica para definição dos perímetros de regularização a partir das matrículas, gerando um cronograma para as obras de reurbanização e regularização. O terceiro passo é a elaboração de Termos de Ajustamento de Conduta ou Termos de Compromisso (com pessoas proprietárias e com concessionárias de serviços de infraestrutura) que indiquem a modalidade de atendimento. Após esse processo, é emitida uma Certidão de Regularização Fundiária (CRF). Com esta certidão em mãos é possível fazer o registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

A **NECESSIDADE DE REGULARIZAR** não exclui a possibilidade de realizar outras intervenções voltadas à melhoria urbana e das condições de moradia, logo, podem ser feitas ações simultâneas e de acordo com as ZEIS prioritárias identificadas no Plano Diretor. Veja também ferramentas complementares de Regularização Fundiária.

Formas de inclusão real dos territórios demarcados como ZEIS na provisão de serviços e equipamentos públicos

Nas áreas consolidadas, a infraestrutura básica já deve ser adequada; no entanto, é importante garantir que sejam contemplados serviços e equipamentos públicos para a população moradora das áreas demarcadas como ZEIS, de forma a reduzir desigualdades e caminhar em direção a uma cidade com **moradia adequada para todas e todos**.

De acordo com a ONU, **MORADIA ADEQUADA** não se restringe apenas à estrutura física do local de residência, mas também às condições de vida e às relações sociais e econômicas associadas à ocupação daquele espaço (United Nations, 1991).

Adequação das moradias existentes e provisão de novas moradias em ZEIS consolidadas

Nas áreas consolidadas, diante da **precariedade habitacional**, é possível que sejam realizadas reformas ou construção de novas moradias. Os projetos previstos devem seguir os parâmetros específicos de ZEIS ou HIS previstos na lei e seguir os procedimentos ordinários de aprovação.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política habitacional

Para além de um balanço da aplicação de recursos em ZEIS, do número de regularizações fundiárias realizadas ou da quantidade de unidades habitacionais construídas, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento do atendimento habitacional. Para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, devem ser respondidas nesse processo perguntas como: se as obras e investimentos contribuíram para melhoria das condições de moradia no município e/ou se geraram impactos socioambientais, quais grupos sociais e faixas de renda tiveram acesso à habitação, entre outras. A atualização periódica do cadastro da demanda habitacional

também é uma importante ferramenta de monitoramento. Esse conjunto de informações deve ser sempre de fácil acesso pela sociedade, garantindo transparência dos processos, e pode auxiliar em caso de revisão do Plano Diretor.

Demarcar como sujeitas ao Direito de Preempção possibilita que o poder público tenha prioridade em sua aquisição, além de dar acesso aos preços praticados pelo mercado no município. Além disso, tais áreas podem ser objeto de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC), caso estejam vazias ou subutilizadas.

Para aferir a qualidade socioambiental urbana e da moradia (taxas de incremento da densidade populacional, índices de cobertura dos serviços urbanos e sociais, indicadores relativos aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS, entre outros), o município pode utilizar variáveis e indicadores que estejam em consonância com os objetivos traçados pelo Plano Diretor. No caso da política habitacional, tanto os conselhos quanto o trabalho social junto aos habitantes de áreas demarcadas como ZEIS em Áreas Ocupadas Consolidadas e junto à população selecionada para atendimento habitacional (ou já aten- dida) constituem uma etapa fundamental que vai desde a leitura técnica e social das áreas até o acompanhamento e auxílio após o atendimento. Por esse motivo, além de o trabalho social ser um importante meio de comunicação entre população e poder público, também é fundamental para corrigir distorções e mau uso do instrumento.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2005).

Raquel Rolnik (org.), Como produzir moradia bem localizada com os recursos do programa Minha Casa Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade! (Brasília: Ministério das Cidades, 2010).

Raquel Rolnik e Otilie Macedo Pinheiro (orgs.), Plano Diretor Participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2004).

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) EM ÁREAS VAZIAS

O QUE É?

A Zona Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Áreas Vazias diz respeito a porções não edificadas ou mal aproveitadas do território, que podem ser destinadas à construção de Habitações de Interesse Social (HIS).

Antes de seguir adiante na leitura sobre ZEIS em Áreas Vazias, é importante ver o conteúdo sobre ZEIS.

PARA QUE SERVE?

- Assegurar a destinação de terras bem localizadas e com infraestrutura para os mais pobres, criando uma reserva de mercado de terras para HIS.
- Ampliar a oferta de terras urbanizadas e bem localizadas para as parcelas de baixa renda da população.
- Regular o mercado de terras urbanas, reduzindo o preço dos terrenos.
- Aumentar a capacidade de negociação da prefeitura com pessoas ou empresas proprietárias de terras bem localizadas, onde o mercado tem maior interesse imobiliário.

As ZEIS em Áreas Vazias devem estar prioritariamente nas áreas urbanas consolidadas e dotadas de infraestrutura. Essas áreas podem ser previstas em áreas de expansão urbana apenas em caso de inexistência de glebas ou imóveis vazios e subutilizados; não devem ser demarcadas ZEIS em áreas distantes ou desconectadas da cidade existente.

Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E05	Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).
E06	Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
E16	Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.
E17	Constituir banco de terras públicas.
E31	Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.
E34	Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.
E45	Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.
E62	Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.
E89	Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem para diminuir o uso ocasional de domicílios (casas de veraneio).

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

- **Identificação da demanda por habitação de interesse social:** é importante que o município crie e/ou atualize mecanismos de cadastro da demanda existente (déficit habitacional) e de cálculo da estimativa de novos habitantes prevista para o período de duração do Plano Diretor (geralmente dez anos). Tal base de dados atualizada servirá como referência para planejar a quantidade de habitações necessárias e, consequentemente, a efetiva demanda por ZEIS de Áreas Vazias. Além de essa listagem ou cadastro identificar quantitativamente a demanda existente, é importante que inclua dados qualitativos sobre o quadro habitacional, como faixas de renda familiar com menor acesso à moradia, características e tipologias construtivas das habitações de baixa renda. Assim é possível direcionar área vazias identificadas, bem como recursos e instrumentos, de forma específica para certas faixas de renda, faixas etárias, tipologias construtivas, povos e comunidades tradicionais, áreas ambientalmente frágeis, população em situação de rua, entre outros casos. Se o município não tiver sua demanda identificada, pode usar como ponto de partida a estimativa quantitativa elaborada pela Fundação João Pinheiro ou partir de cadastros de programas sociais ou equipamentos públicos, como o programa Saúde da Família.

> De acordo com a Política Nacional para Inclusão Social da **POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA**, esse grupo é a parcela da população que usa as ruas como lugar principal de sobrevivência e tem o espaço público como local para estabelecimento de relações privadas.

> Uma política habitacional de interesse social deve ser diversificada para atender às diferentes demandas. Isso significa ter vários programas e vários modelos de acesso a habitação e tempos de permanência (financiamento, produção de unidades, regularização fundiária plena, melhorias habitacionais, locação, acolhimentos temporários, moradia terapêutica, entre outras) e também variedades tipológicas (número de dormitórios, tamanho das unidades, relação com usos não residenciais, evitando grandes áreas monofuncionais, entre outros). Por exemplo, a ZEIS deve ser articulada a outras características socioterritoriais a fim de garantir a permanência de povos e comunidades tradicionais. Já as necessidades habitacionais da população de rua são diferentes e raramente são endereçadas nas políticas de habitação municipais. Para esse grupo, a relação entre moradia e assistência social e de saúde é muito importante, o que tem levado a iniciativas pautadas por locação social, criação de moradias terapêuticas e em associação a usos não residenciais ou atividades de reinserção social dessas pessoas.

- **Levantamento de características da moradia de baixa renda existente:** cada território possui formas diferentes de moradia em função das características sociais e culturais vigentes. Devem ser feitos levantamentos das tipologias usualmente produzidas ou desejadas para a moradia de baixa renda, de forma que os parâmetros propostos para as ZEIS de Áreas Vazias sejam compatíveis com essa demanda.

> A classificação do que é baixa renda é uma prerrogativa municipal, e essa categoria é fundamental para poder utilizar e enquadrar a demanda que será atendida dentro das ZEIS de Áreas Vazias.

- **Levantamento dos vazios existentes:** elaborar mapeamento e/ou cadastro dos vazios no município e, caso já exista, atualizá-lo. Informações como área total dos imóveis, uso atual, restrições à urbanização, propriedade pública ou privada do imóvel, dívidas de IPTU, entre outras, podem auxiliar na definição das formas de utilização futura desses vazios.

- **Identificação dos vazios aptos para habitação:** dentre os vazios existentes, identificar aqueles que são bem localizados em áreas **infraestruturadas** do município, que não cumprem a função social da propriedade e que não possuem restrições à urbanização, como ambientais, de riscos geotécnicos, entre outras.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

É altamente recomendável que a ZEIS seja regulamentada no Plano Diretor, para que seja autoaplicável. No entanto, não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e pode, portanto, ser regulamentada por meio de lei específica aprovada na Câmara Municipal. Para regulamentar as ZEIS, é preciso que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da <u>função social da propriedade</u>**

- **Diretrizes, objetivos e metas para a Habitação de Interesse Social (HIS) no município:** estabelecer, de acordo com a realidade municipal, quais são os objetivos relativos à HIS, para garantir o acesso à terra e moradia adequada para a população.

Como para as demais políticas de desenvolvimento urbano, é fundamental que a população participe ativamente das leituras urbanas e das decisões sobre os objetivos da política municipal de habitação. O envolvimento dos futuros atendidos é um importante apoio em caso de disputas de interesses, além de contribuir para o direcionamento adequado das ações públicas e privadas.

- **Definição da HIS:** incluindo a definição da faixa de renda da população que estará incluída nos programas e **critérios de priorização por grupo social**, características de tipologias habitacionais existentes ou a serem construídas, valor máximo do imóvel ou outros parâmetros relevantes.

CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO POR GRUPO SOCIAL

Estabelecerão, por exemplo, políticas afirmativas relacionadas à provisão de moradia e à segurança da população. Identificar no município quais são os grupos mais vulneráveis e com menor acesso à moradia permite que sejam priorizados pela política habitacional, contribuindo para a redução da desigualdade. Por exemplo, mulheres negras e com filhos, habitantes de áreas identificadas como estando em situação de risco (ou seja, que necessitem de intervenções para qualificação da segurança), idosos, população de rua e pessoas transexuais sofrem de maneira mais direta e potente os efeitos da falta de moradia adequada.

- **Definição sobre o que é considerado baixa renda:** preferencialmente com critério associado a salários mínimos em vez de valores fixos. Definições relativas ao que se considera **precariedade habitacional** também são importantes.

- **Definição dos critérios para demarcação de ZEIS em Áreas Vazias:** são parâmetros que cada município deve estabelecer de acordo com sua própria realidade e demanda existente. Podem ser usados parâmetros como área do terreno ou imóvel vazio/subutilizado, localização no município, presença ou proximidade de infraestrutura, entre outros necessários para identificar e/ou mapear as terras bem localizadas e **infraestruturadas** que interessam à produção de habitação para a população de baixa renda.

- **Demarcação em mapa dos perímetros das ZEIS em Áreas Vazias:** importante que o mesmo mapa contenha todos os outros tipos de ZEIS, caso existam, para a compreensão geral das ZEIS no território.

- **Definição dos critérios de uso e ocupação do solo nas ZEIS em Áreas Vazias:** estabelecer parâmetros como percentual mínimo de HIS nas ZEIS, dimensões mínimas do lote, taxa de ocupação mínima e máxima do lote, coeficientes de aproveitamento (mínimo, básico e máximo), usos não residenciais permitidos ou incentivados, taxa de permeabilidade, gabarito, diretrizes para o espaço público, entre outros.

- **Articulação com instrumentos para viabilização e financiamento das ações em ZEIS em Áreas Vazias:** a demarcação das áreas de ZEIS é importante, mas não suficiente para a produção de moradia de interesse social. Por exemplo, a articulação da demarcação desse tipo de ZEIS com a incidência de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) e Direito de Preempção é um meio de o poder público assumir as propriedades para, então, determinar formas de execução das unidades a partir de programas habitacionais com recursos vinculados/previstos, mas o <u>Consórcio Imobiliário</u> também pode ser utilizado para produzir HIS em parceria com o setor privado. Veja também as problemáticas dos temas <u>Expansão Urbana</u> e <u>Dinâmica Imobiliária</u>. Os recursos direcionados para fundos municipais voltados ao desenvolvimento urbano e à habitação (obtidos com o pagamento de Outorga Onerosa, IPTU progressivo, IPTU e outros tributos municipais) podem e devem ser direcionados para viabilizar ações em ZEIS. Também é fundamental que as leis orçamentárias municipais prevejam dotações específicas para essa finalidade e que sejam buscados recursos em programas específicos.

É importante que o município diversifique as formas de produção de HIS, para atender mais adequadamente a demanda habitacional. A aplicação dos instrumentos urbanísticos podem prover terra que poderá ser usada como contrapartida para a obtenção de financiamentos habitacionais junto ao estado e a união.

- **Demarcação das ZEIS e definição de suas categorias:** demarcação, em mapa único, de todos os perímetros de ZEIS no município. Para cada tipo de ZEIS pode ser importante estabelecer subcategorias para lidar com variadas condições socioterritoriais, tipológicas e/ou de estrutura fundiária. Por isso, a regulamentação das ZEIS deve descrever as características e a destinação prevista para cada categoria.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Recomenda-se que sua regulamentação seja feita no Plano Diretor, para que seja autoaplicável, mas, se esse instrumento estiver apenas previsto no Plano Diretor, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da legislação posterior de ZEIS.

- A nova regulamentação não crie contradições entre ZEIS e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo, por exemplo, apontando claramente a prevalência dos parâmetros de ZEIS sobre os anteriormente definidos.

- A elaboração e a aprovação da lei específica sejam feitas em processo participativo amplo, transparente e democrático.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

Além dos aspectos de gestão comuns a todos os tipos de ZEIS, a atuação cotidiana nas ZEIS em Áreas Vazias pode ser encarada de forma diferente para terrenos de propriedade pública e de propriedade privada. Após a demarcação das ZEIS de Áreas Vazias, é importante desenvolver nesses territórios:

Monitoramento dos imóveis demarcados como ZEIS em áreas vazias e da aplicação de outros instrumentos s obre essas propriedades

O município deve acompanhar e garantir que sejam aplicados outros instrumentos que viabilizem o cumprimento da função social da propriedade pelos imóveis vazios, em propriedade privada como PEUC e Direito de Preempção. Além disso, é importante notar que áreas públicas demarcadas como ZEIS podem estar entre as primeiras a receber obras para produção de moradia para população de menor renda.

Produção de habitação de interesse social nas ZEIS em áreas vazias

Além da busca por alternativas oferecidas em programas habitacionais estaduais e federais, o município pode conduzir seus próprios programas com recursos próprios e/ou com futuras pessoas moradoras do local (por exemplo, em modelo de mutirão autogestionário). Nesse caso, o município pode mobilizar alguns de seus setores técnicos para conduzir a seleção da população a ser beneficiada de acordo com a modalidade de atendimento mais pertinente e o processo de projeto e execução das moradias de acordo com as prioridades estabelecidas pelo Plano Diretor e com as necessidades dos selecionados.

Monitoramento da implementação do instrumento e da política habitacional

Para além de um balanço da aplicação de recursos em ZEIS, do número de regularizações fundiárias realizadas ou da quantidade de unidades habitacionais construídas, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento do atendimento habitacional. Para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, devem ser respondidas nesse processo perguntas como: se as obras e investimentos contribuíram para melhoria das condições de moradia no município e/ou se geraram impactos socioambientais, quais grupos sociais e faixas de renda tiveram acesso à habitação, entre outras. A atualização periódica do cadastro da demanda habitacional também é uma importante ferramenta de monitoramento. Esse conjunto de informações deve ser sempre de fácil acesso pela sociedade, garantindo transparência dos processos, e pode auxiliar em caso de revisão do Plano Diretor.

Demarcar áreas de interesse a produção de habitação como sujeitas ao Direito de Preempção possibilita que o poder público tenha prioridade em sua aquisição, além de dar acesso aos preços praticados pelo mercado no município. Além disso, tais áreas podem ser objeto de PEUC, caso estejam vazias ou subutilizadas.

Para aferir a qualidade socioambiental urbana e da moradia (taxas de incremento da densidade populacional, índices de cobertura dos serviços urbanos e sociais, indicadores relativos aos Objetivos

do Desenvolvimento Sustentável – ODS, entre outros), o município pode utilizar variáveis e indicadores que estejam em consonância com os objetivos traçados pelo Plano Diretor. No caso da política habitacional, tanto os conselhos quanto o trabalho social junto aos moradores de áreas demarcadas como ZEIS de Áreas Vazias e junto à população selecionada para atendimento habitacional constituem uma etapa fundamental que vai desde a leitura técnica e social das áreas até o acompanhamento e auxílio após o atendimento. Por esse motivo, além de o trabalho social ser um importante meio de comunicação entre população e poder público, também é fundamental para corrigir distorções e mau uso do instrumento.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2005).

Raquel Rolnik (org.), Como produzir moradia bem localizada com os recursos do programa Minha Casa Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade! (Brasília: Ministério das Cidades, 2010).

Raquel Rolnik e Otilie Macedo Pinheiro (orgs.), Plano Diretor Participativo: guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2004).

O QUE É

O principal instrumento de regulação urbanística e ambiental é o Zoneamento, que atualmente vem sendo definido no Plano Diretor. O Zoneamento municipal deve tratar o território do município em sua totalidade e incorporar as limitações e restrições ambientais definidas por legislação federal ou estadual existente. Também devem ser incorporadas as questões relativas à segurança, à geologia, à morfologia (patrimônio histórico, volumetria e padrão de parcelamento e de ocupação do solo) e à infraestrutura instalada.

O Zoneamento define **zonas em porções do território**, atrelando parâmetros específicos de uso (tipos de atividades) e de ocupação (formas de construção, isto é, os parâmetros que definem a morfologia), buscando conduzir o município em direção ao desenvolvimento de acordo com a visão de futuro pactuada pela sociedade no Plano Diretor.

Existe um conjunto de leis urbanísticas que complementam o Plano Diretor: a Lei de Uso e Ocupação do Solo (zoneamento), a Lei do Parcelamento do Solo, o Código de Obras e Edificações (COE) e o Código de Posturas. Juntas, formam um conjunto importante de instrumentais para a efetivação da política de desenvolvimento urbano. O Conselho das Cidades (órgão do Ministério das Cidades) emitiu a Resolução n. 34 de 1º de julho de 2005, orientando que toda a legislação de uso e ocupação do solo – ou ao menos suas diretrizes gerais – seja consolidada no Plano Diretor, seguindo o acertado entendimento de que o Zoneamento é considerado parte integrante do Plano Diretor. Apesar de extintos o Ministério e o Conselho da Cidade, as Resoluções editadas permanecem em vigor, uma vez que versam sobre a implementação do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001).

O estabelecimento de parâmetros de uso e de ocupação do solo é a característica técnica que define a permissão ou indução de determinados usos, tipologias e morfologias na cidade. É preciso lembrar que não são apenas os aspectos técnicos das regulações de planejamento que incidem na construção cotidiana da cidade, já que existem no Brasil diversas formas de construção à margem das normativas de planejamento urbano, inclusive aquelas que devem ser entendidas como parte das respostas às condições de desigualdades econômicas e sociais da sociedade brasileira, como as favelas e outras formas de ocupação precária.

Embora seja comum a elaboração do Zoneamento e da Lei de Parcelamento apenas após a aprovação do Plano Diretor, todos podem ser feitos simultaneamente e até mesmo num único instrumento normativo. Os municípios de pequeno e médio porte podem se beneficiar da elaboração conjunta de Plano Diretor, já prevendo, além do Zoneamento, os regramentos referentes ao uso, à ocupação e ao parcelamento do solo, pois suas leituras técnicas e sociais individuais são complementares. Além disso, a elaboração conjunta torna mais fácil articular o Zoneamento aos instrumentos do Plano Diretor, pois simplifica o acesso e a legibilidade da regulação urbana e reduzem-se as chances de serem elaboradas normativas incompatíveis entre si. A elaboração de cada um separadamente só é recomendável para os grandes municípios, nos quais as complexidades e os conflitos do Zoneamento também são maiores.

Por este motivo, é importante que o Zoneamento seja concebido de forma a aceitar a existência de formas de ocupação por vezes tidas como desordenadas, a fim de que seja possível atuar sobre as mesmas de modo a qualificá-las e a não negá-las ou destruí-las.

Ou seja, é fundamental que o Zoneamento seja elaborado buscando adequar-se em relação à ocupação existente em cada área da cidade, o que significa estabelecer índices e coeficientes urbanísticos viáveis (e não puramente ideais) para atingir os objetivos desejados para a zona. É importante que o município compreenda de qual forma os índices urbanísticos moldam a morfologia urbana resultante no lote.

Embora seja comum a elaboração de Zoneamento apenas para definição de parâmetros para as áreas urbanas do município, é altamente recomendável que se avance na definição de parâmetros também no perímetro rural, definindo zonas para as áreas com usos rurais e ambientais, restrigindo usos não desejados e, portanto, direcionando a ocupação destas áreas no município. Embora seja um só instrumento, o Zoneamento para áreas urbanas acarreta leituras e análises diferentes das áreas rurais e ambientais. Desta forma, dividimos o zoneamento em duas partes nesse guia, a fim de contribuir para que o município formule o zoneamento para todo o seu território, considerando as próprias especificidades. A seguir, apresentamos separadamente o Zoneamento para perímetro urbano e o Zoneamento para perímetro rural.

É preciso lembrar que o Zoneamento também tem um caráter elitista e excludente que deve ser combatido, pois o instrumento tem sido amplamente utilizado para garantir áreas da cidade mais valorizadas e inacessíveis às populações de menores faixas de renda. O Zoneamento e os parâmetros de uso, de ocupação e de parcelamento do solo muitas vezes são propostos para uma cidade ideal e não para a cidade real. Ou seja, é muito importante que o Zoneamento favoreça a integração social e evite demarcar áreas constituídas por grupos e usos homogêneos.

ZONEAMENTO NO PERÍMETRO URBANO

O QUE É

O Zoneamento no perímetro urbano[64] define **zonas em porções do território** com parâmetros específicos de uso (tipos de atividades) e ocupação (formas de construção, isto é, parâmetros que definem a morfologia), buscando conduzir o município em direção ao desenvolvimento urbano de acordo com a visão de futuro pactuada pela sociedade no Plano Diretor. O Zoneamento busca traduzir o tipo de uso e de ocupação existentes e desejados para cada zona em índices urbanísticos, como taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento, áreas computáveis e não computáveis, taxa de permeabilidade etc.

64. O Zoneamento aqui tratado é também conhecido como Zoneamento Urbano, mas há outros tipos, como o Zoneamento Ecológico-Econômico e outros que abordaremos na parte do Zoneamento para perímetro rural.

PARA QUE SERVE

Os principais objetivos do Zoneamento no perímetro urbano são:

- Estabelecer, por meio de índices urbanísticos, – relações entre a morfologia (ocupação) e as atividades (uso) internamente aos limites dos lotes, sendo, assim, parcialmente responsável por definir a morfologia urbana, ou seja, o conjunto de interações entre a paisagem natural e a paisagem construída, entendida aqui como as volumetrias das edificações que determinam a forma da cidade.

- Promover o adensamento de áreas específicas, direcionando o desenvolvimento urbano para áreas com maior capacidade da infraestrutura instalada, por meio de índices que favoreçam o **adensamento** de determinadas zonas, sempre respeitando as características socioambientais do território.

A densidade construtiva expressa o total de metros quadrados construídos por unidade de área no município, ou seja, a área total construída das edificações dentro da poligonal da área, do assentamento ou do bairro. Usualmente, o planejamento urbano trabalha com número de metros quadrados (m²) por hectare (isto é, a cada 10.000 metros quadrados). O **ADENSAMENTO** construtivo é o processo de aumentar a área total construída das edificações em uma mesma unidade de área do território. Aumentar o adensamento construtivo não significa maior adensamento populacional (maior quantidade de pessoas morando ou usando determinada área). Dentro de limites pautados pela capacidade da infraestrutura pública e dos recursos naturais, o adensamento é desejável para o desenvolvimento urbano e ambiental sustentável, contribuindo para cidades mais compactas, menores deslocamentos urbanos e melhor acessibilidade aos equipamentos e serviços urbanos.

"As relações entre densidade construtiva e densidade demográfica ou habitacional não são lineares ou constantes. Podemos ter altas densidades demográficas com baixa densidade construtiva e altas densidades construtivas com baixas densidades demográficas. Ou seja, considerando variáveis como o número de pessoas por habitação e o número de habitações, o tamanho das habitações (área construída), para um mesmo coeficiente de aproveitamento podemos ter inúmeras densidades líquidas, demográficas ou habitacionais, além de inúmeras proporções de área construída por habitante. A própria percepção das densidades pode ser enganosa. Por exemplo, uma região muito verticalizada pode apresentar baixas densidades demográficas relativas, como Higienópolis, bairro em São Paulo com uma proporção aproximada de 80 m2de área construída por habitante, enquanto uma região pouco verticalizada pode apresentar altas densidades demográficas – é o caso de Brasilândia, também um bairro em São Paulo, com uma proporção aproximada de 12 m² de área construída por habitante.[65]

65. Luiz Guilherme Rivera de Castro, "Densidades, formas urbanas e urbanidades: relações de natureza complexa", disponível online em Arquitextos, São Paulo, ano 19, mar. 2019.

- Promover ou restringir usos específicos, definindo as categorias de usos permitidos, proibidos e incentivados em cada porção do território, considerando a importância de evitar áreas monofuncionais. Por exemplo:
  - incentivar o uso misto;
  - fomentar determinadas atividades econômicas;
  - garantir áreas para usos incompatíveis com outras atividades urbanas, como alguns tipos de uso industrial, poluidores e/ou extrativistas, entre outros;
  - promover usos mistos com redução de conflitos entre atividades, garantindo baixos níveis de **incomodidade** entre usos vizinhos.

- Promover o uso e a ocupação sustentáveis, incorporando parâmetros, obrigações e índices pautados por uma visão de futuro calcada na relação harmônica entre o desenvolvimento social, urbano e ambiental. Por exemplo:
  - definir zonas que mesclam preservação ambiental e atividades urbanas e/ou produtivas de baixo impacto;
  - prever soluções para drenagem integradas às edificações, como reservatórios de retenção de águas pluviais e maiores taxas de permeabilidade.

INCOMODIDADE diz respeito à interferência gerada por usos não residenciais nas áreas residenciais e sobre sua população. É o caso de aspectos locacionais e de ocupação dos lotes, níveis de ruído, de salubridade, de poluição ambiental, de geração de tráfego, de demanda por equipamentos e serviços públicos, entre outros.

São muitas as estratégias que podem ser relacionadas ao Zoneamento, uma vez que o instrumento efetivamente pode direcionar e restringir tanto o uso quanto a ocupação do solo no território. É importante que, para que as estratégias sejam efetivamente asseguradas, os parâmetros propostos no Zoneamento sejam compatíveis com seu direcionamento.

Estratégias relacionadas	
E01	Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.
E02	Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.
E04	Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades.
E07	Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território.
E08	Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
E10	Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
E14	Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
E16	Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.
E18	Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.
E20	Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico.
E21	Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não-residenciais.
E22	Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.
E23	Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros.
E24	Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista
E25	Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.
E26	Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas.
E27	Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E29	Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público.
E30	Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico, de forma a equilibrar os usos no território.
E31	Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.
E32	Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos.

E33	Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação.
E34	Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.
E35	Garantir a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais.
E37	Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais.
E38	Promover a regularização fundiária, edilícia e/ou de uso.
E41	Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E43	Identificar áreas e promover a criação de Polo Comercial ou Circuito de Compras articulado ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E44	Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.
E45	Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.
E49	Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos para população local.
E50	Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novas empresas.
E52	Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município.
E53	Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto.
E58	Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E61	Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos.
E62	Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E70	Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos).
E73	Mitigar ou solucionar situações de risco, alagamento e inundações.
E75	Promover adensamento populacional e de usos junto ao sistema de transporte público coletivo.
E76	Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado.
E79	Garantir terra para a produção agrícolafamiliar, agroecológica e sustentável.
E80	Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou na região.
E82	Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais.

E87	Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e comunidades tradicionais.
E88	Estímular à diversificação de atividades turísticas complementares.
E89	Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento ao domicílio de uso ocasional (casas de veraneio).
E90	Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano.
E103	Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono.
E104	Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

O Plano Diretor, através do Zoneamento e com base em princípios de fundamentação e em instrumentos e parâmetros bem delimitados, terá de apontar as futuras feições da cidade, valorizando uma perspectiva de conservação urbana e ambiental que assegure equilíbrio entre o que precisa ser mantido e o que pode ser objeto de mudança nas múltiplas unidades de paisagem que constituem o conjunto urbano, em particular.

Para implementar o Zoneamento, é preciso aprofundar o conhecimento da realidade local que foi sendo desenvolvido ao longo da elaboração do Macrozoneamento, a partir dos levantamentos mínimos ou básicos que constam no capítulo 1, "Leitura do território". É importante retomá-los, mas o Zoneamento demanda uma aproximação de escala em relação às dinâmicas socioterritoriais a partir de:

- **Levantamento das legislações que incidem no uso e na ocupação do solo municipal:** identificar as legislações existentes que tratam de uso e ocupação do solo que são utilizadas pelo município como o Zoneamento vigente, a criação de unidades de proteção ambiental, o tombamento de imóveis isolados ou de conjuntos arquitetônicos existentes, o Código de Obras, o Código Sanitário Estadual e o Código de Postura, além de leis decretos específicos e correlatos para avaliar se há incompatibilidades. Pode ser preciso revogar leis e decretos ou estabelecer, no Plano Diretor e no seu Zoneamento, hierarquias e procedimentos claros que possibilitem a utilização da lei pertinente sem criar conflitos. Este conjunto de legislações também servirá para compreender a relação entre a regulamentação prevista e as formas de ocupação existentes na cidade real.

- **Análise das morfologias no território:** a compreensão da cidade real é fundamental para entender as dinâmicas de produção e de acesso à terra urbanizada. Quando trazemos a ideia de compreensão da morfologia, entendemos que deve ir além do padrão construtivo (tamanho do lote, altura, recuos, embasamento) e das relações com o espaço público, avançando sobre usos e densidades resultantes, bem como os perfis de renda da população que ali reside.

- **Análise do macrozoneamento:** avaliar as diversas macrozonas previstas no município para identificar de que maneira os usos urbanos e as formas de ocupação se repetem ou se diferenciam em cada uma delas, buscando compreender possíveis subdivisões e agrupamentos. Esta análise parte do macrozoneamento, mas se constitui em uma leitura tipológica e morfológica sobreposta às dinâmicas socioeconômicas em escala mais aproximada. Importante considerar os mapamentos dos riscos climáticos, localizando áreas de risco de alagamento, ilhas de calor, por exemplo, que podem ser amenizados com parâmetros construtivos adequados.

- **Análise dos sistemas de estruturação urbana:** identificar, de forma sobreposta ao território, os sistemas ambiental, de mobilidade, de equipamentos públicos e de centralidades. Também é importante considerar as zonas especiais, no que tange aos recursos naturais e ao patrimônio histórico e cultural, bem como às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), dentre outras.

A leitura conjunta desses sistemas, considerando as zonas especiais, é fundamental para estabelecer diretrizes gerais para as formas de uso e de ocupação do solo, avançando em relação ao previsto no macrozoneamento. Ou seja, é preciso aferir alguns parâmetros existentes para possibilitar usos urbanos com qualidade, tais como:

- energia elétrica, coleta de resíduos, abastecimento de água, coleta de esgoto e rede de drenagem;
- equipamentos públicos sociais (educação, saúde, cultura e lazer);
- condições de mobilidade: transporte público, ciclovia e calçadas;
- parques, praças, áreas verdes e arborização;
- serviços de caráter local (supermercado/mercado/hortifrúti, restaurante, padaria, farmácia, etc).

Caso algum destes itens não esteja contemplado na região, é preciso articular as propostas de zoneamento e outros instrumentos, de forma a garantir sua implementação.

- **Leitura social dos conflitos e dos desejos relacionados ao uso e à ocupação do solo:** em relação a muitos dos outros instrumentos vinculados ao Plano Diretor, o Zoneamento avança em termos de escala e, por este motivo, depende de e possibilita um bom processo de leitura social dos conflitos e desejos relacionados ao uso e à ocupação do solo na cidade. Assim, é importante que estabeleça formas de realizar leituras sociais em territórios diversos, como a partir de habitantes de bairros específicos, de segmentos socioeconômicos ou de pessoas usuárias de determinado equipamento ou região, para citar alguns. Nestas leituras, é preciso identificar e mapear o tipo de desejo de cada grupo em relação àquele trecho do território, bem como situações específicas ou exceções aos regramentos, como núcleos urbanos em áreas rurais.

Os padrões de ocupação do solo variam em intensidade conforme a relação estabelecida entre o espaço construído e o terreno que o abriga – seja na maior ou menor disponibilidade de espaços não edificados, seja na sua configuração, com construções mais horizontais ou mais verticais. Os diferentes perfis de paisagem urbana presentes na cidade estão relacionados a uma combinação da configuração do sítio natural de sua origem, com os distintos padrões de ocupação do solo, e com as variadas modalidades de uso e atividades ali instaladas. Um dos desafios para o ordenamento territorial é estabelecer regras para manter um equilíbrio entre a conservação de paisagens e identidades urbanas consolidadas e a promoção de mudanças em áreas com potencial para adensamento e dinamização.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

Como apontado, é adequado que o Zoneamento seja parte integrante do Plano Diretor, devendo estar regulado na lei que o instituir, incluindo mapeamentos e tabelas de índices urbanísticos. Para isso é importante que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da <u>função social da propriedade</u>**

- **Classificações (ou categorias) de uso:** são os tipos de atividades que acontecem em todo o município e que em alguns casos englobam subcategorias para indicar as necessidades e os impactos específicos de cada uso.

O uso do solo classifica-se basicamente em:

- **Residencial:** aquele destinado à habitação unifamiliar e/ou multifamiliar;
- **Não residencial:** aquele destinado ao exercício das atividades industriais, comerciais, de prestação de serviços e institucionais;
- **Misto:** constituído por mais de um uso, isto é, residencial e não residencial no mesmo imóvel.

Cada um destes grupos possui subcategorias que devem levar em conta aspectos relativos ao porte da edificação ou do empreendimento (por exemplo, quantidade de unidades, pavimentos ou metragem quadrada), nível de geração de impactos ambientais e urbanos (por exemplo, geração de resíduos, poluição ou tráfego, ou incompatibilidade com preservação ambiental e outras incomodidades para vizinhança), interesse social e/ou público (por exemplo, preservação, habitação para baixa renda, equipamentos públicos etc.), localização (por exemplo, na área urbana ou rural, nos principais eixos de mobilidade urbana), entre outros aspectos, de acordo com cada realidade municipal. Outros usos também podem ser identificados, inclusive aqueles considerados especiais, ou seja, sujeitos a regulações específicas e que podem dar origem, por exemplo, às <u>Zonas Especiais</u>. Pode ser interessante já considerar a classificação das atividades de forma associada à Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE Fiscal), desta forma, é possível cruzar os cadastros fiscais e territoriais no município, facilitando os procedimentos de aprovação, controle e fiscalização.

- **Parâmetros de incomodidade:** a compatibilização entre usos em uma mesma área da cidade depende das eventuais incomodidades geradas por cada tipo de uso e empreendimento. Por isso, o Zoneamento também age como mediador de conflitos de vizinhança ao estabelecer parâmetros de incomodidade que possibilitam a existência de zonas de uso misto, ou seja, com mais de um tipo de uso simultâneo. As incomodidades podem dizer respeito à localização e ocupação dos lotes, aos níveis de ruído, de salubridade, de poluição ambiental, à geração de tráfego, de demanda para equipamentos e serviços públicos, entre outros. Por exemplo, em áreas com uso residencial e com presença de equipamentos de saúde é preciso ter cuidado com usos geradores de ruído ou ainda, usos com grande geração de resíduos sólidos ou tóxicos podem ser incompatíveis com áreas de preservação ambiental.

- **Usos e empreendimentos geradores de impactos e diretrizes específicas:** a geração de impactos relaciona-se às incomodidades citadas, mas é importante que haja parâmetros expressos que definam as características construtivas e os tipos ou níveis de geração de impacto que enquadram determinados usos em categorias especiais sujeitas à elaboração de estudos e/ou contrapartidas específicas. Os empreendimentos responsáveis por grandes impactos de mobilidade (como geração de tráfego, de sobrecarga do sistema de transporte público ou de circulação de pedestres, entre outros), por impactos relativos à vizinhança ou entorno direto e por impactos ambientais podem ter de elaborar um Relatório de Impacto de Vizinhança e/ou Estudo de Impacto de Vizinhança.

- **Coeficientes de aproveitamento (CA) mínimo, básico e máximo:** O coeficiente de aproveitamento de um terreno, de forma genérica, determina limites para as edificações urbanas e corresponde à relação entre a área edificável e a área do terreno (Lei Federal n. 10.257/01, Art. 28, § 1º). Assim, se o coeficiente de aproveitamento de um terreno é igual a 1,0 (um), isto significa que é permitido construir neste terreno uma edificação com área total igual à da superfície do terreno. Vale notar que essa edificação poderá conter uma quantidade variável de pisos, dependendo de outros parâmetros urbanísticos, como a taxa de ocupação ou a taxa de permeabilidade; entretanto, a soma da área dos diversos pisos da edificação deve ser, neste caso, no máximo igual à área do terreno. O **CA mínimo** determina a menor utilização permitida nos terrenos urbanos, ou seja, se um terreno possui CA abaixo do mínimo determinado para a zona na qual está inserido, o terreno é considerado um imóvel subutilizado. O **CA básico** define quanto é a utilização autorizada sem o pagamento de contrapartida (por exemplo, a Outorga Onerosa do Direito de Construir). Já o **CA máximo** determina a maior utilização permitida para o terreno, ou seja, limita a metragem máxima que pode ser construída mediante o pagamento de contrapartida. Cada um destes coeficientes pode variar de acordo com a zona da cidade, para incentivar ou restringir seu crescimento, seu adensamento e/ou determinadas tipologias. Por exemplo, nas áreas de proteção ambiental ou do patrimônio arquitetônico, o CA básico pode ser menor que o definido para as demais áreas da cidade. Veja também o Quadro de Definições Básicas. É importante verificar os incentivos urbanísticos dados a partir do que é considerado área computável para fins de cálculo do CA, de forma a guardar coerência aos objetivos do Plano Diretor.

Aumentar o adensamento construtivo não implica em maior adensamento populacional. Por isso, é importante combinar índices urbanísticos pautados pela metragem quadrada construída (como o CA) a diretrizes, fatores e índices relacionados à densidade populacional, a fim de estabelecer, por exemplo, percentuais mínimos de uso habitacional em zonas com outros usos predominantes, ou determinar parâmetros para garantir quantidades mínimas de unidades habitacionais por unidade de terreno (como a Cota Parte Máxima instituída por São Paulo), entre outros. Além da possibilidade de controlar o tamanho da unidade através de uma Cota Parte ou Quota Mínima de Terreno por Unidade Residencial (QP) é importante reconhecer as tipologias produzidas no mercado imobiliário, de forma que não se induza apenas pequenas unidades que muitas vezes podem não ser adequadas ao público desejado, mas compreender se os índices combinados possibilitam a produção imobiliária que atenda perfis e rendas diferenciadas.

INCENTIVOS URBANÍSTICOS: RELAÇÃO ENTRE ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS PARA FINS DE CÁLCULO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

O coeficiente de aproveitamento é um dos parâmetros utilizados para limitar o potecial construtivo na maior parte dos zoneamentos vigente. É também o parâmetro que define utilizações básicas e máximas permitidas, bem como a base para calculo de diversos instrumentos.

É comum que, nas análises realizadas sobre os parâmetros vigentes, não se verifique o coeficiente de aproveitamento real da edificação. Chamamos aqui de CA real aquele que efetivamente resulta da relação da área construída total com a área do terreno, uma vez que o CA para fins de aprovação utiliza a relação entre a área computável e área do terreno.

A definição do que é área computável ou não computável, na prática, funciona como um incentivo. Ou seja, caso não se computem varandas ou garagens, estas serão automaticamente incentivadas, pois não possuem peso no cômputo do CA. Alguns municípios estipulam tantas isenções que o CA real da eficiação chega a ser o dobro do efetivamente computado. Garagens afloradas ou em subsolo, áreas comuns e de circulação, além de varandas, são alguns dos exemplos de áreas consideradas não computadas para fins de cálculo do CA.

Com tantas variáveis que podem não ser computadas, a própria discussão sobre adensamento em função da infraestrutura instalada se perde, pois não há controle efetivo da área construtiva. Alguns municípios têm realizado uma leitura mais aprofundada das áreas não computadas, revisando essas isenções de forma a garantir que efetivamente se incentive o que traz qualidade urbanística. Uso comercial no térreo (Fachada ativa) caracterizando o uso misto, garagem apenas no subsolo para inibir as garagens afloradas ou fruição no térreo capaz de incentivar maior integração entre a calçada e a edificação, bem como incentivos para parâmetros que garantam maior sustentabilidade no uso da edificação, são alguns dos exemplos de incentivos urbanísticos que têm sido utilizados a partir das áreas não computadas. Para tanto, no entanto, é preciso avaliar um limite do que possa ser não computado, de forma que haja um efetivo controle sobre a área construída permitida. A restrição a apenas poucos itens como não computável garante o real incentivo para estes condicionantes.

O município pode inserir parâmetros de sustentabilidade obrigatória ou incentivada (área não computada, IPTU verde em novos edifícios ou dispositivos pré-determinados, como sistemas de reuso de água, telhados verdes ou outros).

Reforça-se que as práticas sustentáveis de construção vão além do ganho de eficiência no consumo de energia e água, mas abarcam também estratégias de ocupação ambientalmente adequadas, que confiram um ambiente interno e externo de qualidade, sem comprometer a capacidade de regeneração do ecossistema local, e empregando materiais construtivos eficientes e com baixo impacto ambiental durante o seu ciclo de vida útil. O município pode implementar parâmetros urbanísticos e elementos arquitetônicos obrigatórios visando:

- Redução do consumo e ganho de eficiência energética;
- Redução do consumo e ganho de eficiência hídrica;
- Manutenção da capacidade de regeneração ambiental local;
- Emprego de materiais construtivos eficientes e de baixo impacto ambiental.

- **Áreas computáveis e áreas não computáveis:** nem sempre a definição do que é considerado áreas computáveis para fins de cálculo de Coeficiente de Aproveitamento está no Plano Diretor, pois muitas vezes pode estar dentro da lei de uso e de ocupação do solo ou mesmo no Código de Obras. É importante verificar quais são as situações em que não se computa as áreas para fins de cálculo de CA, a fim de compreender o que o município tem incentivado ou busca incentivar em seua definição.

- **Taxa de Ocupação (TO) máxima:** é a relação entre a projeção da edificação sobre o terreno, logo, quanto mais próxima de 1 (ou de 100%) está a TO, mais ocupado é o terreno. A TO máxima diz respeito à quantidade de superfície do terreno que pode ser ocupada por edificações ou estar sob projeções das edificações, pois marquises, áreas em balanço e outros elementos construtivos também são considerados na taxa de ocupação.

O volume de construção permitido em determinado terreno pode ser regulado pelo Coeficiente de Aproveitamento ou pela associação da taxa de ocupação com o gabarito. A adoção de CA se dá em município com uma maior dinâmica imobiliária e tendência de verticalização. Em municípios de menor porte, essa definição é dada pela associação da taxa de ocupação com o gabarito.

- **Altura máxima da edificação (gabarito):** é a distância medida desde o térreo do edifício até a laje de sua cobertura, ou seja, não leva em conta as alturas de platibandas, subsolos, casa de máquinas e caixa d'água. O estabelecimento de gabarito máximo para cada área da cidade deve evitar a verticalização excessiva que impacte negativamente a morfologia urbana, a ventilação e a insolação. Deve levar em conta, por exemplo, o tipo de uso previsto, as características das edificações existentes na vizinhança, os cones de aproximação de aeroportos e as características da paisagem natural, como a altimetria.

- **Taxa de permeabilidade mínima:** permeabilidade é a capacidade de drenagem (ou infiltração) de água pelo solo, e a taxa de permeabilidade é uma relação entre a quantidade de área do lote que permite infiltração de água e a área total do lote. A taxa de permeabilidade é muito importante para evitar a criação de grandes áreas impermeáveis, que podem causar enchentes, por exemplo. Mas é fundamental que seja articulada a outros elementos de controle da drenagem, tanto em áreas públicas (por exemplo, nos sistemas ambientais) quanto privadas (por exemplo, com o uso de reservatórios de retenção).

- **Recuos/afastamentos:** os recuos (também chamados afastamentos) são as distâncias mínimas entre os limites dos lotes e suas edificações internas. Costumam ser estabelecidos, para cada uso e zona da cidade, os recuos frontais, laterais e de fundos, que devem ser pensados de acordo com as tipologias construtivas existentes e desejadas para o local e não precisam ser obrigatórios. Os recuos podem variar de acordo com a altura da edificação e precisam ser pensados de forma a influenciar positivamente tanto na interface entre o lote e o espaço público (como as ruas e calçadas) quanto na relação entre lotes. Por exemplo, áreas comerciais e de serviços com boa circulação de pedestres são beneficiadas pelo recuo frontal igual a zero, pois as fachadas tornam-se mais convidativas. Muitas áreas já consolidadas, inclusive com relevância para preservação das edificações (como antigas vilas operárias ou centros históricos), não possuem recuos laterais e a manutenção destas condições pode ser importante para garantir a permanência da morfologia urbana.

- **Características básicas do parcelamento do solo urbano (dimensões mínimas de lote, testada mínima):** mesmo que o município opte por não elaborar a Lei de Parcelamento de Solo junto ao Plano Diretor e/ou ao Zoneamento, este último pode estabelecer alguns parâmetros mínimos a serem considerados, de acordo com as características e os desejos específicos de cada área urbana. As características básicas de dimensões mínimas de lote são estabelecidas em termos de área mínima e frente de lote mínima (também conhecida como testada mínima). Estes mínimos podem variar de acordo com a zona na qual estão inseridos os lotes e também em situações específicas de interesse público, como os casos de áreas ocupadas e de regularização fundiária.

O tamanho do lote pode ser um indicador importante tanto no acesso quanto na restrição de compra para determinadas faixas de renda, dependendo dos índices construtivos permitidos. Muitos municípios delimitam zonas para expansão do perímetro urbano, buscando densidades menores a partir da delimitação de lotes maiores, de 300 m² a 500 m² ou mais. Na prática, grandes lotes com baixos índices e com restrição a unidades multifamiliares (verticais ou não) inviabilizam o acesso à terra pela população de baixa renda. É preciso compreender o perfil de produção e de acesso à moradia nas diversas faixas de renda em cada município, de forma a garantir que as áreas destinadas tenham relação com a efetiva demanda.

Os principais produtos do zoneamento são: (1) mapa, (2) quadros e tabelas, e (3) texto. O mapa é fundamental, pois todas as zonas são indicadas por meio da cartografia, mas sua informação deve ser "traduzida" em textos, quadros e tabelas no corpo da lei, inclusive para evitar que haja informações faltantes ou contraditórias. Embora seja comum a utilização de índices para a definição da morfologia, é possível também trabalhar com outros formatos, maquetes e desenhos que forneçam informações importantes para a qualidade urbanística desejada, pois são inovações importantes para aproximar a compreensão do que se deseja no território. Alguns municípios têm elaborado versões ilustradas do Zoneamento, incorporando recursos gráficos para facilitar a compreensão da lei e de seus parâmetros.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Como foi dito, é adequado que o Zoneamento seja parte integrante do Plano Diretor, devendo estar regulado na lei que o instituir, incluindo mapeamentos e tabelas de índices urbanísticos. Caso o zoneamento não seja elaborado como parte integrante do Plano Diretor, deve ser aprovado por meio de lei específica posterior. Nesta situação, é importante que:

- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação do zoneamento.
- O zoneamento não crie contradições com as diretrizes do Plano Diretor, do Macrozoneamento e da Lei de Parcelamento do Solo.
- A elaboração e a aprovação da lei específica sejam feitas em processo participativo amplo, transparente e democrático.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O Zoneamento influencia a gestão de toda a política de desenvolvimento territorial do município, pois determina as permissões e restrições de usos e de características construtivas para todos os empreendimentos da cidade. Logo, envolve diversas disputas entre interesses privados diversos e também destes com os interesses públicos, o que reforça a necessidade de ter um processo participativo de elaboração e no monitoramento da implementação do Zoneamento. Por este motivo, é uma ferramenta que não está sujeita a revisões a qualquer momento: para revisar ou atualizar o Zoneamento, é preciso aprovar uma lei específica, em amplo processo participativo, que demonstre a necessidade de revisão e seja pactuado entre sociedade civil e os poderes Executivo e Legislativo municipais. Sua gestão cotidiana depende da garantia do cumprimento de suas diretrizes e é principalmente relacionada a:

Inclusão das diretrizes e parâmetros do zoneamento nas políticas de desenvolvimento territorial e concessão de alvarás de funcionamento

É fundamental que os parâmetros de cada zona sejam utilizados para desenvolver e priorizar as demais políticas de desenvolvimento territorial e os instrumentos a elas vinculados, tanto no Plano Diretor quanto no cotidiano administrativo municipal. Com isso, o Zoneamento pode ser usado estrategicamente para direcionar ações, programas e recursos para determinadas regiões e políticas setoriais do município. Para tanto, a integração entre aspectos das finanças municipais e dos cadastros imobiliários é muito importante e pode ser facilitada com o uso de sistemas de informações geográficas.

Caso o município não utilize informações geográficas e não tenha possibilidade de implementá-las no cotidiano da gestão, os dados podem ser cruzados de formas mais simples. Por exemplo, se o cadastro usado para o cálculo de tributos territoriais como o IPTU (cadastro imobiliário, por exemplo) incorporar informações sobre a zona à qual pertence cada imóvel, é possível identificar onde se localizam os principais imóveis devedores e direcionar ações de monitoramento, notificação e utilização destes imóveis para cumprimento de sua função social.

Outro aspecto necessário à adequação entre a legislação – parâmetros e normas de uso do solo – e a cidade real é a promoção da regularização de edificações, através de leis específicas, e de uso, por meio de alvarás de funcionamento de atividades comerciais. Do ponto de vista público e coletivo, trazem segurança quanto à estabilidade das edificações e qualidade dos serviços ou produtos comercializados e

também incidem na arrecadação municipal por meio de tributos e taxas. Pelo lado do comerciante local, os alvarás são uma das garantias necessárias para dinamizar e fortalecer as atividades, por exemplo, para sua expansão ou para obtenção de crédito.

Garantia do cumprimento das diretrizes do zoneamento na aprovação de projetos

Todos os procedimentos de licenciamento e aprovação de projetos, dos menores aos maiores empreendimentos, devem ser coerentes com as diretrizes previstas no Zoneamento. Por este motivo, nos documentos exigidos (memoriais ou desenhos de projeto, por exemplo) para os pedidos de aprovação de projeto devem constar a zona na qual estão inseridos e os parâmetros considerados. No caso de empreendimentos que requerem diretrizes ao setor de planejamento antes da elaboração dos projetos, é fundamental que as informações relativas ao Zoneamento sejam incluídas de forma direta nas diretrizes a serem enviadas.

Gestão democrática da cidade a partir do zoneamento

Por definir diretamente os incentivos e as restrições edilícias aos terrenos privados, o Zoneamento é um instrumento fortemente disputado pelos diferentes interesses privados presentes na cidade. Assim, é um dos instrumentos mais visados pela sociedade civil e seus segmentos econômicos, que buscam incidir tanto pela participação no processo de elaboração quanto por pressões no dia a dia, com grupos que vão tentar garantir o cumprimento de suas diretrizes ou que almejam alterar suas definições. Para que o município se proteja de pressões contrárias ao interesse público, é importante que a sociedade civil compreenda e possa utilizar as diretrizes, permissões e restrições contidas no Zoneamento tanto nos espaços institucionais (inclusive conselhos municipais) quanto na implementação das políticas urbanas, a fim de garantir que o desenvolvimento municipal caminhe em direção à visão de futuro pactuada no Plano Diretor.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (org.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2001), disponível online.

Fernanda Furtado, Rosane Biasotto e Camila Maleronka, Outorga onerosa do direito de construir (Brasília: Ministério das Cidades, 2012, coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, vol. 1), disponível online.

ZONEAMENTO NO PERÍMETRO RURAL

Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/01), art. 4º, inciso III, alínea c
Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal n. 6.938/81), regulamentada pelo Decreto n. 4.297/02.

O QUE É

O Zoneamento define **zonas em porções do território** com parâmetros específicos de uso (tipos de atividades) e de ocupação (formas de construção, isto é, os parâmetros que definem a morfologia) buscando conduzir o município em direção ao desenvolvimento urbano de acordo com a visão de futuro pactuada pela sociedade no Plano Diretor. Como as áreas rurais e ambientais, delimitadas como perímetro rural, são relacionadas também às Políticas Nacionais de Meio Ambiente e de Desenvolvimento Rural e devem considerar os instrumentos destas políticas.

No âmbito da política urbana, o Zoneamento Ambiental foi legitimado por meio do Estatuto da Cidade, Lei n. 10.257, em 2001, como instrumento de planejamento municipal. Elencado como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente (Lei Federal n. 6.938/81), o Zoneamento Ambiental evoluiu para o Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), a partir da edição do Decreto Federal n. 4.297/2002. O ZEE é um instrumento de organização do território que obrigatoriamente deve ser seguido na implantação de planos, obras e atividades públicas e privadas, pois estabelece medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental, dos recursos hídricos e do solo e a conservar a biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

O Zoneamento Ambiental Municipal (ZAM) é um estudo ambiental integrado, baseado na leitura de mapas, imagens e outras informações do território do município, desenvolvido no âmbito da Política Nacional de Meio Ambiente, que objetiva subsidiar a elaboração, a revisão ou a implantação de políticas públicas voltadas ao uso e à ocupação do solo, em especial o Plano Diretor municipal, sendo sua "base ambiental", agregando o caráter sustentável a essas políticas. O ZAM deve considerar a importância ecológica, as limitações e as fragilidades dos ecossistemas, estabelecendo vedações, restrições e alternativas de exploração do território, a fim de orientar a implementação e a avaliação de diretrizes programáticas por meio de planos de ação de curto, médio e longo prazos para cada unidade territorial a ser considerada (perímetro urbano e zona rural) e estabelecendo, inclusive, ações voltadas à mitigação ou à remediação de impactos ambientais

existentes. Sua metodologia pode ser um importante instrumento de leitura para todo o território municipal, fornecendo subsídios tanto para as áreas urbanas quanto para as áras rurais e ambientais. Também utilizado neste guia para a definição das leituras básicas e complementares sugeridas nas etapas de formulação do Plano Diretor, a metologia de análise do ZAM pode contribuir para um olhar específico sobre as áreas rurais e ambientais, avançando em diretrizes e parâmetros e considerando referenciais específicos. Ainda são poucos os municípios que avançaram sobre o zoneamento destas áreas e, portanto, diante da metodologia desenvolvida no âmbito do ZAM, entendemos que é possível incorporar algumas das leituras propostas, sem prejuízo de seu prévio ou posterior desenvolvimento completo, uma vez que é entendido como um instrumento subsidiário. O Zoneamento do Plano Diretor deve tratar do território municipal como um todo e deve incorporar o Zoneamento Ambiental. Desta forma, todas as restrições e limitações à ocupação do território estarão consolidadas em um documento único.

PARA QUE SERVE

O objetivo do Zoneamento direcionado para o perímetro rural é o fracionamento desse território em zonas, atribuindo diretrizes e parâmetros diferenciados no uso do solo. O perímetro rural usualmente possui multifuncionalidades, que precisam ser compreendidas para além da produção e extração de bens privados, como alimentos, fibras, agroturismo e outros produtos comerciais. Estas áreas também desempenham funções que se referem à reprodução de bens públicos, como a manutenção da biodiversidade, a conservação do solo, a paisagem rural, a herança cultural e a segurança alimentar, entre outros. É no rural onde mais se manifestam as diversidades regionais e onde há a ocupação humana tradicional e a preservação da biodiversidade nativa, dos cursos d'água e dos mananciais hídricos, favorecendo a manutenção da qualidade e a disponibilidade de água. Este Zoneamento deve trazer uma visão ambiental para subsidiar o planejamento, agregando o caráter sustentável ao instrumento.

São muitas as estratégias que podem ser relacionadas ao Zoneamento, uma vez que este instrumento efetivamente pode direcionar e restringir o uso e a ocupação do solo no território. É importante que, para que as estratégias sejam efetivamente asseguradas, os parâmetros propostos no Zoneamento sejam compatíveis com seu direcionamento.

Estratégias relacionadas	
E04	Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ ou de povos e comunidades.
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
E12	Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana.
E13	Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.
E15	Demarcar áreas para ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade (como chácaras, sítio de recreio, lazer).
E25	Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.
E27	Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E35	Garantir a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais.
E36	Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico.
E46	Demarcar e garantir áreas para a produção rural.
E53	Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto.
E57	Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E61	Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos.
E62	Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.
E63	Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental.
E64	Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.
E68	Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E73	Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações.
E79	Garantir área de produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável
E80	Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou na região.
E81	Garantir a permanência e o estímulo contínuo à produção oriunda de povos e comunidades tradicionais.
E87	Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e comunidades tradicionais.
E88	Estímular a diversificação de atividades turísticas complementares.
E103	Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono.

COMO IMPLEMENTAR

INFORMAÇÃO [como se preparar para utilizar o instrumento]

Para implementar o Zoneamento no perímetro rural, é preciso aprofundar o conhecimento da realidade local, que foi sendo desenvolvido ao longo da elaboração do Macrozoneamento, a partir dos levantamentos básicos e complementares que constam no capítulo1, "Leitura do território". É importante retomá-los, mas o zoneamento demanda uma aproximação de escala em relação às dinâmicas socioterritoriais a partir de:

- **Levantamento das legislações municipais, estaduais e federais que no território municipal:** identificar as legislações existentes que tratam do uso e ocupação do solo no perímetro rural que são utilizadas pelo município (macrozoneamento e zoneamento existentes, proteção de mananciais, sítios arqueológicos, populações tradicionais, patrimônio histórico, etc...) para avaliar se há incompatibilidades.

- **Análise dos condicionantes ambientais:** a compreensão e mapeamento destes condicionantes no territórios e suas funções articulas a uma leitura mais aprofundada das Bacias e microbacias, bem como das atividades predominantes no território, tais como mineração, silvicultura, a relação com a expansão urbana, extrativismo, com as respectivas funções no sistema de abastecimento da região contribui para estabelecer as diretrizes de cada porção do território, que pode se desdobrar em diferentes zonas ambientais. Dentre os condicionantes ambientais que devem ser identificados, ressaltamos:

  - Áreas de Preservação Permanente (APPs);
  - Unidades de Conservação e respectivos Planos de Manejo;
  - Reserva Legal (RL) estabelecidas no cadastro de propriedade rural e também em áreas urbanas;
  - Áreas de manancial.

É importante, no caso de conversão de áreas rurais em urbanas, que o município exija sua descaracterização junto ao INCRA previamente à aprovação, de forma que sejam apontadas as reservas legais que devem ser incorporadas ao Sistema Ambiental do município.

A seguir apresentamos alguns exemplos de parâmetros ambientais também importantes de serem identificados e mapeados:

- Cobertura vegetal nativa
- Valores cênicos
- Integridade dos ecossistemas
- Fragilidade dos ecossistemas
- Degradação ambiental
- Presença de efluentes
- Presença de resíduos sólidos (lixo)
- Presença de construções irregulares
- Potencial para aproveitamento mineral
- Aptidão agrícola
- Potencial de extração vegetal
- Potencial pesqueiro
- Aterros sanitários e ou lixões

- **Análise do perfil das áreas rurais:** identificar, de forma sobreposta no território, as condicionantes citadas anteriormente, os sistemas de áreas verdes, de saneamento ambiental, de mobilidade, de equipamentos públicos e de centralidades nestas áreas. No caso dos territórios rurais é preciso avançar na compreensão do perfil da produção predominante:

  - Tipo de culturas (intensiva, extensiva, relação com captação da água e manejo da terra, práticas agroecológicas, agricultura familiar e sua relação com abastecimento e segurança alimentar do município);

  - Estrutura fundiária identificando ao tamanho das propriedades. Pode-se acessar o Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) ou dados municipais.

É importante que o município identifique a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) estabelecida para seu município. Segundo o INCRA, a FMP é a menor área em que um imóvel rural, num dado município, pode ser desmembrado. Corresponde ao módulo de exploração hortigranjeira da Zona Típica de Módulo (ZTM) a que o município pertencer. Quando um imóvel rural é parcelado, para fins de transmissão a qualquer título, a área remanescente não pode ser inferior à FMP.

A leitura deste perfil é fundamental para estabelecer diretrizes gerais para as formas de uso e de ocupação do solo, avançando em relação ao previsto no macrozoneamento.

- **Leitura social dos conflitos e desejos relacionados ao uso e ocupação do solo:** em relação a muitos dos outros instrumentos vinculados ao Plano Diretor, o Zoneamento avança em termos de escala e, por este motivo, depende de e possibilita um bom processo de leitura dos conflitos e desejos relacionados ao uso e à ocupação do solo também no perímetro rural. Por isso, é importante que estabeleça formas de realizar leituras sociais em territórios diversos, como a partir de habitantes de distritos específicos ou de membros de associação de produção agrícolas, órgãos de preservação e movimentos sociais, de forma a identificar as ameaças e as potencialidades dos territórios avaliados. A seguir apontamos alguns dos conflitos e ameaças que podem estar relacionados aos territórios naturais e rurais:

AMEAÇAS
Desmatamento
Queimadas
Redução e fragmentação de mata nativa remanescente
Monocultura
Contaminação de recursos hídricos
Ocupação desordenada no solo
Conflitos de demanda de água
Desertificação
Utilização expressiva de agrotóxicos

POTENCIALIDADES
Recuperação ambiental
Implementação de Unidades de Conservação
Desenvolvimento de viveiros de mudas
Mudança para práticas de agricultura orgânica
Turismo sustentável controlado
Turismo rural
Recuperação de nascentes e cursos de água
Apoio às práticas tradicionais

A leitura do território rural e natural é um grande desafio, pois extrapola os limites convencionais dos Planos Diretores físico-territoriais e passa a lidar com processos sociais e econômicos e com a lógica das cadeias produtivas e dos circuitos regionais agroalimentares. Há várias possibilidades de incrementar a interação urbano-rural e de promover sinergias entre suas atividades, para que cumpram o papel destacado que cabe à pequena e à média produção e distribuição de alimentos[66]. O Plano Diretor pode e deve tornar-se uma grande ferramenta de planejamento, evidenciando de forma ampla as funções socioambientais do território, levando em conta a democratização e o direito humano ao alimento, à terra produtiva, à água e ao meio ambiente saudável. Associar uma Política de Segurança Alimentar e Nutricional (PSAN) ao Plano Diretor configura-se como um incremento para a integração do urbano-rural.

66. Paula Santoro, Edie Pinheiro (org.), O planejamento do município e o território rural (São Paulo: Instituto Pólis, 2004), disponível online.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

Como foi dito, é comum o Zoneamento ser elaborado após a aprovação do Plano Diretor, mas ambos podem ser feitos simultaneamente e, nesse caso, todo o conteúdo – inclusive mapeamentos e tabelas de índices urbanísticos – relativo ao Zoneamento deve ser detalhado no Plano Diretor. Para isso, é importante que o Plano Diretor estabeleça:

- **Definição da função social da propriedade**
  É importante compreender que a definição da função não pode ser trabalhada apenas com base no recorte do território rural, nem das divisões administrativas; é preciso identificar e equacionar os ecossistemas e as bacias hidrográficas existentes, que abrangem as escalas locais e o regional.

- **Definição das zonas (porções do território):** identificação em mapa das porções do território que possuem objetivos e diretrizes comuns. É importante caracterizar estas zonas, apontando seu perfil e as características de ocupação vigentes, bem como a visão de futuro para cada uma.

- **Classificações (ou categorias) de uso:** são os tipos de atividades que acontecem em todo o município e que, em alguns casos englobam, subcategorias para indicar as necessidades e os impactos específicos de cada uso. No caso do território ambiental ou rural, podem ser criadas novas categorias de uso que sejam compatíveis com as diretrizes estabelecidas para cada um deles. A cada zona devem ser apontadas as atividades permitidas ou proibidas. Aqui, o município também pode apontar quais atividades deverão ser objeto de aprovação e de licenciamento municipal, ou remeter a uma lei específica.

- **Parcelamento do solo rural:** é possível aprofundar os estudos sobre o parcelamento do solo, com vistas à possibilidade de se aplicarem políticas que estimulem a agricultura familiar e o cooperativismo, relacionando o tamanho do parcelamento com os programas federais de financiamento e de crédito. Isso evitaria, por exemplo, parcelamentos menores que o mínimo exigido para obter financiamentos de programas governamentais.

- **Definição de outros instrumentos vinculados ao zoneamento:** Os instrumentos previstos e sugeridos no percurso de formulação deste guia devem ser apontados e definidos na lei. Uma das definições básicas são as áreas sujeitas à sua aplicação. Os instrumentos podem ser previstos para todo o município, para uma macrozona específica ou mesmo vinculado a algumas zonas, dependendo de seu objetivo. O pagamento por serviços ambientais, por exemplo, pode ser vinculado às macrozonas que tenham papel importante na recuperação e na manutenção de recursos hídricos, ou mesmo em zonas específicas.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

Aprovação e licenciamento rural

O Zoneamento no perímetro rural, assim como no urbano, deve determinar as permissões e restrições de usos e de características de ocupação para as zonas estabelecidas. O processo de aprovação e licenciamento deve ser pensado especialmente no perímetro rural. O município deve estabelecer, dentro do rol de atividades permitidas, quais devem ser objeto de licenciamento. Neste aspecto, é importante que o município avalie sua capacidade de gestão nos processos de aprovação, bem como busque avançar nos processos de cadastro fundiário rural no município, integrando os cadastros municipais aos federais de pessoas produtoras rurais. Vale registrar que o Imposto Territorial Rural (ITR), apesar de ser um tributo federal, pode, através de convênio firmado entre o município e a União, ser cobrado e utilizado pelo município.

Estipuladas as atividades proibidas ou permitidas que devem ser objeto de aprovação, todos os procedimentos de licenciamento de projetos devem ser coerentes com as diretrizes previstas no Zoneamento. Por este motivo, nos documentos exigidos (memoriais ou desenhos de projeto, por exemplo) para os pedidos de aprovação de projeto devem constar a zona na qual estão inseridos, o uso e os parâmetros considerados. Nas zonas rurais, dada a estrutura fundiária, dificilmente serão estipulados parâmetros de ocupação. Para casos de empreendimentos considerados de impacto, como hotéis ou estâncias turísticas, por exemplo, o município pode estabelecer procedimento específicos de análise, podendo ser criados Grupo de Aprovação Específico ou mesmo EIV direcionado para atividades no meio rural.

Gestão democrática da cidade a partir do zoneamento

A gestão democrática da cidade preconizada no Estatuto da Cidade é o mandamento que resulta na obrigação do Poder Público municipal de não se omitir nem se isentar de suas responsabilidades para tratar de assuntos que culturalmente foram tratados de forma centralizada pelo Estado brasileiro. É por isso que as políticas e os instrumentos para o desenvolvimento da política urbana, como o Plano Diretor, devem ser elaborados e executados com participação popular.

O ordenamento do território rural dos municípios e o disciplinamento do uso, da ocupação e da exploração econômica de seu território por meio de legislações e resoluções federais ou estaduais instituídas sem nenhuma relação com as necessidades e os interesses dos habitantes locais devem ser matérias obrigatórias dos Planos Diretores, que necessitam ser formulados e executados através dos mecanismos de participação popular previstos para o desenvolvimento da gestão democrática da cidade.

Monitoramento

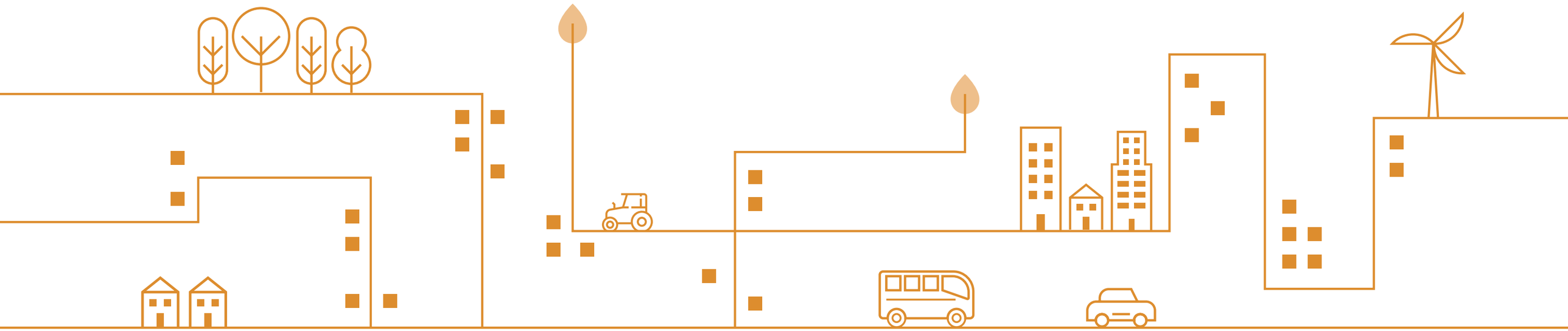
o avanço no controle do uso e da ocupação do solo através do Zoneamento no perímetro rural vai depender da capacidade de levantamento de dados, análises e construção de um sistema de gestão. O

município não necessariamente conseguirá avançar por completo na formulação do Plano Diretor, mas pode sistematizar e avançar nos procedimentos de modo a garantir que os processos sirvam de referência para um futuro desenvolvimento completo da metodologia da ZAM ou mesmo para uma próxima revisão do Plano Diretor. Para tanto, é importante pensar em processos de monitoramento e de atualização do banco de dados, de forma a garantir um processo em que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida. A atualização periódica das bases de dados utilizadas na elaboração do ZAM também é uma importante ferramenta de monitoramento.

REFERÊNCIAS

Ministério do Meio Ambiente, Zoneamento Ambiental Municipal: o meio ambiente contribuindo para o Planejamento Urbano (Brasília: Ministério do meio Ambiente, 2018), disponível online.

Instituto Polis, O planejamento do município e o território rural (São Paulo: Instituo Pólis, 2004), disponível online.



INSTRUMENTO I17 Zoneamento Especial

Resolução n. 34 de 1 de julho de 2005, Conselho das Cidades (DOU, 14/7/2005, seção 1, p. 89), art. 5

O QUE É?

O Zoneamento Especial, como o próprio nome diz, é um tipo de Zoneamento utilizado em casos singulares do território municipal, logo, não se trata de uma categoria válida para todos os municípios. São áreas que, em geral, caracterizam-se por exceções aos parâmetros definidos pelo Zoneamento em seu entorno imediato e/ou em relação ao município, ou seja, o cumprimento da função socioambiental da propriedade nessas áreas não responde aos parâmetros usuais do Zoneamento. As zonas especiais costumam ser caracterizadas por perímetros dispersos ou relativamente pequenos em relação aos perímetros de zonas comuns, mas também podem ser pensadas para estabelecer critérios especiais de proteção ou incentivo a populações, usos e edificações determinados ou ao meio natural.

Em municípios de pequeno e médio porte, é possível e até recomendável tentar resolver todas as especificidades dos parâmetros de uso e ocupação do solo no Zoneamento, mesmo que para isso sejam criadas mais zonas comuns em vez de estabelecer zonas especiais.

De acordo com o artigo 5º da Resolução n. 34 do Conselho das Cidades de 1 de julho de 2005, a instituição de zonas especiais deverá:

i. destinar áreas para assentamentos e empreendimentos urbanos e rurais de interesse social;

ii. demarcar os territórios ocupados pelas comunidades tradicionais, tais como as indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas, de modo a garantir a proteção de seus direitos;

iii. demarcar as áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, bem como as áreas que apresentem risco à vida e à saúde;

iv. demarcar os assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda para a implementação da política de regularização fundiária;

v. definir normas especiais de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação de assentamentos informais de baixa renda e à produção de habitação de interesse social, onde couber;

vi. definir os instrumentos de regularização fundiária, de produção de habitação de interesse social e de participação das comunidades na gestão das áreas;

vii. demarcar as áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Ressaltamos também a importância de demarcar as áreas sujeitas a inundações e deslizamentos, ilhas de calor e demais riscos ambientais entre outras que contribuam para amenizar as causas e consequências dos efeitos da mudança do clima.

As zonas especiais podem ser usadas para articular singularidades de diferentes naturezas. Por exemplo, o município pode estabelecer zonas especiais de proteção ambiental que considerem parâmetros para garantir a permanência de populações que dependam de tais áreas, como comunidades indígenas e quilombolas. Pode existir uma categoria específica de interesse turístico em áreas voltadas à preservação do patrimônio cultural, entre outras. Também é importante avaliar se tais áreas deveriam ser consideradas parte do Zoneamento, por exemplo, caso possuam dimensões significativas (porte parecido com o de outras zonas comuns) ou múltiplas ocorrências no território municipal. Isso pode contribuir para sua compreensão integrada no território municipal.

Como no Zoneamento, as zonas especiais devem estabelecer parâmetros para o tipo de uso e de ocupação existentes e desejados para cada zona. São as particularidades desses parâmetros, dos instrumentos relacionados ao perímetro ou dos procedimentos para a aprovação de projetos e atividades na área que justificam considerar uma porção do território como zona especial ao invés de zona comum.

Muitos municípios demarcam porções do território como zonas especiais sobrepostas ao Zoneamento urbano comum. Embora esse não seja um procedimento incorreto, deve ser evitado, pois pode criar ambiguidades em relação a qual instrumento utilizar, ou seja, a quais parâmetros serão considerados nos projetos e processos de licenciamento. Por isso, é fundamental que o Plano Diretor estabeleça, de forma legível, os casos e critérios para utilização dos dois tipos de Zoneamento.

PARA QUE SERVE?

Os principais objetivos do Zoneamento Especial são, de forma geral, os mesmos do Zoneamento, sendo que cada uma das zonas especiais apresentará objetivos específicos de acordo com a característica de uso e ocupação que a define.

Estratégias relacionadas	
E04	Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades.
E20	Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico.
E33	Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação.
E35	Garantir a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais.
E36	Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico.
E41	Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E42	Identificar áreas de interesse e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas vinculadas à pesquisa e à tecnologia de maneira articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.
E58	Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E59	Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E72	Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos.
E81	Garantir a permanência e o estímulo contínuo à produção oriunda de povos e comunidades tradicionais.
E87	Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e às comunidades tradicionais.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO [dados, informações e análises]

A implementação do Zoneamento Especial pressupõe o mesmo processo informativo do Zoneamento. A identificação de especificidades em relação às zonas comuns é um dos fatores que nortearão a previsão e demarcação de zonas especiais. Veja os passos para a elaboração do Zoneamento.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

Caso o município identifique a necessidade de elaborar um Zoneamento Especial, este precisa ser ao menos parcialmente abordado no Plano Diretor, se os parâmetros forem definidos posteriormente. Esse é mais um dos motivos que torna interessante elaborar o Zoneamento conjuntamente com o Plano Diretor.

> Embora seja comum o Zoneamento ser elaborado após a aprovação do Plano Diretor, é recomendável que ambos sejam feitos simultaneamente e, nesse caso, todo o conteúdo – inclusive mapeamentos e tabelas de índices urbanísticos – relativo ao Zoneamento será detalhado no Plano Diretor.

Para estabelecer zonas especiais, o Plano Diretor deve prever, no mínimo:

- **Definição da função social da propriedade**
- **Caracterização das zonas especiais:** descrever cada tipologia de zona especial identificada (perfil e características naturais, construídas ou sociais, determinantes para serem consideradas especiais), as diretrizes e os objetivos para seu desenvolvimento, bem como para a definição dos respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo. Elencar, caso existam, as subcategorias (por exemplo, tipos diferentes de zonas especiais voltadas à preservação do patrimônio), apresentando suas características distintivas. Definir precisamente os casos e as formas de lidar com a sobreposição entre o Zoneamento e o Zoneamento Especial, se for o caso.
- **Demarcação dos perímetros das zonas especiais:** elaboração de mapa com o perímetro de todas as zonas especiais e, se houver subcategorias, sua identificação exata no mapa.

- **Instrumentos para viabilizar ações públicas e privadas nas zonas especiais:** indicação clara de outros instrumentos que podem ou devem ser articulados à demarcação de zonas especiais a fim de efetivar os objetivos previstos para cada uma delas. Além disso, o financiamento das ações em zonas especiais é muito importante e pode incluir destinação de recursos de fundos municipais de habitação, de meio ambiente e/ou desenvolvimento urbano, dotações nas leis orçamentárias municipais, recursos de programas habitacionais, entre outros. (ver Leis orçamentárias municipais)

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Se o Zoneamento Especial for considerado um instrumento necessário ao desenvolvimento municipal, é recomendável que seja plenamente regulamentado no Plano Diretor, para que se torne autoaplicável. Para sua regulamentação plena, o Zoneamento Especial deve definir, para cada uma das zonas, todos os tipos de parâmetros de uso e ocupação considerados para o Zoneamento, como categorias de uso, parâmetros de incomodidade, coeficientes de aproveitamento, gabarito, entre outros. Para a lista completa, veja o item Como se preparar para utilizar o instrumento no Zoneamento no perímetro urbano.

Caso o Zoneamento Especial seja apenas previsto no Plano Diretor, a definição de seus parâmetros específicos deve ser aprovada por meio de lei específica posterior. Nessa situação, é necessário que:

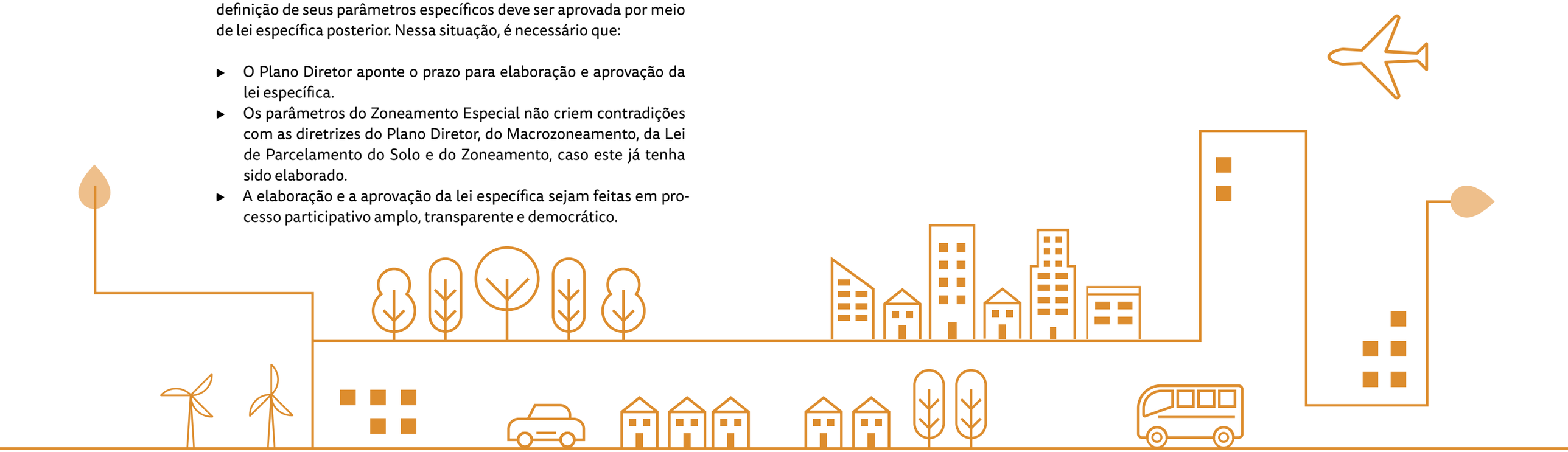
- O Plano Diretor aponte o prazo para elaboração e aprovação da lei específica.
- Os parâmetros do Zoneamento Especial não criem contradições com as diretrizes do Plano Diretor, do Macrozoneamento, da Lei de Parcelamento do Solo e do Zoneamento, caso este já tenha sido elaborado.
- A elaboração e a aprovação da lei específica sejam feitas em processo participativo amplo, transparente e democrático.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

A gestão cotidiana do Zoneamento Especial é similar à do Zoneamento, dependendo da garantia do cumprimento de suas diretrizes, e se relaciona principalmente às mesmas três situações de (I) inclusão das diretrizes e parâmetros do Zoneamento Especial nas políticas de desenvolvimento territorial, (II) garantia do cumprimento das diretrizes do Zoneamento Especial na aprovação de projetos e (III) gestão democrática do município a partir do Zoneamento Especial. Para o conteúdo completo, veja o item Como funciona no dia-a-dia no instrumento Zoneamento.

REFERÊNCIAS

Nelson Saule Júnior e Raquel Rolnik (coords.), Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (São Paulo: Instituto Pólis, 2005).



O QUE É?

Os sistemas de estruturação territorial são o conjunto dos principais elementos e áreas – bem como suas funções – que definem e organizam o uso, a ocupação e o desenvolvimento econômico e socioambiental do território municipal, devendo contemplar tanto os elementos existentes quanto os propostos, de forma a estabelecer bases para a visão de futuro da organização territorial e dos investimentos municipais prioritários.

Os cinco sistemas de estruturação territorial aqui apresentados não são instrumentos do Estatuto da Cidade. São propostos por este guia como elementos importantes de aproximação na escala territorial, ou seja, para uma leitura de escala intermediária capaz de articular o leitura do território aos objetivos e instrumentos do Plano Diretor e a prioridades, recursos e políticas setoriais municipais que sejam estruturais no planejamento territorial.

No cotidiano da cidade, estes sistemas se misturam e se influenciam constantemente e, por tal motivo, devem ser compreendidos de forma integrada para que seja possível direcionar políticas e ações públicas territorializadas a partir das características de cada sistema. Os sistemas de estruturação territorial podem ser compostos por dados variados: físicos, cadastrais, quantitativos, qualitativos e, principalmente, por mapas.

As ferramentas digitais (como os sistemas de informação geográfica, conhecidos como SIG) podem ser usadas para sobrepor e analisar camadas de dados técnicos, sociais e econômicos, tanto qualitativos como quantitativos, sobre diferentes **MAPEAMENTOS** e características geográficas do município (por exemplo, as redes hidrográficas, a altimetria e o sistema viário, entre outros). Caso o município não as utilize, é interessante avaliar se seria possível implementá-las, inserindo tais ferramentas não apenas na elaboração do Plano Diretor, mas também no dia a dia da gestão.

É muito importante que os dados que compõem o sistema de estruturação territorial abarquem tanto informações relativas à situação atual de cada elemento quanto informações de propostas para os sistemas, como dados relativos a déficits e demandas atuais ou projetadas, além de equipamentos/obras previstos ou aprovados, entre outros. Importante também identificar as áreas de riscos climáticos no território municipal, de forma a organizar plano de investimentos prioritários para a redução de riscos e desastres, articulando previsões orçamentárias às respectivas obras e equipamentos necessários. Estas previsões podem estar associadas a qualquer um dos sistemas, a depender da natureza da proposta.

Apesar de sua necessária integração mútua, os sistemas de estruturação territorial aqui apresentados foram organizados de forma separada a fim de ampliar suas possibilidades de uso como ferramentas de leitura urbana e de planejamento em direção ao desenvolvimento urbano-ambiental sustentável, bem como de estratégia de aproximação com as respectivas políticas setoriais associadas:

- SISTEMA DE MOBILIDADE – organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre os deslocamentos no município: características próprias, público, objetivos, demandas, modais e estruturas de suporte. Possui enfoque na área urbana, por onde circula a maior parte das pessoas, mas não deve ignorar a circulação entre área rural e urbana ou entre municípios.

- SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL – organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre as principais redes e estruturas físicas relacionadas ao saneamento ambiental, tais como características, alcance, demandas e déficits de atendimento. Trata do abastecimento de água, do manejo de esgotos sanitários, águas pluviais e resíduos sólidos e do controle ambiental do uso e da ocupação do solo. Possui enfoque na área urbana, devido à concentração populacional e de estruturas de saneamento, mas também abarca o território rural e suas especificidades.

- SISTEMA DE ÁREAS VERDES – organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre os diversos tipos de áreas verdes públicas ou privadas no território municipal, incluindo características, porte, grau de fragilidade, função ambiental e categorização. Trata de massas arbóreas e arborização urbana significativas, praças e parques, corredores ecológicos, brejos e áreas alagáveis, e áreas verdes de proteção ou preservação ambiental e permanente. Abrange tanto a área urbana quanto a área rural, e deve dar especial atenção às áreas de transição entre ambas.

- SISTEMA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS – organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre os equipamentos públicos no município: características próprias, público, objetivos, demandas, edificações, alcance e déficit de atendimento. Inclui equipamentos de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer e cultura, com enfoque na área urbana, que concentra a maior parte da demanda, embora não deva ignorar os equipamentos localizados em área rural e aqueles em área urbana que atendam a populações residentes em área rural.

- SISTEMA DE CENTRALIDADES – organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre áreas de atração cotidiana de pessoas pela concentração de determinados usos e/ou pela oferta de empregos: tipo, porte e quantificação de estabelecimentos ou empreendimentos; tamanho da área, do bairro e/ou da região; quantificação de empregos (formais ou informais); e raio ou área de influência da centralidade. Inclui áreas de concentração de empregos formais e informais; áreas de concentração de usos comerciais e de serviços; grandes equipamentos coletivos privados e/ou empreendimentos com impacto de vizinhança (universidades, hospitais, centros comerciais, estádios); e distritos e ocupações de características urbanas em área rural.

Estes sistemas, principalmente a partir de sua compreensão integrada, são importantes para que o município estabeleça objetivos de desenvolvimento sustentável e formas de atuação no enfrentamento das mudanças no **clima**, a fim de obter crescimento econômico com redução de desigualdades socioambientais.

A maior parte das **MUDANÇAS CLIMÁTICAS** que ocorrem atualmente é resultado da ação humana e, portanto, é fundamental que sejam incorporadas estratégias de resposta a tais mudanças nas políticas e ações voltadas ao desenvolvimento territorial e socioambiental. Mitigação e adaptação são duas formas distintas de resposta: a mitigação visa prevenir danos climáticos e ambientais de forma indireta, enquanto a adaptação previne diretamente tais danos.

Os sistemas de estruturação territorial não devem ser confundidos com os sistemas de políticas setoriais (como sistema de saúde ou de educação, entre outros), embora ambos sejam interligados e devam se relacionar, uma vez que os sistemas devem incorporar a demanda por novos imóveis ou por áreas para a estrutura física prevista no planejamento das respectivas políticas setoriais. Essas relações serão ilustradas na apresentação de cada sistema.

Os principais produtos do sistema de estruturação territorial são: (1) mapa-síntese com todos os sistemas, (2) quadros e tabelas e (3) texto que traduza a conceituação e os objetivos das categorias e caracterizações identificadas. O mapa é fundamental, pois todos os elementos são indicados e relacionados por meio da cartografia, mas sua informação deve ser traduzida em textos, quadros e tabelas no corpo da lei para tornar legível a visão de futuro do instrumento a partir das ações indicadas como prioritárias e das estratégias vinculadas a elas, além de evitar informações faltantes ou contraditórias.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos gerais dos sistemas de estruturação territorial são:

- Avaliar, a partir de leituras cruzadas, a adequação de áreas urbanizadas e não urbanizadas frente à capacidade de atendimento da demanda e da distribuição de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos.

- Avaliar a capacidade de suporte, o atendimento e a distribuição espacial – atual e futura – de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos para definição de soluções específicas, a fim de garantir os direitos à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao saneamento ambiental e ao lazer.

- Realizar uma aproximação na escala territorial capaz de articular (1) leituras do território, (2) objetivos e instrumentos do Plano Diretor e (3) prioridades, recursos e políticas setoriais municipais. Ou seja, estabelecer critérios territorializados para questões estratégicas da política de desenvolvimento municipal.

- Promover a articulação entre sistemas de forma a melhorar a qualidade de vida nas cidades e nas zonas rurais, trazendo diversos benefícios à sociedade, ao meio ambiente e à economia, visando ao desenvolvimento socioambiental sustentável do município.

- Organizar espacialmente as diretrizes do Plano Diretor e embasar a articulação de seus instrumentos com o território municipal, que devem ser coerentes com as definições e os objetivos do macrozoneamento.

SISTEMA DE MOBILIDADE

O QUE É?

O sistema de mobilidade organiza, integra, mapeia e propõe informações sobre os deslocamentos no município: características próprias, público, objetivos, demandas, modais e estruturas de suporte. Possui enfoque na área urbana, por onde circula a maior parte das pessoas, mas não deve ignorar a circulação entre área rural e urbana ou entre municípios.

Envolve as estruturas viárias de circulação na cidade (como ruas, calçadas, ciclovias, rodovias), as estruturas férreas (como linhas de bonde, trem, metrô), as estruturas hidroviárias (como píeres, pontos de embarque e desembarque, marinas, portos) e outras estruturas (como teleféricos, funiculares). Além das estruturas de suporte da mobilidade, pode ser interessante que o sistema de mobilidade trate dos modais em si, incorporando informações sobre cada tipo de público, os meios utilizados (como carro, barco, bicicleta, a pé, ônibus) e as redes de transportes (como sistema de transporte público, incluindo seus tipos, pontos de embarque/desembarque, linhas, locais atendidos etc., sistemas de escoamento produtivo, sistemas de compartilhamento de bicicletas, rotas para pedestres, empresas concessionárias), entre outros.

Dedicação de espaço exclusivo nas vias públicas para os serviços de transporte público coletivo e modos de transporte não motorizados: incentivo ao uso de transportes coletivos e modos de transporte não motorizados por meio da destinação de faixas exclusivas para esses fins; zonas livres de circulação de veiculos automotores; estabelecimento de política de estacionamentos de uso público e privado, com e sem pagamento pela sua utilização: incentivo ao transporte público e aos modos não motorizados, são alguns dos exemplos de ações que podem ser previstas nas propostas relacionadas ao sistema de mobilidade, desde que localizadas no território, caso sejam previstas para áreas específicas do território.

O sistema de mobilidade relaciona-se com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana que, de acordo com a Política Nacional de Mobilidade Urbana, deve ser integrado ao Plano Diretor. Nos municípios que já realizaram o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, suas informações e diretrizes podem ser usados como subsídios importantes para organizar o sistema de mobilidade. Nos que ainda não elaboraram o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, a compilação de dados e propostas elaboradas para o sistema de mobilidade pode subsidiar a futura elaboração do plano.

O sistema de mobilidade articula diversos outros sistemas, principalmente os de centralidades e de equipamentos públicos, sendo que o nível de separação ou de integração para elaborar o mapa do sistema de estruturação territorial deve ser definido por cada município. Por exemplo, terminais de transporte público serão identificados no sistema de mobilidade, mas podem ser entendidos como e até compartilhar espaço com outros equipamentos públicos, ao mesmo tempo em que contribuem para as dinâmicas de deslocamentos típicas das centralidades urbanas. Além dessas integrações relativas ao tipo e à inserção dos equipamentos, é preciso lembrar que as áreas mais bem equipadas ou então com equipamentos de grande porte constituem centralidades e relacionam-se a demandas de mobilidade. Ou seja, estes três sistemas são muito articulados.

Ler o conteúdo sobre Sistemas de Estruturação Territorial.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do sistema de mobilidade são:

- Identificar as formas de deslocamento no município, territorialmente (mapeamento) e por características técnicas e socioeconômicas, de forma a constituir uma ferramenta para análises qualitativas e quantitativas dos principais fluxos e meios de circulação no município relacionadas ao uso e à ocupação do solo vigente e proposto.

- Analisar discrepâncias e convergências entre as dinâmicas de mobilidade identificadas, a qualidade das formas de deslocamento e as demandas presentes no município, a fim de construir uma visão de futuro a respeito do tema capaz de reduzir desigualdades socioespaciais criadas ou ampliadas por dificuldades de circulação.

- Incorporar dimensões de sustentabilidade econômica e socioambiental no tema da mobilidade, por meio do planejamento para redução do impacto ambiental causado por modos de deslocamento e da priorização de meios de deslocamento mais inclusivos, não motorizados e de transporte coletivo, além de buscar soluções técnicas e tecnológicas para mitigação de impactos, como a poluição sonora e a emissão de gases poluentes, entre outros.

- Organizar plano de investimentos prioritários para mobilidade, articulando a visão de futuro do município a previsões orçamen-

tárias, a obras e equipamentos de impacto, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento ou em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

Estratégias relacionadas	
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana
E14	Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
E23	Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário, mobilidade ativa e outros.
E24	Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista.
E29	Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público.
E32	Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos, serviços básicos.
E56	Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.
E59	Garantir implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E75	Promover adensamento populacional e de usos junto ao sistema de transporte público coletivo.
E76	Viabilizar condições para ampliação da mobilidade ativa – transporte não motorizado.
E77	Prever localização do equipamento de maneira articulada à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para mitigação e controle de possíveis impactos decorrentes da implantação.
E84	Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação do equipamento de mobilidade sobre o meio urbano ou seu entorno.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

Para a etapa preparatória para utilização do instrumento, é importante envolver equipes técnicas e/ou pessoas gestoras de secretarias e órgãos municipais relacionados ao tema, pois estas poderão contribuir com o levantamento de dados e com as demandas e sua respectiva territorialização. No caso do sistema de mobilidade, podem ser envolvidas, de acordo com a estrutura institucional de cada município, secretarias como as de Transportes, Mobilidade, Pessoa com Deficiência, Obras, Desenvolvimento Urbano, Planejamento, Desenvolvimento Econômico e/ou Habitação, além de conselhos municipais correlatos. No caso de estruturas menores, ver qual é a Secretaria a mais adequada para que ela seja responsável.

- **Mapa de estruturas do sistema de mobilidade:** constituem os elementos básicos a serem mapeados a estrutura e hierarquia viária (inclusive calçadas), os terminais e pontos de transportes coletivos, as linhas de transporte coletivo e as ciclovias e ciclofaixas. Todos esses elementos são parte dos levantamentos sugeridos na Etapa 2 – Formulação das propostas. Caso haja outros modais de transporte no município, como hidroviários e ferroviários (inclusive para cargas), é importante caracterizar suas estruturas físicas.

- **Dados sobre demandas de mobilidade:** alguns municípios podem contratar pesquisas do tipo Origem e Destino (OD), que geram informações bastante qualificadas. Para os municípios que não têm tais condições, é possível estabelecer análises preliminares sobre demandas de mobilidade a partir do cruzamento de informações, como as características de distribuição da população (moradia) e de empregos/estudo no município, que fornecem indicativos sobre o tipo de modal necessário para cada deslocamento. Dados gerais sobre o perfil da população (idade, renda, gênero) cruzados com informações sobre onde se mora e onde se trabalha/estuda podem qualificar informações sobre melhorias necessárias para cada tipo de deslocamento. Estas informações colaboram tanto para identificar déficits no território (como bairros sem atendimento de transporte público, asfalto, calçadas) quanto para projeção de demandas (áreas sendo ocupadas, novos loteamentos).

> Compreender estas características é o que permite avaliar como as áreas adensadas e com presença de usos comerciais ou de serviços podem se beneficiar mais com a requalificação de passeios públicos do que com obras rodoviárias, por exemplo. Já bairros populosos de baixa renda e distantes dos principais centros de emprego precisam ser acessíveis por meio de transportes de baixo custo e qualidade, como ônibus e ciclovias.

- **Dados sobre serviços de transporte –** caso haja serviços de transporte público, algumas informações interessantes são: quais são as empresas concessionárias disponíveis; como tem sido o atendimento desse tipo de transporte em relação a áreas de urbanização recente (expansão urbana); qual a relação entre as tarifas cobradas e a faixa de renda média por área/bairro, etc. A quantidade de viagens realizadas por meio de transporte público (e seu aumento ou diminuição em linhas específicas) pode ser obtida com a secretaria municipal e/ou com o concessionário.

- **Dados sobre deslocamentos em veículos motorizados –** saber a quantidade de automóveis, motocicletas, caminhões e outros veículos, bem como as áreas ou vias que concentram seus des-

locamentos, é importante para avaliar as políticas e as ações necessárias, inclusive para a elaboração de estratégias voltadas ao enfrentamento das mudanças climáticas.

- **Dados de acessibilidade –** providenciar avaliação das condições urbanas de acessibilidade das estruturas físicas (como calçadas, rotas acessíveis, terminais e pontos de embarque etc.) e também das condições do transporte público, assim como uma verificação de áreas prioritárias, especialmente articuladas ao sistema de equipamentos e áreas de centralidades.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

O sistema de mobilidade não é um conteúdo obrigatório, mas recomenda-se que o Plano Diretor apresente:

- **Definição do sistema:** descrição dos elementos considerados, abordando suas funções e hierarquias, quando for o caso. Se o município optar por não utilizar o sistema de mobilidade, o Plano Diretor pode dar diretrizes para que seu conteúdo seja incorporado pelo Plano Municipal de Mobilidade no momento de sua execução ou revisão. Neste caso, as informações seguintes do item Planejamento não serão consideradas.

- **Mapeamento do sistema:** de preferência na mesma cartografia em que forem apresentados os demais sistemas de estruturação territorial ou, pelo menos, os mais influentes no sistema de mobilidade (geralmente, sistemas de equipamentos e de centralidades).

- **Articulações entre sistema, zoneamento (e outros instrumentos relacionados ao Plano Diretor), planos e políticas setoriais municipais:** principal forma de atrelar o sistema aos objetivos da política de desenvolvimento territorial municipal, que, se bem articulados, organizarão facilmente um plano de investimentos prioritários.

- **Plano de investimentos prioritários:** ações do poder público (programas, políticas, obras etc.) descritas em formato de texto, quadro e/ou tabela, com indicação de prioridade (e prazo, se for o caso) e preferencialmente articuladas a: (1) demarcação em mapa do local (imóvel, bairro, região) de investimento; (2) previsão ou sugestão de recursos orçamentários; e (3) instrumentos previstos, caso seja necessário (direito de preempção para realização de um terminal, por exemplo). Os recursos orçamentários municipais podem incluir, por exemplo, dotações de leis orçamentárias anuais ou plurianuais (LDO, LOA, PPA), orçamentos participativos e percentuais de fundos da política urbana (ver Leis orçamentárias municipais).

Algumas articulações possíveis: Em áreas indicadas pelo Zoneamento como passíveis de adensamento populacional, pode ser importante prever melhorias ou ampliação do sistema viário e das calçadas, além das estruturas e linhas de transporte público. Imóveis subutilizados nestas áreas podem ter incidência do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) ou Direito de Preempção para viabilizar a execução de um terminal de ônibus, por exemplo. Estas diretrizes deverão ser incorporadas ao Plano Municipal de Mobilidade e, sob orientação do Plano de Investimentos Prioritários, podem ser buscados recursos financeiros públicos (municipais, estaduais e federais) ou privados. Tais prioridades também incidirão na organização técnica e administrativa da Prefeitura para a elaboração de projetos específicos ou alocação de servidores, entre outros.

O que depende da aprovação de lei(s) específica(s)

Como foi dito, o sistema de mobilidade não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e, portanto, não exige aprovação de qualquer outra normativa. Vale lembrar que conteúdo similar ao do sistema de mobilidade pode ser incorporado pelo Plano Municipal de Mobilidade no momento de sua execução ou revisão, sendo importante, no entanto, que o Plano Diretor incorpore diretrizes para sua formulação.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O sistema de mobilidade pode subsidiar cotidianamente a gestão municipal, propiciando maior articulação entre a política setorial e a política de desenvolvimento territorial e direcionando a elaboração de ações, políticas e investimentos setoriais, além de estabelecer bases para a construção de formas e ferramentas de monitoramento da dinâmica urbana.

Inclusão das diretrizes e visão de futuro do sistema de mobilidade em políticas setoriais e de desenvolvimento territorial

Discutir com equipes técnicas e profissionais da gestão municipal as informações obtidas com os levantamentos de reconhecimento do território e as leituras cruzadas que compõem o mapa de sistemas de estruturação territorial é fundamental para que estes possam conhecer seu potencial de utilização cotidiana. É uma forma de capacitação de servidores que nem sempre estiveram presentes na elaboração do Plano Diretor, visando incluir as diretrizes e a visão de futuro de cada

sistema no cotidiano administrativo municipal, por meio da priorização de políticas setoriais e de desenvolvimento territorial. É importante que as equipes técnicas e pessoas gestoras da política reconheçam no Plano Diretor os instrumentos que constituem sua atuação na gestão cotidiana. Com isso, o sistema de estruturação territorial pode ser usado estrategicamente para articular e direcionar ações, programas e recursos setoriais de forma territorializada. Como dito anteriormente, a utilização de sistemas de informação geográfica pode facilitar a integração entre os múltiplos aspectos territoriais, sociais e econômicos do município.

Monitoramento do desenvolvimento urbano a partir do sistema de mobilidade

Para além de uma leitura técnica e de um conjunto de previsões e desejos, é interessante que o município avance para a **avaliação e monitoramento da dinâmica urbana**. Perguntas como se as obras e os investimentos contribuíram para a mobilidade urbana e em quais tipos de deslocamento, se mitigaram impactos ambientais e de mudanças climáticas, se houve melhoria da qualidade urbana e ambiental, se as articulações entre o sistema e outros instrumentos se efetivaram, se a quantidade de automóveis e motocicletas foi reduzida, ou outros objetivos apontados para o instrumento no âmbito do Plano Diretor devem ser respondidas neste processo para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, inclusive o plano de investimentos prioritários. Criar e manter um banco de dados atualizado sobre a quantidade, o tipo e o financiamento dos sistemas de transporte é importante para orientar as ações técnicas e administrativas municipais, e sua divulgação pública e transparente contribui para o controle social.

REFERÊNCIAS

Secretaria Nacional de Mobilidade Urbana/Ministério das Cidades, Programa de apoio à elaboração de Planos de Mobilidade Urbana: manual de apoio a municípios de até 100 mil habitantes (Brasília: Ministério das Cidades, 2017), disponível online.

Secretaria Nacional de Mobilidade Urbana/Ministério das Cidades, Política Nacional de Mobilidade Urbana. Cartilha da Lei nº 12.587/12. (Brasília: Ministério das Cidades, 2017), disponível online.

Secretaria Nacional de Mobilidade Urbana/Ministério das Cidades, PlanMob - Caderno de Referência para Elaboração de Plano Municipal de Mobilidade Urbana. (Brasília: Ministério das Cidades, 2015), disponível online.

SISTEMA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

O QUE É?

O sistema de **saneamento ambiental** organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre as principais redes e estruturas físicas relacionadas ao saneamento ambiental: características, alcance, demandas e déficits de atendimento. Trata do abastecimento de água, do manejo de esgotos sanitários, águas pluviais e resíduos sólidos e do controle ambiental do uso e da ocupação do solo. Possui enfoque na área urbana, devido à concentração populacional e às estruturas de saneamento, mas também abarca o território rural e suas especificidades.

O conceito de **SANEAMENTO AMBIENTAL** busca contemplar o saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e manejo de águas pluviais), somado a aspectos relacionados à poluição do ar e sonora, entre outros. Embora tenha havido avanços do ponto de vista conceitual, ao longo do tempo, ocorre o enfraquecimento da noção de saneamento ambiental como medida fundamental de saúde pública e, em contrapartida, é fortalecida a noção do saneamento ambiental como uma componente da infraestrutura das cidades.

Parte das estruturas físicas relacionadas ao saneamento ambiental é "concentrada" em alguns trechos do território (por exemplo, mananciais, estações de tratamento de água e esgoto, manejo de resíduos sólidos, bacias de retenção pluvial), enquanto outras constituem redes de alimentação/atendimento, como as infraestruturas para abastecimento de água, esgotamento sanitário, micro/macrodrenagem e escoamento de águas pluviais, coleta de lixo etc. Mas é interessante que o sistema de saneamento ambiental também analise os serviços em si, incorporando informações sobre cada tipo de atendimento (público ou privado concessionado), avaliações de sua qualidade (quais áreas são atendidas e quais não são, qual é o grau de precariedade de saneamento etc.) e, se possível, cruzando com dados territoriais e de saúde (existência de áreas alagáveis ou insalubres, além de doenças relacionadas a questões de saneamento ambiental, entre outros).

O sistema de saneamento ambiental relaciona-se com o Plano Municipal de Saneamento Básico e com o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos. Nos municípios que já realizaram tais planos, suas informações e diretrizes podem ser subsídios importantes para organizar o sistema de saneamento ambiental. Nos que ainda não elaboraram os planos, a compilação de dados e propostas elaborada para o sistema de saneamento ambiental pode subsidiar sua futura elaboração.

O sistema de saneamento ambiental relaciona-se fortemente com o sistema de áreas verdes e, mais pontualmente, com o sistema de mobilidade, sendo que o nível de separação ou integração para elaborar o mapa do sistema de estruturação territorial deve ser definido por cada município. Por exemplo, redes e estruturas de drenagem incorporam cada vez mais alternativas de microdrenagem relacionadas às estruturas viárias, por meio da utilização de biovaletas, pavimentos permeáveis ou taxas de permeabilidade em áreas públicas como ruas e calçadas. Já os mananciais serão identificados no sistema de saneamento ambiental, mas podem e devem ter áreas verdes protegendo-os.

Ler o conteúdo sobre Sistemas de Estruturação Territorial.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do sistema de saneamento ambiental são:

- Avaliar, a partir de leituras cruzadas e territorializadas, a qualidade e a adequação da infraestrutura e dos equipamentos de saneamento ambiental em áreas urbanas e rurais.

- Incorporar dimensões de sustentabilidade econômica e socioambiental nas políticas de saneamento, por meio do planejamento voltado ao enfrentamento das mudanças climáticas relacionadas a eventos climáticos extremos (como enchentes ou secas) e de medidas de uso racional de recursos naturais, principalmente da água.

- Com a **universalização** do acesso ao saneamento como objetivo central, contribuir para a resiliência dos serviços, dos equipamentos e da infraestrutura de saneamento ambiental visando frente aos riscos colocados pelas mudanças climáticas em curso.

- Organizar plano de investimentos prioritários para o saneamento ambiental, articulando a visão de futuro do município a previsões orçamentárias, obras e equipamentos de impacto, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento ou em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

- Mapear estruturas, redes e infraestruturas de saneamento ambiental existentes, articulando-as espacialmente às diretrizes do Plano Diretor, às demandas e ao déficit de atendimento no território municipal, a fim de subsidiar ações e políticas municipais e setoriais.

Estratégias relacionadas	
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.
E14	Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura.
E27	Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E56	Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.
E68	Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E70	Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos).
E71	Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana.
E72	Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos.
E73	Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações.
E74	Articular planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município.
E103	Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

Para a etapa preparatória para utilização do instrumento, é importante envolver equipes técnicas e/ou pessoas gestoras de secretarias e órgãos municipais relacionados ao tema, pois estas pessoas poderão contribuir no levantamento de dados, demandas e sua respectiva territorialização. No caso do sistema de saneamento ambiental, podem ser envolvidas, de acordo com a estrutura institucional de cada município, secretarias como as de Saúde, Meio Ambiente, Desenvolvimento Rural, Infraestrutura, Obras, Desenvolvimento Urbano ou Planejamento, além de conselhos municipais correlatos.

- **Mapa de estruturas do sistema de saneamento ambiental:** deve conter demarcação e hierarquização de redes; equipamentos (como estações de tratamento, pontos de coleta e de triagem e reciclagem de materiais, aterros sanitários, piscinões); mananciais de abastecimento e rios urbanos; limpeza urbana e coleta de lixo comum; áreas sem cobertura/não atendidas por infraestruturas de saneamento ambiental constituem os elementos básicos a serem mapeados e são parte dos levantamentos sugeridos na Etapa 2 – Formulação das propostas.

- **Dados sobre demandas de saneamento ambiental:** com foco nas áreas identificadas como sem cobertura de um ou mais serviços/redes/equipamentos de saneamento ambiental, buscar dados para compreender a qualidade do saneamento ambiental. O IBGE (Censo, PNAD) é uma fonte importante de dados sobre saneamento básico por domicílios, geralmente em setores censitários.

Caso o município tenha organizado dados do sistema de saúde municipal, é possível estabelecer relações entre o território, a qualidade do saneamento ambiental e a incidência de determinadas doenças. Em visitas a campo é possível buscar este tipo de informação direto em unidades de saúde, por exemplo, além de consultas a agentes comunitários de saúde que atuam em territórios mais precários em relação ao saneamento ambiental. Áreas suscetíveis a alagamentos frequentes costumam ser facilmente identificadas pelos setores de obras e defesa civil, e podem ser objeto de propostas específicas de micro e macrodrenagem.

- **Dados sobre serviços de saneamento ambiental:** consultas diretas as equipes gestoras, empresas públicas e concessionárias (inclusive seus contratos) de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e reciclagem, entre outros, ajudam a entender onde e que tipo de atendimento/serviço está faltando.

É comum haver áreas de urbanização recente (novos loteamentos, regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários) sem atendimento dos serviços de saneamento ambiental e, muitas vezes, isso é reflexo de contratos que ignoram tais áreas ou de constantes expansões urbanas que desconsideram os custos de infraestrutura para o crescimento da ocupação horizontal. Para os assentamentos precários e as regularizações fundiárias, é importante incorporar tais serviços. O adensamento de áreas bem infraestruturadas e o controle da expansão urbana estão muito relacionados à qualidade e ao alcance do saneamento ambiental.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

O sistema de saneamento ambiental não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor, mas recomenda-se que o Plano Diretor apresente:

- **Definição do sistema:** descrição dos elementos considerados, abordando suas funções e hierarquias, quando for o caso. Se o município optar por não utilizar o sistema de saneamento ambiental no Plano Diretor, este pode dar diretrizes para que seu conteúdo seja incorporado pelo Plano Municipal de Saneamento Básico e pelo Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos no momento de sua execução ou revisão. Neste caso, as informações seguintes do item Planejamento não serão consideradas.

- **Mapeamento do sistema:** de preferência na mesma cartografia em que forem apresentados os demais sistemas de estruturação territorial ou, pelo menos, os mais influentes no sistema de saneamento ambiental (geralmente sistema de áreas verdes).

- **Articulações entre sistema, zoneamento (e outros instrumentos relacionados ao Plano Diretor), planos e políticas setoriais municipais:** principal forma de atrelar o sistema aos objetivos da política de desenvolvimento territorial municipal, que, se bem articulados, organizarão facilmente um plano de investimentos prioritários.

- **Plano de investimentos prioritários:** ações do poder público (programas, políticas, obras etc.) descritas em formato de texto, quadro e/ou tabela, com indicação de prioridade (e prazo, se for o caso) e preferencialmente articuladas a: (1) demarcação em mapa do local (imóvel, bairro, região) de investimento; (2) previsão ou sugestão de recursos orçamentários; e (3) instrumentos previstos, caso seja necessário (como o direito de preempção para obter terreno visando construir um centro de coleta, triagem e reciclagem). Os recursos orçamentários municipais podem incluir, por exemplo, dotações de leis orçamentárias anuais ou plurianuais (LDO, LOA, PPA), orçamentos participativos e percentuais de fundos da política urbana (ver Leis orçamentárias municipais).

Algumas articulações possíveis: Para áreas com presença de assentamentos precários e identificadas como suscetíveis a alagamentos frequentes, ou seja, em situação de risco, será preciso articular melhorias habitacionais e de urbanização, inclusive de saneamento ambiental. A demarcação destes territórios como Zona Especial de Interesse Social favorece a utilização das ferramentas de regularização fundiária e a elaboração de planos ou projetos de urbanização que deverão incluir diversas frentes de melhoria da qualidade urbana e ambiental. Uma das principais medidas a serem previstas são as intervenções para qualificação da segurança na área, a fim de reduzir ou eliminar os riscos de alagamento aos quais estão sujeitos as pessoas moradoras, evitando removê-las. Estas medidas podem incluir obras como galerias, bacias de retenção de águas pluviais e intervenções para melhoria da microdrenagem do local ou das áreas de influência, por exemplo, aumentando a permeabilidade de áreas públicas como praças, ruas e calçadas.

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

Como foi dito, o sistema de saneamento ambiental não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e, portanto, não exige aprovação de qualquer outra normativa. Vale lembrar que conteúdo similar ao do sistema pode ser incorporado pelo Plano de Saneamento Básico[67] no momento de sua execução ou revisão, sendo importante, no entanto, que o Plano Diretor incorpore diretrizes para sua formulação.

67. Lei 11.445/2007, denominada Lei do Saneamento Básico, e do Decreto 7.217/2010, regulamentou a gestão do saneamento nos municípios brasileiros.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O sistema de saneamento ambiental pode subsidiar cotidianamente a gestão municipal, propiciando maior articulação entre a política setorial e a política de desenvolvimento territorial e direcionando a elaboração de ações, políticas e investimentos setoriais, além de estabelecer bases para a construção de formas e ferramentas de monitoramento da dinâmica urbana.

Inclusão das diretrizes e visão de futuro do sistema de saneamento ambiental em políticas setoriais e de desenvolvimento territorial

Discutir com equipes técnicas e profissionais da gestão municipal as informações obtidas com os levantamentos de reconhecimento do território e as leituras cruzadas que compõem o mapa de sistemas de estruturação territorial é fundamental para que estes possam conhecer seu potencial de utilização cotidiana. É uma forma de capacitação de servidores que nem sempre estiveram presentes na elaboração do Plano Diretor, visando incluir as diretrizes e visão de futuro de cada sistema no cotidiano administrativo municipal, por meio do desenvolvimento territorial e da priorização de políticas setoriais. É importante que as equipes técnicas e pessoas gestoras da política reconheçam no Plano Diretor os instrumentos que constituem sua atuação na gestão cotidiana. Com isso, o sistema de estruturação territorial pode ser usado estrategicamente para articular e direcionar ações, programas e recursos setoriais de forma territorializada. Como dito anteriormente, a utilização de sistemas de informação geográfica pode facilitar a integração entre os múltiplos aspectos territoriais, sociais e econômicos do município.

Monitoramento do desenvolvimento urbano a partir do sistema de saneamento ambiental

Para além de uma leitura técnica e de um conjunto de previsões e desejos, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Perguntas como se as obras e os investimentos contribuíram para o alcance do saneamento ambiental e em quais locais, se houve melhoria da qualidade urbana e ambiental, se as articulações entre o sistema e outros instrumentos se efetivaram, se o número de domicílios atendidos aumentou, se as doenças relacionadas à ausência de saneamento foram reduzidas ou outros objetivos apontados para o instrumento no âmbito do Plano Diretor devem ser respondidas neste processo para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, inclusive o plano de investimentos prioritários. Criar e manter um banco de dados atualizado sobre o saneamento ambiental (local e grau de atendimento, índices qualitativos) é importante para orientar as ações técnicas e administrativas municipais, e sua divulgação pública e transparente contribui para o controle social.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades e Organização Pan-Americana da Saúde, Política e Plano Municipal de Saneamento Básico: experiências e recomendações (2.ed., Brasília: Ministério das Cidades, 2011), disponível online.

SISTEMA DE ÁREAS VERDES

O QUE É?

O sistema de áreas verdes organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre os diversos tipos de áreas verdes públicas ou privadas no território municipal, com relação a características, porte, grau de fragilidade, função ambiental e categorização. Trata de massas arbóreas e arborização urbana significativas, praças e parques, brejos e áreas alagáveis, áreas verdes de proteção ou preservação ambiental e permanente, e **paisagens culturais.** Pode abranger estruturas verdes tanto em área urbana quanto em área rural, e deve dar especial atenção às áreas de transição entre ambas.

PAISAGENS CULTURAIS são aquelas constituídas por elementos naturais e culturais, representativas de interações do homem com o meio natural e que possuem valores a serem protegidos.

Envolve as áreas verdes públicas e privadas que podem ter características mais urbanas (como massas arbóreas e arborização urbana significativas, praças, parques urbanos ou áreas destinadas como verdes devido a parcelamento, ainda que não estruturadas) ou menos urbanas, como áreas de proteção ambiental, de preservação permanente (inclusive dos rios), Unidades de Conservação, bosques; brejos e áreas alagáveis, ou áreas não urbanizadas e com alta declividade (não urbanizáveis). Principalmente no caso de áreas rurais – mas não apenas – pode haver estruturas verdes que ultrapassam os limites municipais, ou seja, que pressupõem articulações regionais de uso e de manejo.

Algumas áreas verdes englobam ou pertencem a elementos de outros sistemas, sendo que o nível de separação ou integração para elaborar o mapa do sistema de estruturação territorial deve ser definido por cada município. Por exemplo, centros comunitários, museus e quadras de esportes, entre outros equipamentos, frequentemente fazem parte de praças e parques urbanos, que por sua vez serão mapeados pelo sistema de áreas verdes, mas também podem estar contemplados no sistema de equipamentos públicos. Já os mananciais serão identificados no sistema de saneamento ambiental, mas podem e devem ter áreas verdes protegendo-os. Nas áreas urbanas, fundos de vale e cursos de água podem ser recuperados e reintegrados à paisagem. O importante é que haja coerência nas definições, sendo que as leituras devem ser sobrepostas e articuladas.

Ler o conteúdo sobre Sistemas de Estruturação Territorial.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do sistema de áreas verdes são:

- Avaliar, a partir de leituras cruzadas e territorializadas, a existência, a utilização e a adequação das estruturas verdes em áreas urbanas e rurais.
- Promover a articulação entre as diversas áreas verdes do município, de forma a melhorar a qualidade de vida nas cidades e nas zonas rurais, trazendo diversos benefícios à sociedade (por exemplo, propiciar áreas qualificadas para lazer, educação ambiental e cultura), ao meio ambiente (como a integração ecossistêmica, a preservação de recursos naturais e a mitigação de danos ambientais) e à economia (por exemplo, reduzir custos oriundos da degradação ambiental, ou desenvolver o potencial econômico de uso em algumas áreas verdes, por meio do turismo sustentável, da pesquisa ou da produção de alimentos que contribua para a garantia da segurança alimentar local).
- Garantir a manutenção das áreas verdes e da qualidade do ar, proteger o patrimônio natural e cultural, e contribuir para a mitigação, adaptação e resiliência às mudanças climáticas em nível local e regional.
- Organizar plano de investimentos prioritários para áreas verdes, articulando a visão de futuro do município a previsões orçamentárias, obras e equipamentos de impacto, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Macrozoneamento, no Zoneamento ou em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

Estratégias relacionadas	
E09	Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.
E23	Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário, mobilidade ativa e outros.
E25	Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.
E27	Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.
E28	Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.
E62	Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.
E63	Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental.

E64	Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.
E65	Viabilizar a aquisição de terrenos estratégicos para conversão em áreas verdes.
E66	Planejar e articular as áreas verdes municipais às áreas de relevância regional ou metropolitana.
E67	Promover a articulação e integração da rede hídrica às áreas verdes municipais, considerando a dimensão regional das áreas de preservação.
E68	Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.
E73	Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações.
E79	Garantir terra para a produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável.
E84	Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação do equipamento de mobilidade sobre o meio urbano ou seu entorno.
E105	Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a adoção de medidas de eficiência energética em construções.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO [dados, informações e análises]

Para a etapa preparatória para a utilização do instrumento, é importante envolver as equipes técnicas e/ou pessoas gestoras de secretarias e órgãos municipais relacionados ao tema, pois estas pessoas poderão contribuir no levantamento de dados, demandas e sua respectiva territorialização. No caso do sistema de áreas verdes, podem ser envolvidas, de acordo com a estrutura institucional de cada município, secretarias como as de Meio Ambiente, Desenvolvimento Rural, Agricultura, Turismo, Esporte e Lazer, Obras, Desenvolvimento Urbano ou Planejamento, além de conselhos municipais correlatos.

- **Mapa de estruturas do sistema de áreas verdes:** estruturar e hierarquizar as áreas identificadas, a partir do grau de **fragilidade ambiental**, por exemplo, ou do tipo de uso, do nível de proteção ou de preservação necessários (inclusive a partir do grau de relevância cultural, paisagística e/ou histórica das áreas). As áreas frágeis e/ou previstas para recuperação ambiental (reflorestamento, por exemplo), assim como as que prestam serviços ecossistêmicos (por exemplo, pomares, corredores ecológicos, e áreas para proteção de mananciais ou para ações de **mitigação e adaptação à mudança do clima**) constituem os elementos básicos a serem mapeados e são parte dos levantamentos sugeridos na Etapa 2 – Formulação das propostas.

A maior parte das **MUDANÇAS CLIMÁTICAS** que ocorrem atualmente é resultado da ação humana e, portanto, é fundamental que sejam incorporadas estratégias de resposta a tais mudanças nas políticas e ações voltadas ao desenvolvimento territorial e socioambiental. Mitigação e adaptação são duas formas distintas de resposta: a mitigação visa prevenir danos climáticos e ambientais de forma indireta, enquanto a adaptação previne tais danos diretamente.

- **Dados sobre demandas para as áreas verdes:** demandas populares específicas feitas ao poder público devem ser consideradas, mas também é interessante mapear bairros sem acesso a estruturas verdes, tais como praças, parques, territórios com cobertura vegetal e/ou permeabilidade insuficientes. Além disso, é importante checar se estão previstas ou sendo monitoradas medidas compensatórias ou mitigadoras de impactos ambientais que influenciarão o sistema de áreas verdes.

Identificar e analisar as áreas verdes – em terras urbanizadas ou não – pressupõem também olhar se há pessoas que vivem nelas. A sobreposição entre moradia e as áreas verdes pode surgir em diversos cenários, como nos locais onde residem povos e comunidades tradicionais em forte interação e dependência com o meio ambiente, ou em áreas de proteção ambiental que foram ocupadas pela população de baixa renda, entre outras possibilidades. Estas áreas, embora possam ser mapeadas no sistema de áreas verdes dependendo de seu papel no Sistema Ambiental Municipal, podem ser identificadas com um Zoneamento ou Zoneamento Especial que estabeleça objetivos e parâmetros mais específicos às suas características.

- **Planos e instrumentos relacionados ao sistema (em escalas diversas):** identificar se há planos em escalas diversas (municipal, metropolitana, regional, estadual, federal) que incidem sobre áreas verdes do território municipal para (1) subsidiar o sistema de áreas verdes e (2) dialogar com o Zoneamento.

O sistema de áreas verdes pode estar relacionado a diversos tipos de planos em escalas superiores à municipal, como planos de manejo, de meio ambiente, de preservação/APPs, ou de zoneamento ecológico-econômico. Tais planos devem ser considerados durante a definição de estratégias, ações e recursos para o sistema de áreas verdes municipal.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

O sistema de áreas verdes não é um conteúdo obrigatório, mas recomenda-se que o Plano Diretor apresente:

- **Definição do sistema:** descrição dos elementos considerados, abordando suas funções e hierarquias, quando for o caso.

- **Mapeamento do sistema:** de preferência na mesma cartografia em que forem apresentados os demais sistemas de estruturação territorial ou, pelo menos, os mais influentes no sistema de áreas verdes (geralmente, sistema de saneamento ambiental).

- **Articulações entre sistema, zoneamento (e outros instrumentos relacionados ao Plano Diretor), planos e políticas setoriais municipais:** principal forma de atrelar o sistema aos objetivos da política de desenvolvimento territorial municipal, que, se bem articulados, organizarão facilmente um plano de investimentos prioritários.

- **Plano de investimentos prioritários:** ações do poder público (programas, políticas, obras etc.) descritas em formato de texto, quadro e/ou tabela, com indicação de prioridade (e prazo, se for o caso) e preferencialmente articuladas a: (1) demarcação em mapa do local (imóvel, bairro, região) de investimento; (2) previsão ou sugestão de recursos orçamentários; e (3) instrumentos previstos, caso seja necessário (como a previsão de EIV ou EIA/RIMA para exigência de medida compensatória de impacto gerado por um grande empreendimento). Os recursos orçamentários municipais podem incluir, por exemplo, dotações de leis orçamentárias anuais ou plurianuais (LDO, LOA, PPA), orçamentos participativos e percentuais de fundos da política urbana (ver Leis orçamentárias municipais).

Algumas articulações possíveis: Caso haja alguma propriedade privada ou pública em território urbano com áreas verdes significativas, o local pode ser demarcado por meio do Zoneamento como Zona de Interesse Ambiental (ou similar),indicando assim sua relevância para o município, e adicionalmente pode ser empregado o Pagamento por Serviços Ambientais prestados. A partir desta demonstração inicial de valorização ambiental do imóvel, a Transferência do Direito de Construir pode ser usada para que a área não seja edificada e os recursos gerados sejam utilizados em sua preservação e abertura à sociedade. Outra possibilidade é utilizar o Direito de Preempção a fim de que o município tente adquirir a área para imóveis privados e busque recursos para executar obras para transformar o imóvel em praça ou parque público. Sob orientação do plano de investimentos prioritários, estas diretrizes poderão ser incorporadas no momento da elaboração das leis orçamentárias municipais subsequentes para garantir recursos financeiros, sem impedir a busca por outros recursos públicos (municipais, estaduais e federais) ou privados. Tais prioridades também incidirão na organização técnica e administrativa da Prefeitura para a elaboração de projetos específicos ou alocação de servidores, entre outros.

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

- Como foi dito, o sistema de áreas verdes não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e, portanto, não exige aprovação de qualquer outra normativa. Vale lembrar que as áreas de proteção ambiental costumam ser abordadas a partir de zonas específicas no Zoneamento ou como Zonas Especiais. Por isso, o sistema de áreas verdes é um passo importante na caracterização destas áreas, bem como na definição de parâmetros e estratégias para as mesmas.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O sistema de áreas verdes pode subsidiar cotidianamente a gestão municipal, propiciando maior articulação entre a política setorial e a política de desenvolvimento territorial, direcionando a elaboração de ações, políticas e investimentos setoriais, além de estabelecer bases para a construção de formas e ferramentas de monitoramento da dinâmica urbana, rural e de preservação do meio ambiente.

Inclusão das diretrizes e visão de futuro do sistema de áreas verdes em políticas setoriais e de desenvolvimento territorial

Discutir com equipes técnicas e profissionais da gestão municipal as informações obtidas com os levantamentos de reconhecimento do território e as leituras cruzadas que compõem o mapa de sistemas de estruturação territorial é fundamental para que estes possam conhecer seu potencial de utilização cotidiana. É uma forma de capacitação de servidores que nem sempre estiveram presentes na elaboração do Plano Diretor, visando incluir as diretrizes e a visão de futuro de cada sistema no cotidiano administrativo municipal, por meio do desenvolvimento territorial e da priorização de políticas setoriais. É importante que as equipes técnicas e pessoas gestoras da política reconheçam no Plano Diretor os instrumentos que constituem sua atuação na gestão cotidiana. Com isso, o sistema de estruturação territorial pode ser usado estrategicamente para articular e direcionar ações, programas e recursos setoriais de forma territorializada. Como dito anteriormente, a utilização de sistemas de informação geográfica pode facilitar a integração entre os múltiplos aspectos territoriais, sociais e econômicos do município.

Monitoramento do desenvolvimento urbano a partir do sistema de áreas verdes

Para além de uma leitura técnica e de um conjunto de previsões e desejos, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Perguntas como se os investimentos contribuíram para a biodiversidade local, para atividades de esporte e lazer ou para a preservação/recuperação de áreas ambientalmente frágeis, se houve melhoria da qualidade urbana e ambiental, se as arti-

culações entre o sistema e outros instrumentos se efetivaram devem ser respondidas neste processo para que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, inclusive o plano de investimentos prioritários. Criar e manter um banco de dados atualizado sobre as ações realizadas e os recursos investidos no sistema de áreas verdes – articulando-o aos sistemas de monitoramento e de fiscalização de medidas mitigadoras ou compensatórias de empreendimentos/atividades de impacto (ver tema Grandes projetos de impacto) – é importante para orientar as ações técnicas e administrativas municipais, e sua divulgação pública e transparente contribui para o controle social.

SISTEMA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

O QUE É?

O sistema de equipamentos públicos organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre os equipamentos públicos no município: suas características, público a que se destina, objetivos, demandas, edificações, alcance e déficit de atendimento. Inclui equipamentos de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer, cultura e administrativos, com enfoque na área urbana, que concentra a maior parte da demanda, mas não deve ignorar os equipamentos localizados em área rural e os em área urbana que atendem a populações residentes em área rural.

Muito articulado às políticas setoriais, envolve equipamentos públicos de saúde (como unidades básicas de saúde, hospitais, clínicas públicas); educação (como escolas, creches, universidades, cursos técnicos), assistência social (como Centros de Referência de Assistência Social, unidades de acolhimento, centros de referência para população de rua); esporte e lazer (como quadras, praças esportivas, campos, pistas de skate, ciclismo e afins, além de equipamentos esportivos para deficientes físicos); cultura (como museus, teatros, centros culturais, bibliotecas, videotecas); administrativos (como a própria Prefeitura, secretarias, centros comunitários de bairro, administrações regionais ou distritais, da previdência, entre outros). Além da localização destes equipamentos, é interessante que o sistema aborde o alcance dos serviços prestados e a demanda por vagas, buscando identificar as áreas bem servidas e as deficitárias.

O sistema de equipamentos públicos relaciona-se com diversos planos municipais ligados às políticas setoriais, mas, diferentemente dos planos setoriais indicados por outros sistemas, não são essencialmente pautados pelo desenvolvimento territorial. Desta forma, o sistema é uma importante ferramenta de cruzamento de informações territorializadas de cada uma das políticas setoriais. Nos municípios em que já foram realizados tais planos, suas informações, as diretrizes e os equipamentos previstos são subsídios importantes para organizar o sistema de equipamentos. Nos que ainda não elaboraram os planos ou irão revisá-los, a compilação de dados e propostas elaborada para o sistema de equipamentos públicos pode subsidiar sua futura elaboração.

Muitos equipamentos públicos pertencem a diferentes sistemas, sendo que o nível de separação ou integração para elaborar o mapa do sistema de estruturação territorial deve ser definido por cada município. Por exemplo, centros comunitários, museus e quadras de esportes, entre outros, frequentemente fazem parte de praças e parques urbanos, que serão mapeados pelo sistema de áreas verdes. Já terminais de transporte público serão identificados no Sistema de mobilidade, mas podem ser entendidos como e até compartilhar espaço com outros equipamentos. Além dessas integrações sobre o tipo e a inserção dos equipamentos, também é preciso lembrar que as áreas mais bem equipadas ou então com equipamentos de grande porte constituem centralidades e relacionam-se a demandas de mobilidade, ou seja, estes três sistemas são muito articulados e podem ser realizados conjuntamente.

Ler o conteúdo sobre Sistemas de Estruturação Territorial.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do sistema de equipamentos públicos são:

- Identificar tanto a presença quanto e ausência de equipamentos públicos a partir de sua distribuição territorial (mapeamento), articulada às demandas levantadas no município, constituindo-se como uma ferramenta para análises qualitativas e quantitativas dos serviços públicos relacionadas ao uso e à ocupação do solo vigente e proposto.

- Construir uma visão de futuro a respeito do tema, por meio de propostas voltadas à redução de desigualdades socioespaciais criadas ou ampliadas pela falta de acesso universalizado a serviços públicos básicos.

- Organizar um plano de investimentos prioritários para equipamentos públicos, articulando a visão de futuro do município a previsões orçamentárias, obras e políticas setoriais, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento ou em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

Estratégias relacionadas	
E11	Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana
E17	Constituir banco de terras públicas.
E23	Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário, mobilidade ativa e outros.
E24	Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista.
E30	Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico de forma a equilibrar os usos no território.
E32	Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos, serviços básicos.
E59	Garantir implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E69	Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.
E72	Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos.
E79	Garantir terra para a produção agrícolafamiliar, agroecológica e sustentável.
E80	Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou regionalmente
E82	Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizar parcerias e integrar o planejamento e gestão de equipamentos públicos municipais.
E83	Viabilizar aquisição de imóveis para construir equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.
E86	Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (atividades âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e desenvolvimento urbano.
E88	Estímular a diversificação de atividades turísticas complementares.

COMO IMPLEMENTAR

COMO SE PREPARAR PARA UTILIZAR O INSTRUMENTO
[dados, informações e análises]

Para a etapa preparatória para utilização do instrumento, é importante envolver equipes técnicas e/ou pessoas gestoras de secretarias e órgãos municipais relacionados ao tema, pois estas pessoas poderão contribuir no levantamento de dados, demandas e sua respectiva territorialização. No caso do Sistema de Equipamentos Públicos, podem ser envolvidas, de acordo com a estrutura institucional de cada município, secretarias como as de Transportes, Mobilidade, Obras, Desenvolvimento Urbano, Planejamento, Habitação, Saúde, Educação, Cultura, Esporte e Lazer, Governo e Assistência Social, além de conselhos municipais correlatos.

- **Mapa de estruturas do sistema de equipamentos públicos:** as edificações e sua hierarquia, quando for o caso (por porte do equipamento), constituem os elementos básicos a serem mapeados e são parte dos levantamentos sugeridos na Etapa 2 – Formulação das propostas. Também pode ser interessante estimar no mapa o alcance ou o raio de atendimento principal dos equipamentos levantados, de forma a identificar áreas não atendidas por determinados serviços, além de articular aos sistemas de mobilidade e centralidades.

- **Dados sobre demandas de equipamentos públicos:** análises preliminares sobre a quantidade de vagas oferecidas pelos principais tipos de serviço, os déficits identificados e as características territoriais de cada um. Dados gerais sobre o perfil da população (idade, renda, raça, gênero) cruzados com informações sobre onde mora e onde utiliza o respectivo serviço público podem qualificar informações sobre melhorias necessárias para cada tipo de deslocamento e previsão de novos equipamentos. Estas informações colaboram tanto para identificar déficits no território (como bairros que necessitam melhoria no atendimento por serviços de assistência social, por exemplo) quanto para a projeção de demandas (áreas sendo ocupadas, novos loteamentos).

> Mesmo que sejam identificados de forma preliminar, os números relativos à demanda por serviços públicos, oferta de vagas e capacidade de suporte de determinado equipamento podem sinalizar, pela necessidade de melhoria de equipamentos e serviços existentes, não necessariamente a previsão de novos equipamentos. Qualificar e ampliar estruturas existentes é uma alternativa tão relevante para o atendimento das necessidades futuras quanto a previsão de novas obras, além de poderem reduzir custos públicos.

- **Dados de acessibilidade:** avaliação das condições de acessibilidade nas edificações dos equipamentos públicos, inclusive suas calçadas, a fim de organizar intervenções prioritárias para adequação dos edifícios. Ao mapear os equipamentos é possível articulá-los a categorias simplificadas que auxiliem em avaliações preliminares (por exemplo, acessíveis, não acessíveis e parcialmente acessíveis).

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

O sistema de equipamentos públicos não é um conteúdo obrigatório, mas recomenda-se que o Plano Diretor apresente:

- **Definição do sistema:** descrição dos elementos considerados, abordando suas funções e hierarquias, quando for o caso.

- **Mapeamento do sistema:** de preferência na mesma cartografia em que forem apresentados os demais sistemas de estruturação territorial ou, pelo menos, os mais influentes no sistema de equipamentos públicos (geralmente sistemas de centralidades e de mobilidade).

- **Articulações entre sistema, Zoneamento (e outros instrumentos relacionados ao Plano Diretor), planos e políticas setoriais municipais:** principal forma de atrelar o sistema aos objetivos da política de desenvolvimento territorial municipal, que, se bem articulados, organizarão facilmente um plano de investimentos prioritários.

- **Plano de investimentos prioritários:** ações do poder público (programas, políticas, obras etc.) descritas em formato de texto, quadro e/ou tabela, com indicação de prioridade (e prazo, se for o caso) e preferencialmente articuladas a: (1) demarcação em mapa do local (imóvel, bairro, região) de investimento; (2) previsão ou sugestão de recursos orçamentários; para os instrumentos previstos, caso seja necessário (como o direito de preempção). Os recursos orçamentários municipais podem incluir, por exemplo, dotações de leis orçamentárias anuais ou plurianuais (LDO, LOA, PPA), orçamentos participativos e percentuais de fundos da política urbana (ver Leis orçamentárias municipais).

Algumas articulações possíveis: Em área urbana consolidada, porém pouco adensada, pode haver boa oferta de vagas para serviços disponibilizados por diversos equipamentos públicos. O Zoneamento pode indicar que esta área é passível de adensamento populacional, o que pode ser viabilizado, dentre outras ações, pela utilização do Consórcio Imobiliário para a produção de habitação de interesse social em terreno privado não utilizado, trazendo mais pessoas moradoras para o local. Além disso, seria possível melhorar a integração deste local dos equipamentos com outras regiões menos assistidas, para que outras(os) possam acessar tais vagas, por meio de, por exemplo, melhorias das condições de calçadas, implantação de ciclovias ou criação de novas linhas de transporte público. Além de incorporar diretrizes específicas aos planos setoriais pertinentes, podem ser buscados recursos financeiros públicos (municipais, estaduais e federais) ou privados sob orientação do plano de investimentos prioritários. Tais prioridades também incidirão na organização técnica e administrativa da Prefeitura para a elaboração de projetos específicos ou alocação de servidores, entre outros.

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

Como foi dito, o sistema de equipamentos públicos não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e, portanto, não exige aprovação de qualquer outra normativa.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O sistema de equipamentos públicos pode subsidiar cotidianamente a gestão municipal, propiciando maior articulação entre a política setorial e a política de desenvolvimento territorial, direcionando a elaboração de ações, políticas e investimentos setoriais, além de estabelecer bases para a construção de formas e ferramentas de monitoramento da dinâmica urbana.

Inclusão das diretrizes e visão de futuro do sistema de equipamentos públicos em políticas setoriais e de desenvolvimento territorial

Discutir com equipes técnicas e profissionais da gestão municipal as informações obtidas com os levantamentos de reconhecimento do território e as leituras cruzadas que compõem o mapa de Sistemas de Estruturação Territorial é fundamental para que estes possam conhecer seu potencial de utilização cotidiana. É uma forma de capacitação de servidores que nem sempre estiveram presentes na elaboração do Plano Diretor, visando incluir as diretrizes e visão de futuro de cada sistema no cotidiano administrativo municipal, por meio do desenvolvimento territorial e da priorização de políticas setoriais. É importante que as equipes técnicas e pessoas gestoras da política reconheçam no Plano Diretor os instrumentos que constituem sua atuação na gestão cotidiana. Com isso, o sistema de estruturação territorial pode ser usa-

do estrategicamente para articular e direcionar ações, programas e recursos setoriais de forma territorializada. Como dito anteriormente, a utilização de sistemas de informação geográfica pode facilitar a integração entre os múltiplos aspectos territoriais, sociais e econômicos do município.

Monitoramento do desenvolvimento urbano a partir do sistema de equipamentos públicos

Para além de uma leitura técnica e de um conjunto de previsões e desejos, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Perguntas como se as obras e os investimentos contribuíram para a **universalização** do acesso aos serviços públicos e em quais áreas, se houve melhoria da qualidade urbana e ambiental, se as articulações entre o sistema e outros instrumentos se efetivaram, se déficits específicos foram reduzidos ou outros objetivos apontados para o instrumento no âmbito do Plano Diretor devem ser respondidas neste processo, a fim de que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, inclusive o plano de investimentos prioritários. Criar e manter um banco de dados atualizado sobre a quantidade, o tipo e o financiamento das obras de equipamentos públicos é importante para orientar as ações técnicas e administrativas municipais, e sua divulgação pública e transparente contribui para o controle social.

SISTEMA DE CENTRALIDADES

O QUE É?

O sistema de centralidades organiza, mapeia e propõe informações integradas sobre áreas de atração cotidiana de pessoas pela concentração de determinados usos e/ou pela oferta de empregos, no sentido de tipo, porte e quantificação de estabelecimentos ou empreendimentos, tamanho da área/bairro/região, quantificação de empregos (formais ou informais), raio ou área de influência da centralidade. Inclui áreas de concentração de empregos formais e informais; áreas de concentração de usos comerciais e de serviços; grandes equipamentos coletivos privados e/ou empreendimentos com impacto de vizinhança (universidades, hospitais, centros comerciais, estádios); e distritos e ocupações de características urbanas em área rural.

O Sistema de Centralidade pode ser compreendido como um aglutinador de características e elementos de outros sistemas, principalmente o de mobilidade urbana e de equipamentos públicos, sendo que o nível de separação ou integração para elaborar o mapa do sistema de estruturação territorial deve ser definido por cada município. Por tratar de áreas que costumam concentrar equipamentos públicos, este sistema está relacionado a diversas políticas setoriais e, como necessita de boas condições de acesso da população, a planos de mobilidade. Por abordar distritos rurais, relaciona-se ainda a planos de desenvolvimento rural sustentável. Os centros históricos urbanos são frequentemente áreas que concentram empregos, turismo e equipamentos culturais, articulando as centralidades a planos de preservação do patrimônio e de desenvolvimento econômico. Estes são apenas alguns exemplos, pois as formas de articulação são múltiplas e o sistema de centralidades pode subsidiar a elaboração de diversos outros instrumentos, planos e ações.

Ler o conteúdo sobre Sistemas de Estruturação Territorial.

PARA QUE SERVE?

Os objetivos do sistema de centralidades são:

- Identificar e caracterizar áreas que concentram oportunidades, mapeando-as e articulando-as a outras demandas levantadas no município, constituindo-se numa ferramenta para análises qualitativas das ofertas de emprego e serviços relacionadas ao uso e à ocupação do solo vigente e proposto.

- Construir uma visão de futuro a respeito do tema por meio de propostas voltadas ao incentivo do **uso misto**, buscando reduzir desigualdades socioespaciais criadas ou ampliadas pela dificuldade de universalizar o acesso a serviços públicos básicos, bem como a emprego e renda. Isto pode acontecer com o sistema de centralidades embasando propostas voltadas ao incentivo de usos não-residenciais em áreas predominantemente residenciais (criação de centralidades) e/ou por meio de propostas voltadas à moradia nas centralidades identificadas, geralmente áreas bem **infraestruturadas**.

- Organizar plano de investimentos prioritários a partir das centralidades, não necessariamente restritos a seus limites territoriais, de forma a articular a visão de futuro do município a previsões orçamentárias, a obras e políticas setoriais, assim como às propostas de uso e de ocupação do solo consolidadas no Zoneamento ou em outros instrumentos de indução do desenvolvimento urbano.

Estratégias relacionadas	
E22	Promover o uso misto de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta e emprego e moradia, além de maior qualidade e segurança no espaço urbano.
E24	Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista
E26	Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas.
E30	Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico de forma a equilibrar os usos no território.
E32	Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos, serviços básicos.
E34	Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e dinamização das áreas centrais ou históricas.
E37	Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais.
E44	Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.
E49	Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas com potencial de gerar empregos para população local.
E50	Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novas empresas.
E60	Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.
E76	Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado
E86	Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (atividades âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e desenvolvimento urbano.
E90	Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano.

COMO IMPLEMENTAR

INFORMAÇÃO [como se preparar para utilizar o instrumento]

Para a etapa preparatória para a utilização do instrumento, é importante envolver equipes técnicas e/ou pessoas gestoras de secretarias e órgãos municipais relacionados ao tema, pois estas pessoas poderão contribuir no levantamento de dados, demandas e sua respectiva territorialização. No caso do sistema de centralidades, por aglutinar diversos usos e atividades, boa parte das secretarias municipais pode ser envolvida, de acordo com a estrutura institucional de cada município; porém sugere-se aproveitar também as informações providas pelas secretarias contatadas no processo de mapeamento dos outros Sistemas de Estruturação Territorial e focar nos setores ligados a desenvolvimento econômico urbano e rural. Seriam secretarias como Desenvolvimento Urbano, Planejamento, Habitação, Governo, Indústria, Comércio, Turismo, Patrimônio ou Desenvolvimento Rural, além de conselhos municipais correlatos.

- **Dados básicos para mapear estruturas do sistema de centralidades:** identificar edificações ou empreendimentos de significativos porte e atração de público (como centros comerciais, estádios, hospitais e universidades públicos e privados), inclusive grandes empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança ou Estudo de Impacto Ambiental (EIA). Ver o mapa de uso do solo existente para identificar áreas com maior presença de usos não residenciais (por exemplo, comércio e serviços), buscando categorizar e/ou hierarquizar tais áreas para então delinear trechos do território (perímetros aproximados) que concentram tais usos. No perímetro rural, mapear e, se possível, relacionar com mapa de uso do solo dos distritos ou outros aglomerados de características urbanas. Estes são os elementos básicos a serem mapeados e são parte dos levantamentos sugeridos na Etapa 2 – Formulação das propostas. Também pode ser interessante estimar no mapa o alcance ou o raio de atendimento principal das centralidades levantadas, de forma a identificar áreas não atendidas por determinados serviços, além de articular aos sistemas de mobilidade e equipamentos públicos.

- **Dados sobre áreas com reduzida oferta de empregos:** ver no mapa de uso do solo existente quais são as áreas com predomínio de usos residenciais e pouca oferta de empregos. Dados gerais sobre o perfil da população residente (idade, renda, raça, gênero) podem direcionar a previsão de ações e de investimentos para incentivo do **uso misto** nestas áreas, de acordo com a necessidade de seus habitantes.

CONTEÚDO BÁSICO A SER REGULAMENTADO [no Plano Diretor ou em Leis Específicas]

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

O sistema de centralidades não é um conteúdo obrigatório, mas recomenda-se que o Plano Diretor apresente:

- **Definição do sistema:** descrição dos elementos considerados, abordando suas funções e hierarquias, quando for o caso.

- **Mapeamento do sistema:** de preferência na mesma cartografia em que forem apresentados os demais Sistemas de Estruturação Territorial ou, pelo menos, os mais influentes no sistema de centralidades (geralmente, sistemas de equipamentos públicos e de mobilidade). De forma preliminar ou simplificada, os trechos urbanos identificados como centralidades não precisam ter perímetros exatos, podendo ser delineados de forma aproximada ou mesmo indicados a partir de pontos ou eixos considerados como centralidades principais, secundárias etc.

- **Articulações entre sistema, Zoneamento (e outros instrumentos relacionados ao Plano Diretor), planos e políticas setoriais municipais:** principal forma de atrelar o sistema aos objetivos da política de desenvolvimento territorial municipal, que, se bem articulados, organizarão facilmente um plano de investimentos prioritários.

- **Plano de investimentos prioritários:** ações do poder público (programas, políticas, obras etc.) descritas em formato de texto, quadro e/ou tabela, com indicação de prioridade (e prazo, se for o caso) e preferencialmente articuladas a: (1) demarcação em mapa do local (imóvel, bairro, região) de investimento; (2) previsão ou sugestão de recursos orçamentários; e (3) instrumentos previstos, caso seja necessário (como exigência de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e pedido de contrapartida voltada à melhoria da estrutura de mobilidade para acesso ao local). Os recursos orçamentários municipais podem incluir, por exemplo, dotações de leis orçamentárias anuais ou plurianuais (LDO, LOA, PPA), orçamentos participativos e percentuais de fundos da política urbana (ver Leis orçamentárias municipais).

Algumas articulações possíveis: Em uma área urbana central, com presença simultânea de edificações de interesse histórico para preservação e de vários estabelecimentos de comércio e serviços, mas com baixa densidade, podem ser aplicados o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios para que alguns terrenos subutilizados sejam aproveitados para produção de moradia. Ao mesmo tempo, a aplicação da Transferência do Direito de Construir pelas pessoas proprietárias de imóveis de interesse histórico pode gerar recursos para a manutenção de suas edificações, a partir de plano de preservação elaborado pelo poder público ou pelos interessados privados, com anuência da Prefeitura. Com mais pessoas residindo na área, será importante priorizar investimentos de micromobilidade, como a adequação de calçadas e ciclovias, que podem ter recursos obtidos em financiamentos públicos (municipais, estaduais e federais) ou privados sob orientação do plano de investimentos prioritários. Tais prioridades também incidirão na organização técnica e administrativa da Prefeitura para a elaboração de projetos específicos ou alocação de servidores, entre outros.

O que deve ser regulamentado no Plano Diretor

Como foi dito, o sistema de centralidades não é conteúdo obrigatório do Plano Diretor e, portanto, não exige aprovação de qualquer outra normativa.

COMO FUNCIONA NO DIA-A-DIA [quais os passos da implementação]

O sistema de centralidades pode subsidiar cotidianamente a gestão municipal, propiciando maior articulação entre a política setorial e a política de desenvolvimento territorial, direcionando a elaboração de ações, políticas e investimentos setoriais, além de estabelecer bases para a construção de formas e ferramentas de monitoramento da dinâmica urbana e rural.

Inclusão das diretrizes e visão de futuro do sistema de centralidades em políticas setoriais e de desenvolvimento territorial

Discutir com as equipes técnicas e profissionais da gestão municipal as informações obtidas com os levantamentos de reconhecimento do território e as leituras cruzadas que compõem o mapa de Sistemas de Estruturação Territorial é fundamental para que estes possam conhecer

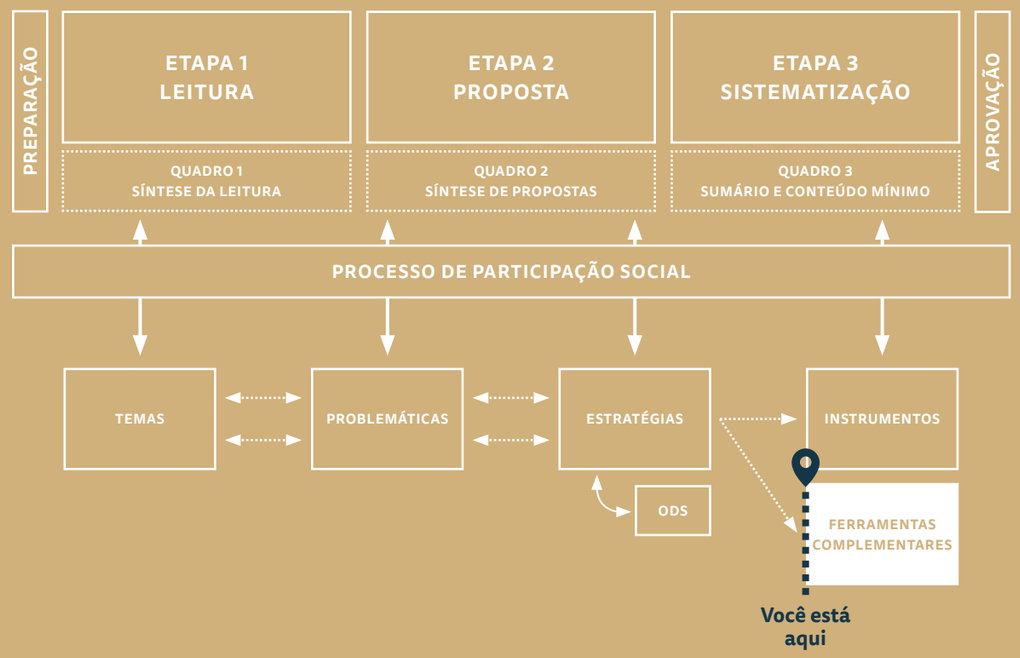
seu potencial de utilização cotidiana. É uma forma de capacitação de servidores que nem sempre estiveram presentes na elaboração do Plano Diretor, visando incluir as diretrizes e visão de futuro de cada sistema no cotidiano administrativo municipal, por meio do desenvolvimento e da priorização de políticas setoriais. É importante que as equipes técnicas e pessoas gestoras da política reconheçam no Plano Diretor os instrumentos que constituem sua atuação na gestão cotidiana. Com isso, o sistema de estruturação territorial pode ser usado estrategicamente para articular e direcionar ações, programas e recursos setoriais de forma territorializada. Como dito anteriormente, a utilização de sistemas de informação geográfica pode facilitar a integração entre os múltiplos aspectos territoriais, sociais e econômicos do município.

Monitoramento do desenvolvimento urbano a partir do sistema de centralidades

Para além de uma leitura técnica e de um conjunto de previsões e desejos, é interessante que o município avance para a avaliação e o monitoramento da dinâmica urbana. Perguntas como se as obras e os investimentos contribuíram para uma distribuição mais equitativa de oportunidades e o acesso a emprego e renda (ou estudo, serviços etc.), se houve melhoria da qualidade urbana e ambiental, se as articulações entre o sistema e outros instrumentos se efetivaram, se centros históricos conseguiram promover a preservação e o desenvolvimento econômico simultaneamente ou outros objetivos apontados para o instrumento no âmbito do Plano Diretor devem ser respondidas neste processo, a fim de que a utilização do instrumento seja aperfeiçoada ou corrigida, inclusive o plano de investimentos prioritários.

Ferramentas complementares

F01 Abandono da Propriedade Urbana Particular
F02 Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
F03 Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)
F04 Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
F05 Código de Obras e Edificações (COE)
F06 Código de Posturas
F07 Consórcio Público Intermunicipal
F08 Contribuição de Melhoria
F09 Direito de Superfície
F10 Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
F11 Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
F12 Imposto Predial e Territorial Urbana (IPTU) e ITBI
F13 Leis Orçamentárias Municipais
F14 Licenciamento Ambiental
F15 Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
F16 Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
F17 Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC)
F18 Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
F19 Plano Municipal de Arborização Urbana
F20 Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
F21 Plano Municipal de Iluminação Pública
F22 Plano Municipal de Mobilidade Urbana
F23 Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)
F24 Plano Municipal de Saneamento Básico
F25 Plano Municipal de Turismo
F26 Regularização Fundiária
F27 Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
F28 Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
F29 Tombamento Municipal
F30 Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE)
F31 Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
F32 Parcerias Público Privadas (PPP)
F33 Plano de Manejo de Águas Pluviais (Plano de Drenagem)



O QUE É?

O **Abandono** é uma das hipóteses de enquadramento previstas para que uma pessoa proprietária perca o direito de propriedade sobre um imóvel. Serve para caracterizar o pouco ou nenhum uso da propriedade imobiliária ou, ao menos, o descumprimento da função social da propriedade. Depois de caracterizado, se for um terreno ou prédio urbano, resta à prefeitura arrecadar a propriedade imobiliária e utilizá-la. A legislação federal não exige que seja criada regulamentação municipal, e o Abandono foi disciplinado pelo Código Civil em 2002 (art. 1.276), sendo caracterizado por:

- Falta de atos inerentes à ocupação de fato do imóvel (a posse);
- Falta de pagamento das taxas e impostos incidentes sobre o imóvel.

Apesar de a lei falar que o Abandono é presumido (de forma absoluta) para quem deixar de pagar os tributos decorrentes de sua propriedade, é prudente que a prefeitura faça um levantamento dos imóveis visivelmente abandonados no município. Isso porque a lei resguarda a posse de terceiros que não tenham a propriedade do imóvel.

Após o levantamento, devem ser vistos para quais dos imóveis listados como abandonados o IPTU (ou o ITR, no caso de áreas rurais) não é pago.

O município de Niterói encaminhou o projeto de lei regulamentando o Abandono de propriedade e vinculando sua utilização prioritariamente para a produção de habitação de interesse social. Saiba mais na Lei Municipal n. 2550/08.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Abandono relaciona-se ao Plano Diretor, pois é papel deste fazer a articulação da política urbana com a habitacional e, apesar de não ser exigida regulamentação municipal para aplicação do Abandono, recomenda-se que o município fixe critérios de caracterização de imóveis abandonados. Também não é prevista a notificação da pessoa proprietária, mas o município pode regulamentar procedimentos para a notificação e até mesmo para a publicação de edital a fim de se evitar quaisquer contestações judiciais posteriores. A caracterização de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, bem como sua notificação foram abordadas pelo instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e é interessante que isso seja condizente com os procedimentos e regramentos do Abandono, sendo o Plano Diretor o melhor meio de articular tais instrumentos, regras e processos.

Além disso, o Plano Diretor deve demarcar as áreas nas quais reside a população de baixa renda, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), bem como áreas e imóveis vazios ou subutilizados, caracterizando-as. Identificando quais são as habitações de propriedade pública ou privada é possível direcionar as respectivas ações para disponibilizar o imóvel para produção de moradia de interesse social. O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) também articula instrumentos previstos pela política urbana municipal, como as diretrizes do Macrozoneamento, as ZEIS, os instrumentos de controle da função social da propriedade, mas também a assessoria técnica habitacional gratuita e os instrumentos de regularização fundiária (incluindo o Abandono), entre outros.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades, Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade! (org. Raquel Rolnik. Brasília: Ministério das Cidades, 2010), disponível online.

O QUE É?

O Estatuto da Cidade traz a possibilidade de utilizar a **assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos** (art. 4º, inciso IV, alínea r), e a Lei de Assistência Técnica à Moradia de Interesse Social (Lei Federal n. 11.888/08) trouxe outras contribuições ao tema, incluindo a previsão de que famílias com renda mensal de até três salários mínimos tenham direito ao acesso à engenharia e à arquitetura para projetos e obras. A assistência técnica é oferecida a famílias, cooperativas, entidades organizadas, associações de pessoas moradoras ou outros grupos que as representem. A assistência jurídica é ampla, abrangendo consultoria e orientação jurídica, além de assistência judiciária. A assistência jurídica é muito importante para a viabilização da regularização fundiária a partir de instrumentos como o usucapião urbano, o direito de superfície e a concessão de uso especial para fins de moradia, entre outros. Sobre o papel e as aplicações da assistência técnica para produção de moradia de interesse social e qualificação das condições habitacionais da população de baixa renda, Celso Sampaio, arquiteto e urbanista, em reunião preparatória para o Fórum Nacional "Um Projeto para as Cidades do Brasil", diz: "É possível pensar a assistência técnica como um serviço de apoio para a população de baixa renda, em seus projetos de autoconstrução da moradia ou mesmo de melhoria das construções existentes, a exemplo dos projetos Vivenda (São Paulo) ou da Ambiente Urbano (Rio de Janeiro), que tratam de melhoria habitacional em programas de urbanização de assentamentos precários. Trata-se, portanto, de implementar ações combinadas, de forma que o programa de melhorias não seja restrito à melhoria de favelas."

A lei 11.888/ 2008 sobre Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, conhecida como ATHIS assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6o da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea r do inciso V do caput do art. 4o da Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal.

O município pode prestar o serviço de assistência jurídica gratuita de diferentes formas, como, por exemplo: realizando convênio com a Defensoria Pública do Estado; criando serviço municipal de assistência jurídica para a população de baixa renda, com advogados de carreira selecionados mediante concurso público; realizando convênios com departamentos jurídicos e escritórios-modelo de faculdades de Direito, associações civis ou organizações sociais de interesse público (no caso, pessoas jurídicas de direito privado sem fins lucrativos) que tenham como finalidade a prestação dos serviços de assistência jurídica; realizando convênio com a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) local para remunerar advogados que atuem no município prestando serviços de assistência jurídica; ou criando uma equipe multidisciplinar para prestar os serviços de assistência jurídica e técnica de forma integrada nos processos de regularização fundiária.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A assistência técnica e jurídica relaciona-se ao Plano Diretor que deve, no mínimo, demarcar as áreas nas quais reside a população de baixa renda, como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), e caracterizá-las. Identificando quais são de propriedade pública ou privada, é possível direcionar as respectivas ações a fim de disponibilizar a terra para produção de moradia de interesse social. O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) também articula instrumentos previstos pela política de desenvolvimento urbano municipal, como as diretrizes do Macrozoneamento, as ZEIS, os instrumentos de controle da função social da propriedade, mas também a assessoria técnica habitacional gratuita e os instrumentos de regularização fundiária, entre outros.

REFERÊNCIAS

Relatores do Projeto BrCidades, Relato de reunião preparatória sobre direito à moradia e à cidade, para o Fórum Nacional do BrCidades, 2018.

Grupo de Trabalho do Instituto dos Arquitetos do Brasil, Manual para a implantação da assistência técnica pública e gratuita a famílias de baixa renda para projeto e construção de habitação de interesse social (Brasília: Instituto dos Arquitetos do Brasil, 2010), disponível online.

Instituto Pólis, Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar (org. Raquel Rolnik et al., São Paulo: Instituto Pólis, 2002).

O QUE É?

O **Cadastro Territorial Multifinalitário** (CTM), quando implementado pelo município, torna-se seu inventário oficial e sistemático. O CTM, que teve suas diretrizes estabelecidas pela Portaria n. 511, de 7 de dezembro de 2009, viabiliza a integração de dados sociais, econômicos, jurídicos, físicos e ambientais, conformando a partir deles informações sistematizadas e padronizadas para a gestão completa das cidades. Por meio da multifinalidade, busca-se atender às necessidades da administração pública e melhorar a gestão municipal, não só sob os aspectos financeiros e de arrecadação, mas contemplando também as dimensões sociais, ambientais, físicas e jurídicas. O CTM também permite o acompanhamento dos resultados dos programas sociais e das políticas públicas por meio da disponibilização de informações seguras e atualizadas.

O CTM deve abranger todo o território municipal (inclusive áreas não tributadas), constituindo um banco de dados deste território a partir de sua divisão em parcelas cadastrais[68]. Ou seja, o CTM não é apenas um cadastro imobiliário: lotes, glebas e vias públicas, entre outros, devem ser indicados em parcelas cadastrais, sendo que um mesmo imóvel pode ter diferentes pessoas proprietárias ou direitos específicos – por exemplo, de superfície – que precisam ser especializados no CTM. Deve também contribuir para a identificação de áreas que precisam de atenção quanto à redução de riscos climáticos.

68. É a menor unidade do cadastro, definida como parte contígua da superfície terrestre com regime jurídico único.

O CTM e o Registro de Imóveis são instituições diferentes com objetivos distintos, embora sistematizem dados e informações sobre o mesmo objeto, que é a parcela. As informações das duas instituições devem se complementar perfeitamente. O Registro de Imóveis informa sobre a pessoa proprietária, a forma de aquisição dos direitos, as restrições e os demais fatos jurídicos, enquanto o CTM informa sobre a localização, as dimensões métricas, os limites com suas demarcações e o valor da mesma parcela. A interligação de ambos se dá pelo Sistema de Cadastro e Registro Territorial (SICART).

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A utilização do CTM pelos municípios permite a atualização permanente das informações produzidas pelos diferentes setores da administração municipal, contribuindo para que o município avance com relação à avaliação e ao monitoramento da dinâmica urbana, algo fundamental para a elaboração, a revisão e o direcionamento da política urbano-ambiental do município, expressa no Plano Diretor. Além disso, a existência do CTM (principalmente se estiver corretamente articulado ao Registro de Imóveis) é um grande facilitador para a implementação e a gestão de diversos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, por exemplo, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), o Direito de Preempção, Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios entre outros. Também pode subsidiar a implementação de políticas de redução de emissões de GEE e de diminuição dos riscos associados às mudanças climáticas.

REFERÊNCIAS

Portaria Ministério das Cidades n. 511, de 7 de dezembro de 2009, publicada no Diário Oficial da União, em 8 de dezembro de 2009.

Ministério das Cidades, Diretrizes para a criação, instituição e atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) nos municípios brasileiros: manual de apoio (Brasília: Ministério das Cidades, 2010).

O QUE É?

A **Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização** é um mapa que apresenta a capacidade de terrenos suportarem diversos usos, práticas e construções. Ou seja, é uma cartografia que, a partir da avaliação do grau de segurança para a população, indica quais áreas são aptas a serem urbanizadas e quais devem ter sua ocupação restringida ou proibida. Desta forma, é um documento que auxilia a planejar a expansão urbana, avaliar riscos geotécnicos e formas de melhorar a segurança de determinadas áreas ocupadas.

A Lei Federal n. 12.608/12, da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC), determina que a União deve apoiar estados e municípios no mapeamento de áreas de risco. Já o Plano Nacional de Gestão de Riscos e Resposta a Desastres Naturais visa ações de prevenção em áreas atingidas por desastres naturais e fenômenos climáticos. Em 2017, as cartas geotécnicas passaram a ser desenvolvidas pelo Serviço Geológico do Brasil (CPRM), a fim de caracterizar o meio frente a diferentes tipos de solicitações para urbanização, além de indicar aptidões relativas a desastres naturais. Para elaboração da carta geotécnica são levantadas informações a respeito do meio, descritas suas características, como geologia, solos e geomorfologia da área, e executados ensaios. Depois de analisadas tais informações, é elaborada a cartografia final.

A Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização é um instrumento de planejamento urbano que subsidia novos projetos de parcelamento do solo para que sejam incorporadas diretrizes de prevenção de desastres naturais, como deslizamentos de encostas, enxurradas, corridas de massas, inundações e processos hidrológicos e geológicos correlatos. Além dos riscos de eventos extremos, as cartas geotécnicas de aptidão à urbanização podem servir como instrumento importante para o mapeamento de riscos climáticos futuros, como riscos de aumento do nível do mar ou erosões costeiras, ilhas de calor, entre outros.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano Diretor deve, sempre que possível, incorporar as informações da carta geotécnica de aptidão à urbanização, pois este mapeamento e seus dados podem subsidiar desde diretrizes gerais, como as de parcelamento do solo urbano; um Macrozoneamento que indique macrozonas com restrição à ocupação, por exemplo; e ações específicas para regularização fundiária e/ou edilícia de áreas ocupadas, inclusive aquelas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), sendo que neste caso pode ser importante prosseguir para a elaboração de cartas geotécnicas de risco, em escala e detalhamento pertinentes à elaboração de projetos de intervenção e qualificação da segurança para redução ou eliminação do risco. A Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização também é fundamental para avaliação da necessidade, desafios e formas de expansão urbana, e é importante que subsidie a elaboração dos Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) quando estes forem previstos.

REFERÊNCIAS

Leonardo Andrade de Souza e Frederico Garcia Sobreira, Guia para elaboração de cartas geotécnicas de aptidão à urbanização frente aos desastres naturais (Brasília, 2014).

CPRM – Serviço Geológico do Brasil, Cartas geotécnicas de aptidão à urbanização (Brasília: CPRM, 2017), disponível online.

O QUE É?

O **Código de Obras e Edificações** (COE) é um dos instrumentos que integra o conjunto de leis urbanísticas municipais, com o objetivo de orientar e controlar atividades de execução edilícia no município, de forma a aumentar a **qualidade ambiental urbana**. Ou seja, o COE disciplina as regras e os parâmetros gerais para a aprovação de projetos, o licenciamento edilício e a fiscalização, além de relacionar outras normas técnicas pertinentes. Trata de temas ligados a estrutura, função, segurança, forma, vizinhança e salubridade das edificações públicas e privadas em áreas rurais e urbanas, tendo como princípio norteador a garantia do cumprimento da função social da propriedade.

O Código de Obras e Edificações (COE) é uma importante ferramenta para o desenvolvimento sustentável no município, por meio do estabelecimento de parâmetros, materiais e normas edilícias sustentáveis visando a redução de impactos ambientais e como forma de enfrentamento das **mudanças climáticas** em curso, buscando soluções técnicas e tecnológicas para adaptação e mitigação de impactos como a poluição, emissão de gases, medidas de uso racional de recursos naturais, controle de enchente e drenagem, entre outros.

A maior parte das **MUDANÇAS CLIMÁTICAS** que ocorrem atualmente é resultado da ação humana e, portanto, é fundamental que sejam incorporadas estratégias de resposta a tais mudanças nas políticas e ações voltadas ao desenvolvimento territorial e socioambiental. Mitigação e adaptação são duas formas distintas de resposta: a mitigação visa prevenir danos climáticos e ambientais de forma indireta, enquanto a adaptação previne tais danos diretamente.

A simplificação de conteúdo, apresentação e procedimentos do COE é fundamental para ampliar a difusão de seus critérios e orientações, além de evitar que o próprio COE resulte em dinâmicas de exclusão e precariedade ao tornar inacessível o atendimento para parte da população. A Assistência Técnica para população de baixa renda é uma importante ferramenta para reduzir esta possibilidade.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Por ser também um dos principais instrumentos municipais de legislação urbanística, o Código de Obras e Edificações (COE) relaciona-se com o Plano Diretor de diversas formas, sendo que todo o conteúdo do COE deve estar de acordo com as premissas do Plano Diretor e, principalmente, devem viabilizar seus objetivos, que se traduzem por meio das edificações. Considerando a hierarquia da legislação urbanística municipal, o COE deve respeitar e incorporar as premissas e objetivos do Plano Diretor, do Parcelamento do Solo e do Zoneamento, nesta ordem, e pode relacionar-se também com planos setoriais e com incentivos urbanísticos, entre outros instrumentos e ferramentas complementares que podem influenciar o conteúdo do COE e vice-versa.

O Código de Obras e Edificações (COE) pode determinar ainda parâmetros específicos de acordo com as macrozonas e/ou zonas urbanas, buscando manter a coerência entre a cidade existente e as normativas urbanísticas. Por exemplo, tendo em vista uma política urbana voltada à inclusão socioterritorial de pessoas moradoras de áreas precárias e em situação de irregularidade fundiária ou edilícia, o COE pode incorporar parâmetros específicos para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Zonas Especiais, além de medidas para simplificar procedimentos administrativos relacionados à construção e regularização fundiária e edilícia de tais áreas. Alguns instrumentos específicos, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) também podem tratar de parâmetros e obrigações específicos que se relacionam com o COE, por exemplo, para mitigação de impactos.

O COE pode incorporar parâmetros que visem a redução de ilhas de calor, o aumento da captura de GEEs, e que favoreçam o armazenamento e/ou a infiltração de águas pluviais e o atraso do escoamento pluvial, entre outros, mitigando efeitos climáticos como inundações e alagamentos. O código pode também prever a implantação de obrigações ou incentivos (áreas não computadas ou desconto no IPTU, por exemplo) para construções sustentáveis, telhados verdes e infraestrutura verde e azul nas edificações privadas.

REFERÊNCIAS

Área de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente/Instituto Brasileiro de Administração Municipal, Elaboração e atualização do Código de Obras e Edificações (COE) (Rio de Janeiro: DUMA/IBAM/ELETROBRAS, 2012).

O QUE É?

O **Código de Posturas** é uma legislação municipal que regula o uso do espaço urbano, estabelecendo normas para direcionar, restringir ou impedir usos e atividades de direito individual em benefício da coletividade. Pode abordar aspectos ligados à ordem pública, ao funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços, ao **comércio ambulante**, à convivência e incomodidade em vizinhanças, à publicidade e comunicação visual urbanas, ao mobiliário urbano e à manutenção do espaço público como praças e calçadas, entre outros. Quanto às consequências das mudanças climáticas, o Código de Posturas pode regulamentar, por exemplo: o plantio de árvores, que contribuí para o sequestro de carbono e para a diminuição de ilhas de calor; o uso de alternativas sustentáveis nos espaços públicos, como pisos drenantes nas calçadas; e o manejo adequado de resíduos sólidos urbanos, evitando obstrução das estruturas de drenagem e mitigando alagamentos. O código pode prever também a obrigatoriedade da adoção de medidas compensatórias e de sustentabilidade por parte das indústrias, assim como da implantação de infraestrutura verde e azul tal como jardins de chuva em passeios públicos e em meio ao sistema viário.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Código de Posturas deve ser elaborado e revisado considerando o conteúdo do Plano Diretor e a visão de futuro municipal expressa pelo plano. Os parâmetros de uso e ocupação do solo presentes no Zoneamento e nas Zonas Especiais são fundamentais para qualquer Código de Posturas. Além disso, questões específicas, como as de incomodidade e impacto de vizinhança, devem ser avaliadas a partir das premissas indicadas pelo Zoneamento e pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), enquanto questões de drenagem urbana devem ser articuladas ao Sistema de Saneamento Ambiental, dentre outras associações possíveis. O Código de Posturas também pode ser importante para dar diretrizes às áreas públicas que compõem o Sistema de Áreas Verdes do município. O Plano Diretor também pode dar diretrizes para a elaboração ou revisão do Código de Posturas, uma vez que seu regramento deve estar alinhado às diretrizes do Plano Diretor e das legislações correlatas.

©Vitor Nisida

O QUE É?

O **Consórcio Público Intermunicipal** é uma possibilidade de integrar e fortalecer governos locais a partir da cooperação intermunicipal guiada por objetivos comuns (finalidade temática ou multifinalitária), com natureza horizontal (isto é, seus entes possuem a mesma qualificação e não há hierarquia entre eles). São regidos pela Lei Federal n. 11.107/05 e pelo Decreto n. 6.017/07, que tratam dos consórcios públicos, não apenas os intermunicipais. De acordo com esse decreto (art. 2º, inciso I), os consórcios públicos são uma "associação pública, com personalidade jurídica de direito público e natureza autárquica, ou como pessoa jurídica de direito privado sem fins econômicos". Mesmo no caso de consórcios intermunicipais (que não incluem nem o estado nem a União em seus componentes), o apoio técnico e financeiro por meio de convênios pode configurar uma forma de participação dos estados e da União. O consórcio público deve constituir direitos e deveres recíprocos para seus participantes, e depende de autorização legislativa e vínculo contratual.

Os consórcios públicos intermunicipais são importantes instrumentos de cooperação e gestão para fortalecer os entes federados com baixa capacidade administrativa, gerencial e financeira, sobretudo os pequenos municípios, para a solução/enfrentamento de problemas comuns. Algumas das vantagens para a administração pública são o aumento da capacidade de realização, a solução de problemas que não se viabilizariam pela atuação isolada, a economia de recursos (fazer mais com menos), a modernização de processos e a formação de uma identidade regional.

Para saber mais sobre como criar um consórcio público, confira o passo a passo apresentado na publicação da Confederação Nacional dos Municípios (CNM) sobre o assunto!

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A partir da visão de futuro delineada no Plano Diretor municipal é possível identificar ações e programas que podem ser beneficiados ou viabilizados pela instituição de consórcios públicos intermunicipais. O Plano Diretor pode indicar diretrizes setoriais para a implementação de consórcios intermunicipais para, por exemplo, planejamento e gestão ambiental, que pode envolver a elaboração de planos setoriais e de manejo específicos, mobilização de recursos para obras de interesse de vários entes federativos, gestão de serviços e programas de saneamento ou coleta e destinação de resíduos, entre outros. Também é possível identificar a partir dos Sistemas de Estruturação Territorial e seus respectivos planos de investimentos prioritários os casos em que o consórcio intermunicipal pode ajudar a viabilizar a execução das prioridades. Para os municípios metropolitanos, aglomerações urbanas podem integrar as diretrizes e propostas dos Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI), constituindo consórcios intermunicipais. Também é possível elaborar um consórcio mesmo que os municípios não integrem regiões metropolitanas, desde que a finalidade comum fique expressamente colocada e aprovada pelo Legislativo.

REFERÊNCIAS

Confederação Nacional dos Municípios, Consórcios Públicos Intermunicipais: uma alternativa à gestão pública (Brasília: CNM, 2016), disponível online.

O QUE É?

A **Contribuição de Melhoria** é um dos institutos tributários e financeiros apresentados no Estatuto da Cidade para atingir os objetivos da política urbana municipal (art. 4º, inciso IV). Este tributo está previsto na Constituição Federal, no Código Tributário Nacional e no Decreto-Lei n. 195/67 e busca recuperar a valorização imobiliária de imóveis de propriedade privada decorrente de obras públicas. Baseia-se na ideia de que as pessoas proprietárias de imóveis valorizados devem auxiliar o custeio das despesas pela realização da obra pública. Os municípios são responsáveis por inserir a cobrança da Contribuição de Melhoria no Código Tributário Municipal e por estabelecer a rotina do processo de cobrança. É preciso que haja uma lei aprovada pela Câmara Municipal e sancionada pelo(a) prefeito(a). Os requisitos mínimos para instituir a Contribuição de Melhoria são apresentados no art. 82 do Código Tributário Nacional.

Municípios pequenos e de reduzida estrutura administrativa podem se beneficiar muito com a Contribuição de Melhoria: o tributo pode ser cobrado por meio de rotinas administrativas simples!

A Contribuição de Melhoria é decorrente da obra pública e não pode ser usada para a execução de obras futuras. Ou seja, só pode ser cobrada após o término da obra e não engloba serviços como manutenção, conservação e recapeamento. Os valores cobrados devem respeitar um limite total, que equivale ao valor da obra, e um limite individual, que é equivalente ao acréscimo de valor para cada imóvel beneficiado.

É preciso manter atualizados os dados de cadastro imobiliário e/ou de Cadastro Territorial Multifinalitário, pois se a base de dados dos valores imobiliários estiver desatualizada podem ser feitas cobranças injustas, considerando os valores antes e depois da obra pública realizada.

Para conhecer o passo a passo da implementação da Contribuição de Melhoria, veja o trabalho coordenado pela pesquisadora Gislene Pereira, Recuperação de mais-valias urbanas por meio de Contribuição de Melhoria, publicado pelo Lincoln Institute of Land Policy em 2013 e disponível online.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Junto aos demais instrumentos voltados à recuperação social da valorização da terra, a Contribuição de Melhoria pode ter seus critérios e diretrizes apontados no Plano Diretor para que esteja articulada às políticas de desenvolvimento socioterritorial e às previsões de redistribuição dos valores recuperados para a redução de desigualdades. Também é possível indicar, por meio do Plano Diretor, a exigência da aplicação da Contribuição de Melhoria de forma articulada a outros instrumentos, como a Operação Urbana Consorciada (OUC) e as obras indicadas como prioritárias pelos sistemas de estruturação territorial. Embora os recursos arrecadados com a Contribuição de Melhoria não sejam de utilização obrigatória para os objetivos da política urbana municipal, o Plano Diretor pode indicar essa possibilidade, que, quando pertinente, pode incidir em dotações específicas nas leis orçamentárias municipais.

REFERÊNCIAS

Débora Menegat (coord.), Temas imprescindíveis para a revisão dos planos diretores (Porto Alegre: Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, 2017), disponível online.

Gislene Pereira et al., Recuperação de mais-valias urbanas por meio de Contribuição de Melhoria: o caso do Paraná, Brasil, entre os anos 2000 e 2010 (Lincoln Institute of Land Policy, 2013), disponível online.

O QUE É?

O **direito de superfície** é um instituto regulamentado pelo Estatuto da Cidade que permite que a pessoa proprietária de um imóvel urbano possa transferir para outras pessoas o direito de superfície do seu terreno. Permite à pessoa moradora ou ao poder público usufruir do solo, subsolo ou do espaço aéreo de uma determinada área, sem que seja transferida a propriedade do terreno. Ou seja, aquilo que for construído pelo superficiário torna-se de sua propriedade, mas o direito de superfície não significa direito ao solo: é de propriedade dele apenas o que por ele for construído.

O direito de superfície pode ter prazo determinado ou indeterminado, dependendo do acordo entre as partes. O ideal é que o título tenha validade enquanto o terreno for usado para fins de moradia. A concessão pode ser realizada para diversos fins e ser gratuita ou onerosa. É onerosa para a Prefeitura quando ela cancela débitos da pessoa proprietária ou quando ela transfere ou outorga o direito de construir com base no potencial construtivo previsto pelo Plano Diretor, sem que a pessoa proprietária tenha de pagar a mais por isso. O título deve ser registrado em cartório de imóveis.

O direito de superfície pode ser usado para a regularização fundiária, pois quando a Prefeitura urbaniza e regulariza uma favela, por exemplo, faz um plano de urbanização por meio do qual poderá transferir às pessoas moradoras da favela o direito de superfície referente às moradias, permanecendo o terreno em propriedade da Prefeitura. A transferência também pode ser coletiva. Neste caso, o título pode ser transferido para a associação de pessoas moradoras.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O direito de superfície relaciona-se ao Plano Diretor, pois é papel deste fazer a articulação da política urbana com a habitacional. O Plano Diretor deve, no mínimo, demarcar as áreas nas quais reside a população de baixa renda, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), bem como imóveis e áreas vazias ou subutilizadas, caracterizando-as. Identificando quais são de propriedade pública ou privada é possível direcionar as respectivas ações para disponibilizar a terra para produção de moradia de interesse social, além de articular a política fundiária e de regularização municipal às exigências da Lei Federal n. 13.645/17, a lei de regularização fundiária. O PLHIS também articula instrumentos previstos pela política urbana municipal, como as diretrizes do Macrozoneamento, as ZEIS, os instrumentos de controle da Função Social da Propriedade, mas também a assessoria técnica habitacional gratuita, os instrumentos de regularização fundiária, dentre eles o direito de superfície, entre outros.

REFERÊNCIAS

Instituto Pólis, Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar (São Paulo: Instituto Pólis, 2002), disponível online.

O QUE É?

O **Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)**, também conhecido pela abreviação Imposto Sobre Serviços (ISS), é um dos tributos mais importantes do nível municipal, junto ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). A diferença principal entre ambos é que a cobrança do ISS é mais frequente nos municípios brasileiros do que a do IPTU. O fato gerador do ISS é a prestação de serviços de qualquer natureza, por empresa ou profissional autônomo, sendo que o preço final do serviço prestado é a base de cálculo do imposto. Suas alíquotas são fixadas por cada município, respeitados os limites mínimo e máximo determinados nacionalmente. As alíquotas do ISS podem sofrer diferenciações e beneficiar, por exemplo, a prestação de serviços de interesse social ou que tragam benefício coletivo e, de forma correlata, prevendo alíquotas maiores para atividades geradoras de impacto ou danos ambientais, sociais e urbanos, além de poderem ser diferenciadas de acordo com características e diretrizes territoriais.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A receita proveniente do ISS é uma fonte importante de recursos para financiar o desenvolvimento urbano de forma sustentável e, por este motivo, relaciona-se com as diretrizes, estratégias e prioridades elencadas no Plano Diretor e seus instrumentos. De forma mais direta, as alíquotas para arrecadação do ISS podem responder a critérios territoriais explicitados no Plano Diretor buscando, por exemplo, incentivar determinadas atividades e usos em áreas voltadas ao desenvolvimento econômico ou o **uso misto**, com aumento das atividades de comércio e serviços. Ou seja, é possível que leis de incentivo fiscal incorporem diretrizes de desenvolvimento territorial, principalmente as expressas no Plano Diretor. Além disso, a existência de áreas urbanas pouco atrativas a atividades e usos não residenciais também pode ser influenciada por meio de uma política tributária municipal desfavorável a tais atividades. Uma leitura urbana cuidadosa para a elaboração do Plano Diretor pode identificar tais locais e indicar a necessidade de ajuste das alíquotas de ISS.

REFERÊNCIAS

Eglaísa Micheline Pontes Cunha e Claudia M. de Cesare (org.), Financiamento das cidades: instrumentos fiscais e de política urbana (Brasília/Jaboatão dos Guararapes/Rio de Janeiro, Ministério das Cidades/Caixa Econômica Federal/Lincoln Institute of Land Policy, 2007), disponível online.

O QUE É?

O instrumento constitucional da **iniciativa popular** de projetos de lei foi destacado como um dos instrumentos fundamentais da gestão democrática da cidade pelo inciso IV do artigo 43 do Estatuto da Cidade, estendendo a iniciativa popular à apresentação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. A iniciativa popular na esfera legislativa é o meio pelo qual o povo pode apresentar diretamente a Assembléia Legislativa projetos de lei subscritos por um número mínimo de pessoas. Esse instrumento pode ser aplicado tanto na esfera federal quanto estadual e municipal.

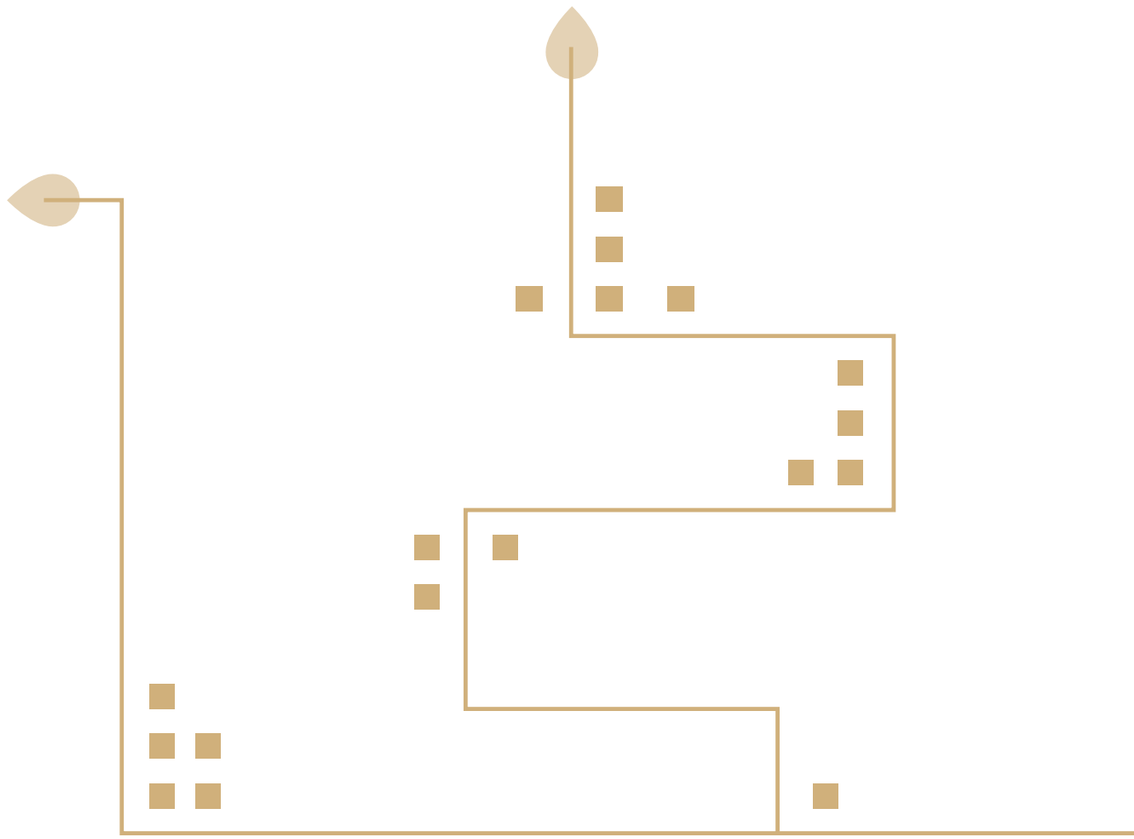
A Constituição não delimitou expressamente as matérias que podem ser objeto de iniciativa popular, em razão do princípio da soberania popular, da cidadania e do pleno exercício dos direitos políticos. A iniciativa popular não tem restrições no campo das matérias legislativas, sejam de iniciativa do Executivo, do Legislativo ou do Judiciário, com base no princípio fundamental do Estado brasileiro da democracia participativa. Não são só projetos de Lei que podem ser de iniciativa popular, planos de desenvolvimento urbano podem ser construidos pela comunidade de forma a fortalecer a participação e direcionamento popular nos rumos da cidade.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano Diretor pode trazer as diretrizes e os parâmetros a serem considerados para a elaboração, por iniciativa popular, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano. Planos de Bairro, Diretrizes Setoriais são possibilidades de ferramentas que podem ser formuladas pela população indicando as principais diretrizes e necessidades de um determinado grupo ou terriório. Por exemplo, é possível estabelecer quais devem ser o perfil e o percentual da população a subscrever a determinado plano, programa ou projeto para que o mesmo seja apreciado pelo poder executivo municipal (por exemplo, população votante ou habitantes de determinado bairro, distrito ou subprefeitura, entre outros critérios que podem variar com o alcance e com o objetivo dos planos e projetos). Também é interessante que o Plano Diretor indique os principais procedimentos e prazos para o recebimento, a análise e a divulgação de pareceres sobre o material recebido, garantindo transparência ao processo. O Plano Diretor também pode trazer informações e parâmetros a respeito da iniciativa popular para projetos de lei, plebiscitos e referendos, ainda que estes regramentos geralmente são dados pela Lei Orgânica municipal, além de possuírem critérios federais para sua realização. Por este motivo, pode ser interessante que o Plano Diretor Municipal remeta às normativas pertinentes, evitando duplicar informações ou criar processos contraditórios.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades/Instituto Pólis, Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos (Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Instituto Pólis, 2005), disponível online.



O QUE É?

O **Imposto Predial e Territorial Urbana** (IPTU) é um imposto de caráter recorrente que incide sobre a propriedade, posse ou domínio útil de imóveis urbanos e está previsto no Estatuto da Cidade como um dos instrumentos tributários e financeiros da política urbana. A incidência do IPTU está relacionada à provisão de serviços públicos e infraestrutura; não há incidência do imposto em situações nas quais não há a provisão de serviços públicos. Devido à sua estabilidade como fonte de receitas, o IPTU é um instrumento adequado para o financiamento sustentável das cidades no que tange aos gastos públicos de caráter contínuo. Além disso, o IPTU também apresenta potencial para integrar uma estratégia mais ampla de desenvolvimento urbano, estruturada para melhorar o ordenamento territorial, evitar a ociosidade da terra urbanizada e recuperar as mais-valias produzidas por investimentos públicos, entre outros benefícios. Muitos municípios ainda não aplicam o IPTU, enquanto vários outros aplicam-no com bases de cálculo defasadas da **Planta Genérica de Valores** (PGV), reduzindo o potencial de uma das mais básicas e importantes fontes de recursos para o desenvolvimento urbano.

Também é possível haver a aplicação de alíquotas progressivas no tempo, ou seja, que aumentam de valor anualmente, o que funciona como uma espécie de penalidade pela falta de aproveitamento ou pelo aproveitamento inadequado de imóvel urbano. Este é o chamado IPTU progressivo no tempo.

IPTU VERDE

O IPTU Verde pode ser utilizado para incentivar empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais, mistos ou institucionais a adotarem práticas sustentáveis em suas construções. Por meio dele, descontos sobre o valor do IPTU podem ser oferecidos mediante a comprovação da adoção de critérios de sustentabilidade previstos em lei, no Plano Diretor ou no Código de Obras, por exemplo. O valor da alíquota a ser aplicado de forma diferenciada deve obrigatoriamente ser fixado em lei específica.

PLANTA GENÉRICA DE VALORES é a denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município.

O **Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)** é um tributo de competência municipal cobrado no momento da transmissão inter vivos, por ato oneroso, sobre o imóvel ou direitos sobre imóveis (exceto os de garantia), bem como a cessão de direitos à sua aquisição, ou seja, nas operações de compra e venda de imóveis. Sua alíquota é fixada por lei municipal, respeitado o máximo estabelecido no Código Tributário Nacional (CTN). Algumas cidades também chamam o ITBI de Imposto sobre Transmissão Inter vivo (ITIV). De forma geral, entende-se que não é possível prever progressividade de alíquotas no ITBI, mas é admitida a diferenciação de alíquotas a partir de elementos como tipologia ou características físicas. Inclusive é indicado que as alíquotas para habitação de interesse social, por exemplo, sejam menores. Sua base de cálculo é o valor venal, que significa o valor de venda, de mercado e que deveria estar representado na PGV. Face à desatualização usual da planta de valores, os municípios têm utilizado como alternativa o valor declarado pelo contribuinte ou avaliações individuais.

Manter o cadastro imobiliário e a planta de valores do município atualizados é fundamental para a correta aplicação de ambos os impostos, evitando injustiças, perdas de recursos públicos e sonegações fiscais.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A receita proveniente destes dois instrumentos é uma fonte importante de recursos para financiar o desenvolvimento urbano de forma sustentável e, por este motivo, relaciona-se com as diretrizes, as estratégias e as prioridades elencadas no Plano Diretor e seus instrumentos. A arrecadação oriunda do IPTU e do ITBI – ambos calculados a partir de bases cadastrais e de valores atualizadas – favorece o equilíbrio dos cofres públicos e amplia a capacidade de investimento municipal. Com direcionamento dado pelo Plano Diretor, a arrecadação também permite que os valores sejam reinvestidos de acordo com critérios territoriais voltados à redistribuição dos ônus e dos bônus da urbanização para redução de desigualdades socioterritoriais.

De forma mais direta, as alíquotas para a arrecadação do IPTU e do ITBI podem responder a critérios territoriais explicitados no Plano Diretor, buscando, por exemplo, incentivar determinadas atividades e usos em áreas voltadas ao desenvolvimento econômico ou o **uso misto**, com aumento das atividades de comércio e serviços. Há municípios que determinaram descontos no IPTU para imóveis tombados ou demarcados como de interesse a preservação. Ou seja, é possível que leis de incentivo fiscal incorporem diretrizes de desenvolvimento territorial, principalmente as expressas no Plano Diretor. O município

também pode estabelecer alíquotas maiores para imóveis vazios, sem construção, por exemplo. Além disso, a existência de áreas urbanas pouco atrativas a atividades e usos não residenciais também pode ser influenciada por meio de uma política tributária municipal desfavorável a tais atividades. Uma leitura urbana cuidadosa para a elaboração do Plano Diretor pode identificar tais locais e indicar a necessidade de ajuste das alíquotas de IPTU e ITBI.

Por sua vez, a regulamentação e a implementação do IPTU também são necessárias caso seja prevista a utilização do IPTU Progressivo no Tempo, uma das etapas do circuito de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades/Lincoln Institute of Land Policy, Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) (Brasília: Ministério das Cidades/Lincoln Institute of Land Policy, 2014, col. Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, v. 3), disponível online.

Eglaísa Micheline Pontes Cunha e Claudia M. de Cesare (org.), Financiamento das cidades: instrumentos fiscais e de política urbana (Brasília/Jaboatão dos Guararapes/Rio de Janeiro, Ministério das Cidades/Caixa Econômica Federal/Lincoln Institute of Land Policy, 2007), disponível online.

©Vitor Nisida

O QUE É?

Os três principais instrumentos orçamentários municipais são o **Plano Plurianual (PPA)**, a **Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO)** e a **Lei Orçamentária Anual (LOA)**. A integração entre esses três instrumentos de gestão é fundamental para difundir e implementar as políticas municipais e garantir informação sobre a origem das receitas e sua destinação.

O PPA serve para auxiliar no planejamento das ações governamentais de caráter estratégico e político, no sentido de evidenciar o programa de trabalho do governo por meio das políticas, diretrizes e ações para longo prazo, além dos respectivos objetivos a serem alcançados, quantificados fisicamente. O PPA tem duração de quatro anos, a partir do segundo ano de mandato do chefe do Poder Executivo até o primeiro ano do mandato subsequente. Abrange as diretrizes, os objetivos e as metas para as despesas de capital, além de outras delas decorrentes e os programas de duração continuada. Cabe ao PPA definir o que realizar em seu período de vigência a fim de que sejam alcançados os objetivos estratégicos estabelecidos pela administração, traduzindo-os em ações concretas. O PPA, no entanto, não autoriza despesas, pois esta responsabilidade recai sobre a LOA.

As diretrizes orçamentárias, expressas na LDO, são um conjunto de instruções para a concretização de um plano de ação governamental. É um instrumento de planejamento do qual, entre outras providências, destacam-se aquelas voltadas para a elaboração do orçamento. Constitui-se como um elo entre os dispositivos do PPA e a previsão de receitas e despesas da LOA e, por isso, cumpre o papel de balanceamento entre a estratégia traçada pelo governo e as reais possibilidades que vão se apresentando ao longo de sua gestão. Antecipa, dessa forma, a definição de prioridades e escolhas.

A LOA é o instrumento que possibilita a realização das metas e das prioridades estabelecidas na LDO. É um plano de trabalho descrito por um conjunto de ações a serem realizadas para atender à sociedade. É através da LOA que se estabelece a previsão de todas as receitas a serem arrecadadas no exercício financeiro e a fixação de todos os gastos que os poderes e os órgãos estão autorizados a executar. Engloba um conjunto de ações que abarcam desde a construção de uma visão de futuro até a definição e a execução de metas físicas e financeiras a serem atingidas. Representa a expressão monetária dos recursos que deverão ser mobilizados, no período específico de sua vigência, visando à execução das políticas públicas e do programa de trabalho do governo.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Em seu art. 40, § 1º, o Estatuto da Cidade é bastante preciso ao indicar que tanto o PPA quanto as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem incorporar diretrizes e prioridades elencadas pelo Plano Diretor do município. Ou seja, o Plano Diretor é a base para que sejam desenvolvidos os instrumentos orçamentários municipais. Muitos dos objetivos definidos no Plano Diretor serão atingidos a partir de investimentos que devem ser inscritos no PPA, planejados, hierarquizados e organizados a partir de diretrizes orçamentárias da LDO e, por fim, destinados e quantificados financeiramente na LOA. Esta articulação é fundamental para a concretização das estratégias e ações previstas no Plano Diretor (e por meio de seus instrumentos), que pode tornar-se inócuo caso não haja a previsão de recursos nem inserção no cotidiano da gestão municipal e no plano de governo em curso. As previsões orçamentárias são necessárias para, entre infinitas possibilidades, disponibilizar recursos humanos e técnicos para a implementação de instrumentos e sistemas de gestão territorial, adquirir imóveis prioritários para determinada política urbana e direcionar recursos para urbanização ou melhorias de infraestrutura em regiões identificadas como vulneráveis ou precárias. As propostas mapeadas nos Sistemas de Estruturação Territorial e o plano de ações prioritárias neles sugeridos também são uma importante fonte de informações para as leis orçamentárias municipais.

REFERÊNCIAS

Confederação Nacional dos Municípios, Planejamento municipal: PPA, LDO, LOA (Brasília: Confederação Nacional dos Municípios, 2013).

O QUE É?

O **Licenciamento Ambiental** é um dos mais importantes instrumentos de gestão da Política Nacional de Meio Ambiente. Por meio dele, a administração pública busca exercer o necessário controle sobre as atividades humanas que interferem nas condições ambientais.

"O Licenciamento Ambiental é o procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente autoriza a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental." (Inciso I, art.1 º, resolução 237/97, CONAMA)

Desta forma tem, por princípio, a conciliação entre o desenvolvimento econômico e o uso dos recursos naturais, de modo a assegurar a sustentabilidade dos ecossistemas em suas variabilidades físicas, bióticas, socioculturais e econômicas. Deve, ainda, estar apoiado por outros instrumentos, como a Avaliação Ambiental Estratégica e a Avaliação Ambiental Integrada, o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), os Planos de Manejo de Unidades de Conservação, os Planos de Bacia, o Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC), etc.

Esta competência comum teve suas normas regulamentadas pela Lei Complementar n. 140/2011. Na prática, essa LC trouxe luz para a cooperação entre a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora. Portanto, são competentes a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios. A divisão dessas competências podem ser identificadas como:

- Matérias de interesse local (isto é, que não extrapolem os limites físicos do município) devem ser tratadas pelo órgão ambiental do executivo municipal;
- Quando a matéria extrapola os limites físicos do município (ou seja, seus efeitos não ficam confinados na área física do município ou envolvam mais de um município), a competência é do órgão ambiental do executivo estadual, assim como quando se trata de questões ambientais supramunicipais;
- Nas hipóteses em que as matérias envolvam problemas internacionais de poluição transfronteiriça ou duas ou mais unidades federadas brasileiras, a competência será do órgão ambiental do executivo federal, assim como os assuntos tratados como de competência exclusiva pela CF e por leis federais.

O Licenciamento Ambiental deve incorporar a avaliação prévia dos aspectos ambientais dos projetos e empreendimentos em fases de concepção, instalação e operação. O processo de licenciamento também possui etapas e concede licenças prévias, de instalação e de operação, além do monitoramento e controle das consequências ambientais da atividade econômica em questão.

É importante que haja articulação e coordenação entre os procedimentos necessários ao licenciamento ambiental e ao licenciamento urbanístico, visando a mitigação integral de eventuais impactos negativos advindos da instalação de novos empreendimentos. A aplicação do Licenciamento Ambiental também pode exigir contrapartidas que tenham impactos positivos à medidas de adaptação;

O município de Extrema/MG regulamentou possibilidades de compensação ambiental de emissões de GEE para empreendimentos no município no âmbito do licenciamento ambiental municipal. Esta pode ser uma importante estratégia de atuação frente às mudanças climáticas. Ver Normativa CODEMA Nº 016/2018

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A previsão dos instrumentos do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) é a articulação mais comum entre o Licenciamento Ambiental municipal e o Plano Diretor. Esses instrumentos que visam oferecer subsídios ao poder público municipal para decisões sobre a concessão de licenças e/ou obrigatoriedades de implantação de medidas compensatórias e mitigadoras podem ser exigidos inclusive de forma vinculada a outros instrumentos, como a Operação Urbana Consorciada. É importante que o Plano Diretor indique a relação entre seus instrumentos, suas estratégias e o Licenciamento Ambiental municipal, e as atividades sujeitas ao Licenciamento Ambiental podem ser listadas no próprio Plano Diretor, bem como no Zoneamento.

REFERÊNCIAS

Ministério do Meio Ambiente, Programa nacional de capacitação de gestores ambientais: licenciamento ambiental (Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2009), disponível online.

O QUE É?

O **Pagamento por Serviços Ambientais** (PSA) é uma ferramenta de gestão ambiental voltada ao incentivo de serviços de proteção de recursos naturais.

Por serviços ambientais entende-se todos os benefícios prestados ao ser humano através do funcionamento das funções ecológicas da natureza. Alguns serviços ambientais são: disponibilidade de água de boa qualidade, de solos férteis e protegidos, de recursos extrativistas, fixação de carbono através da fotossíntese, controle da erosão, manutenção da biodiversidade. A ideia básica do PSA é recompensar financeiramente quem protege o meio ambiente e garante o fornecimento desses serviços ambientais.

Baseia-se na concepção de que alguns serviços ambientais possuem valor de mercado por uso direto (por exemplo, fornecimento de água ou produção de alimentos), enquanto outros possuem apenas valores indiretos, fora das dinâmicas do uso direto (como serviços de conservação ambiental ou de avaliação da qualidade da água), mesmo que a prestação desses serviços seja essencial ao planeta.

Assim, o PSA funciona pela inserção destes serviços de valor indireto em uma lógica de mercado: a partir da retribuição (que pode ou não ser monetária) a pessoas proprietárias que mantêm ou recuperam áreas prestadoras de serviços ecossistêmicos, como por meio da ação de sistemas agroflorestais. Um exemplo comum de PSA é quando, em nome da sociedade civil, o governo remunera tais pessoas quando estas adotam técnicas de gestão natural que evitam ou resolvem problemas ambientais. Certificações e selos ecológicos que atestam a origem de produtos diversos também podem ser utilizados como demonstrativos da prestação de serviços ambientais. Além disso, os serviços ambientais prestados podem contribuir inclusive para a mitigação de riscos climáticos e para a redução ou compensação de emissões de GEE.

Quer saber mais sobre a elaboração de políticas públicas de PSA? Confira o *Guia para a formulação de políticas públicas estaduais e municipais de Pagamento por Serviços Ambientais!* Nele são apontadas orientações e alternativas sobre o PSA que partem do fato de ainda não haver lei federal que o regulamenta (embora haja autorização legal dada pelo art. 41 do Código Florestal Brasileiro e projetos de lei em tramitação) e do fato de que estados e municípios podem estabelecer as próprias normas legais sobre esse tema por meio de leis, decretos, portarias ou resoluções, com diferentes graus de segurança jurídica e longevidade da política pública.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Alguns tipos de Pagamento por Serviços Ambientais já estão incluídos no Código Florestal e podem ser utilizados pelos municípios mesmo que isso não esteja previsto no Plano Diretor. Contudo, o Plano Diretor pode incorporar as diretrizes e os procedimentos básicos para a utilização do PSA, de forma a difundir esta ferramenta de gestão ambiental e também para estabelecer critérios mais pertinentes às especificidades municipais, ampliando seu potencial de utilização. O Plano Diretor pode indicar, dentre outros aspectos que o município julgue relevantes, quais devem ser: os tipos de áreas e ações sujeitas à retribuição pela prestação de serviços ambientais; as formas, os programas e os procedimentos de remuneração, bem como os órgãos responsáveis por este processo; os critérios de valoração e origem dos recursos, incluindo possíveis articulações com fundos públicos e dotações orçamentárias; os critérios de escolha e de avaliação da adequação de áreas e pessoas proprietárias para receber o PSA; o monitoramento da prestação dos serviços de proteção ambiental; e as situações sujeitas a penalidades ou sanções.

REFERÊNCIAS

Fundação Grupo Boticário de Proteção à Natureza, The Nature Conservancy do Brasil, Ministério do Meio Ambiente e Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit, Guia para a formulação de políticas públicas estaduais e municipais de Pagamento por Serviços Ambientais (Curitiba/São Paulo/Brasília/Bonn: FGB/TNC/MMA/GIZ, 2017), disponível online.

Marcos Peixoto, Pagamento por Serviços Ambientais: aspectos teóricos e proposições legislativas (Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas do Senado Federal, 2011, texto para discussão n. 105), disponível online.

O QUE É?

O Estatuto da Metrópole (Lei Federal n. 13.089/2015) trouxe diretrizes, instrumentos e normas voltados a incentivar a governança interfederativa para o desenvolvimento urbano em regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, determinando que tais áreas desenvolvessem seus **Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado** (PDUI) até 2018. Embora não haja mais obrigatoriedade legal, os municípios integrantes da **região metropolitana** possuem problemas compartilhados com seus municípios vizinhos e conurbados. Nestes casos, é importante que tais problemas sejam identificados durante o processo de elaboração do Plano Diretor para que as diretrizes de uso do solo, sistema viário, sistema de áreas públicas e áreas verdes interfiram positivamente na região. Em relação ao combate da mudança climática, o PDUI possui um papel transversal e pode ser uma importante ferramenta de proposição de ações em escala regional, visto que as consequências geradas não respeitam limites municipais.

O PDUI é um instrumento de planejamento voltado a orientar o desenvolvimento de áreas urbanas e rurais, em uma perspectiva regional, buscando influenciar os processos de planejamento e gestão municipais a fim de que sejam cada vez mais integrados, em regiões cujas dinâmicas cotidianas são fortemente inter-relacionadas, como as regiões metropolitanas e as aglomerações urbanas. Deve considerar as propostas dos diversos planos setoriais e dos planos diretores municipais previamente aprovados, de forma que o PDUI sirva como base para propostas de políticas públicas de caráter regional e interfederativo, inclusive para alocação de recursos orçamentários, como os do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano ou mesmo para a realização de consórcios intermunicipais.

O Estatuto da Metrópole apresenta algumas possibilidades de instrumentos a serem utilzados: Operações Urbanas Consorciadas Interfederativas, Contrato de gestão, Planos setoriais interfederativos, Compensação por Serviços Ambientais ou outros serviços prestados pelo Município à unidade territorial urbana.

Como conteúdo mínimo, o PDUI deve prever o macrozoneamento da unidade territorial urbana, além de diretrizes para as funções públicas de interesse comum (FPICs), como habitação, mobilidade, saneamento, gestão ambiental e de riscos climáticos. Permite que municípios próximos unam esforços para a adoção de diretrizes, alocação de recursos orçamentários, planejamento territorial, implementação de políticas públicas, e enfrentamento da mudança climática, de forma integrada. As FPICs devem prever: ações e projetos estratégicos e prioritários para investimento; diretrizes entre municípios para articulação intersetorial de políticas públicas; delimitação de áreas com restrição à urbanização; e o sistema de acompanhamento e controle do território.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Os municípios que integram as unidades territoriais para as quais o PDUI é obrigatório deverão compatibilizar seus planos diretores municipais às regras e aos parâmetros estabelecidos no PDUI. Por este motivo, a articulação entre Plano Diretor e PDUI é relevante para o desenvolvimento urbano e socioambiental, uma vez que a visão de futuro, as estratégias e os instrumentos previstos para cada município devem ser coerentes com a forma como estes elementos são estabelecidos no PDUI e, consequentemente, com os planos diretores dos demais municípios da **região metropolitana** ou **aglomeração urbana**. Assim, é interessante que na elaboração ou revisão do Plano Diretor municipal também haja participação de equipes técnicas e pessoas gestoras e que se institua uma governança interfederativa. O Plano Diretor municipal deverá incorporar também os instrumentos voltados ao desenvolvimento urbano integrado da região, por exemplo, planos setoriais interfederativos, fundos públicos, zonas para aplicação compartilhada de instrumentos urbanísticos, consórcios públicos e convênios de cooperação, entre outros.

Para consultar processos e conteúdos das Regiões Metropolitanas e Aglomerações Urbanas que estão elaborando o PDUI, acesse https://fnembrasil.org/pdui/

REFERÊNCIAS

Bárbara Oliveira Marguti, Marco Aurélio Costa e César Buno Favarão (org.), Brasil metropolitano em foco: desafios à implementação do Estatuto da Metrópole (Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2018), disponível online.

O QUE É?

A criação e implementação de unidades de conservação (UCs) é uma estratégia utilizada mundialmente na busca da conservação dos recursos naturais e a sustentabilidade ambiental, econômica e social. No Brasil, a Lei Federal 9.985, de 18 de julho de 2000, instituiu o **Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC)**, trazendo critérios e normas para a criação destas áreas.

As unidades de conservação podem ser classificadas em dois grandes grupos: unidades de conservação de proteção integral e unidades de conservação de uso sustentável.

A Lei do SNUC, no seu artigo 27 determina que cada UC possua um Plano de Manejo. No caso das unidades de proteção integral, esse instrumento de planejamento e gestão deve contemplar uma zona de amortecimento e os corredores ecológicos, elencando medidas que promovam a proteção da biodiversidade e integrando as unidades à vida econômica e social das comunidades vizinhas.

O Plano de Manejo deve ser elaborado em até cinco anos após a criação de cada UC. Trata-se de um instrumento que reúne estudos e diagnósticos ambientais e sociais para determinar normas e restrições para regular o uso e manejo dos recursos naturais não apenas da UC, mas também de seu entorno, com o objetivo de integrar a UC econômica e socialmente no município e nas comunidades vizinhas.

Conforme o SNUC, o plano de manejo é um "documento técnico mediante o qual, com fundamento nos objetivos gerais de uma Unidade de Conservação, se estabelece o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da Unidade de Conservação". O Plano de Manejo inclui ações, políticas, normas, planos, além do zoneamento da UC e suas áreas envoltórias e de amortecimento, que mapeia zonas com variados graus de proteção e parâmetros de uso, de maneira análoga ao Zoneamento Urbano.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Tanto no caso da elaboração quanto da revisão do Plano Diretor para municípios que já possuem Unidades de Conservação instituídas, é fundamental que as diretrizes contidas no Plano de Manejo da UC sejam incorporadas pelo Plano Diretor em seus múltiplos aspectos e instrumentos, de forma a identificar as UCs nas leituras de reconhecimento do território municipal e a mapeá-las no Macrozoneamento e no Sistema de Áreas Verdes.

As estratégias de atuação nos territórios demarcados como UCs e seu entorno (ou zonas de amortecimento) devem ser pautadas pelo planejamento previsto para tais áreas no Plano de Manejo; o zoneamento do Plano de Manejo da UC, por sua vez, pode ser incorporado ao zoneamento municipal ou em outras interfaces entre o Plano Diretor. Além disso, e mesmo para os municípios que não possuem UCs instituídas, o processo de elaboração do Plano Diretor pode levar à identificação de áreas relevantes para a instituição de UCs. O reconhecimento do território, o mapeamento de áreas de interesse ambiental e das ameaças climáticas e a construção da visão de futuro para o município e suas diversas regiões são alguns dos processos que podem sinalizar a necessidade de prever nova(s) UC(s) e elaborar seus Planos de Manejo para o desenvolvimento urbano-ambiental sustentável. Ao contribuirem para a proteção das UC e de seus serviços ecossistêmicos, tais como sequestro de carbono, equilíbrio hídrico, redução das ilhas de calor, entre outros, os Planos de Manejo se constituem em importantes instrumentos para o combate dos efeitos da mudança climática.

REFERÊNCIAS

Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo/Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, Instrumentos de planejamento, licenciamento e gestão ambiental no estado de São Paulo: caderno de apoio para profissionais (São Paulo: SMA/CAU, 2017), disponível online.

O QUE É?

O **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)** é o instrumento de planejamento adequado para direcionar as ações que o município deverá implementar visando solucionar os problemas habitacionais identificados em seu território. Ele é obrigatório para que municípios possam acessar recursos pela lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social no. 11.124/205 e deve ser construído de maneira participativa, integrando a sociedade civil e os demais agentes públicos tanto na identificação quanto na proposição de estratégias para solucionar as necessidades habitacionais do município.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O PLHIS deve dialogar com a Políticas Nacional e a Estadual de Habitação, mas deve também partir das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, já que é papel deste fazer a articulação da política urbana com a habitacional. Assim, o PLHIS deve articular as estratégias e os instrumentos previstos pela política de desenvolvimento urbano municipal, como as diretrizes do Macrozoneamento e das Zonas Especiais de Interesse Social, os instrumentos de controle da Função Social da Propriedade e o Direito de Preempção, além dos instrumentos de regularização fundiária e o Instituto do Abandono, entre outros.

Além dos instrumentos, o PLHIS deve propor também programas habitacionais, a fim de resolver questões específicas da política habitacional, como urbanização e regularização de assentamentos precários, produção de unidades novas para aquisição e reassentamento, locação social, ação em cortiços, produção de moradias para população rural e assessoria técnica habitacional gratuita, entre outras.

Caso o município já tenha um PLHIS atualizado, ele pode contribuir no momento da elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de articulação territorial que nele já estiverem contidas.

Caso o município não tenha PLHIS e deseje sua elaboração ou revisão, é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração e que preveja, também, a necessidade de sua revisão periódica, bem como determine qual deve ser a forma legal que ele deverá ser apresentado (lei, decreto ou peça de gestão) e suas formas de controle social.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades, Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social. (Brasília: Ministério das Cidades, 2009). Disponível online.

O QUE É?

O **Plano Municipal de Arborização Urbana** é um documento técnico que direciona e subsidia o planejamento e as ações para a arborização urbana, visando as áreas na cidade que podem receber plantios de árvores – como margens de rios e córregos, jardins, praças e parques – e, principalmente, a arborização de ruas, incluindo calçadas e canteiros centrais. Dentre os objetivos dos planos de arborização urbana, destaca-se a definição de diretrizes de planejamento e manejo das árvores tendo em vista a melhoria da qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, além de fomentar o envolvimento popular por meio de Programas de Educação Ambiental para a preservação e o usufruto da arborização urbana. É, portanto, uma ferramenta de suma importância para recuperação da qualidade ambiental municipal, que pode contribuir significativamente para o sequestro dos GEEs, para o aumento do conforto térmico local, para a redução de ilhas de calor e para o alcance de equilíbrio hídrico.

O Plano deve partir de avaliações qualitativas e quantitativas da arborização urbana já existente, elaborando um inventário contendo a composição arbórea, se há inadequação das espécies existentes ou doenças, e dados para plantio e manejo das árvores. Para o planejamento e a escolha das espécies, é preciso que o plano avalie aspectos físicos, como dimensionamento de vias e calçadas, e as infraestruturas instaladas em vias subterrâneas e aéreas, além de aspectos ambientais, como os níveis de insolação, solo e pluviosidade, entre outros. O plano deve definir objetivos pautados pela visão de futuro para o município, o estabelecimento de metas que articulem o diagnóstico e os objetivos e as ações estratégicas necessárias para atingir as metas indicadas, além de prever formas de monitoramento, gestão e manutenção da arborização urbana. Embora seja de responsabilidade do Poder Executivo municipal, a participação da sociedade civil e do Poder Legislativo na elaboração, na validação e na implementação do Plano Municipal de Arborização Urbana é fundamental para que este se torne realidade.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano Municipal de Arborização Urbana deve dialogar com o Plano Diretor de forma a promover o direito a uma cidade sustentável e com **qualidade ambiental** para seus habitantes atuais e futuros. Ambos se articulam de forma direta por meio de estratégias voltadas à redução da poluição urbana, à proteção e recuperação do meio natural e do patrimônio paisagístico, e também por ações preventivas, compensatórias e mitigadoras de impactos ambientais e urbanos. Por exemplo, considerando que o plantio de árvores pode ser uma das formas de compensação, o Plano Diretor e o Plano Municipal de Arborização Urbana podem dar diretrizes relativas às zonas ou aos locais prioritários para o plantio das novas espécies, bem como para as áreas mais restritas ao corte de árvores. De forma ampliada, é importante que o Plano Municipal de Arborização Urbana articule instrumentos e estratégias previstos pela política de desenvolvimento urbano e ambiental no município, como o Zoneamento, os Sistemas de Estruturação Territorial, além dos Estudos de Impacto de Vizinhança e dos Estudos de Impacto Ambiental, que, entre outros aspectos, podem prever a retirada de árvores, mas também o plantio compensatório.

Caso o município já tenha um Plano Municipal de Arborização Urbana atualizado, ele pode contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de desenvolvimento ambiental e da qualidade urbana que nele já estiverem contidas.

Caso o município deseje elaborar ou revisar o Plano Municipal de Arborização Urbana, é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração, de forma a prever a necessidade de sua revisão periódica, além de formas de monitoramento, participação e controle social.

REFERÊNCIAS

Comitê de Trabalho Interinstitucional para Análise dos Planos Municipais de Arborização Urbana no Estado do Paraná, Manual para elaboração do Plano Municipal de Arborização Urbana (Curitiba: Ministério Público do Paraná/Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, 2010), disponível online.

Comitê de Trabalho Interinstitucional para Análise dos Planos Municipais de Arborização Urbana no Estado do Paraná, Manual para elaboração do Plano Municipal de Arborização Urbana (2.ed., Curitiba: Ministério Público do Paraná/Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária, 2018), disponível online

O QUE É?

O **Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos** é um dos instrumentos em escala municipal para atingir os objetivos da Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), conforme a Lei n. 12.305/2010. De acordo com esta lei, os resíduos sólidos são entendidos como: domiciliares; de limpeza urbana; de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços; dos serviços públicos de saneamento; industriais; de serviços de saúde; da construção civil; agrossilvopastoris; de serviços de transportes e de mineração. Os planos de resíduos sólidos devem abranger desde a geração do resíduo até a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, passando pela responsabilização do setor público, titular ou concessionário, do consumidor, das pessoas moradoras e do setor privado na adoção de soluções que minimizem ou ponham fim aos efeitos negativos para a saúde pública e para o meio ambiente em cada fase do "ciclo de vida" dos produtos.

Sistema de Logística Reversa: Instrumento de desenvolvimento econômico e social caracterizado por um conjunto de ações, procedimentos e meios destinados a viabilizar a coleta e a restituição dos resíduos sólidos ao setor empresarial, para reaproveitamento, em seu ciclo ou em outros ciclos produtivos, ou outra destinação final ambientalmente adequada. Garante o tratamento e disposição final adequados dos resíduos, evitando que seu descarte incorreto contamine e/ou polua o meio ambiente e cause, por exemplo, obstrução das redes de drenagem e calhas fluviais, intensificando alagamentos e inundações. Seu objetivo final é contribuir para o aumento da taxa de reciclagem e reaproveitamento de materiais, reduzindo o consumo excessivo dos recursos ambientais.

O **Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos** deve também promover ações de monitoramento da destinação correta de resíduos, para reciclagem ou disposição ambientalmente adequada (em especial no caso dos perigosos), sendo um instrumento importante para a mitigação de emissões de GEE. Ao exigir o tratamento e disposição final adequados dos resíduos, o Plano não apenas evita que seu descarte incorreto contamine e/ou polua o meio ambiente e cause obstrução das redes de drenagem e das calhas fluviais, como contribui com o aumento da taxa de reciclagem e reaproveitamento de materiais, reduzindo o consumo excessivo dos recursos ambientais.

Os Planos Municipais de Saneamento Básico podem contemplar o conteúdo mínimo estabelecido pela PNRS para o eixo de resíduos sólidos, de modo a otimizar a integração entre a Lei de Saneamento Básico e a PNRS.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos deve dialogar com a Política Nacional de Resíduos Sólidos e com a política federal de saneamento básico, mas deve também partir das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, já que é papel deste fazer a articulação da política urbana com o saneamento e com o desenvolvimento urbano-ambiental sustentável. O Plano Diretor deve conter as metas e as diretrizes gerais da política de saneamento e da gestão de resíduos sólidos, principalmente considerando que a capacidade de expansão e de adensamento das áreas urbanas é orientada pela capacidade de suporte da infraestrutura instalada e dos recursos naturais. Assim, o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos deve articular os instrumentos e as estratégias previstos pela política de desenvolvimento urbano municipal, prevendo as áreas e os imóveis necessários para a efetivação do sistema de acordo com as diretrizes do Macrozoneamento, do Zoneamento, dos Sistemas de Estruturação Territorial e do Direito de Preempção, entre outros.

Caso o município já tenha Plano de Saneamento e/ou de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e ambos estejam atualizados, eles podem contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de articulação territorial que neles já estiverem contidas, como, por exemplo, na delimitação das áreas necessárias para aterro sanitário ou para o sistema de coleta seletiva.

Caso o município deseje elaborar ou revisar o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração e que preveja a necessidade de sua revisão periódica. Além disso, o Plano Diretor pode determinar a forma legal para apresentação do plano setorial (lei, decreto ou peça de gestão) e suas formas de gestão e de controle social.

REFERÊNCIAS

Ministério do Meio Ambiente, "Planos Municipais de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos", texto disponível no portal online do MMA.

Ministério do Meio Ambiente, Planos de gestão de resíduos sólidos: manual de orientação apoiando a implementação da política nacional de resíduos sólidos: do nacional ao local (Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2012).

O QUE É?

O **Plano Municipal de Iluminação Pública**, também conhecido como Plano Diretor de Iluminação Pública, é um instrumento que visa conduzir a avaliação e a implantação da iluminação de modo sistêmico em espaços de domínio ou de uso público, como ruas, praças, parques e túneis, entre outros, contribuindo para a melhoria da qualidade urbana e da segurança pública. Outro documento de nome similar, o Plano Diretor de Iluminação Urbana pode trazer insumos também sobre a iluminação em áreas privadas.

O Plano deve partir da coleta e interpretação técnica dos dados sobre infraestrutura, modo de vida, segurança pública e áreas com demanda para expansão do sistema. O Plano deve conter ainda a definição de objetivos pautados pela visão de futuro para o município, o estabelecimento de metas que articulem o diagnóstico e os objetivos, e as ações estratégicas necessárias para atingir as metas indicadas, que podem se relacionar a demandas variadas, como segurança, turismo, lazer, controle de gastos/eficiência energética e controle da poluição luminosa. Além disso, o Plano deve garantir o uso de energia de forma eficiente e incentivar o uso de fontes renováveis, contribuindo para a diminuição das emissões de GEE. Embora seja de responsabilidade do Poder Executivo municipal, a participação da sociedade civil na elaboração, validação e implementação do Plano Municipal de Iluminação Pública é fundamental para que este se torne realidade.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano Municipal de Iluminação Pública deve dialogar com o Plano Diretor tanto em relação à cidade existente quanto em relação à cidade que se deseja para o futuro. A melhoria da infraestrutura de iluminação pública, seja pela eficiência energética, seja pela incorporação de novas áreas (consolidadas ou de ocupação recente, formais ou informais) deve ser considerada em ambos os planos. Por este motivo, é importante que o Plano Municipal de Iluminação Pública articule instrumentos e estratégias previstos pela política de desenvolvimento urbano municipal, como a identificação de áreas com maior ou menor infraestrutura, que são definidas nas diretrizes do Macrozoneamento, do Zoneamento, dos Projetos Específicos de Expansão Urbana, dos Sistemas de Estruturação Territorial e dos órgãos colegiados e fundos municipais para gestão e financiamento, entre outros.

Caso o município já tenha um Plano Municipal de Iluminação Pública atualizado, ele pode contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de desenvolvimento territorial e de infraestrutura que nele já estiverem contidas.

Caso o município deseje elaborar ou revisar o Plano Municipal de Iluminação Pública, é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração, prevendo ainda a necessidade de sua revisão periódica, além de suas formas de participação e controle social.

REFERÊNCIAS

Rachel Silveira Adolpho, Pensar a cidade iluminada: a iluminação pública da área central de Porto Alegre e sua relação com a poluição luminosa (Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2018), dissertação de mestrado disponível online.

O QUE É?

O **Plano Municipal de Mobilidade Urbana** é o instrumento de efetivação da Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU) (Lei Federal n. 12.587/12), que determinou que municípios acima de 20 mil habitantes devem elaborar planos de mobilidade urbana. Tais instrumentos pautam a política municipal de mobilidade urbana com o objetivo de melhorar a qualidade de vida nas cidades e a produtividade econômica municipal a partir da maior eficiência nos deslocamentos urbanos, tanto das pessoas quanto de cargas. De acordo com a PNMU, os planos de mobilidade devem priorizar os modos não motorizados de transporte com relação aos motorizados, assim como o transporte público com relação ao transporte individual motorizado.

Sua elaboração deve prever o desenvolvimento de um diagnóstico da mobilidade urbana no município, a definição de objetivos pautados pela visão de futuro para o município, o estabelecimento de metas que articulem o diagnóstico e os objetivos, e as ações estratégicas necessárias para atingir as metas indicadas. Embora seja de responsabilidade do Poder Executivo municipal, a participação da sociedade civil e do Poder Legislativo é importante na elaboração, validação e implementação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana e fundamental para que este se torne realidade.

O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deve incorporar dimensões de sustentabilidade econômica e socioambiental nas políticas de mobilidade e transporte, por meio do planejamento voltado ao enfrentamento das **mudanças climáticas**, da redução do impacto ambiental gerado por cada modo de deslocamento, da priorização de meios de deslocamento mais inclusivos, não motorizados e coletivos, da adoção de soluções técnicas e tecnológicas para mitigação de impactos da poluição sonora da emissão de GEE, entre outros. Avançar no reconhecimento, diagnóstico e análise dos impactos das emissões de GEE do setor de transportes contribui para mensurar e monitorar se as ações de mitigação estão sendo efetivas. Aplicação de tributos sobre modos e serviços de transporte urbano pela utilização da infraestrutura urbana (pedágio urbano), implementação de zonas de baixo carbono, onde são priorizadas formas de mobilidade ativa, ou mesmo controle de horários ou áreas de circulação de transporte de mercadorias são exemplos de ações que podem contribuir para redução de GEE.

A maior parte das **MUDANÇAS CLIMÁTICAS** que ocorrem atualmente é resultado da ação humana e, portanto, é fundamental que sejam incorporadas estratégias de resposta a tais mudanças nas políticas e nas ações voltadas ao desenvolvimento territorial e socioambiental. Mitigação e adaptação são duas formas distintas de resposta: a mitigação visa prevenir danos climáticos e ambientais de forma indireta, enquanto a adaptação previne tais danos diretamente.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deve dialogar com a Política Nacional de Mobilidade Urbana, mas deve também partir das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, já que é papel deste fazer a articulação da política urbana com a mobilidade. Assim, o Plano Municipal de Mobilidade Urbana deve articular os instrumentos e as estratégias previstos pela política de desenvolvimento urbano municipal, como as diretrizes do Macrozoneamento, o Zoneamento, os Sistemas de Estruturação Territorial, o Direito de Preempção, entre outros.

Caso o município já tenha Plano Municipal de Mobilidade Urbana atualizado, ele pode contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de articulação territorial que nele já estiverem contidas.

Caso o município deseje elaborar ou revisar o Plano Municipal de Mobilidade Urbana, é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração e que preveja a necessidade de sua revisão periódica. Além disso, o Plano Diretor pode determinar qual deve ser a forma legal para a apresentação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana (lei, decreto ou peça de gestão) e suas formas de controle social.

REFERÊNCIAS

Secretaria Nacional de Mobilidade Urbana/Ministério das Cidades, Programa de apoio à elaboração de Planos de Mobilidade Urbana: manual de apoio a municípios de até 100 mil habitantes (Brasília: Ministério das Cidades, 2017), disponível online.

Nívea Maria Oppermann, Lara Schmitt Caccia, Ariadne Amanda Barbosa Samios e Luiza de Oliveira Schmidt, Sete passos: como construir um Plano Municipal de Mobilidade Urbana (São Paulo: WRI Brasil, 2017), disponível online.

O QUE É?

O **Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)** é um dos instrumentos que orienta a atuação dos municípios de forma articulada à Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) (Lei n. 12.608/12), principalmente para os municípios suscetíveis à ocorrência de desastres naturais e aqueles inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. Ou seja, o PMRR busca valorizar as medidas de prevenção dos riscos e não apenas aquelas que enfatizam na recuperação dos desastres. Para tanto, o município deve partir da identificação, por meio de cartografia geológica e geotécnica que estabeleça os níveis de risco existentes no território, as áreas não edificáveis ou as passíveis de controle especial quanto ao uso e à ocupação (por exemplo, por meio de carta geotécnica de aptidão à urbanização). O PMRR articula também objetivos, metas e ações específicas voltadas à redução de riscos de desastres no município, de acordo com as prioridades identificadas em seu diagnóstico.

O Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) (PMRR) é um importante instrumental de planejamento municipal para adaptação à mudança do clima, uma vez que identifica as áreas de riscos vulneráveis a eventos extremos.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O PMRR deve dialogar com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil, mas deve também partir das características de ocupação do município e das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor. Assim, o Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) deve articular os instrumentos e as estratégias previstas pela política de desenvolvimento urbano municipal, a fim de valorizar medidas de prevenção dos riscos e de qualificação da segurança em áreas já ocupadas e identificadas como em situação de risco, de forma articulada à Defesa Civil e a um **Plano de Contingência**, caso existente. Deve partir de diretrizes do Macrozoneamento, do Zoneamento, dos Sistemas de Estruturação Territorial e das ZEIS de áreas ocupadas, entre outras.

O Plano de Contingência é um dos instrumentos que orienta a atuação dos municípios de forma articulada à Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (PNPDEC) (Lei n. 12.608/12). A PNPDEC busca valorizar as medidas de prevenção dos riscos e não apenas aquelas que enfatizam na recuperação dos desastres. Nesse sentido, o município deve partir da identificação, por meio de cartografia geológica e geotécnica que estabeleça os níveis de risco existentes no território, as áreas não edificáveis ou as passíveis de controle especial quanto ao uso e à ocupação (por exemplo, por meio de carta geotécnica de aptidão à urbanização). Verificada a existência de ocupações em áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos, cabe ao município adotar as providências para redução do risco, como execução de obras de segurança e, quando necessário, a remoção de edificações e o reassentamento dos ocupantes em local seguro.

Já no caso de um Plano Diretor a ser elaborado por municípios integrantes do cadastro nacional, o Plano Diretor deve contemplar, além do conteúdo mínimo previsto no Art. 42 do Estatuto da Cidade, o conteúdo específico definido no Art. 42-A da mesma Lei, que trata do "mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos" (Lei n. 10.257, Art. 42-A, II), considerando as cartas geotécnicas, segundo determina a Lei n. 12.608/12.

Caso o município já tenha um PMRR atualizado, ele pode contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de articulação territorial que nele já estiverem contidas.

Caso o município deseje elaborar ou revisar o Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR), é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração e que preveja a necessidade de sua revisão periódica. Além disso, o Plano Diretor pode determinar qual deve ser a forma legal para apresentação do Plano de Redução de Riscos (lei, decreto ou peça de gestão) e suas formas de gestão e controle social.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades, Manual técnico para redução de riscos de desastres aplicado ao planejamento urbano (Tóquio/Brasília: Agência de Cooperação Internacional do Japão/Ministério das Cidades, 2018), série Fortalecimento da Estratégia Nacional de Gestão Integrada de Riscos de Desastres – Projeto GIDES, v. 6, disponível online.

O QUE É?

O **Plano Municipal de Saneamento Básico** é o instrumento de efetivação em escala municipal da política federal de saneamento básico. Parte de um conjunto de estudos voltados a conhecer a situação atual do município a fim de planejar ações e alternativas para a **universalização** dos serviços públicos de saneamento básico. Segundo a Lei Nacional de Saneamento Básico (Lei n. 11.445/2007), o saneamento básico é entendido como o conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos e drenagem e manejo das águas pluviais urbanas. Assim, o Plano deve incidir diretamente também na formulação de ações para redução da frequência e intensidade de alagamentos e inundações, e na garantia do tratamento e disposição final adequados dos resíduos, evitando que seu descarte incorreto contamine e/ou polua o meio ambiente e obstrua as redes de drenagem e calhas fluviais, contribuindo indiretamente para a redução de vetores de doenças.

A elaboração do Plano de Saneamento deve prever o desenvolvimento de um diagnóstico social e do sistema de saneamento ambiental do município, bem como a caracterização do território municipal (nos âmbitos geológico, morfológico, climático e hidrológico, entre outros); a definição de objetivos (gerais e setoriais), pautados pela visão de futuro para o município; o estabelecimento de metas que articulem o diagnóstico e os objetivos; e as ações estratégicas necessárias para atingir as metas indicadas. Embora a elaboração do Plano de Saneamento seja de responsabilidade do Poder Executivo municipal, a participação da sociedade civil é importante na elaboração, na validação e na implementação do Plano Municipal de Saneamento Básico para que este se torne realidade.

A maior parte das **MUDANÇAS CLIMÁTICAS** que ocorrem atualmente é resultado da ação humana e, portanto, é fundamental que sejam incorporadas estratégias de resposta a tais mudanças nas políticas e nas ações voltadas ao desenvolvimento territorial e socioambiental. Mitigação e adaptação são duas formas distintas de resposta: a mitigação visa prevenir danos climáticos e ambientais de forma indireta, enquanto a adaptação previne tais danos diretamente.

O Plano Municipal de Saneamento Básico deve incorporar dimensões de sustentabilidade econômica e socioambiental nas políticas de saneamento, por meio do planejamento voltado ao enfrentamento das **mudança do clima**, por exemplo com medidas de uso racional de recursos naturais e de estratégias para resiliência de serviços, equipamentos e infraestrutura de saneamento ambiental.

A capacidade municipal para elaborar o Plano de Saneamento será tanto maior quanto mais articulado o município estiver com os demais municípios da microrregião e iniciar seu processo de planejamento a partir da identificação de sua vocação regional e da divisão de papéis entre os munícipios, entre outros pontos. Essa articulação, não só potencializa a solução de problemas comuns e qualifica os resultados como permite otimizar recursos no processo de elaborar o plano, ao possibilitar a contratação de serviços comuns, como consultorias, elaboração de cadastros, estudos e mapeamentos, entre outros.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano de Saneamento deve dialogar com a Política Nacional de Saneamento Básico e com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, mas deve também partir das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor, já que é papel deste fazer a articulação da política urbana com o saneamento. O Plano Diretor deve conter as metas e as diretrizes gerais da política de saneamento, principalmente considerando que a capacidade de expansão e de adensamento das áreas urbanas é orientada pela capacidade de suporte da infraestrutura instalada e dos recursos naturais. O saneamento é, portanto, elemento orientador na leitura da cidade, na definição dos vetores de crescimento e na proposta de zoneamento. Assim, o Plano de Saneamento deve articular as estratégias e os instrumentos previstos pela política de desenvolvimento urbano municipal, como as diretrizes do Macrozoneamento, do Zoneamento, dos Sistemas de Estruturação Territorial e do Direito de Preempção, entre outros.

Caso o município já tenha um Plano de Saneamento atualizado, ele pode contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de articulação territorial que nele já estiverem contidas.

Caso o município deseje elaborar ou revisar o Plano de Saneamento, é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração e que preveja a necessidade de sua revisão periódica. Além disso, o Plano Diretor pode determinar qual deve ser a forma legal para apresentação do Plano de Saneamento (lei, decreto ou outro instrumento normativo) e suas formas de gestão e controle social.

REFERÊNCIAS

Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental, Guia para a elaboração de planos municipais de saneamento básico (Brasília: Ministério das Cidades, 2011), disponível online.

O QUE É?

O **Plano Municipal de Turismo** é um documento que visa nortear o processo de desenvolvimento turístico para os municípios que já possuem ou que desejam criar condições de interesse turístico em segmentos diversos (de negócios e eventos, de sol e praia, de saúde, cultural, ecoturismo e/ou de aventura, entre outros), que devem ser identificados durante o levantamento das potencialidades.

Para os municípios que já identificaram sua potencialidade de turismo, devem ser consideradas a demanda efetiva (relativa àqueles que já usufruem do turismo local) e a demanda potencial, pensando de forma articulada os diversos segmentos, equipamentos, serviços e usos relacionados ao turismo municipal.

Deve-se fazer um diagnóstico considerando a importância da atividade turística perante a realidade econômica, social, cultural e ambiental do município. Essa leitura inicial deve incluir a organização do inventário turístico municipal, de forma a identificar a situação atual e os aspectos mais relevantes do bem, da atividade ou da área turística. O plano deve conter ainda a definição de objetivos pautados pela visão de futuro para o município; o estabelecimento de metas que articulem o diagnóstico e os objetivos; e as ações estratégicas necessárias para atingir as metas indicadas. Embora seja de responsabilidade do Poder Executivo municipal, a participação da sociedade civil e de setores que atuam na área e no Poder Legislativo na elaboração, validação e implementação do Plano Municipal de Turismo é fundamental para que este se torne realidade.

Municípios pertencentes a regiões de interesse turístico têm obrigatoriedade de realizar seu Plano Diretor, mesmo que possuam menos de 20.000 habitantes.

Os municípios devem se articular com o intuito de fortalecimento cooperativo, favorecendo a ampliação do mercado de trabalho e a melhoria da distribuição de renda e da inclusão social, além de possibilitar articulações com outros municípios turísticos de modo a criar circuitos amplos de desenvolvimento ou mesmo realizando planos regionais temáticos. Tal articulação regional pode ser fomentada pela elaboração de um plano estratégico de desenvolvimento do turismo regional e, caso a região já possua seu plano estratégico, seus municípios devem levar em conta as diretrizes propostas ao elaborarem planos municipais de turismo. Saiba mais na publicação do Ministério do Turismo sobre o tema!

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano de Turismo deve dialogar com o Plano Diretor na mesma proporção de importância que a atividade turística (e/ou o potencial para a atividade identificado na etapa de leitura do território) assume no município. Por acarretar incremento da população flutuante, a atividade turística influencia demandas coletivas, como equipamentos públicos, segurança e mobilidade, assim como o planejamento das áreas para implantação ou restrição de atividades privadas, como hospedagem, lazer, alimentação, compras, espaços de convenções e outras, de acordo com o segmento turístico. Por este motivo, é importante que o Plano de Turismo considere tais demandas e articule instrumentos e estratégias previstos pela política de desenvolvimento urbano municipal, como as diretrizes do Macrozoneamento e do Zoneamento. Igualmente, precisam ser considerados os Sistemas de Estruturação Territorial, para propostas de localização de equipamentos e mobilidade; a Transferência do Direito de Construir, que trata de imóveis de interesse para preservação; os Estudos de Impacto de Vizinhança, para grandes empreendimentos e eventos; e os órgãos colegiados e fundos municipais para gestão e financiamento das ações previstas, entre outros.

Caso o município já tenha um Plano de Turismo atualizado, ele pode contribuir no momento de elaboração do Plano Diretor, seja em diagnósticos do município, seja na determinação de estratégias específicas de desenvolvimento territorial e econômico que nele já estiverem contidas.

Caso o município deseje elaborar ou revisar o Plano de Turismo, é importante que o Plano Diretor aponte as diretrizes que devem ser seguidas nessa elaboração, a fim de prever a necessidade de sua revisão periódica, além de suas formas de participação e controle social.

REFERÊNCIAS

Ministério do Turismo, Roteiros do Brasil: programa de regionalização do turismo. Implementação do Plano Estratégico de Desenvolvimento do turismo regional (Brasília: Ministério do Turismo, 2007), disponível online.

Ministério do Turismo, Roteiros do Brasil: programa de regionalização do turismo. Elaboração do Plano Estratégico de Desenvolvimento do turismo regional (Brasília: Ministério do Turismo, 2007), disponível online.

Ministério do Turismo, Segmentação do turismo e o mercado (Brasília: Ministério do Turismo, 2010).

Secretaria de Estado do Esporte e do Turismo do Governo do Paraná, Orientação para gestão municipal de turismo: guia prático para dirigentes públicos municipais de turismo (Curitiba: Secretaria de Estado do Esporte e do Turismo/Paraná Turismo, 2017), disponível online.

O QUE É?

A regularização fundiária é uma política pública e deve ser entendida como ação do poder público no sentido de promover a regularização, a organização e a prestação de serviços públicos de áreas ocupadas. Visa melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, ampliando o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, promovendo a integração social e a geração de emprego e renda, garantindo ainda o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas, além da efetivação da função social da propriedade.

A regularização fundiária é uma questão fundamental a ser tratada no Plano Diretor, pois é elemento determinante na construção de visão de futuro para o município. Assim, deve ser abordada e articulada por meio deste instrumento de planejamento e gestão físico territorial, incorporando estratégias voltadas a lidar com as problemáticas identificadas nas leituras municipais. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são um dos principais instrumentos a ser incorporado pelo Plano Diretor. Visa demarcar no território municipal as áreas ocupadas por população de baixa renda e onde deve haver o investimento do poder público buscando promover a urbanização e a regularização fundiária, bem como a reserva de áreas infraestruturadas para implantação de habitação de interesse social. No entanto, a política de regularização fundiária possui diversos outros instrumentos que não precisam ser previstos no Plano Diretor e, por este motivo são aqui compilados como Ferramentas Complementares.

A legislação federal estabelece normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial através da urbanização e da titulação de seus ocupantes. Tudo isso no intuito de garantir o direito à moradia.

A Regularização Fundiária é tratada tanto como uma diretriz geral da política urbana (art. 2º, inciso XIV) como um instrumento jurídico e político (art. 4º, inciso V, alínea 'q').

Como dito também ao tratar das ZEIS, a Regularização Fundiária deve ser uma condicionante da proposta de zoneamento do Plano Diretor, deve integrar a política de habitação – função ou uso essencial em toda cidade – e deve orientar diferentes ações e instrumentos. Desta forma, são diretrizes:

- Aplicar condições e normas específicas de urbanização em um território ocupado informalmente, respeitando as formas de apropriação do espaço que os ocupantes deram.
- A manutenção da população moradora no local, que estabeleceu vínculos sociais na comunidade que reside.
- A mitigação da precariedade urbanístico-ambiental, através de ações de urbanização e melhorias habitacionais, sempre com o envolvimento da população nas decisões.

Os objetivos da regularização fundiária são indicados pelo próprio nome. Regularizar necessariamente implica trazer para a formalidade registral um território sem registro imobiliário ou com registro divergente da realidade. E o predicado fundiário indica a relação de pertinência entre o terreno e seu possuidor. Para tanto é necessária a promoção de ações jurídicas e administrativas, mas também a promoção de ações de urbanização e de melhorias habitacionais. O objetivo geral não é apenas reconhecer uma situação existente e informal pelos caminhos fornecidos pela lei (instrumentos de Reurb), mas também integrá-la formalmente ao território do restante da cidade, dotando a área de infraestrutura e reconhecendo a forma de ocupação dada, reservando ainda locais bem situados na cidade para moradia popular.

A moradia regularizada e o assentamento em que se encontra devem passar a integrar o planejamento geral do município em sua plenitude, com a fruição de serviços públicos e infraestrutura decorrentes e adoção de instrumentos que inibam a especulação imobiliária e promovam a expulsão da população.

A regularização fundiária reafirma o papel protagonista e a autonomia dos municípios na gestão do seu território e na implementação de políticas públicas. A competência do Município para gerir o ordenamento territorial encontra-se evidente e consolidada desde o texto da Constituição Federal.

Em 2017, um novo marco legal foi promulgado em substituição a inúmeros instrumentos normativos anteriores, trata-se da Lei nº 13.465. A legislação federal atribui ao Município o poder de dispor sobre o procedimento de regularização fundiária em seu território.

Como se vê, o Município assume o papel central na concepção e execução da política de regularização fundiária, sendo o Plano Diretor o instrumento chave para a materialização dessa política. A centralidade assumida pelo Município está baseada no pacto federativo, que tem como princípios a descentralização, a autonomia e a cooperação administrativa.

O papel protagonista dos municípios está respaldado na sua competência de legislar e gerir as matérias de interesse local, levando em consideração as distintas realidades que precisam ser analisadas e respeitadas no processo de planejamento municipal, elaboração e implementação de políticas públicas, em especial as políticas urbanas.

A Lei nº 13.465 estabeleceu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb) que abrangem medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais e definiu duas modalidades de Reub:

- **Reurb de Interesse Social (Reurb-S) –** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.

- **Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) –** regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada pelo município como de baixa renda.

A classificação do que é baixa renda é uma prerrogativa municipal. É recomendável que núcleos de baixa renda para serem objeto de regularização fundiária sejam demarcados como ZEIS.

A irregularidade fundiária se manifesta de diversas formas: loteamentos clandestinos e irregulares, ocupações espontâneas, cortiços, conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado sem titulação, ocupações em áreas de preservação permanente ou unidades de conservação, ocupações por comunidades tradicionais, ocupações em área pública, ocupações em área privada, entre outros. Embora essas peculiaridades devam ser levadas em consideração durante o desenvolvimento das ações de regularização, o início de qualquer processo de regularização fundiária se dá com a verificação sobre a detenção da titularidade sobre o imóvel, ou seja, descobrir a quem pertence a área que se deseja regularizar.

Essa informação é de vital importância, pois será ela que definirá qual ou quais os instrumentais jurídicos que deverão ser utilizados no processo, como também fornecerá insumos à forma de atuação do poder público em todo o processo de regularização fundiária.

Assim, a definição do processo de regularização fundiária depende, necessariamente, da realização e análise do levantamento fundiário de cada área. Tal levantamento, geralmente é realizado junto aos cartórios de imóveis e aos departamentos de aprovação de loteamentos das prefeituras.

As várias formas de irregularidade ocorrem em terrenos públicos ou em terrenos particulares. A depender de qual dessas situações fundiárias, acrescida das características físicas e urbanísticas é que se definirão quais os instrumentais jurídicos e demais procedimentos administrativos e judiciais serão adotados no processo de regularização fundiária de determinada área.

A conclusão de qualquer projeto de regularização fundiária importa, necessariamente, na emissão de títulos que tragam a segurança da posse e reconheçam o direito à moradia da população beneficiária. Nosso arcabouço jurídico dispõe de um conjunto bastante razoável de dispositivos que podem ser utilizados nos processos de regularização fundiária. Seu cabimento e pertinência dependerá da situação fundiária dos imóveis objeto da regularização fundiária, bem como do tempo de ocupação.

Na efetivação de um projeto de regularização fundiária vários instrumentos são utilizados. Existem instrumentos jurídicos de regularização fundiária propriamente ditos. São aqueles que transferem a posse ou a dominialidade. Através deles ocorre a titulação. Existem também instrumentos jurídicos e urbanísticos que podem desempenhar importante papel de apoio e suporte processo de regularização fundiária de determinada área. Eles podem viabilizar a aquisição de terrenos por parte do poder público para que ele posteriormente efetive a regularização fundiária em favor dos beneficiários ou criar situações que promovam uma maior segurança para os ocupantes de áreas particulares ou públicas. Para facilitar o entendimento, será feita a divisão destes dispositivos em duas categorias: instrumentos de suporte e instrumentos de titulação, com breve descrição de alguns deles ao final deste item sobre regularização fundiária.

Sobre os primeiros, que estão sendo denominados instrumentos de suporte, destacamos o fato de identificarem com precisão os perímetros a serem regularizados e de serem etapas intermediárias para per-

mitirem a regularização de todo o perímetro. Também podem incluir instrumentos que transfiram a propriedade de um particular para o poder público, que posteriormente promoverá a regularização em favor dos ocupantes ou dos participantes de programas habitacionais. Alguns desses instrumentos também têm a capacidade de flexibilixar parâmetros urbanísticos. Dentre estes podemos relacionar:

- ZEIS, que apesar de não condicionarem mais formalmente a Reurb-S, delimitam precisamente um território da cidade passível de Reurb-S;
- Demarcação urbanística;
- Arrecadação de imóveis vagos;
- Desapropriação de interesse social;
- Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, autorizada pelo art. 40 da Lei de parcelamento de solo de 1979 (Lei federal 6.766);
- Dação em pagamento, tratado separadamente da Reurb em lei;
- Consórcio Imobiliário;
- Direito de Preempção.

Os demais instrumentos visam ao atendimento direto dos beneficiários da regularização. A escala de atuação pode ser tanto a moradia individualizada quanto um conjunto de moradias, no caso de instrumentos de titulação coletivos. Dentre os instrumentos de titulação podemos mencionar:

- Usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletiva;
- Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);
- Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM), individual ou coletiva;
- Direito de Superfície;
- Legitimação de Posse;
- Legitimação Fundiária;
- Doação e Compra e Venda.

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS), CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO, DIREITO DE PREEMPÇÃO E DIREITO DE SUPERFÍCIE

- Para saber mais sobre as ZEIS.
- Para saber mais sobre o Consórcio Imobiliário.
- Para saber mais sobre o Direito de Preempção.
- Para saber mais sobre o Direito de Superfície.

DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O QUE É?

A demarcação urbanística integra o grupo dos instrumentos de suporte e pode vir associado à Legitimação de Posse.

Foi criada pela Lei Federal 11.977/2009 e reafirmada pela Lei Federal nº 13.465/17, consistindo no procedimento administrativo pelo qual o poder público, no âmbito da regularização fundiária, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respzectivas posses. O auto de demarcação urbanística deve ser instruído com os seguintes documentos:

i. planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

ii. planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

i. domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

ii. domínio privado objeto do devido registro no Registro de Imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

iii. domínio público.

Os artigos 20 e 21 da Lei 13.465/17 estabelecem os procedimentos para o processamento da demarcação urbanística. Concluído o processo sem impugnações ou com as impugnações resolvidas, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas. A averbação informará:

i. a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;

ii. as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

iii. a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

Esse instrumento tem o poder de agilizar a regularização fundiária porque, na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula, que deverá refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS VAGOS

O QUE É?

A arrecação de imóveis vagos foi prevista inicialmente Código Civil (Lei 10.406/2002), arts. 1.275 e 1276. Posteriormente a lei da REURB também a previu no seu artigo 64.

O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

Os imóveis adquiridos pelo instrumento da arrecadação, após arrecadados, poderão ser utilizados pelo poder público, inclusive para promoção de habitação de interesse social.

Lei Municipal definirá o procedimento para efetivação da arrecadação do imóvel vago.

DESAPROPRIAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O QUE É?

A Desapropriação é uma faculdade que cabe à Administração Pública e consiste na retirada da propriedade de alguém sobre um bem. É o ato pelo qual o Poder Público, mediante prévio procedimento e indenização justa, despoja alguém de sua propriedade e a toma para si. A desapropriação pode ser por uma necessidade ou utilidade pública, ou ainda, por interesse social. A desapropriação tem como base o princípio da Supremacia do Interesse coletivo sobre o individual.

Podem ser objeto de desapropriação as coisas passíveis de direito de propriedade, ou seja, todo bem móvel ou imóvel, público ou privado, corpóreo ou incorpóreo, incluindo-se aqui até mesmo direitos em geral, com exceção aos personalíssimos.

A desapropriação pode ser amigável ou judicial. Ela será amigável se as partes concordarem em relação ao valor a ser pago pela desapropriação. Caso as partes não concordem, a desapropriação será judicial e o valor da indenização será apurado judicialmente através de perícia judicial e arbitrada pelo juízo.

A desapropriação é um importante instrumento de apoio à política de regularização fundiária e de habitação. É através dele que o poder público pode adquirir a propriedade de determinado bem, independentemente da vontade do seu titular. É através da desapropriação que são adquiridos os imóveis para construção de conjuntos habitacionais.

INTERVENÇÃO DO PODER PÚBLICO EM PARCELAMENTO CLANDESTINO OU IRREGULAR

O QUE É?

Um parcelamento do solo para ocorrer de forma regular deve obedecer a requisitos ambientais e urbanísticos dentre eles a implantação de infraestrutura e a destinação de áreas para vias de circulação, áreas verdes e praças e equipamentos públicos e comunitários – e jurídicos que resguardarão interesses e direitos dos adquirentes.

Acontece que essa não tem sido a prática nas cidades brasileiras, pois um dos grandes problemas urbanísticos e fundiários hoje vividos é a implantação de parcelamentos irregulares do solo.

Um loteamento é regular quando o projeto e duração de obras encontram-se devidamente aprovados pela Prefeitura. Ele também tem de estar registrado no Cartório de Registro de Imóveis da região.

Já um loteamento é irregular quando é feito sem aprovação da Prefeitura. Mesmo um loteamento que tenha obtido a aprovação do poder

público pode ser caracterizado como um parcelamento irregular se ocorrer: a) o fato de ter sido implementado de forma diferente do projeto aprovado; b) não ter executado as obras de infraestrutura; c) não ter sido registrado no Serviço de Registro de Imóveis, dentre outros motivos. Assim, a situação de irregularidade pode ser de ordem jurídica ou urbanística.

Já o loteamento clandestino é feito por pessoas que não são donas da área que foi loteada. É fruto de um esbulho, também não sendo obedecidos os requisitos urbanísticos e jurídicos.

Cabe ao município fiscalizar e controlar a execução do loteamento, isso no exercício do poder de polícia para impedir que parcelamentos ocorram de forma clandestina ou irregular. Existindo loteamentos clandestinos ou irregulares promovidos pelo próprio poder público, cabe a ele promover a regularização. Se forem promovidos por particulares, o poder público será responsável por dar início ao processo de regularização, notificando a empresa loteadora (art. 38 da Lei 6766/69) para que regularize o loteamento. Caso a empresa loteadora não regularize caberá ao poder público a regularização. Assim podemos dizer que a responsabilidade do poder público pela regularização dos loteamentos irregulares ou clandestinos em seu território, nos casos em que ele não foi o executor do parcelamento, é solidária, porém de aplicação subsidiária, devendo primeiro ser responsável aquele que diretamente levou a cabo a execução irregular do loteamento, devendo posteriormente, cobrar os gastos com a regularização à pessoa ou empresa proponente clandestino ou irregular.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

O QUE É?

A Dação em pagamento é um instrumento é um acordo de vontades entre credor e devedor, através do qual o primeiro concorda em receber do segundo prestação diversa da que lhe é devida e assim liberá-lo da obrigação. Está previsto nos artigo art. 356 a 359 do Código Civil.

Assim, o particular pode transferir ao poder público a propriedade de determinado imóvel visando quitar débitos já inscritos na dívida ativa ou até mesmo visando quitar determinada obrigação de fazer que possa ter sido imposta em processo de licenciamento ambiental ou urbanístico.

É um instrumento auxiliar nos processos de regularização fundiária, pois através dele, a municipalidade pode adquirir imóveis que estejam ocupados por população de baixa renda e promover a regularização fundiária em favor dos respectivos ocupantes ou adquirir terras onde se deseja implantar projetos de habitação de interesse social.

USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

O QUE É?

A Usucapião é um instrumento utilizado exclusivamente para regularizar ocupações em áreas particulares, vez que a Constituição Federal estabelece que os bens públicos não são passíveis de serem adquiridos por esse instrumento.

A Usucapião é um modo originário de aquisição da propriedade (móvel ou imóvel) ou de qualquer outro direito real de gozo (como usufruto, superfície, servidão, uso, habitação, enfiteuse, concessão de uso), mediante posse de bem corpóreo, com *animus domini* agindo como se dono fosse, mansa, pacífica e ininterrupta, pelo prazo da lei.

Existem várias modalidades de Usucapião, porém a mais utilizada nos processos de regularização fundiária de interesse social é a Usucapião Urbana. A Usucapião urbana prevista no art. 1240 do Código Civil, art. 9º do Estatuto da Cidade e art. 183 da Constituição Federal de 1988.

A Usucapião pode ser individual ou coletiva, sendo esta última exclusivamente para população de baixa renda, e nos casos em que não for possível identificar individualmente o lote ocupado por cada residente.

Os requisitos básicos para efetivação da Usucapião urbana são que o local esteja sendo usado para fins de moradia e que a pessoa esteja residindo em área urbana particular de até 250m², por cinco anos ininterruptos sem ação judicial, e não seja proprietária de outro imóvel urbano ou rural. O título obtido através da sentença de Usucapião Urbana é o título de propriedade.

Se a ocupação for de um bairro inteiro, é recomendável solicitar a Usucapião coletiva urbana, dividindo os pedidos por quadras para facilitar a identificação das famílias, e levantar dados de comprovação da posse e executar projetos de urbanização. O mesmo vale para casos em que o uso for misto, mas com predomínio de habitação. Se uma área com menos de 250m² for ocupada por mais de uma família, o pedido de Usucapião coletiva deve especificar a fração ideal de cada um, e também pode ser aplicado o Direito de Superfície.

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)

O QUE É?

A CDRU é um instrumento utilizado para regularizar áreas públicas. A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) foi instituída pelos artigos 7º e 8º do Decreto – Lei n. º 271 de 28 de fevereiro de 1967. É um instrumento de regularização fundiária que pode ser utilizado em áreas públicas ou particulares, mas tem sido utilizado majoritariamente em áreas públicas. Trata-se de contrato administrativo ou particular de caráter discricionário pelo qual se estabelecem condições de uso sem transferir a propriedade

Trata-se de direito real resolúvel, constituido por instrumento público, particular ou por termo administrativo. Pode ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, com finalidade, expressa no artigo 7º, *caput*, do Decreto – Lei: urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social. A CDRU é transferível por ato intervivos – ser cedida ou doada - ou causa mortis – ser deixada por herança. Também pode ser rescindido antes do período contratual estipulado, se o concessionário der ao imóvel destinação diversa da especificada no instrumento, ou descumprir qualquer cláusula contratual.

A utilização do contrato de CDRU entre o Poder Público e o particular deverá ser precedida de prévio processo licitatório, na modalidade de concorrência, para ser escolhida a melhor oferta. No caso de regularização fundiária de interesse social, essa determinação legal estabelecida pela Lei de Licitações (Lei federal 8.666/93) é dispensada, vez que o bem imóvel será utilizado em programas habitacionais de interesse social.

Um interessante exemplo em que a CDRU permitiu a produção de moradias foi o contrato celebrado entre a Secretaria do Patrimônio da União e a Associação de Cortiços do Centro,na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, em que um imóvel subutilizado da União naquela cidade foi destinado à entidade, após uma oferta pública junto aos movimentos de moradia representados no Estado.

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA (CUEM)

O QUE É?

A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia é um instrumento de regularização fundiária utilizado em áreas públicas e está prevista no art. 183, § 1º da Constituição Federal de 1988, na MP 2220/01 e na lei 13.465/17. Se aplica para regularizar imóveis públicos em área urbana, utilizado para a moradia da pessoa beneficiária ou de sua família, que não poderá ser proprietária ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. A área máxima a ser regularizada por esse instrumento é de até 250m² que deverão ter sido ocupados ininterruptamente por 5 anos contados inicialmente até 30 de junho de 2001. Esse prazo foi estendido até 22 de dezembro de 2016 pela lei 13.465/17.

A concessão do título pode ocorrer por via administrativa ou judicial. Será por via administrativa se, após o preenchimento dos requisitos, a/o beneficiário formalizar o pedido e for atendido. Na hipótese de preenchidos os requisitos e formulado o pedido, o poder público não emitir o título, poderá a pessoa beneficiária acionar o judiciário para que o seu direito á moradia seja resguardado pela via judicial, pois a CUEM é um direito subjetivo.

O direito é concedido, gratuitamente (art. 1º, § 1º), "ao homem ou à mulher ou ambos, uma única vez ao mesmo concessionário". Trata-se de direito que admite a forma coletiva (art. 2º da MP 2220/01), sendo que a fração ideal de cada possuidor não poderá ser superior a 250m². Os ocupantes regularmente inscritos em imóveis públicos, que preencham os requisitos da MP 2220/01, art. 1º e 2º, poderão optar pelo regime da concessão especial (art. 3º).

A CUEM pode ser emitida coletivamente, devendo os requisitos já mencionados serem atendido e a área total a ser regularizada ao ser dividida pelo número de possuites seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por titulares.

A regularização da faixa de terreno público utilizado para moradia através da CUEM é compulsória, uma vez preenchido os requisitos e tendo ocorrido a solicitação, pois trata-se de direito subjetivo. Na hipótese de não poder ser possível a regularização no local solicitado, deverá o poder público reassentar os beneficiários em local adequado e próximo. O poder público tem o prazo de 12 meses para responder a solicitação. Decorrido esse prazo sem a resposta, pode o beneficiário acionar o judiciário para ter seu pedido atendido.

O Poder Público, em caso de risco à vida e à saúde de ocupantes, pode garantir o direito em outro local (art. 4º da MP 2220/01). A mesma coisa pode ser feita no caso de a área situar-se em imóvel de uso comum do povo, destinado a projeto de urbanização, de interesse da defesa nacional, preservação ambiental e de ecossistemas, reservado à construção de represas, ou situado em via de comunicação (art. 5º da MP 2220/01). O direito pode extinguir-se, cancelando o registro, se o concessionário der destinação diversa da moradia ao imóvel ou se adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural (art. 8º).

LEGITIMAÇÃO DE POSSE

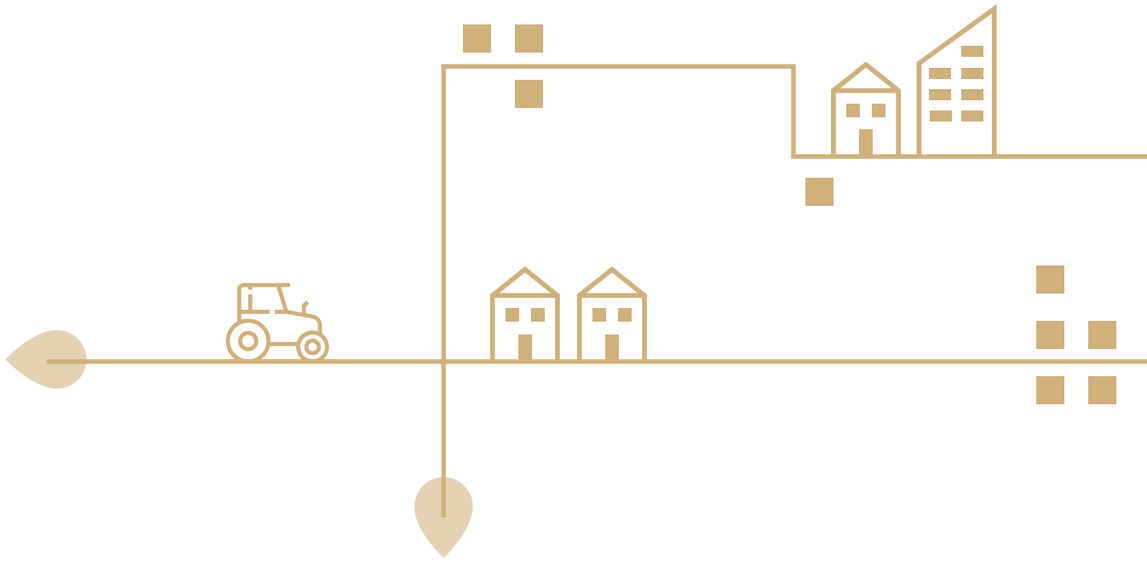
O QUE É?

A Legitimação de Posse integra o grupo dos instrumentos de titulação, foi criada pela Lei Federal 11.977/2009 e reafirmada pela Lei Federal nº 13.465/17. A Legitimação de Posse é o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel com a identificação das pessoas ocupantes e do tempo e natureza da posse.

Trata-se de uma ferramenta de uso exclusivo para fins de regularização fundiária. Constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade com o decurso do prazo de 5 (cinco) anos, desde que atenda aos requisitos estabelecidos no artigo 183 da Constituição Federal. Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de Legitimação de Posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de Usucapião estabelecidos na legislação em vigor. A Legitimação de Posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Muitos estão chamando esse instrumento de Usucapião administrativo, uma vez que prescinde de qualquer intervenção judicial, caso não haja impugnação no transcorrer do período subsequente à sua lavratura, uma vez que decorrido o prazo sem impugnação a Legitimação de Posse é convertida em propriedade.

A Legitimação de Posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.



LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

O QUE É?

A Legitimação Fundiária foi um novo instrumento de regularização fundiária criado pela Lei Federal nº 13.465/17, a nova Lei de Regularização Fundiária. Trata-se de um instrumento de titulação e constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade. A Legitimação Fundiária é conferida por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

A lei 13.465/17 faz exigências apenas na Reurb-S, estabelecendo no parágrafo primeiro, do seu artigo 23, que a Legitimação Fundiária será concedida aos ocupantes, desde que atendidas as seguintes condições:

i. o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

ii. o beneficiário não tenha sido contemplado com Legitimação de Posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

iii. em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

DOAÇÃO E COMPRA E VENDA

O QUE É?

A alienação de um determinado bem pode ser a título oneroso ou gratuito. Configura-se alienação a título oneroso a Compra e Venda. Já a Doação exemplifica bem a alienação a título gratuito. Trata-se de um ato de liberalidade e só pode ser praticado pela pessoa proprietária. O artigo 538 do Código Civil estabelece: "considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra".

A Doação pode ter encargos ou estabelecer cláusulas de reversão. É muito comum nos contratos de Doação em processos de regularização fundiária o estabelecimento de prazo para que o beneficiário possa dispor do bem através da venda. Na hipótese dele vender o bem recebido em Doação antes do prazo estabelecido, a Doação se resolve. Pode ser cancelada.

A Compra e Venda é o contrato que envolve duas partes, oneroso e consensual. Através dele, quem vende se obriga a transferir bem ou coisa a quem compra, que por sua vez assume a obrigação de pagar preço determinado ou determinável em dinheiro. O contrato de Compra e Venda pode ser a vista ou a prazo. Também pode ter encargos, cláusula resolutiva e preempção.

COMO SE ARTICULAM COM O PLANO DIRETOR?

O município deve realizar leituras técnicas e sociais sobre suas situações de irregularidade fundiária para que o Plano Diretor possa incorporar estratégias voltadas a lidar com as problemáticas identificadas, conduzindo o município em direção à visão de futuro pactuada coletivamente pela sociedade.

A partir disso são demarcadas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS de forma articulada às diretrizes e objetivos da política pública de regularização fundiária de interesse social para que os instrumentos de regularização citados possam ser adequadamente utilizados conforme a situação encontrada e aos objetivos que se pretende atender. Da mesma maneira, as áreas com irregularidades fundiárias que não são consideradas de interesse social, devem ter um zoneamento compatível com as diretrizes de ocupação ou de restrição que se deseje, de forma a melhor articular os instrumentos de regularização cabíveis.

REFERÊNCIAS

Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha Casa Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade!; elaborado pelo Ministério das Cidades, 2010.

Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos; organizado pelo Instituto Pólis, 2005.

Regularização da terra e da moradia: o que é e como implementar; organizado pelo Instituto Pólis, 2002.

O QUE É?

O instrumento jurídico do **Compromisso de Ajustamento de Conduta**, também conhecido como Termo de Ajuste de Conduta (TAC), é uma ferramenta utilizada por órgãos públicos legitimados à ação civil pública, a saber: o Ministério Público, a Defensoria Pública, a União, os estados-membros, os municípios, o Distrito Federal, as autarquias e as fundações públicas. Ou seja, não é de uso exclusivo do Ministério Público. Trata-se de um importante instrumento, capaz de prevenir e mediar conflitos de posturas empresariais com interesses sociais e individuais indisponíveis. O TAC foi criado pelo art. 211 do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) (Lei n. 8.069/90) e, depois, por meio do art. 113 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) (Lei n. 8.078/90), sofreu o acréscimo do § 6º ao art. 5º da Lei da Ação Civil Pública (Lei n. 7.347/85).

O TAC é um acordo celebrado entre o órgão público e o violador de um direito coletivo com o objetivo de prevenir danos e ações ilegais, a fim de impedir que uma situação de ilegalidade continue acontecendo ou de reparar/indenizar o dano ocorrido, evitando ações judiciais, que devem ser levadas adiante apenas em caso de não cumprimento do ajuste de conduta previsto. Ou seja, o TAC é um dispositivo legal extrajudicial que demanda do causador do dano coletivo a obrigação de fazer, de não fazer ou de indenizar como forma de adequar suas condutas à legalidade. As penalidades no caso de não cumprimento do acordo são fixadas no próprio TAC. O TAC é utilizado para diversas áreas, inclusive para ajustes de conduta relativos ao meio ambiente, à ordem urbanística e ao patrimônio, representado por bens de valor histórico e cultural, que por sua vez são alguns dos temas de maior interesse para a elaboração de planos diretores municipais.

Os termos de ajustamento de conduta podem possibilitar a recuperação ambiental ou instituir acordos para redução de GEE de empreendimentos altamente poluentes, ou mesmo alcançar investimentos em infraestruturas verde-azul que almejam a adaptação e mitigação de impactos urbanos e ambientais de empreendimentos;

Os TACs são verdadeiros contratos entre a parte legitimada no art. 5º da Lei 7.347/1985 e a parte ré, fora do processo, extrajudicialmente, dispensando homologação judicial para ter força executiva em caso de descumprimento.

É importante ressaltar que o TAC é um meio excepcional de transação, somente cabível nos casos expressamente autorizados pela lei, com o objetivo de permitir ao potencial agressor de direitos difusos, coletivos ou transindividuais de atender e se adequar ao interesse tutelado. Assim sendo, esse instrumento não pode ser utilizado para resolver questões reguladas por lei ou para liberar infratores da legislação e cabe tão somente quando a norma é omissa ou silente e quando expressamente autorizado.

É importante lembrar ainda que, embora a obrigação de indenizar por danos causados possa gerar receitas que devem ser aplicadas na recuperação dos prejuízos urbanos ou ambientais, o TAC não deve ser pensado *a priori* como fonte de financiamento à reparação e à conservação, pois tais ações devem ser pensadas de forma ampliada, dentro da política ambiental municipal.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Dentro da perspectiva de utilização do Termo de Ajustamento de Conduta para finalidades relativas ao meio ambiente, à ordem urbanística e ao patrimônio cultural, é possível incluir o TAC no Plano Diretor como ferramenta de negociação de conflitos e de gestão urbano-ambiental, de modo a articulá-lo com a utilização de outros instrumentos e, principalmente, com as diretrizes e os objetivos da política urbano-ambiental que expressam a visão de futuro para o município.

Além de servir como forma de difundir a ferramenta, o Plano Diretor pode estabelecer órgãos responsáveis e critérios para celebração do TAC mais pertinentes às especificidades municipais, ampliando seu potencial de utilização. O Plano Diretor pode ser encarado como o principal meio de planejar de forma integrada a celebração de TACs e a utilização de seus recursos a partir de políticas urbanas, ambientais e culturais norteadoras, inclusive a partir das informações dos Sistemas de Estruturação Territorial, como o de Áreas Verdes e o de Centralidades e do Zoneamento. O Plano Diretor também pode incorporar diretrizes e instrumentos voltados ao monitoramento dos TACs celebrados, buscando mapear e quantificar os danos aos quais se endereçam, bem como as previsões de ajustamento de conduta, recursos e indenizações.

REFERÊNCIAS

Fundo Brasileiro para a Biodiversidade, Termo de Ajustamento de Conduta: um olhar para novas oportunidades (Rio de Janeiro: Funbio, 2017), disponível online.

O QUE É?

O **Termo de Compromisso de Compensação Ambiental** (TCCA) foi estabelecido na Lei na Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) como uma ferramenta que permite direcionar recursos de empreendimentos causadores de impactos ambientais nas Unidades de Conservação (UCs), de forma a compensar os danos ambientais causados por tais atividades. O Termo de Compromisso de Compensação Ambiental formaliza as condições para cumprir as obrigações de compensação ambiental no Licenciamento Ambiental. O Termo de Compromisso de Compensação Ambiental tem a mesma sistemática do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), devendo ser celebrado entre o responsável pelo empreendimento de impacto e o órgão participante do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA) antes da emissão de licença de instalação do empreendimento, com base nos diagnósticos e nas medidas previstas no Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e no Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). Além disso, o Decreto n. 6.514/08 prevê que o termo de compromisso é o instrumento que permite formalizar a conversão de multas em Prestação de Serviços Ambientais (PSA).

Para mitigar os efeitos de condutas ambientais indevidas e/ou indesejadas é necessário formalizar termos de compromisso de compensação ambiental, pois eles podem possibilitar a recuperação ambiental, podem viabilizar a instituição de acordos para redução de emissões de GEE de empreendimentos altamente poluentes, ou mesmo a alocação de investimentos em infraestruturas verde-azul.

A **compensação ambiental** é instrumento criado pela Lei nº 9.985/2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, que obriga a pessoa ou empresa empreendedora, nos casos de licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental, a apoiar a implantação e manutenção de unidades de conservação. A compensação, nessas hipóteses, visa ofertar à coletividade o benefício correlato ao dano legitimamente admitido pelos impactos ambientais não mitigáveis de empreendimentos submetidos ao licenciamento ambiental, conforme identificados em Estudo de Impacto Ambiental (EIA). O Código Florestal estende essa possibilidade de aplicação dos recursos oriundos da compensação ambiental para o estabelecimento de áreas verdes urbanas. É necessária a regulamentação, pelo Estado ou Município, dos procedimentos para licenciamento ambiental de empreendimentos potencialmente poluidores, dos critérios e das formas de aplicação de recursos em outras áreas verdes urbanas.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A inclusão do Termo de Compromisso de Compensação Ambiental como ferramenta de negociação de conflitos, mitigação de impactos e gestão urbano-ambiental no Plano Diretor é importante para articulá-lo com a utilização de outros instrumentos e, principalmente, com as diretrizes e os objetivos da política urbano-ambiental que expressam a visão de futuro para o município. Além de servir como forma de difundir a ferramenta, o Plano Diretor pode estabelecer, de forma mais pertinente às especificidades municipais, quais os órgãos responsáveis e os critérios para celebração do termo, ampliando seu potencial de utilização. O Plano Diretor pode ser encarado como o principal meio de planejar de forma integrada a celebração de TCCA e de TACs e de utilizar seus recursos a partir de políticas ambientais norteadoras, inclusive a partir das informações dos Sistemas de Estruturação Territorial, como o de Áreas Verdes e o do Zoneamento. O Plano Diretor também pode incorporar diretrizes e instrumentos voltados ao monitoramento dos termos de compromisso celebrados, buscando mapear e quantificar os danos aos quais se endereçam, bem como as previsões de ajustamento de conduta, recursos e indenizações.

Alguns municípios, como São Paulo, incorporaram outras dimensões da compensação ambiental além das Unidades de Conservação para utilização de termo de compromisso. O Plano Diretor paulistano traz o instrumento do Termo de Compromisso Ambiental que também deve ser firmado pelo órgão municipal participante do SISNAMA e por pessoas físicas ou jurídicas para casos de autorização prévia para supressão de espécies arbóreas; intervenções em área de preservação permanente, com ou sem manejo arbóreo; licenciamento ambiental de empreendimentos com significativa emissão de gases de efeito estufa; e transferência do potencial construtivo sem previsão de doação de área, aplicada a imóveis grafados como Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPAM), localizados na Macrozona de Estruturação Urbana.

REFERÊNCIAS

Fundo Brasileiro para a Biodiversidade, Desvendando a compensação ambiental: aspectos jurídicos, operacionais e financeiros (Rio de Janeiro: Funbio, 2015), disponível online.

Fundo Brasileiro para a Biodiversidade, Termo de Ajustamento de Conduta: um olhar para novas oportunidades (Rio de Janeiro: Funbio, 2015), disponível online.

O QUE É?

O **Tombamento** é um instrumento de reconhecimento do patrimônio cultural que visa sua proteção e consequente preservação, podendo ser feito pelos poderes públicos federal, estadual e municipal. Também pode ocorrer em escala mundial, quando determinado bem é considerado Patrimônio da Humanidade pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (ICOMOS/UNESCO, na sigla em inglês). No caso municipal, a Prefeitura pode, por meio de lei específica ou ato administrativo, determinar bens de valor histórico, arquitetônico, cultural e ambiental que devam ser preservados, com o objetivo de evitar sua descaracterização ou destruição, sem que haja alteração na propriedade do bem.

Caso o município opte por estabelecer o Tombamento como um dos instrumentos que compõem sua política de preservação do patrimônio, é importante que estabeleça critérios coerentes com as políticas federais e estaduais para o tema, que determine os procedimentos a serem executados por qualquer um que solicite um processo de tombamento e que estabeleça os processos cotidianos de monitoramento e avaliação do cumprimento das diretrizes dadas ao bem tombado.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Caso o município tenha algum patrimônio tombado ou em processo de tombamento, seja em escala municipal, estadual ou federal, é importante que o Plano Diretor considere tais bens em sua elaboração. Os bens podem ser listados e mapeados (inclusive suas áreas de influência), preferencialmente caracterizando os mais significativos, de forma que seja possível articulá-los às estratégias do Plano Diretor para o desenvolvimento urbano-ambiental por meio da utilização de instrumentos. Por exemplo, é importante que edificações tombadas por seu valor histórico, porém sem utilização, cumpram sua função social de forma articulada à sua preservação. Para tal, pode ser preciso: verificar o uso e a ocupação do solo permitidos; prever a incidência de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios ou da Transferência do Direito de Construir e elaborar regramento específico por meio de Zona Especial, caso as características locais justifiquem tal escolha.

Além desta forma de articulação, o Plano Diretor é um dos elementos de definição de uma política municipal de proteção ao patrimônio cultural articulada ao desenvolvimento socioterritorial e pode prever, em suas etapas de elaboração, o levantamento de imóveis de interesse para preservação. Assim, o Plano Diretor e suas leituras de reconhecimento do território podem elaborar versões preliminares de um inventário municipal, contendo bens que podem ser objeto de Tombamento por meio de leis ou atos administrativos específicos.

REFERÊNCIAS

DECRETO LEI nº 25, 30 de novembro de 1937, Organiza a proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. (Brasil, 1937). Disponível on line.

PORTARIA Nº 375, DE 19 DE SETEMBRO DE 2018, Institui a Política de Patrimônio Cultural Material do Iphan e dá outras providências. (Iphan, 2018). Disponível on line.

O QUE É?

O **Zoneamento Ecológico Econômico** (ZEE) é um instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) e tem rebatimento no ordenamento territorial rural conforme o decreto Nº 4.297/2002, que regulamenta o Artigo 9º da Lei Nº 6.938/81. O ZEE define medidas e padrões de proteção ambiental no sentido de garantir a qualidade ambiental dos recursos hídricos e do solo, assim como a conservação da biodiversidade, no intuito de promover o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Tem sido executado pelo poder público em diversas escalas de trabalho e frações do território nacional, como municípios, estados da federação e órgãos federais. O ZEE surge de uma necessidade sócio-ambiental prática que posteriormente será expressa na forma de instrumentos legais. Deverá levar em consideração a importância sócio-ambiental e as fragilidades dos ecossistemas vindo a ordenar o uso e ocupação do solo de um determinado território

O ZEE visa viabilizar o desenvolvimento sustentável por meio da articulação entre proteção ambiental e desenvolvimento socioeconômico. Para tanto, deve partir do diagnóstico dos meios físico, socioeconômico e jurídico-institucional e do estabelecimento de cenários exploratórios para a proposição de diretrizes legais e programáticas para cada unidade territorial identificada, estabelecendo, inclusive, ações voltadas à mitigação ou correção de impactos ambientais danosos porventura ocorridos. Pode contribuir ainda com a definição de regiões para a implementação de incentivos à economia verde, restauração ecológica e à adoção de medidas e padrões de proteção ambiental

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

A União é responsável pela elaboração do ZEE, nos âmbitos nacional e regional, ao passo que os estados ficam responsáveis por elaborar o ZEE de âmbito estadual e os municípios, responsáveis pela elaboração do Plano Diretor. Nesta sequência, cada um dos instrumentos deve ser elaborado observando os ZEEs existentes da escala anterior. A efetiva contribuição do ZEE para a transição à sustentabilidade depende de sua internalização nos diversos planos, programas, políticas e projetos, além de que seja integrado aos demais instrumentos de planejamento e de ordenamento territorial, com destaque para o Plano Diretor.

REFERÊNCIAS

Ministério do Meio Ambiente, "Zoneamento Ecológico-Econômico", texto disponível online no portal do ministério.

Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981, disponível online.

Decreto n. 4.297, de 10 de julho de 2002, disponível online.

Decreto n. 5.300, de 7 de dezembro de 2004, disponível online.

Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012 (artigos 11-A, 12, 13 e 14), disponível online.

©Vitor Nisida

O QUE É?

A construção de um Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC) ou Plano de Ação Climático, tem como objetivo a construção de ações para preparar o município para o enfrentamento da mudança do clima em curso.

Diante da emergência imposta pelos impactos associados à mudança do clima, a questão climática tem se tornado um componente prioritário no planejamento urbano, econômico, social e territorial. O Plano Nacional de Adaptação à Mudança do Clima (PNA), que prevê estratégias para cidades e para o clima urbano, estabelece também a necessidade de serem elaborados planos locais para essas ações.

O Plano deve enfocar na preservação e recuperação dos ecossistemas, no fortalecimento da perspectiva de gênero e dos direitos humanos, e na estruturação de governanças sólidas, equitativas e participativas, de forma a reduzir as injustiças climáticas. Para tanto, ele deve aprofundar a interpretação de dados climáticos existentes, a fim de realizar uma avaliação mais cuidadosa do risco climático, e de modo a determinar os objetivos específicos e elencar as medidas de adaptação e resiliência demandadas pelo território, de acordo com as prioridades de cada realidade local.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Quando falamos dos efeitos das mudanças climáticas, nos referimos ao agravamento de situações como variações bruscas de temperaturas, períodos de seca extrema, nuvens e tempestades de poeira, precipitações intensas, seguidas de deslizamentos, enchentes e inundações. Nas áreas costeiras, outro efeito constatado é o aumento do nível do mar, de tempestades e de ventos fortes. A ampliação destes tipos de eventos extremos têm rebatimento direto no território, acarretando danos às infraestruturas e aos ecossistemas, com consequências para serviços fundamentais, como o abastecimento de água, a produção de alimentos e a geração de energia, causando, direta ou indiretamente, prejuízos socioeconômicos e ambientais e irreparáveis perdas de vidas. O Plano Diretor deve, ao direcionar e estabelecer diretrizes e instrumentos para o ordenamento territorial, incorporar medidas de ocupação que não só considerem as consequências destas alterações climáticas, mas também contribuam com a mitigação ou adaptação destas ocorrências no território.

REFERÊNCIAS

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente (SIMA). Guia de Adaptação e Resiliência Climática para Municípios e Regiões. SIMA, 2021. Disponível on Line.

O QUE É?

As Parcerias Público-Privadas (PPPs) são contratos de longo prazo formalizados entre empresas privadas e a Administração Pública, cujo objeto poderá envolver a prestação de serviços públicos ou a prestação de serviços à Administração Pública, que pode ser complementado pela execução de obra e o fornecimento de bens (regulada pela Lei 11.079/2004). As PPPs não poderão ter por objeto único a execução de obra pública ou o fornecimento de bens. Essas prestações, isoladamente consideradas, devem ser contratadas a partir do regime da Lei 8.666/93, que rege a contratação convencional.

A modelagem da PPP permite que outras prestações, além dos serviços, lhe estejam integradas, como a realização de obra e a aquisição e instalação de bens, permitindo-se a combinação e integração de prestações de diversas naturezas. Ou seja, para colocar o serviço em funcionamento, o parceiro privado terá de construir a infraestrutura necessária, realizando obras e integrando bens na concessão. O cálculo para a remuneração na PPP se estabelece a partir do pagamento pelo serviço. Deve ter um prazo máximo de 35 anos de duração e um valor mínimo de R$20milhões, segundo a legislação federal. A Lei Geral de PPP possibilita aportes públicos na aquisição ou construção de bens que, ao final do contrato, serão transferidos para a propriedade da Administração Pública.

É importante que a Administração Pública esteja devidamente capacitada (seja através de seus quadros próprios, seja por meio de consultoria externa) para analisar os estudos, levantamentos e projetos que podem ser produzidos e apresentados pela inciativa privada no âmbito do Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI). Trata-se de contratos complexos e que, a depender da natureza da PPP, exigem não só capacidade técnica institucional, mas como a criação de um arcabouço legal que sustente estas parcerias no âmbito municipal.

O Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) é um procedimento no qual a Administração Pública obtém da inciativa privada estudos, projetos e levantamentos com vistas a subsidiar/suportar um futuro programa de concessão ou PPP.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

Os desafios para implementação de ações e obras necessários aos municípios para avançarem na melhoria da qualidade de vida de sua população são cada vez mais complexos. O rol de ferramentas possíveis tem sido ampliado e a PPP pode ser utilizada para algumas ações previstas no âmbito do Plano Diretor, tais como obras e serviços relacionados à mobilidade, iluminação pública, ou mesmo produção e serviços de moradias.

REFERÊNCIAS

FRENTE NACIONAL DE PREFEITOS (FNP). Concessões e Parcerias Público-Privadas - Guia para o gestor público. Brasília, 2017.

O QUE É?

Embora tradicionalmente utiliza-se a denominação **"Plano Diretor de Drenagem"**, a nomenclatura tem sido alterada, de forma a abordar princípios mais amplos e que privilegiem a preservação do ciclo hidrológico natural, a partir da redução do escoamento superficial adicional gerado pelas alterações da superfície do solo decorrentes do processo de urbanização.

O Plano de Manejo de Águas Pluviais tem como finalidade dotar o município de medidas estruturais e não estruturais de controle, com os seguintes objetivos básicos:

- Reduzir os prejuízos decorrentes das inundações;
- Melhorar as condições de saúde da população e do meio ambiente urbano, por meio da adoção de princípios econômicos, sociais e ambientais;
- Planejar os mecanismos de gestão urbana para o manejo sustentável das águas pluviais e da rede hidrográfica do município;
- Planejar a distribuição da água pluvial no tempo e no espaço, com base na tendência de evolução da ocupação urbana;
- Ordenar e regulamentar a ocupação de áreas de risco de inundação;
- Restituir parcialmente o ciclo hidrológico natural, reduzindo ou mitigando os impactos da urbanização;
- Formatar um programa de investimentos de curto, médio e longo prazo.

O Plano deve ser pensado a partir da unidade de planejamento da bacia hidrográfica do município. As medidas de controle propostas para uma bacia não devem transferir impactos para outra. Caso isso ocorra, devem ser previstas medidas mitigadoras. Reforça-se que o sistema de águas pluviais deve ser integrado ao sistema de saneamento ambiental, e que o Plano deve ainda propor medidas para o controle do material sólido e para a redução da carga poluente das águas pluviais.

COMO SE ARTICULA COM O PLANO DIRETOR?

O Plano de Águas Pluviais é um dos componentes do plano de desenvolvimento urbano da cidade, assim como o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, os planos de esgotos sanitários, de resíduos sólidos, o plano viário e de transportes, e o Plano Municipal de Saneamento. A drenagem faz parte da infraestrutura urbana, portanto deve ser planejada em conjunto com os outros sistemas que a compõem.

A ocupação deve ser regulamentada considerando a bacia hidrográfica como um todo, não se limitando a áreas isoladas. Para que os parâmetros máximos de escoamento superficial não sejam superados, o plano de águas pluviais deve regulamentar a ocupação do território por meio do controle das áreas de expansão e da limitação do adensamento das áreas ocupadas.

REFERÊNCIAS

MINISTÉRIO DESENVOLVIMENTO REGIONAL - Manual para apresentação de propostas para sistemas de drenagem urbana sustentável e de manejo de águas pluviais – Anexo I .

ANEXOS

Glossário

ACESSIBILIDADE é a possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertas ao público, de uso público ou provado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

ADAPTAÇÃO ÀS MUDANÇAS CLIMÁTICAS são ações e estratégias para preparar territórios para os efeitos atuais e esperados da mudança do clima. Esses territórios podem ser naturais ou ocupados por pessoas (Lei Federal nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009, art. 2º). Veja também o termo **"Mitigação da mudança climática"**.

ADAPTAÇÃO BASEADA NA COMUNIDADE (ABC) é uma abordagem participativa que foca no envolvimento das comunidades vulneráveis no planejamento e implantação de medidas de redução de impactos da mudança climática. Esta abordagem considera necessidades ambientais, construtivas e sociais, e busca superar limitações de arranjos institucionais existentes, assim como promover a integração e participação da sociedade civil, setores privado e público. Esta pode ser uma abordagem complementar às políticas públicas de adaptação e de redução de riscos a desastres, e parte do princípio que comunidades locais possuem experiência e conhecimentos para adaptação às adversidades locais de importante valor para a efetiva redução de riscos e aumento da resiliência.

ADAPTAÇÃO BASEADA EM ECOSSISTEMAS (AbE) trata do uso da biodiversidade e de serviços ecossistêmicos como parte de uma estratégia de adaptação global para ajudar as pessoas a se adaptarem aos efeitos adversos das mudanças climáticas. Como um dos possíveis elementos de uma estratégia de adaptação global, a adaptação baseada nos ecossistemas utiliza a gestão, conservação, restauração sustentáveis dos ecossistemas para fornecer serviços que permitem às pessoas se adaptarem aos impactos das mudanças climáticas.

AGLOMERAÇÃO URBANA é o território urbano composto por um grupo de dois ou mais municípios vizinhos. Para serem considerados uma aglomeração urbana, os municípios precisam: (1) se complementar nas funções que exercem; e (2) ter dinâmicas geográficas, ambientais, políticas e socioeconômicas integradas. Exemplos de funções que podem ser exercidas e complementadas por municípios vizinhos: possuir empresas e indústrias que pertencem a uma mesma cadeia produtiva (produzir e transformar bens e serviços em etapas); ofertar e demandar bens e serviços específicos, inclusive ambientais; ofertar e demandar mão-de-obra específica. (Estatuto da Metrópole, art. 2º, inciso I). A Constituição Federal de 1998 estabeleceu que os Estados podem instituir aglomerações urbanas por meio de lei complementar, garantindo uma base legal para organizar, planejar e executar funções públicas de interesse comum em agrupamentos de municípios limítrofes (grupos de municípios vizinhos). (Constituição Federal, art. 25, § 3º).

AGLOMERADO SUBNORMAL é a definição utilizada pelo IBGE de "conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa". São identificados a partir de critérios como a ilegalidade da ocupação da terra e a presença de urbanização fora de padrões vigentes, assim como a precariedade de serviços públicos essenciais, como iluminação das ruas e calçadas, rede de água, rede de escoamento de água da chuva, rede de esgoto, coleta de resíduos sólidos (lixo), energia elétrica e conectividade.

AGRICULTURA FAMILIAR possui gestão da propriedade compartilhada pela família e a atividade produtiva agropecuária é a principal fonte geradora de renda. Além disso, profissionais da agricultura familiar tem uma relação particular com a terra, seu local de trabalho e moradia. A diversidade produtiva também é uma característica marcante desse setor, pois muitas vezes alia a produção de subsistência a uma produção destinada ao mercado. A Lei 11.326, de 24 de julho de 2006, define as diretrizes para formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e os critérios para identificação desse público. Conforme a legislação, é considerado agricultor familiar e empreendedor familiar rural aquele que pratica atividades no meio rural, possui área de até quatro módulos fiscais, mão de obra da própria família, renda familiar vinculada ao próprio estabelecimento e gerenciamento do estabelecimento ou empreendimento pela própria família.

AREAS DEGRADADAS ou paisagens degradadas são conceitos que

se aplicam aos locais onde existem (ou existiram) processos causadores de danos ao meio ambiente, que comprometeram ou reduziram algumas de suas propriedades, tais como a qualidade ou capacidade produtiva dos recursos naturais.

ÁREA APTA A OCUPAÇÃO URBANA é definida após análise de aptidão, que deve ser específica para cada lugar. Essa análise deve considerar diversos critérios e relacioná-los entre si. Os critérios variam conforme as realidades locais em termos ambientais, sociais e econômicos, levando em conta aspectos como: preservação do meio ambiente, proteção à vida e direitos fundamentais. Exemplos de direitos fundamentais: direito à saúde e à moradia adequada. Frequentemente as equipes técnicas de prefeituras analisam a aptidão de uma área à ocupação urbana durante trabalhos para: 1) demarcar áreas e situações de risco; ou 2) formular carta de aptidão urbana. Veja também o termo **área de risco**.

ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO são entendidas nesse guia como regiões da cidade com interesse, necessidade ou potencial para: a) criação de novas atividades econômicas e/ou b) fomento das atividades existentes. O desenvolvimento econômico desejado pode variar de acordo com o contexto local e pode englobar empreendimentos de diversos portes, tipologias e cadeias produtivas, de origem pública ou privada, dentre outras características.

ÁREA DE INTERESSE TURÍSTICO inclui regiões, de porções de água doce ou salgada, a serem preservadas e valorizadas em termos culturais e naturais. Essas regiões devem ser destinadas à realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico. Os municípios integrantes de áreas de interesse turístico são obrigados por lei a elaborar planos diretores, mesmo que possuam menos de 20 mil habitantes (Lei Federal 6.513/77).

ÁREA DE RISCO (OU EM SITUAÇÃO DE RISCO) é aquela que está exposta ao risco de desastre. Para identificar áreas de risco ou em situação de risco, é necessário mapear territórios, observando o grau de risco a que cada região está sujeita. É necessário também analisar os riscos com base nas características da região, considerando aspectos ambientais, construtivos, econômicos, climáticos, sociais e de infraestrutura. Depois dessa análise, é necessário setorizar (dividir áreas por setores) e classificar os territórios conforme o risco.

ÁREA DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAL (OU ÁREA PERIURBANA) é a região situada entre a área urbanizada e a área rural. Nessa região, características e atividades rurais e urbanas se misturam e não é possível definir precisamente os limites físicos e sociais destes dois territórios.

ÁREA INFRAESTRUTURADA (OU DOTADA DE INFRAESTRUTURA) neste guia, é entendida como a região do município com equipamentos e instalações que: a) permitem a vida humana (ou seja, área capaz de ter ou receber moradias adequadas), b) permitem a produção de bens e serviços. Essas regiões devem contar com infraestruturas de saneamento (esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos, drenagem pluvial, abastecimento de água potável), de distribuição de energia, de telecomunicações e de transporte (público ou individual), entre outras. São, em geral, as áreas mais indicadas para adensamento populacional e para a provisão de moradias para população de baixa renda.

ÁREA RURAL é a área do município não delimitada pelo Plano Diretor ou outra lei municipal específica com o nome de "zona urbana" ou "perímetro urbano".

ÁREA RURAL CONSOLIDADA é considerada a área rural em que pessoas ocupam e usam para atividades humanas pelo menos desde julho de 2008 ou antes dessa data. Para ser considerada área rural consolidada, deve ser possível comprovar o uso e a ocupação por meio de construções, benfeitorias (melhorias da área rural) ou atividades agrossilvipastoris (plantações, florestas e/ou criação de animais). No caso de plantações é permitido o regime de pousio (período em que não é realizada a a ação de semear a terra, para que ela repouse e recupere nutrientes). (Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 - Código Florestal).

ÁREA OCIOSA Aqui entendida como área pública ou privada, de uso comum ou não, em situação de ociosidade (ou seja, sem uso ou com uso abaixo da capacidade esperada). Para imóveis, veja também o termo vazio urbano.

ÁREA URBANA é a região delimitada pelo Plano Diretor ou outra lei municipal específica com o nome de "zona urbana" ou "perímetro urbano"."

ÁREA URBANA CONSOLIDADA é considerada a área urbana com as seguintes características: (1) ter ruas e calçadas pavimentadas; (2) ter quadras ou quarteirões em que a maior parte dos terrenos possui construções; (3) ter a maior parte do uso voltado para atividades urbanas, tais como construções para moradias, comércio, indústria, instituições e/ou prestação de serviços; e (4) ter no mínimo três dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana: (a) escoamento das águas da chuva, (b) rede de esgoto, (c) rede de água potável, (d) rede e distribuição de energia elétrica e (e) serviço de limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos (lixo). (Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998, § 2º, art. 16-C).

ARRANJO POPULACIONAL quando a população de dois ou mais municípios se integram fortemente, esses municípios formam um grupo chamado de Arranjo Populacional. A forma como a população se integra nos Arranjos Populacionais pode acontecer das seguintes maneiras: (1) pessoas se movimentam diariamente de casa para o local de trabalho ou de casa para o local de estudo, ou seja, realizam movimentos pendulares; e/ou (2) as áreas urbanizadas principais dos municípios vizinhos se juntam, ou seja, ocorre uma conurbação entre essas áreas. Os Arranjos Populacionais são um tipo de cidade. (IBGE).

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS são lugares que possuem as seguintes características: (1) na maior parte do território, abrigam casas de pessoas e famílias de baixa renda; (2) surgem após a população de baixa renda não encontrar casas para morar no mercado formal; e (3) possuem as casas precárias e outras construções precárias.

ATIVIDADES RURAIS OU EXTRATIVISTAS PRÓSPERAS são aqui entendidas como aquelas: a) preferencialmente de impacto ambiental reduzido e/ou controlado e b) que sejam significativas para o município como um todo (por exemplo, responsáveis por uma parcela grande do PIB ou do total de empregos) ou que sejam significativas para regiões do município (por exemplo, bairros cuja principal fonte de renda da população está vinculada a tais atividades).

ATRATIVOS TURÍSTICOS são locais, objetos, equipamentos, pessoas, fenômenos, eventos ou manifestações capazes de motivar o deslocamento de pessoas para conhecê-los. Os atrativos turísticos podem ser naturais; culturais; atividades econômicas; eventos programados e realizações técnicas, científicas e artísticas.

BANCO DE TERRAS PÚBLICAS é um conjunto de imóveis de propriedade pública que estejam disponíveis para implantar empreendimentos de interesse público e coletivo. Exemplos: equipamentos públicos (como praças, parques, escolas e postos de saúde) e habitação de interesse social (para pessoas e famílias de baixa renda).

BIOMA é um grande conjunto de vida (vegetal e animal) caracterizado pelo tipo de vegetação que domina. Esse conjunto agrupa tipos de vegetação que são próximos e que podem ser identificados em nível regional. Agrupa áreas com condições semelhantes de geologia e de clima. Um Bioma também agrupa áreas que sofreram os mesmos processos históricos de formação da paisagem, resultando em uma diversidade de flora e fauna própria (IBGE).

CAPACIDADE DE GESTÃO (MUNICIPAL) A capacidade de gestão aqui tratada diz respeito à viabilidade que a administração municipal e seu corpo técnico possuem para o desenvolvimento de certas estratégias e para a utilização dos instrumentos. É fundamental que seja avaliada de acordo com os objetivos da política socioterritorial do município, evitando que sejam incorporadas no Plano Diretor opções inviáveis ou descoladas da realidade municipal, como, por exemplo, a previsão de uma Operação Urbana Consorciada em um pequeno município que não dispõe de pessoal nem de procedimentos adequados para seu planejamento, monitoramento e revisão. Não há uma avaliação pré-estabelecida que permita dizer se o município tem ou não a capacidade de gestão necessária para determinada ação ou planejamento, o que demanda que cada administração analise a formação, a função e a quantidade de técnicos ou servidores para determinado objetivo, bem como os recursos técnicos, tecnológicos e financeiros disponíveis para implementar a estratégia ou instrumento em questão.

CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRASTRUTURA diz respeito ao limite máximo que cada tipo de infraestrutura pode suportar sem depender de ampliação do sistema ou de seu porte. Leia também a caixa de texto "**CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRAESTRUTURA**", na etapa II deste Guia.

CENTRALIDADE Centralidade é um conceito usado neste guia de forma relativamente aberta, buscando ser adaptável a várias realidades municipais. Contudo, de forma geral, considera-se centralidade uma área ou estrutura urbana que concentra oportunidades diversas, principalmente de usos não residenciais, motivo pelo qual tende a atrair pessoas em deslocamentos cotidianos. Deve necessariamente ser pensada em oposição a outras áreas, como as pouco urbanizadas (rurais, por exemplo), ou outras totalmente urbanizadas, mas com predomínio residencial (densas ou não). Por isso, embora seja mais comum pensar em centralidades tipicamente urbanas (como centros históricos, de comércio popular ou com presença de grandes equipamentos), sugere-se que áreas com características urbanas localizadas em território rural, mesmo com porte relativamente pequeno (como distritos) sejam pensadas como centralidades que atraem e dão suporte aos habitantes das áreas rurais.

CIDADE COMPACTA Para fins da elaboração da política urbana municipal, a cidade compacta deve ser entendida como um objetivo e não necessariamente como uma categoria precisa. Uma cidade compacta possui proporções adequadas entre adensamento populacional, adensamento construtivo e presença de infraestruturas, buscando evitar processos de expansão ou espraiamento urbano desnecessários, aproveitar ao máximo a infraestrutura disponível e reduzir os custos de gestão e manutenção urbana, assim como os custos e o tempo de deslocamento de sua população.

COMÉRCIO AMBULANTE Os municípios podem ter definições legais específicas acerca do comércio ambulante, mas de modo geral é aqui entendido como aquele realizado em áreas públicas, com ou sem estruturas fixas (como barracas) e que podem ter regramentos ou licenças específicas para seu funcionamento.

COMÉRCIOS E USOS POPULARES São aqui entendidos como aqueles que servem populações de diversas faixas de renda, principalmente as mais baixas.

CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO (OU POPULACIONAL) Ocorre quando a população que mora em um lugar aumenta. Pode ser provocado por: (1) crescimento vegetativo (diferença entre o número de pessoas que nascem e o número de pessoas que morrem); ou (2) migração líquida (diferença entre o número de pessoas que chegam no lugar e o número de pessoas que saem do mesmo lugar, para fins de moradia permanente) (IBGE).

DADOS ABERTOS é um movimento que defende que dados governamentais devem estar disponíveis para qualquer pessoa com uma possibilidade de redistribuição em qualquer forma, sem qualquer restrição de direitos autorais. Um dado está aberto se qualquer um estiver livre para usá-lo, reutilizá-lo e redistribuí-lo – sujeito apenas, no máximo, ao requisito de atribuir a fonte e/ou compartilhar. Dados abertos são dados que qualquer pessoa pode acessar, usar ou compartilhar. A disponibilização de grandes bancos de dados para o uso da população pode alimentar processos de inovação, uma vez que a qualidade e abrangência dos bancos de dados públicos permite ao desenvolvedor acesso a quadros detalhados de uma determinada situação urbana, grupo social ou serviço público. Essas informações podem gerar novas perspectivas sobre velhos processos. No entanto, a abertura e acesso a esses dados deve obedecer a rigorosos critérios de segurança, no que tange à ética em sua utilização e no respeito à privacidade individual.

DÉFICIT HABITACIONAL O conceito de déficit habitacional indica a quantidade de pessoas que vivem em condições desfavoráveis de moradia, por diversos motivos, sinalizando, por exemplo, a necessidade de construção de novas unidades para atender à demanda habitacional da população em dado momento. Para a Fundação João Pinheiro, considera-se integrante do déficit habitacional qualquer domicílio que se encaixe em uma ou mais destas quatro situações: habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel (famílias com rendimento de até três salários mínimos e gasto superior a 30% da renda familiar) ou adensamento excessivo de moradores em imóveis alugados (mais de três moradores por dormitório).

DENSIDADE DEMOGRÁFICA Entende-se por densidade demográfica o número de habitantes por unidade de área no município. Usualmente, o planejamento urbano trabalha com número de habitantes por hectare (isto é, a cada 10 mil metros quadrados).

DENSIDADE E ADENSAMENTO CONSTRUTIVO expressa o total de metros quadrados construídos por unidade de área no município, ou seja, a área total construída das edificações em relação à área total do assentamento ou do bairro em questão. Usualmente, o planejamento urbano trabalha com metros quadrados (m²) de área construída por hectare (10 mil metros quadrados). O adensamento construtivo é o processo de aumentar a área total construída das edificações em uma mesma unidade de área do território.

DENSIDADE E ADENSAMENTO POPULACIONAL também chamada de densidade demográfica – é o número de habitantes por unidade de área no município. Usualmente, o planejamento urbano trabalha com número de habitantes por hectare (isto é, a cada 10 mil metros quadrados). O adensamento populacional é o processo de aumentar o número de habitantes em uma mesma unidade de área do território.

DESASTRE é o resultado de algum evento que provoca danos para as pessoas, para bens materiais ou para a natureza. Os danos provocados por desastres também trazem prejuízos econômicos e sociais e podem ser resultado de ações naturais ou de ações da humanidade. (Decreto nº 10.593/2020).

DESCARACTERIZAÇÃO (DO PERFIL DA POPULAÇÃO, DO USO E/OU DA MORFOLOGIA URBANA) Descaracterização pode ser entendida como o processo de transformação que resulta na perda das características originais e/ou atuais de determinado local. Isto ocorre, em geral, por meio de um processo gradativo, de velocidade variável e não induzido diretamente por políticas públicas, mas afetado por elas. Também há processos de descaracterização induzidos como, por exemplo, por meio de alguns projetos e políticas de reestruturação urbana. Um exemplo de descaracterização do perfil da população pode ser o processo de aumento dos custos de vida e do aluguel, que resulta na expulsão de moradores de baixa renda e sua substituição por moradores de maior renda. A descaracterização de usos, por sua vez, pode ser exemplificada pela transformação de uma rua tipicamente residencial em uma que concentre atividades comerciais. Já a alteração da morfologia pode ser exemplificada como a substituição de um conjunto de edificações de pequeno porte por um grande empreendimento.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO Aqui entendido como o aumento das atividades ligadas ao setor imobiliário, que podem variar de

acordo com o contexto municipal, mas que geralmente englobam os processos ligados à produção e à comercialização de imóveis.

DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL ocorre quando a ocupação urbana acontece de forma a privilegiar o bem comum e de forma a reduzir as desigualdades. Mas não apenas isso. É necessário também equilibrar as necessidades sociais, dinamizar a cultura, valorizar e fortalecer identidades. É necessário usar os recursos naturais, tecnológicos, urbanos e financeiros de forma responsável. Também é preciso promover o desenvolvimento econômico local. É preciso impulsionar iniciativas que criam oportunidades que incluam a diversidade. É preciso impulsionar formas de incluir todas as pessoas, da geração atual e das futuras gerações. É preciso incluir todas as pessoas no mercado de trabalho e no espaço, nas cidades, nos lugares. E isso deve acontecer independente da idade, gênero, raça, etnia ou qualquer outra característica das pessoas. Para alcançar um desenvolvimento urbano sustentável, é necessário também distribuir infraestrutura, espaços públicos, bens e serviços urbanos de forma equitativa (justa). É necessário ordenar o uso e a ocupação do solo de forma adequada, em diferentes contextos e escalas territoriais. É necessário respeitar acordos sociais e políticos que tenham sido definidos em ambientes democráticos de governança colaborativa. (Carta Brasileira para Cidades Inteligentes).

DESINDUSTRIALIZAÇÃO Desindustrialização é um processo de redução da capacidade industrial, que envolve o fechamento de indústrias, a redução de empregos ou a diminuição de sua produção, acarretando mudanças sociais e econômicas.

DINÂMICA IMOBILIÁRIA (OU DO MERCADO IMOBILIÁRIO) Ver o termo **desenvolvimento imobiliário**.

DOMICÍLIO Local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que está sendo utilizado como tal.

ECOSSISTEMA é um sistema formado pelos seres vivos (animais, vegetais e microorganismos) e pelo lugar onde eles vivem, em perfeito equilíbrio. Exemplo: as plantas retiram nutrientes do solo e retiram energia da luz do sol; há animais que se alimentam das plantas; esses animais servem de alimento para outros animais; quando morrem, os seres vivos se decompõem e fornecem nutrientes ao solo, que vão novamente ser aproveitados pelas plantas. Isso forma um ciclo de vida em que cada ser tem importância fundamental.

EDUCAÇÃO AMBIENTAL é um conjunto de ações educativas com o objetivo de despertar a consciência individual e coletiva para a importância do meio ambiente; quando estão conscientes, as pessoas mudam seus hábitos e praticam ações que ajudam na preservação da natureza.

EQUIDADE Equidade é aqui entendida simplificadamente como o princípio que pauta a necessária garantia dos direitos humanos e a busca pela redução de desigualdades sócio territoriais. Demanda que soluções, investimentos e esforços variem de acordo com o contexto em questão e com as diversas necessidades das pessoas, considerando critérios de justiça e características de gênero, classe, etnia, idade e outros marcadores sociais da diferença.

ESPRAIAMENTO É o processo de expansão ou espalhamento da mancha urbana (área urbanizada do município) pelo território.

ESTAGNAÇÃO ECONÔMICA Para os fins propostos neste guia, pode ser entendida como o momento no qual o município não consegue manter um nível de crescimento econômico coerente com seu potencial durante um período relativamente longo.

ESTRUTURA DE GESTÃO É aqui entendida como o conjunto dos elementos que compõem a administração municipal e/ou o órgão responsável pela política territorial em questão. Por exemplo, para entender a estrutura de gestão responsável por determinado instrumento, é preciso identificar, dentre outros aspectos, a secretaria responsável por elas e outras que por ventura estejam envolvidas; a organização e a hierarquia internas das mesmas; os procedimentos técnicos e sociais existentes, bem como seus respectivos responsáveis; e os recursos físicos, técnicos e financeiros disponíveis e os desejáveis. Compreender a estrutura de gestão é fundamental para avaliar a **capacidade de gestão** (ver termo), a viabilidade e a prioridade dos objetivos da política territorial municipal.

FRAGILIDADE AMBIENTAL A fragilidade ambiental é aqui entendida como a suscetibilidade de determinada área ser alterada ou prejudicada devido a desequilíbrios ambientais ou antrópicos que podem resultar em prejuízos reversíveis ou irreversíveis. As áreas ambientalmente frágeis podem demandar diferentes graus de proteção, conservação ou recuperação e devem ser avaliadas as fragilidades relacionadas a declividade, solo, relevo, clima, pluviometria e biodiversidade, entre outras.

GENTRIFICAÇÃO não é um conceito unânime, mas pode ser entendido como um processo que combina dois fenômenos em um bairro ou região do município: 1) o aumento das atividades do setor imobi-

liário, que lucra com base no valor baixo dos imóveis, investe para gerar novos produtos (inclusive demolindo parte dos imóveis existentes) e para atrair atividades rentáveis, e 2) a substituição do perfil de usos e da população, em geral resultando na saída da população de renda mais baixa.

GESTÃO SOCIAL DA VALORIZAÇÃO DA TERRA (OU DO SOLO) trata da necessidade de recuperar e redistribuir parte da valorização fundiária para o conjunto da sociedade. Seu objetivo é reduzir as desigualdades socioterritoriais e fortalecer a gestão participativa, garantindo que a sociedade seja envolvida na discussão sobre a destinação dos recursos obtidos e dos demais investimentos públicos. Veja também o termo **recuperação da valorização da terra**.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL é a unidade habitacional produzida pela iniciativa pública ou privada para ser destinada a famílias de baixa renda. Segundo o Decreto Federal Nº 6.135/2007 constitui família de baixa renda: a) aquela com renda familiar mensal per capita de até meio salário mínimo; ou b) aquela que possua renda familiar mensal de até três salários mínimos.

HIERARQUIA URBANA indica o nível de articulação que uma Cidade tem com outros Centros Urbanos, levando em consideração atividades de gestão pública e empresarial, e ainda o nível de atração que uma Cidade exerce ao suprir bens e serviços para populações de outros Centros Urbanos. São cinco os principais níveis hierárquicos: Metrópoles, Capitais Regionais, Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais.

ILHAS DE CALOR são áreas com temperatura maior que as áreas vizinhas. Áreas com alta taxa de impermeabilização do solo promovem o aumento da temperatura da superfície. Identificar essas áreas num território indica onde é necessário introduzir infraestrutura verde para reduzir o efeito de ilhas de calor, melhorando a qualidade de vida da população e reduzindo o consumo de energia para aliviar o calor.

IMPACTO Qualquer atividade pode ser considerada, de alguma forma, geradora de impacto positivo ou negativo, seja este social, econômico, urbano ou ambiental, entre outros. O tipo e o grau de impacto a serem considerados variam conforme a finalidade em questão, mas, de forma geral, os impactos são avaliados relativamente a critérios de qualidade existente ou desejada. Por exemplo, podem ser medidos impactos à qualidade de vida de determinado agrupamento humano ou animal, à qualidade ambiental (solo, vegetação, água), à qualidade e à sustentabilidade econômica de determinada cadeia de produção ou fonte de recursos públicos, entre outros.

INCOMODIDADE diz respeito à interferência gerada por usos não residenciais às áreas residenciais e sua população, e podem tratar de aspectos locacionais e de ocupação dos lotes, além de níveis de ruído, salubridade, poluição ambiental, geração de tráfego e demanda por equipamentos e serviços públicos, entre outros.

INFRAESTRUTURA DE APOIO AO TURISMO Os serviços de infraestrutura são serviços básicos de uma cidade ou de uma localidade, ou seja, são aqueles relacionados a transportes, segurança e limpeza, além, é claro, daqueles que dependem da existência de redes de esgoto, energia elétrica, abastecimento de água, rede telefônica etc.

INFRAESTRUTURA VERDE E AZUL é o nome dado ao conjunto de sistemas naturais da cidade, relacionados às áreas verdes e às águas urbanas, integrando funções ambientais, hidráulicas, paisagísticas e sociais contribuindo para benefícios ambientais e paisagísticos. A infraestrutura verde seriam as praças, parques, jardins e demais espaços abertos com árvores e vegetação que beneficiam o microclima e a qualidade do ar e da água, a manutenção da permeabilidade do solo e a promoção da diversidade de habitats. A infraestrutura azul compreende cursos d'água, lagos e lagoas, entre outros. São sistemas com potencial para promover a integração, preservação e recuperação ambiental. Quando em áreas urbanas, são associados à equipamentos culturais, esportivos e de lazer.

IRREGULARIDADE (DE USO, EDILÍCIA E FUNDIÁRIA) Para os fins propostos neste guia, a irregularidade pode ser entendida como uma situação na qual as características de uso, da construção ou de propriedade do imóvel estão em desacordo com as previsões da legislação e com os regramentos técnicos. A situação pode ser solucionável (por meio de correção dos desacordos e/ou de regularização documental) ou não. A irregularidade pode ser uma das formas de precariedade e deve também ser compreendida dentro do contexto municipal em que se insere.

LOCAIS DE INTERESSE TURÍSTICO são regiões do país, localizadas ou não em áreas especiais: a) com características destinadas ao desenvolvimento de atividades turísticas e à realização de projetos específicos, e b) que incluem bens não protegidos e seus respectivos entornos, de harmonização com a paisagem e para acesso público (Lei Federal n. 6.513/77).

MITIGAÇÃO DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS é a intervenção humana para reduzir as emissões de gases de efeito estufa e fortalecer os lugares, atividades e processos de absorção do carbono presente na atmosfera, tais como florestas e oceanos, e assim evitar os efeitos da mudança do clima. Veja também os termos **mudanças cli-**

máticas e **adaptação às mudanças climáticas**.

MORADIA DE BAIXA RENDA é definida pelos municípios, que possuem a prerrogativa de elaborar suas próprias definições do conceito de moradia de baixa renda, pois a compreensão do seu significado varia de município para município. No entanto, deve-se levar em conta, no mínimo, aspectos socioeconômicos em articulação a aspectos construtivos e do território (tal qual as condições de moradia), buscando compreender como se dá a precariedade habitacional no município.

MORFOLOGIA (URBANA) é um conjunto de formas e elementos físicos de ocupação da cidade – viário, edifícios e áreas livres, entre outros – que, sobrepostos ao suporte natural – hidrografia, topografia, áreas verdes etc. –, moldam o espaço e, consequentemente, determinam como o percebemos e a qualidade do ambiente urbano.

MUDANÇAS CLIMÁTICAS (OU MUDANÇA DO CLIMA) ocorre quando o clima mundial ou de alguma região varia ao longo do tempo. Essa variação é resultado direto ou indireto da soma da ação humana e eventos naturais. As atividades humanas que contribuem para a mudança do clima são aquelas que alteram a composição da atmosfera do planeta. Mas o clima também varia naturalmente ao longo do tempo, e é possível observar isso quando temos dados comparáveis sobre períodos diferentes. A principal ação que contribui com a mudança do clima é emitir cada vez mais gases de efeito estufa (GEE). Dentre as atividades e processos que emitem esses gases estão: queima de combustíveis fósseis (dos automóveis, das indústrias, das usinas termoelétricas), desmatamento, queimadas e decomposição do lixo. Quanto mais gases de efeito estufa na atmosfera, mais a superfície terrestre retém calor do sol. Chamamos essa consequência da mudança do clima de aquecimento global. O aquecimento global altera os períodos de chuva e seca, aumenta a frequência de tempestades, aumenta a temperatura média global, derrete as calotas polares, aumenta o nível do mar, dentre outros impactos.

OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL é o conjunto das formas e dos elementos físicos de desenvolvimento socioterritorial que garantem a qualidade de vida das gerações futuras e a adequada gestão dos recursos naturais. Podem ter características urbanas ou rurais, e são pautados pelo contexto local, devendo conduzir à redução de desigualdades socioeconômicas de modo articulado à preservação e recuperação do meio ambiente.

OCUPAÇÃO URBANA FRAGMENTADA, DISPERSA OU DESCONTÍNUA pode ser entendida como uma ocupação de características opostas à **cidade compacta** (ver termo). Ela acontece quando as áreas urbanizadas ou com características urbanas (observadas a tipologia de edificação, presença de infraestrutura e densidade, entre outras) estão distantes do núcleo urbano principal do município ou quando o núcleo urbano principal apresenta diversas áreas vazias de grande porte (geralmente glebas).

PAISAGEM CULTURAL São aquelas constituídas por elementos naturais e culturais, representativas de interações do homem com o meio natural e que possuem valores a serem protegidos.

PESSOA COM DEFICIÊNCIA (PCD) é considerada aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas.

PESSOA COM MOBILIDADE REDUZIDA aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo pessoas idosas, gestantes, lactantes, com criança de colo e obesas (Lei 13.146/2015).

PERFIL DE LAZER E/OU DE RECREAÇÃO Para os objetivos deste guia, as áreas com perfil de lazer e/ou de recreação podem ser entendidas como aquelas que atraem público (do próprio município ou de fora dele) que deseja usufruir de atividades ligadas ao lazer e à recreação e, portanto, costumam ter maior demanda de uso de acordo com critérios sazonais, climáticos, fora dos horários de expediente comum de trabalho e estudo, e/ou em período de férias escolares, feriados e finais de semana.

PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) é a denominação genérica de uma fórmula de cálculo que possibilita a obtenção dos valores venais de todos os imóveis urbanos de um município. É utilizado para cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

PLATAFORMAS são infraestruturas digitais que facilitam a interação entre dois ou mais grupos. São caracterizadas por serem baseadas em dados produzidos e processados em tempo real por meio de dispositivos eletrônicos conectados à internet e por formarem comunidades de usuários vulgarmente denominadas "redes sociais". Plataformas podem ter diversas destinações, podendo ser repositórios de informação, softwares de dados geoespaciais, sistemas de aquisição e distribuição otimizada de mercadorias (por exem-

plo, comércio eletrônico), bem como sistemas de ensino à distância. No caso de governos, plataformas podem ser confundidas com conceitos como e-gov, onde a mediação local com cidadãos é progressivamente substituída por auto-atendimento remoto, permitindo ao governo maior capilarização de suas políticas, bem como a visualização em tempo real de estatísticas relevantes para o aprimoramento contínuo de metodologias e estratégias de governança social.

POLO COMERCIAL REGIONAL Município que possui características de atração comercial capaz de mobilizar a população e/ou as cadeias produtivas em nível regional, seja por atrair pessoas consumidoras, concentrar postos de trabalho no comércio ou demandar insumos primários de municípios vizinhos, entre outras possibilidades.

POLO TECNOLÓGICO é o ambiente industrial e tecnológico caracterizado pela presença dominante em determinado espaço geográfico de micro, pequenas e médias empresas com áreas correlatas de atuação, com vínculos operacionais com ICT, recursos humanos, laboratórios e equipamentos organizados e com predisposição ao intercâmbio entre os entes envolvidos para consolidação, marketing e comercialização de novas tecnologias (Lei Federal nº 13.243/2016).

POVOS E COMUNIDADES TRADICIONAIS são grupos que possuem culturas diferentes da cultura predominante e que se reconhecem como "povos e populações tradicionais". Possuem formas próprias de se organizarem como sociedade. Para esses grupos, ocupar e usar territórios e recursos naturais é uma condição para manterem vivas suas características: sua cultura, sua sociedade, sua religião, sua ancestralidade e sua economia. Para isso, utilizam-se de conhecimentos, inovações e práticas que a tradição gerou e transmitiu. Exemplos de povos e comunidades tradicionais do Brasil: povos indígenas, comunidades quilombolas, comunidades tradicionais de matriz africana / comunidades de terreiro, comunidades extrativistas, comunidades ribeirinhas, comunidades caboclas, comunidades pesqueiras artesanais, povos pomeranos, entre outros.

PRECARIEDADE HABITACIONAL A precariedade habitacional pode se manifestar de diversas formas, podendo ser entendida como o conjunto de situações nas quais a forma de moradia é ou está inadequada em relação aos direitos humanos essenciais e às condições mínimas da chamada habitalidade, como, por exemplo, de segurança construtiva, segurança de posse, saúde e/ou adensamento, entre outras. A precariedade habitacional varia de acordo com cada município e deve levar em conta o perfil socioeconômico da população e as características do meio físico e natural no qual a moradia está inserida.

PRODUÇÃO AGROECOLÓGICA é aquela que busca otimizar a integração entre capacidade produtiva, uso e conservação da biodiversidade e dos demais recursos naturais, equilíbrio ecológico, eficiência econômica e justiça social, abrangida ou não pelos mecanismos de controle de que trata a Lei nº 10.831, de 2003.

PRODUÇÃO PÚBLICA aqui entendida como toda construção ou intervenção conduzida e financiada pelo poder público.

QUALIDADE AMBIENTAL é o fator que influencia a qualidade de vida da população nas cidades. O estado de degradação da qualidade ambiental representa alteração adversa das características do meio ambiente (Lei Federal 6.938/1981), demandando assim, que sejam adotadas ações de preservação, conservação e recuperação ambiental. A Agenda Nacional de Qualidade Ambiental Urbana do Ministério do Meio Ambiente é composta por seis eixos prioritários: Combate ao Lixo no Mar, Resíduos Sólidos, Áreas Verdes Urbanas, Gestão de Áreas Contaminadas, Qualidade do Ar e Qualidade das Águas e Saneamento.

RECONVERSÃO DE ÁREA URBANA SUBUTILIZADA É um tipo de reestruturação territorial que pressupõe a dinamização de áreas consideradas subutilizadas, ou seja, o aumento de atividades e da quantidade de pessoas circulando, morando e/ou trabalhando em áreas cujo uso atual está abaixo do seu potencial.

RECUPERAÇÃO DA VALORIZAÇÃO DA TERRA A recuperação da valorização da terra baseia-se no fato de que os investimentos públicos realizados em determinado território, bem como a transformação de determinada terra rural em terra urbana, resultam na valorização dos imóveis dessa região e que este incremento do valor da terra – que não é resultado de intervenções das pessoas ou instituições proprietárias desses imóveis privados – deve ser recuperada pelo poder público a fim de utilizar tais recursos para a coletividade. Veja também o termo **gestão social da valorização da terra**.

REGIÕES DE INFLUÊNCIA DAS CIDADES (REGIC) é a pesquisa realizada pelo IBGE que define a hierarquia dos Centros Urbanos brasileiros e delimita as regiões de influência a eles associadas, identificando as Metrópoles, as Capitais Regionais, os Centros Sub-Regionais, os Centros de Zona e os Centro Locais brasileiros e qual o alcance espacial de sua influência. A identificação da hierarquia

urbana e das áreas de influência é realizada por meio da classificação dos Centros Urbanos que possuem determinados equipamentos e serviços e que atraem populações de outras localidades.

REGIÃO INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO (RIDE) é uma região administrativa que contém diferentes unidades da federação. A União tem a competência de criar uma RIDE, por meio de lei complementar, para articular as suas ações com as ações de outros entes. O objetivo é desenvolver a região e reduzir desigualdades regionais. Atualmente existem três RIDEs instituídas no Brasil: a RIDE do Distrito Federal e Entorno, a RIDE da Grande Teresina e a RIDE do Pólo Petrolina/PE e Juazeiro/BA.

REGIÃO METROPOLITANA é o território formado por um grupo de Municípios vizinhos. O objetivo é realizar as seguintes ações de forma integrada: gerir o território, planejar e executar as funções públicas que sejam de interesse comum ao conjunto de municípios que a compõem (Estatuto da Metrópole, art. 2º, inciso VII). A Constituição Federal de 1998 estabeleceu que os Estados podem instituir regiões metropolitanas por meio de lei complementar (Constituição Federal, art. 25, § 3º).

SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS TURÍSTICOS são os serviços e equipamentos que viabilizam as atividades turísticas, como os serviços de operação e agenciamento, de transporte e hospedagem, alimentação, recepção, recreação e entretenimento, organização de eventos e outras atividades complementares relacionadas ao turismo.

SERVIÇOS ECOSSISTÊMICOS são bens e serviços fornecidos pelo meio ambiente que beneficiam e mantêm o bem-estar das pessoas. Estes serviços vêm de ecossistemas naturais (por exemplo, as florestas tropicais) e modificados (por exemplo, paisagens agrícolas). Embora não haja um único método acordado para categorizar todos os serviços ecossistêmicos, destaca-se que eles podem variar por exemplo entre serviços ecossistêmicos de provisão (alimentos, plantas medicinais, madeira etc.), serviços ecossistêmicos de regulação do ambiente (por exemplo, regulação do clima, controle da erosão, controle biológico de pragas), e serviços ecossistêmicos culturais (como patrimônio cultural, beleza cênica e de conservação da paisagem, identidade espiritual e religiosa).

SISTEMA AMBIENTAL é um sistema de áreas de importância ambiental e que exercem uma função para o município, tais como as áreas de conservação e preservação ambiental, as áreas de parques e praças, as áreas de preservação permanente, a rede hídrica estrutural, as áreas de risco ou ambientalmente degradadas a serem recuperadas, e as áreas demarcadas pelo zoneamento para finalidades ambientais.

TRANSPORTE ATIVO são os modos de transporte nos quais o ser humano promove ativamente o seu próprio deslocamento, ou seja, caminhando, pedalando, tracionando ou empurrando qualquer veículo com a sua própria força física. Na Política Nacional de Mobilidade Urbana, o transporte ativo é definido como transporte não motorizado.

TERRA URBANIZADA São as porções do território que possuem características mínimas de urbanização, como a presença de infraestrutura viária, de energia elétrica e de saneamento básico, entre outras.

TURISMO SUSTENTÁVEL O turismo sustentável engloba atividades que satisfaçam as necessidades de turistas e as necessidades socioeconômicas das regiões receptoras, ao mesmo tempo que a integridade cultural, a integridade dos ambientes naturais e a diversidade biológica são mantidas para o futuro.

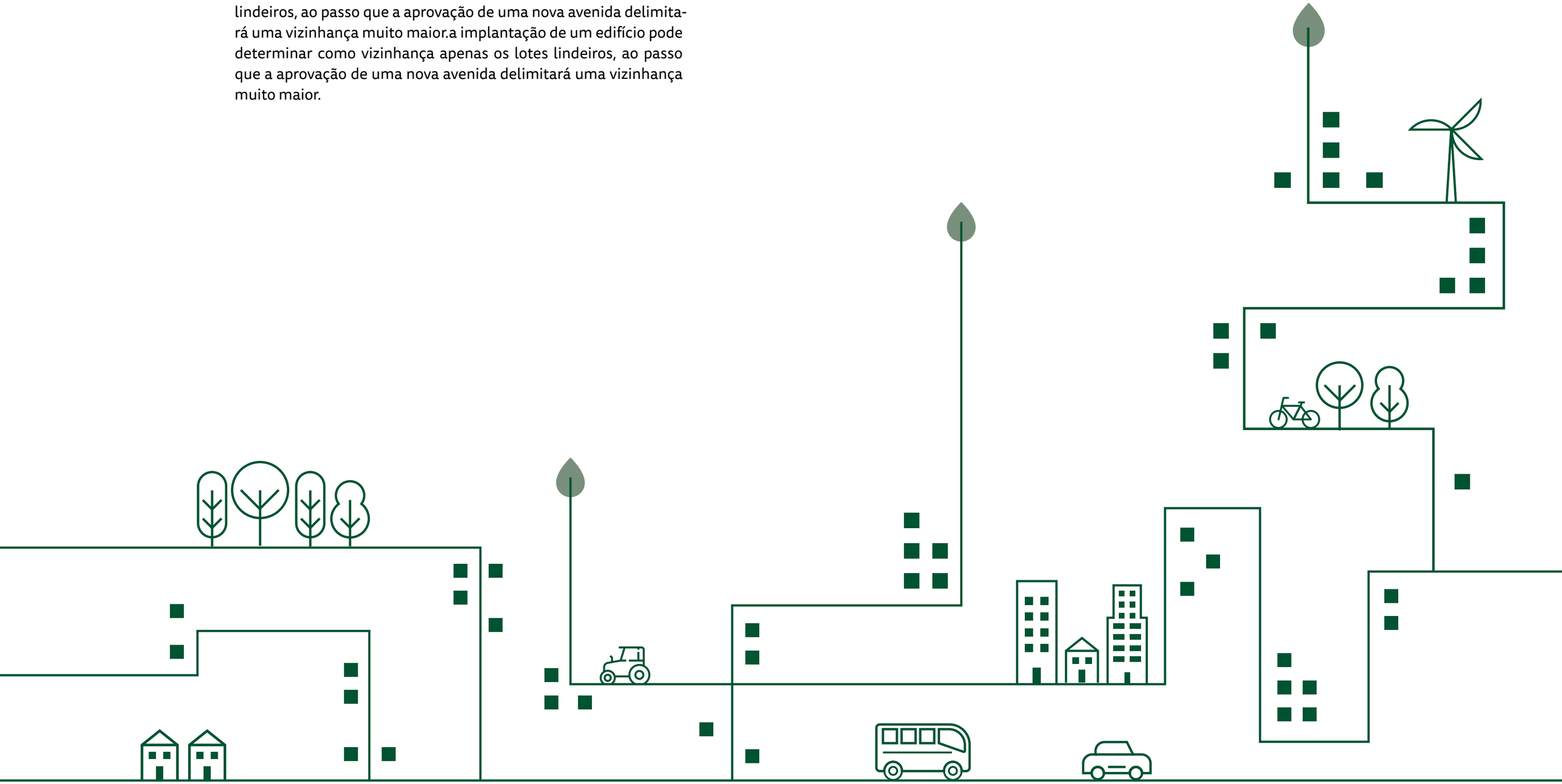
UNIVERSALIZAÇÃO é a garantia de que todas as pessoas tenham acesso aos serviços e equipamentos públicos.

USO MISTO é uma classificação utilizada para edificações ou zonas que mesclam usos residenciais e não residenciais.

VAZIO URBANO (OU GLEBA/LOTE) é o terreno que contém as seguintes características: (1) está localizado em área urbana servida de infraestrutura (como rede de água e de energia, solução de esgoto, etc) e equipamentos sociais (escola, posto de saúde ou outros); e (2) não cumpre sua função social. O vazio urbano não cumpre a função social quando: (a) não possui construção; (b) a construção existente é subutilizada (não tem a área mínima estabelecida em lei municipal ou está vazia/sem uso); (c) não é usado para outras atividades urbanas (parques, praças, agricultura urbana, etc.). Ver "função social da propriedade".

VALOR INCOMPATÍVEL COM PERFIL DE RENDA É a avaliação de que os custos envolvidos em processos de aquisição ou de aluguel, bem como de manutenção (impostos e taxa de condomínio) são maiores do que as pessoas que atualmente moram (ou deveriam morar) em determinada região ou empreendimento podem arcar. O aluguel urbano é considerado excessivo para famílias com renda até três salários mínimos que gastam mais de 30% desta renda com o aluguel de sua moradia, que neste caso costumam ser enquadradas nos cálculos do déficit habitacional.

VIZINHANÇA é um conceito flexível que engloba o conjunto de pessoas, edificações, usos e atividades próximos a algo, em distância que pode variar de acordo com a necessidade da análise, da intervenção ou da política em questão. Por exemplo, para fins de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a implantação de um edifício pode determinar como vizinhança apenas os lotes lindeiros, ao passo que a aprovação de uma nova avenida delimitará uma vizinhança muito maior.a implantação de um edifício pode determinar como vizinhança apenas os lotes lindeiros, ao passo que a aprovação de uma nova avenida delimitará uma vizinhança muito maior.



Circuitos esquemáticos desenvolvidos

Circuito 1 *Habitação*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
HABITAÇÃO	**P01** O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais).	No município existe presença de domicílios precários (sem infraestrutura), com predominância de população de baixa renda.	**E01** Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida.	**E01 Q1** Se o município possui a maior parte de sua população vivendo em assentamentos precários irregulares...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)
				E01 Q2 Se o município possui parte da população vivendo em assentamentos precários irregulares, mas que não representa a maior parte do território...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Regularização fundiária
				E01 Q03 Se o município precisa garantir reserva de terra para a produção de HIS, a fim de reassentar áreas que não podem ser urbanizadas...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Direito de preempção	ZEIS em áreas vazias	Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)
					Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Municipal de Saneamento Básico
			E70 Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos).	**E70 Q01** Se existem assentamentos precários no município que demandam medidas de urbanização e melhorias das condições de saneamento ambiental...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
					Sistema de Saneamento Ambiental		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
		P1 Q2 No município, existem assentamentos precários com população de baixa renda em áreas ambientalmente frágeis.	**E02** Promover a regularização e/ou a urbanização em áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.	**E02 Q1** Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda baixa...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
				E02 Q2 Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda média/alta ou de usos não residenciais...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
HABITAÇÃO	**P02** O município apresenta população de baixa renda ou povos e comunidades tradicionais, cuja permanência em seus bairros ou territórios está sob ameaça de remoção ou substituição.	**P02 Q1** Predominância de população de baixa renda, ameaçada de expulsão ou gentrificação	**E03** Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real de forma segura e sustentável	**E03 Q1** Se no município existem áreas com características de uso e de ocupação do solo que devem ser preservadas, mas que têm sofrido alterações significativas ou que estão na iminência de descaracterização...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Regularização fundiária
				E03 Q2 Se no município existem áreas com predominância de população de baixa renda, cuja permanência deve ser assegurada...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	
			E06 Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura	**E06 Q1** Se as áreas do município ocupadas por população de baixa renda são dotadas de infraestrutura...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	
				E06 Q2 Se certas áreas do município possuem vazios urbanos	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		
		P02 Q2 Há povos e comunidades tradicionais no território municipal.			Consórcio imobiliário		Direito de Superfície
			E04 Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda e/ou de povos e comunidades tradicionais.	**E04 Q1** Se o município possui áreas irregulares com precariedade e concentração de população de baixa renda...	Zoneamento Especial		Código de Obras e Edificações (COE)
				E04 Q2 Se no município são identificados territórios de povos ou comunidades tradicionais que necessitam de ações para seu reconhecimento e, portanto, para a segurança de sua posse...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
				E04 Q3 Se no município as áreas irregulares não concentram população de baixa renda...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
					Parcelamento do Solo Urbano		Regularização fundiária

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
HABITAÇÃO	P03 O município apresenta déficit habitacional, sobretudo para população de baixa renda.	P03 Q1 No município, existe demanda por habitação social para população de baixa renda (déficit + projeção).	E05 Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).	E05 Q1 Se o município não possui terra urbanizada disponível para a produção de novas unidades...	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E05 Q2 Se no município existe demanda por habitação de interesse social e, ao mesmo tempo, imóveis urbanos vazios ou subutilizados...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	
					Consórcio imobiliário		
					Direito de preempção		
			E17 Constituir banco de terras públicas.	E17 Q1 Se no município há demanda por imóveis ou edificações para implementação de moradia, equipamentos, áreas verdes ou outra demanda de interesse público...	Sistema de equipamentos públicos		Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
					Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		
				E17 Q2 Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)
		P03 Q2 A demanda por moradia pode ser realizada através do adensamento de áreas dotadas de infraestrutura.	E06 Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.	E06 Q01 Se as áreas do município ocupadas por população de baixa renda são dotadas de infraestrutura...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Regularização fundiária
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		
				E06 Q2 Se certas áreas do município possuem vazios urbanos...	Consórcio imobiliário	ZEIS em áreas vazias	
			E07 Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda por empreendimentos existente no território.	E07 Q1 Se há áreas periurbanas ou rurais passíveis de conversão em áreas urbanas...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Carta de Aptidão à Urbanização
				E07 Q2 Se no município há áreas consolidadas passíveis de adensamento e/ou ocupação...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
					Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
HABITAÇÃO	**P04** O município apresenta população de baixa renda vivendo em áreas de risco.	**P04 Q1** Se, no município há avanço ou tendência de ocupação de áreas ambientalmente frágeis, com risco de deslizamento de terra, escorregamento, solapamento etc.	**E08** Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.	**E08 Q1** Se existem áreas no município com potencial de serem adensadas ou áreas não urbanizadas adequadas para urbanização...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Municipal de Redução de Riscos
					Parcelamento do Solo Urbano		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
			E09 Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.	**E09 Q1** Se o município possui áreas de risco, mas que podem ser ocupadas mediante o uso ou emprego de tecnologias adequadas com população moradora de baixa renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Sistema de saneamento ambiental		
				E09 Q2 Se o município possui áreas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas, com população de outras rendas...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Direito de Superfície
					Parcelamento do Solo Urbano		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E09 Q3 Se em função da remoção das áreas de risco existe a necessidade de reassentamento de população de baixa renda em áreas adequadas...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Carta geotécnica de aptidão à urbanização
							Instrumentos de regularização fundiária
				E09 Q4 Se as áreas de risco do município não apresentam a possibilidade de ocupação ou são áreas não edificante...	Sistema de áreas verdes		
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
HABITAÇÃO	**P05** O município apresenta concentração de moradias precárias em centrais ou dotadas de infraestrutura (como cortiços e ocupações).	**P05 Q1** O município apresenta concentração de moradias precárias em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura (moradias coletivas, cortiços, pensões e ocupações precárias).	**E06** Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.	**E06 Q01** Se as áreas do município ocupadas por população de baixa renda são dotadas de infraestrutura...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Regularização fundiária
				E06 Q2 Se certas áreas do município possuem vazios urbanos	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)	ZEIS em áreas vazias	
					Consórcio imobiliário		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
			E05 Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).	**E05 Q1** Se o município não possui terra urbanizada disponível para a produção de novas unidades...	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	
				E05 Q2 Se no município existe demanda por habitação de interesse social e, ao mesmo tempo, imóveis urbanos vazios ou subutilizados...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
					Consórcio imobiliário		
					Direito de preempção		
		P05 Q2 No município há área que tem sofrido ou sido ameaçada de descaracterização do perfil da população, do uso, da morfologia urbana ou de outros elementos de sua ocupação original.	**E10** Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.	**E10 EQ1** Se no município existem mercado mobiliário atuante, lançamentos imobiliários ou novos loteamentos...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano municipal de saneamento ambiental
					Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)		Plano municipal de mobilidade urbana
			E03 Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável.	**E03 Q1** Se no município existem áreas com características de uso e de ocupação do solo que devem ser preservadas, mas que têm sofrido alterações significativas ou que estão na iminência de descaracterização...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E03 Q2 Se no município existem áreas com predominância de população de baixa renda, cuja permanência deve ser assegurada...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Regularização fundiária

Circuito 2 *Expansão urbana*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
EXPANSÃO URBANA / DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL	**P06** O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais.	**P06 Q1** Áreas (ocupadas ou sob pressão) para expansão são passíveis de ocupação urbana	**E02** Promover a regularização e/ou a urbanização em áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.	**E02 Q1** Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda baixa...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Assistência técnica e jurídica gratuita
						Zoneamento no perímetro urbano	
				E02 Q2 Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda média/alta ou de usos não residenciais...	Zoneamento		Regularização fundiária
						ZEIS em áreas ocupadas	
			E11 Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.	**E11 Q1** Se no município existe demanda de reassentamento de áreas ambientais ocupadas, ou há apenas a necessidade de promoção de habitação de interesse social (HIS)...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Sistema de saneamento ambiental e equipamentos públicos e Sistema de mobilidade		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
				E11 Q2 Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais			Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE)
					Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		
			E12 Demarcar áreas para produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana	**E12 Q1** Se o município possui áreas com produção agrícola...	Macrozoneamento		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
			E13 Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.	**E13 Q1** Se o município tem o desafio de proteger as áreas ambientais ameaçadas pelo avanço da urbanização...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Parcelamento do Solo Urbano		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
		P06 Q2 Se no município as áreas para expansão urbana não possuem condições de ocupação urbana ou são ambientalmente sensíveis...			Sistemas Estruturantes		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
			E69 Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.	**E69 Q1** Se o município necessita controlar as áreas de expansão urbana...	Sistemas de Equipamentos, de Saneamento Ambiental e de Mobilidade		Licenciamento Ambiental
				E69 Q2 Se o município necessita controlar o lançamento de novos empreendimentos...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)+ Estudo de Impacto Ambiental (EIA) + Zoneamento		
			E46 Demarcar e garantir áreas para a produção rural.	**E46 Q1** Se a necessidade de mais áreas para expansão das atividades rurais conflita com a presença de áreas ambientalmente frágeis...	Macrozoneamento + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Carta geotécnica de aptidão à urbanização
				E46 Q2 Se existe a necessidade de áreas para uso rural, mas existe demanda por expansão das áreas urbanas...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
EXPANSÃO URBANA	**P07** O município apresenta restrição de área para expansão urbana.	**P07 Q1** Perímetro rural com áreas ambientalmente sensíveis ou protegidas	**E13** Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.	**E13 Q1** Se o município tem o desafio de proteger as áreas ambientais ameaçadas pelo avanço da urbanização...	Macrozoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano de manejo de Unidades de Conservação
					Zoneamento		
					Sistemas Estruturantes	Zoneamento no perímetro urbano	Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Zoneamento		
		P07 Q2 O perímetro urbano possui áreas com baixa densidade, com infraestrutura adequada para promover adensamento	**E14** Promover o adensamento de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.	**E14 Q1** Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com baixa densidade populacional...	Sistema de saneamento ambiental		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Sistema de Mobilidade		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				E14 Q2 Se no município existem problemas de mobilidade e insuficiências no transporte coletivo...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Zoneamento Econômico Ecológico (ZEE)
				E14 Q3 Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com vazios urbanos...	Parcelamento do Solo Urbano		Plano de Mobilidade Urbana
		P07 Q3 O perímetro periurbano ou rural não possui áreas com fragilidade ambiental.	**E11** Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.	**E11 Q1** Se no município existe demanda de reassentamento de áreas ambientais ocupadas, ou há apenas a necessidade de promoção de habitação de interesse social (HIS)...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
					Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		
				E11 Q2 Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Sistema de saneamento ambiental e equipamentos públicos e Sistema de mobilidade		
			E12 Demarcar áreas para produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana	**E12 Q1** Se o município possui áreas com produção agrícola...	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)	Zoneamento no perímetro rural	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Macrozoneamento		
					Zoneamento		

Circuito 3 Dinâmica imobiliária

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
EXPANSÃO URBANA	**P08** O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural.	**P08 Q1** No município há áreas de perfil urbano em áreas rurais ou ambientalmente sensíveis.	**E08** Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.	**E08 Q1** Se existem áreas no município com potencial de serem adensadas ou áreas não urbanizadas adequadas para urbanização...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Municipal de Redução de Riscos
			E18 Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compactaocupaç	**E18** Se no município há extensas áreas ainda vazias ou subutilizadas no trecho delimitado como perímetro urbano ou macrozona de ocupação urbana...	Macrozoneamento + Zoneamento Parcelamento do Solo Urbano Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
			Ver Problemática P48.				Carta geotécnica de aptidão à urbanização
			E15 Demarcar áreas para ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade (como chácaras, sítio de recreio, lazer).	**E15 Q1** Se no município existem áreas com predominância de chácaras de lazer e sítios de recreação, sem função produtiva...	Zoneamento Macrozoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
		P08 Q2 No município há áreas rurais ou distritos urbanos em áreas rurais com carência de infraestrutura e equipamentos.	**E12** Demarcar áreas para produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana	**E12 Q1** Se o município possui áreas com produção agrícola...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE)
			E11 Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.	**E11 Q1** Se no município existe demanda de reassentamento de áreas ambientais ocupadas, ou há apenas a necessidade de promoção de habitação de interesse social (HIS)...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		
		P08 Q3 No município há áreas ocupadas com perfil de lazer e/ou de recreação.		**E11 Q2** Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Zoneamento Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)	Zoneamento no perímetro urbano	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
			E19 Promover a transformação e/ou ocupação de áreas aptas à urbanização em parceria com a iniciativa privada.	**E19 Q1** Se o município tem alta capacidade de gestão e mercado imobiliário atuante...	Operação Urbana Consorciada (OUC)		
		P08 Q4z No município há áreas com mescla de características urbanas e rurais.		**E19 Q2** Se o município não possui mercado imobiliário atuante e/ou possui reduzida capacidade administrativa de gestão	Ver Estratégia 16.		Parcerias Público Privadas (PPP)
			E16 Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.	**E16 Q1** Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)	ZEIS em áreas vazias	
				E16 Q2 No município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Consórcio Imobiliário		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DINÂMICA IMOBILIÁRIA	**P09** o município possui vazios urbanos (imóveis ou glebas).	**P09 Q1** Se no município existe demanda por novas moradias, equipamentos ou outros usos públicos e/ou áreas para desenvolvimento econômico...	**E14** Promover o adensamento de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.	**E14 Q1** Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com baixa densidade populacional...	Sistema de saneamento ambiental Sistema de mobilidade		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
				E14 Q2 Se no município existem problemas de mobilidade e insuficiências no transporte coletivo...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		
				E14 Q3 Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com vazios urbanos...	Parcelamento do Solo Urbano		
		P09 Q2 Se no município a área urbana é dispersa ou fragmentada...	**E17** Constituir banco de terras públicas.	**E17 Q1** Se no município há demanda por imóveis ou edificações para implementação de moradia, equipamentos, áreas verdes ou outra demanda de interesse público...	Sistema de equipamentos públicos Direito de Preempção		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E17 Q2 Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		
			E16 Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.	**E16 Q1** Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) + Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Parcerias Público Privadas (PPP)
		P09 Q3 Se no município existe alta dinâmica do mercado imobiliário...		**E16 Q2** No município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Consórcio Imobiliário Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
			E18 Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.	**E18 Q1** Se no município há extensas áreas ainda vazias ou subutilizadas no trecho delimitado como perímetro urbano ou macrozona de ocupação urbana...	Parcelamento do Solo Urbano Macrozoneamento		Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)
			E19 Promover a transformação e/ou ocupação de áreas aptas à urbanização em parceria com a iniciativa privada.	**E19 Q1** Se o município tem alta capacidade de gestão e mercado imobiliário atuante...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
				E19 Q2 Se o município não possui mercado imobiliário atuante e/ou possui reduzida capacidade administrativa de gestão...	Operação Urbana Consociada (OUC)		
			E10 Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.	**E10 EQ1** Se no município existem mercado mobiliário atuante, lançamentos imobiliários ou novos loteamentos...	Ver Estratégia 16		
					Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DINÂMICA IMOBILIÁRIA	**P10** A dinâmica imobiliária no município tem alterado o perfil da população, o uso e/ou a morfologia urbana.	**P10 Q1** Se a área ou bairro afetado é de baixa renda ou tem precariedade habitacional...	**E06** Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.	**E06 Q01** Se as áreas do município ocupadas por população de baixa renda são dotadas de infraestrutura...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
							Instrumentos de regularização fundiária
				E06 Q2 Se certas áreas do município possuem vazios urbanos...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) + Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
		P10 Q2 Se a área ou o bairro afetado tem sofrido ameaça de descaracterização do perfil da população, do uso, da morfologia urbana ou de outros elementos típicos da sua ocupação original...	**E03** Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real de forma segura e sustentável.	**E03 Q1 ZON URB** Se no município existem áreas com características de uso e de ocupação do solo que devem ser preservadas, mas que têm sofrido alterações significativas ou que estão na iminência de descaracterização...	Consórcio Imobiliário		Plano municipal de saneamento ambiental
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano municipal de mobilidade urbana
				E03 Q2 Se no município existem áreas com predominância de população de baixa renda, cuja permanência deve ser assegurada...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Tombamento municipal
		P10 Q3 Se o município concentra imóveis de interesse de preservação ou paisagens ameaçadas pelo processo vigente...	**E10** Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.	**E10 EQ1** Se no município existem mercado mobiliário atuante, lançamentos imobiliários ou novos loteamentos...	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
			E20 Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural ou histórico.	**E20 Q1** Se o município possui imóveis ou conjuntos cuja preservação seja desejada, individualmente ou em conjunto...	Zoneamento Especial		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E20 Q2 Se o município deseja viabilizar recursos ou incentivos para a manutenção de bens a serem preservados...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Plano municipal de turismo

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DINÂMICA IMOBILIÁRIA	**P11** O valor de aluguéis ou de venda de imóveis no município é incompatível com o perfil de renda da população.	**P11 Q1** Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	**E05** Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).	**E05 Q1** Se o município não possui terra urbanizada disponível para a produção de novas unidades...	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E05 Q2 Se no município existe demanda por habitação de interesse social e, ao mesmo tempo, imóveis urbanos vazios ou subutilizados...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Instrumentos de regularização fundiária
					Direito de Preempção		
					Consórcio Imobiliário		
			E04 Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda e/ou de povos e comunidades tradicionais.	**E04 Q1** Se o município possui áreas irregulares com precariedade e concentração de população de baixa renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	
					Zoneamento Especial		
				E04 Q2 Se no município são identificados territórios de povos ou comunidades tradicionais que necessitam de ações para seu reconhecimento e, portanto, para a segurança de sua posse...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
		P11 Q2 Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e/ou por usos não residenciais...		**E04 Q3** Se no município as áreas irregulares não concentram população de baixa renda...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
					Parcelamento do Solo		
			E21 Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não-residenciais.	**E21 Q1** O município não possui terra urbanizada disponível para produção de unidades...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
				E21 Q2 Se no município há áreas consolidadas passíveis de adensamento e/ou ocupação...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)

Circuito 4 *Segurança*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DINÂMICA IMOBILIÁRIA	**P12** O município possui baixa dinâmica imobiliária, com predominância da atuação de empresas locais da construção civil ou produção da própria moradia.	**P12 Q1** Se no município predominam empresas locais da construção civil, de produção por encomenda ou de autoconstrução...	**E07** Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território	**E07 Q1** Se há áreas periurbanas ou rurais passíveis de conversão em áreas urbanas...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
				E07 Q2 Se no município há áreas consolidadas passíveis de adensamento e/ou ocupação...	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Zoneamento		
			E09 Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.	**E09 Q1** Se o município possui áreas de risco, mas que podem ser ocupadas mediante o uso ou emprego de tecnologias adequadas com população moradora de baixa renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		Instrumentos de regularização fundiária
					Zoneamento	ZEIS em áreas ocupadas	
					Sistema de saneamento ambiental		
		P12 Q2 Se o município depende de produção pública para suprir sua demanda habitacional de baixa renda...		**E09 Q2** Se o município possui áreas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas, com população de outras rendas...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
					Parcelamento do Solo		
				E09 Q3 Se em função da remoção das áreas de risco existe a necessidade de reassentamento de população de baixa renda em áreas adequadas...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano municipal de redução de riscos
					Sistema de áreas verdes		
				E09 Q4 Se as áreas de risco do município não apresentam a possibilidade de ocupação ou são áreas não edificante...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
SEGURANÇA	**P13** O município possui áreas públicas (ruas, calçadas, áreas verdes) ou regiões com alta concentração de ocorrências relacionadas à segurança pública.	**P13 Q1** Se no município há áreas ou bairros que possuem desequilíbrio de usos, com períodos vazios ou pouco frequentados durante o dia ou noite...	**E22** Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.	**E22 Q1** Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...	Sistema de Centralidades	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
					Zoneamento		
				E22 Q2 Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...	Parcelamento do Solo Urbano		
					Zoneamento		
			E23 Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros.	**E23 Q1** Se o município deseja condicionar parâmetros de uso e de ocupação nos lotes privados, a fim de melhorar arborização, drenagem, áreas livres e/ou verdes, de reaproveitamento das águas ou de dimensionamento e qualidade das calçadas, entre outros...	Parcelamento do Solo		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
					Projeto Específico de Expansão Urbana (PEEU)		Plano municipal de arborização
					Sistema de Mobilidade		
				E23 Q2 Se o município deseja melhorar as condições de mobilidade ativa nos espaços públicos...	Sistema de Áreas Verdes		Plano municipal de iluminação pública
					Sistema de Equipamentos		
			E24 Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista.	**E24 Q1** Se o município pretende escolher a melhor localização para um equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista...	Sistema de Mobilidade		Código de Posturas
					Sistema de Equipamento		Código de Obras e Edificações (COE)
		P13 Q2 Se no município há áreas verdes e espaços públicos degradados e/ou vazios urbanos...	**E25** Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.	**E25 Q1** Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas e articuladas em rede...	Zoneamento		Plano Municipal de mobilidade urbana
					Sistema de Áreas Verdes		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanaçs do Clima (PMAMC)
			E102 Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano.	**E102 Q1** Se no município há previsão ou estão sendo implementados empreendimentos (horizontais ou verticais) de forma justaposta ou ocupando grandes extensões territoriais nas bordas ou em áreas afastadas...	Parcelamento do Solo Urbano		
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) + Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				E102 Q2 Se no município já existem empreendimentos (horizontais ou verticais) ocupando grandes extensões territoriais nas bordas ou em áreas afastadas, acarretando a necessidade de melhoria das condições urbanas e ambientais....			Plano de Manejo de Águas Pluviais
					Direito de Preempção		Licenciamento Ambiental
					Sistema de Estruturação Territorial		Termo de Ajuste de Conduta Ambiental

Circuito 5 *Qualidade urbana e ambiental*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
SEGURANÇA	**P14** O município possui áreas vazias ou degradadas, pontos viciados de lixo e/ou descarte irregular.	**P14 Q1** Se o município possui vazios urbanos ou subutilizados que concentram pontos de descarte irregular de lixo ou de ocorrências de seguranças...	**E16** Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano.	**E16 Q1** Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) + Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		Plano Local de Habitação de Interesse Social
					Consórcio Imobiliário		
				E16 Q2 No município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		
					Zoneamento		
			Ver P40 - O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos				
			E26 Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas.	**E26 Q1** Se o município não possui mercado imobiliário atuante...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
		P14 Q2 No município existem áreas degradadas ou subutilizadas com potencial de reestruturação.					
				E26 Q2 Se o município tem alta capacidade de gestão e mercado imobiliário atuante...	Zoneamento + Sistema de centralidades + Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Zoneamento no perímetro urbano	
					Operação Urbana Consorciada (OUC)		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL	P15 O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras).	P15 Q1 Se o município apresenta problemas de drenagem e/ou ilhas de calor no espaço urbano...	E27 Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.	E27 Q1 Se, no município, os lotes privados e públicos possuem solo excessivamente impermeabilizado...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Código de Obras e Edificações (COE)
					Sistema de Saneamento Ambiental + Sistema de Áreas Verdes		
				E27 Q2 Se o município deseja ampliar a oferta de áreas verdes para aumentar a permeabilidade geral do solo municipal...	Sistema de Áreas Verdes + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano de Manejo de Águas Pluviais
					Sistema de Áreas Verdes + Direito de Preempção + Transferência do Direito de Construir (TDC)		Plano Municipal de Arborização Urbana
			E25 Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.	E25 Q1 Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas e articuladas em rede...	Sistema de Áreas Verdes		
					Zoneamento		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
					Projeto Específico de Expansão Urbana (PEEU)		
			E105 Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a adoção de medidas de eficiência energética em construções.	E105 Q1 Se o município precisa reduzir a emissões advindas do consumo de energia...	Estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV; EIA – Estudo de Impacto Ambiental		Leis orçamentárias municipais
				E105 Q2 Se o município apresenta Ilhas de Calor....	Sistema de Áreas Verdes		Código de Posturas
					Zoneamento Especial		PDUI
		P15 Q2 Se o município apresenta outros problemas específicos relacionados ao bioma em que se insere (seca, períodos de enchentes)...					Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) / Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
			E28 Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território.	P28 Q1 Se o município deseja condicionar parâmetros de uso e ocupação nos lotes privados, para melhorar a arborização, a drenagem as áreas livres e/ou verdes, o reaproveitamento das águas ou o dimensionamento e a qualidade das calçadas, entre outros...	Parcelamento do Solo		Plano de Iluminação Pública + Parceria Público Privada (PPP)
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
				P28 Q2 Se o município deseja estabelecer ou ampliar o sistema de áreas verdes e drenagem, incorporando novas áreas públicas e privadas para conservação ou preservação...	Direito de Preempção		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
							Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Sistema de Saneamento Ambiental		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL	**P16** O município deseja adequar sua morfologia e seu desenho urbano à infraestrutura prevista ou existente e/ou às condicionantes ambientais e territoriais (como a relação entre edificação e calçadas ou outros espaços livres).	**P16 Q1** Se, no município, há áreas ou bairros com gabaritos muito altos ou inadequados em relação à infraestrutura ou à paisagem urbana (condicionantes ambientais e territoriais)...	**E29** Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público.	**E29 Q1** Se o município deseja alterar ou determinar relações entre a forma das edificações e os espaços públicos (como estruturas viárias)...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Municipal de Arborização Urbana
				E29 Q2 O município deve evitar apenas o aumento da densidade construtiva, garantindo que haja aumento da densidade populacional...	Parcelamento do Solo		Código de Posturas
			E23 Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros.	**E23 Q1** Se o município deseja condicionar parâmetros de uso e de ocupação nos lotes privados, a fim de melhorar arborização, drenagem, áreas livres e/ou verdes, de reaproveitamento das águas ou de dimensionamento e qualidade das calçadas, entre outros...	Sistema de Mobilidade		Código de Obras e Edificações (COE)
					Projeto Específico de Expansão Urbana (PEEU)		
					Sistema de Áreas Verdes		Plano Municipal de Iluminação Urbana
				E23 Q2 Se o município deseja melhorar as condições de mobilidade ativa nos espaços públicos...	Sistema de Equipamentos Públicos		
			E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.	**E22 Q1** Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...	Sistema de Centralidades		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
		P16 Q2 Se, no município, há áreas ou bairros que possuem desequilíbrio de usos, com períodos vazios ou pouco frequentados durante o dia ou à noite...		**E22 Q2** Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...	Zoneamento		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
		P16 Q3 Se no município existem áreas públicas (calçadas, praças, etc) com marcada informalidade do comércio ambulantes.	**E52** Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município.	**E52 Q1** Se no município existe a necessidade de adequar a boa utilização do espaço público em áreas já consolidadas...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
				E52 Q2 Se no município existe a necessidade de adequar a boa utilização do espaço público em áreas passíveis de parcelamento do solo...	Parcelamento do Solo		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL	**P17** No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos entre áreas que concentram empregos e áreas que concentram moradia.	**P17 Q1** Se no município há áreas com predominância de usos residenciais e com pouca oferta de emprego...	**E30** -Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico, de forma a equilibrar os usos no território.	**E30 Q1** Se determinada área do município tem demanda por comércios, serviços e equipamentos de bairro, diversificação de usos ou centralidades...	Sistema de Equipamentos Públicos		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
					Sistema de Centralidades		
			E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.	**E22 Q1** Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
					Ver tema Desenvolvimento Econômico e problemáticas 23, 24 e 25.		
				E22 Q2 Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...	Zoneamento		
		P17 Q2 Se no município há áreas com concentração de empregos e com pouca oferta de moradia...	**E31** Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.	**E31 Q1** Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E31 Q2 Se no município existe demanda por moradia em outras faixas de renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	
		P17 Q3 Se a ocupação urbana do município é fragmentada, dispersa ou descontínua...	**E14** Promover o adensamento de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.	**E14 Q1** Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com baixa densidade populacional...	Consórcio Imobiliário		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E14 Q2 Se no município existem problemas de mobilidade e insuficiências no transporte coletivo...	Sistema de Saneamento Ambiental		
					Sistema de Mobilidade		
				E14 Q3 Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com vazios urbanos...	Parcelamento do Solo		
		P17 Q4 Se o tempo de deslocamento dentro da área urbanizada é excessivo...	**E32** Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos.	**E32 Q1** Se há desequilíbrio nas funções no território (como áreas com grande concentração de empregos mas pouca moradia, ou áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho e/ou estudo)...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
				E32 Q2 Se no município existe problema de mobilidade e insuficiência no transporte coletivo...	Sistema de Centralidades + Sistema de Mobilidade		
					Sistema de Equipamentos Públicos		

Circuito 6 *Patrimônio cultural*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
PATRIMÔNIO CULTURAL	**P18** O município deve reconhecer ou facilitar a preservação de bens imóveis ou áreas de relevância histórica, cultural, natural e paisagística.	**P18 Q1** Se há imóveis de interesse de preservação ainda sem preservação, ou tombamentos municipais, estaduais ou federais no território...	**E34** Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.	**E34 Q1** Se o município deseja estabelecer usos permitidos e/ou incentivados em áreas históricas...	Sistema de Centralidades		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
				E34 Q2 Se nestas áreas existe demanda por habitação de interesse social (HIS) ou presença de população de baixa renda...	Zoneamento		
					Parcelamento do Solo		
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)	Zoneamento no perímetro urbano	
		P18 Q2 Se os bens imóveis ou conjuntos existentes no município possuem relevância histórica ou cultural...		**E34 Q3** Se estas áreas possuem imóveis vazios ou subutilizados...			Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
		P18 Q3 Se são identificadas comunidades tradicionais ou território culturais...	**E33** Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação.	**E33 Q1** Se os bens de interesse para preservação do município já possuem instrumento e regramento de preservação (municipal, estadual e/ou federal)...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E33 Q2 Se os bens de interesse para preservação não possuem instrumento ou regramento de preservação...	Zoneamento		
			E20 Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural ou histórico.	**E20 Q1** Se o município possui imóveis ou conjuntos cuja preservação seja desejada, individualmente ou em conjunto...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Municipal de Turismo
		P18 Q4 Se os bens ou conjuntos imóveis existentes no município possuem relevância natural ou paisagística...		**E20 Q2** Se o município deseja viabilizar recursos ou incentivos para a manutenção de bens a serem preservados...			
					Zoneamento Especial		Tombamento Municipal
			E35 Garantir a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais.	**P35 Q1** Se o município possui território tradicional já reconhecido e homologado...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				P35 Q2 Se o município identifica território tradicional que ainda não foi reconhecido e homologado...	Zoneamento		
			E36 Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico.	**P36 Q1** Se a paisagem natural do município possui funções ambientais ou ecológicas...	Zoneamento Especial		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
				P36 Q2 Se a paisagem natural do município possui valor histórico e cultural...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
PATRIMÔNIO CULTURAL	**P19** O município apresenta necessidade de dinamização urbana e/ou econômica de áreas centrais ou históricas.	**P19 Q1** Se o imóvel ou centro histórico de interesse de preservação concentra população de baixa renda ou tem precariedade habitacional...	**E06** Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.	**E06 Q01** Se as áreas do município ocupadas por população de baixa renda são dotadas de infraestrutura...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E06 Q2 Se certas áreas do município possuem vazios urbanos...			Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		
			E34 Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.	**E34 Q1** Se o município deseja estabelecer usos permitidos e/ou incentivados em áreas históricas...	Consórcio Imobiliário		Instrumentos de regularização fundiária
				E34 Q2 Se nestas áreas existe demanda por habitação de interesse social (HIS) ou presença de população de baixa renda...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
		P19 Q2 Se no município não há mercado imobiliário dinâmico, com predominância de investimentos públicos para dinamização urbana e/ou econômica...		**E34 Q3** Se estas áreas possuem imóveis vazios ou subutilizados...	Sistema de Centralidades		
			E19 Promover a transformação e/ou ocupação de áreas aptas à urbanização em parceria com a iniciativa privada.	**E19 Q1** Se o município tem alta capacidade de gestão e mercado imobiliário atuante...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
		P19 Q3 Se no município existe potencial de transformação de áreas urbanas e um mercado imobiliário dinâmico...		**E19 Q2** Se o município não possui mercado imobiliário atuante e/ou possui reduzida capacidade administrativa de gestão...	Operação Urbana Consorciada (OUC)		Plano Municipal de Saneamento Ambiental
							Parceria Público Privada (PPP)
			E10 Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.	**E10 EQ1** Se no município existem mercado mobiliário atuante, lançamentos imobiliários ou novos loteamentos...	Ver estratégia 16.		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
			E104 Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso.	**E104 Q1** Se o município possui centros urbanos ou de bairros com tráfego elevado e demanda por melhores condições de micro acessibilidade e qualidade do ar...	Zoneamento Especial		Código de Posturas
					Sistemas Estruturantes		Plano de Arborização
				E104 Q2 Se o município não possui sistemas de monitoramento de emissões ou o sistema não tem ampla cobertura...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano de Iluminação Pública
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)

Circuito 7 *Uso e ocupação do solo*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL / USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / MOBILIDADEL	**P17** No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos.	**P17 Q1** Se no município há áreas com predominância de usos residenciais e com pouca oferta de emprego...	**E30** Se determinada área do município tem demanda por comércios, serviços e equipamentos de bairro, diversificação de usos ou centralidades...	**E30 Q1** Se determinada área do município tem demanda por usos de bairro ou centralidades...	Sistema de Equipamentos Públicos		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
					Sistema de Centralidades	Zoneamento no perímetro urbano	
			E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.	**E22 Q1** Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...	Zoneamento		
					Ver tema Desenvolvimento Econômico e problemáticas 23, 24 e 25		
		P17 Q2 Se no município há áreas com concentração de empregos e com pouca oferta de moradia...		**E22 Q2** Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
			E31 Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.	**E31 Q1** Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...			
		P17 Q3 Se a ocupação urbana do município é fragmentada, dispersa ou descontínua...		**E31 Q2** Se no município existe demanda por moradia em outras faixas de renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	
			E14 Promover o adensamento de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.	**E14 Q1** Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com baixa densidade populacional...	Consórcio Imobiliário		
				E14 Q2 Se no município existem problemas de mobilidade e insuficiências no transporte coletivo...	Sistema de Saneamento Ambiental		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
		P17 Q4 Se o tempo de deslocamento dentro da área urbanizada é excessivo...		**E14 Q3** Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com vazios urbanos...	Sistema de Mobilidade		
					Parcelamento do Solo		
			E32 Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos.	**E32 Q1** Se há desequilíbrio nas funções no território (como áreas com grande concentração de empregos mas pouca moradia, ou áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho e/ou estudo)...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
				E32 Q2 Se no município existe problema de mobilidade e insuficiência no transporte coletivo...	Sistema de Centralidades e Sistema de Mobilidade		
					Sistema de Equipamentos Públicos		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL / USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / MOBILIDADEL	**P20** O município apresenta perda populacional em áreas centrais e/ou bem infraestruturadas.	**P20 Q1** Se nas áreas com perda populacional há novos lançamentos imobiliários...	**E14** Promover o adensamento de áreas urbanas dotadas de infraestrutura	**E14 Q1** Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com baixa densidade populacional...	Sistema de Saneamento Ambiental		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
				E14 Q2 Se no município existem problemas de mobilidade e insuficiências no transporte coletivo...	Sistema de Mobilidade		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
				E14 Q3 Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com vazios urbanos...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
			E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.	**E22 Q1** Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
		P20 Q2 Se a perda populacional tem ocorrido por meio do esvaziamento (saída da população) ou da alteração de usos residenciais por não-residenciais...		**E22 Q2** Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...	Parcelamento do Solo		Código de Obras e Edificações (COE)
					Zoneamento		
			E37 Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais.	**E37 Q1** Se há desequilíbrio nas funções no território municipal, como áreas com grande concentração de empregos e áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho...	Sistema de Centralidades		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
		P20 Q3 Se no município há substituição do perfil de renda populacional...		**E37 Q2** Se existe ou há previsão de instalação de empreendimento ou atividade que gera impactos de vizinhança...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
			E06 Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura.	**E06 Q01** Se as áreas do município ocupadas por população de baixa renda são dotadas de infraestrutura...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Regularização Fundiária
					Consórcio Imobiliário		
				E06 Q2 Se certas áreas do município possuem vazios urbanos...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)	ZEIS em áreas vazias	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL / USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / MOBILIDADEL	**P21** O município apresenta áreas com incompatibilidade entre parâmetros de uso e ocupação do solo em relação à cidade existente e suas novas ocupações.	**P21 Q1** Se as normativas vigentes no município ou o valor da terra não permitem ou mesmo inviabilizam a produção de habitação de interesse social (HIS)...	**E05** Reservar terra para produção de habitação de interesse social (HIS).	**E05 Q1** Se o município não possui terra urbanizada disponível para a produção de novas unidades...	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) Regularização Fundiária
				E05 Q2 Se no município existe demanda por habitação de interesse social e, ao mesmo tempo, imóveis urbanos vazios ou subutilizados...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
					Consórcio Imobiliário		
			E03 Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real de forma segura e sustentável.	**E03 Q1** Se no município existem áreas com características de uso e de ocupação do solo que devem ser preservadas, mas que têm sofrido alterações significativas ou que estão na iminência de descaracterização...	Direito de Preempção		
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Código de Obras e Edificações (COE)
		P21 Q2 Se as normas vigentes são incompatíveis com o uso e com a ocupação real do solo...		**E03 Q2** Se no município existem áreas com predominância de população de baixa renda, cuja permanência deve ser assegurada...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
			E38 Promover a regularização fundiária, edilícia e/ou de uso.	**E38 Q1** Se a irregularidade em questão é dominial ou fundiária...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E38 Q2 Se a irregularidade em questão é urbanística, ambiental ou edilícia...	Parcelamento do Solo Urbano		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental
		P21 Q3 Se no município há área que tem sofrido ou sido ameaçada de descaracterização do perfil da população, do uso, da morfologia urbana ou de outros elementos de sua ocupação original...	**E10** Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano.	**E10 EQ1** Se no município existem mercado mobiliário atuante, lançamentos imobiliários ou novos loteamentos...	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
			E20 Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural ou histórico.	**E20 Q1** Se o município possui imóveis ou conjuntos cuja preservação seja desejada, individualmente ou em conjunto...	Zoneamento Especial		Plano Municipal de Saneamento Ambiental Plano Municipal de Mobilidade Urbana
				E20 Q2 Se o município deseja viabilizar recursos ou incentivos para a manutenção de bens a serem preservados...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Plano Municipal de Turismo

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL / USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / MOBILIDADEL	**P22** No município há áreas que apresentam problemas de incomodidade e/ou conflitos de vizinhança.	**P22 Q1** Se as incomodidades existentes são de ruído, odor e/ou periculosidade, produzidas por usos não residenciais em áreas com moradias...	**E37** Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais	**E37 Q1** Se há desequilíbrio nas funções no território municipal, como áreas com grande concentração de empregos e áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Código de Obras e Edificações (COE)
				E37 Q2 Se existe ou há previsão de instalação de empreendimento ou atividade que gera impactos de vizinhança...	Sistema de Centralidades		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
			E39 Viabilizar melhorias e adequações urbanas na implementação de empreendimentos de impacto.	**E39 Q1** Se o município deseja viabilizar a implementação adequada de empreendimentos que possam causar impactos no meio urbano, ou adequar o funcionamento e as obrigações de empreendimentos de impacto já instalados...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E39 Q2 Se o município deseja viabilizar a implementação adequada de empreendimentos que possam causar impactos ao meio ambiente (por exemplo, áreas rurais ou áreas verdes em perímetro urbano), ou adequar o funcionamento e obrigações de empreendimentos de impacto já instalados...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Licenciamento Ambiental
		P22 Q2 Se as incomodidades existentes são de ruído, odor e/ou periculosidade, produzidas por usos não residenciais em áreas com moradias...					
			E40 Garantir qualidade urbana e participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto.	**E40 Q1** Se os impactos previstos ou existentes ocorrem na área urbana...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental
				E40 Q2 Se os impactos previstos ou existentes são sobre o meio ambiente e/ou áreas não urbanizadas...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		
				E40 Q3 Se há interesse do mercado ou previsão de instalação de empreendimento de impacto caracterizado como grande projeto...	Ver Tema Grandes Projetos de Impacto		

Circuito 8 *Desenvolvimento econômico*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	**P23** O município possui demanda para estimular novas atividades econômicas por meio de polos tecnológicos, distritos industriais, centros comerciais e usos ligados ao conceito de smart cities, entre outras.	**P23 Q1** Se, na região do município, percebe-se expansão da atividade industrial...	**E41** Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.	**E41 Q1** Se no município as atividades industriais são compatíveis com os demais usos urbanos...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
				E41 Q2 Se no município as atividades industriais são incompatíveis com os demais usos urbanos...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
			E42 Identificar áreas de interesse e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas vinculadas à pesquisa e à tecnologia de maneira articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.	**E42 Q1** Se o município já dispõe de áreas urbanas com a infraestrutura necessária para o desenvolvimento tecnológico desejado...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
				E42 Q2 Se o município necessita de área com regramento específico para promover e incentivar o desenvolvimento tecnológico desejado (criação de um polo tecnológico)...	Zoneamento Especial		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
		P23 Q2 Se o município está situado em aglomerado urbano dinâmico, próximo a centros tecnológicos e de pesquisa de ponta...			Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Licenciamento Ambiental
			E56 Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas.	**E56 Q1** Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área urbana...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Sistema de Mobilidade		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
				E56 Q2 Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área ambiental...	Sistema de Saneamento		
		P23 Q3 Se o município exerce a função de polo comercial regional...			Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		s Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
				E56 Q3 Se os impactos sobre a área ambiental já ocorreram...			
			E43 Identificar áreas de interesse e promover a criação de polo comercial e/ou circuito de compras articulado ao desenvolvimento urbano e econômico municipal.	**E43 Q1** Se o município apresenta demanda pela construção ou pelo fomento à criação de espaços comerciais e circuitos de compra...	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) / Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
			E105 Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a adoção de medidas de eficiência energética em construções.	**E105 Q1** Se o município precisa reduzir a emissões advindas do consumo de energia...	Estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV; EIA – Estudo de Impacto Ambiental)		PDUI
				E105 Q2 Se o município apresenta Ilhas de Calor....	Sistema de Áreas Verdes		Plano de Iluminação Pública + Parceria Público Privada (PPP)
					Zoneamento Especial		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	P24 O município apresenta estagnação econômica ou perda de atividades geradoras de emprego em consequência da desindustrialização, da competição fiscal entre cidades ou da falta de infraestrutura, entre outros.	P24 Q1 Se no município identificam-se centralidades com perda de atividades ou áreas que necessitam de novas centralidades econômicas...	E44 Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.	E44 Q1 Se o município possui ou necessita de novas centralidades de bairro que deseja fortalecer....	Sistema de Centralidades		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
				E44 Q2 Se para fortalecer as atividades econômicas existentes é preciso promover a regularização desses usos ...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		
				E44 Q3 Se o município apresenta lotes vazios ou subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura que deseja impulsionar o uso...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
				E44 Q4 Se o município possui boa estrutura de gestão e /ou se possui mercado imobiliário dinâmico...	Operação Urbana Consorciada (OUC)		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
		P24 Q2 Se, no município, a perda de atividades econômicas em áreas específicas gera vazios urbanos...	E45 Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.	E45 Q1 Se no município existem usos econômicos de iniciativa popular, porém categorizados como usos "não conforme" ao regramento de uso do solo de áreas de interesse social...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		Instrumentos de regularização fundiária
		P24 Q3 Se, no município, existe alta irregularidade fundiária, edilícia e/ou de usos que leva a dificuldades de fortalecimento dos negócios (expansão, obtenção de crédito etc.)...		E45 Q2 Se as atividades econômicas existentes no local são irregulares do ponto de vista fundiário...	Ver ferramentas complementares		Código de Obras e Edificações (COE)
				E45 Q3 Se as atividades econômicas existente no local são irregulares do ponto de vista construtivo/edilício...			

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	**P25** O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou controlar seus impactos urbanos e ambientais.	**P25 Q1** Se, no município, é necessário ampliar as áreas destinadas às atividades rurais...	**E46** Demarcar e garantir áreas para a produção rural.	**E46 Q1** Se a necessidade de mais áreas para expansão das atividades rurais conflita com a presença de áreas ambientalmente frágeis...	Macrozoneamento + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
				E46 Q2 Se existe a necessidade de áreas para uso rural, mas existe demanda por expansão das áreas urbanas...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Carta geotécnica de aptidão à urbanização
		P25 Q2 Se a atividade rural ou extrativista próspera é geradora de grandes impactos ambientais ou urbanos no município e grande emissoria de GEE...	**E47** Estimular uso mais intensivo e sustentável da terra já demarcada para uso rural.	**E47 Q1** Se o município possui áreas demarcadas para uso rural pouco produtivas, ou se não possui áreas suficientes para produção rural...	Macrozoneamento + Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Licenciamento Ambiental
			E48 Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista.	**E48 Q1** Se os impactos se dão sobre o meio urbano (ambiente construído)...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
					Ver temas Grandes Projetos de Impacto		Código de Obras e Edificações (COE)
				E48 Q2 Se impactos se dão sobre o meio ambiente natural (não construído)...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) / Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
	P26 O município integra Área de Especial Interesse Turístico ou apresenta forte atividade turística.	**P26 Q1** Se o município possui atividade turística dinâmica ou integra Área de Especial Interesse Turístico...	Ver problemáticas e estratégias do tema Turismo.				Código de Posturas
							Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	**P27** O município apresenta bairros populosos com baixa oferta de postos de trabalho.	**P27 Q1** Se, no município, o uso do solo impede a instalação de atividades empregadoras...	**E49** Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos para população local.	**E49 Q1** Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos para população local.	Sistema de Centralidades		Consórcio Público Intermunicipal
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
			E50 Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novas empresas.	**E50 Q1** Se é possível articular com agentes privados interessados a uma parceria...	Sistema de Centralidades		Parceria Público Privado (PPP)
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
		P27 Q2 Se, no município, a carência de infraestrutura inibe a instalação de usos não residenciais empregadores em certas áreas...		**E50 Q2** Se não há invesimentos privados...	Consórcio Imobiliário		Instrumentos de regularização fundiária
				E50 Q3 Se as normativas vigentes impedem o estabelecimento de atividades desejadas...	Órgãos colegiados e fundos municipais da política urbana		Código de Obras e Edificações (COE)
			E51 Ajustar tributação imobiliária e sobre serviços para determinadas atividades econômicas e regiões.	**E51 Q1** Se há possibilidade ou vantagem de ajustar o imposto imobiliário...	Ver ferramentas complementares		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
		P27 Q3 Se, no município, bairros apresentam estabelecimentos com alta irregularidade, o que impede o investimento para ampliação dos negócios e equipes de trabalho...		**E51 Q2** Se há possibilidade ou vantagem de ajustar o imposto sobre a atividade...			
			E45 Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.	**E45 Q1** Se no município existem usos econômicos de iniciativa popular, porém categorizados como usos "não conforme" ao regramento de uso do solo de áreas de interesse social...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		
				E45 Q2 Se as atividades econômicas existentes no local são irregulares do ponto de vista fundiário...	Ver ferramentas complementares		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E45 Q3 Se as atividades econômicas existente no local são irregulares do ponto de vista construtivo/edilício...			

Circuito 9 *Grandes projetos de impacto*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	**P28** O município necessita manter e fortalecer comércios e usos populares.	**P28 Q1** Se o município possui comércios e serviços locais em estabelecimentos irregulares...	**E44** Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo.	**E44 Q1** Se o município possui ou necessita de novas centralidades de bairro que deseja fortalecer....	Sistema de Centralidades	Zoneamento no perímetro rural	Instrumentos de regularização fundiária
				E44 Q2 Se para fortalecer as atividades econômicas existentes é preciso promover a regularização desses usos ...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)	Zoneamento no perímetro rural	Código de Obras e Edificações (COE)
				E44 Q3 Se o município apresenta lotes vazios ou subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura que deseja impulsionar o uso...			
				E44 Q4 Se o município possui boa estrutura de gestão e/ou se possui mercado imobiliário dinâmico...	Zoneamento		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
			E45 Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.	**E45 Q1** Se no município existem usos econômicos de iniciativa popular, porém categorizados como usos "não conforme" ao regramento de uso do solo de áreas de interesse social...	Zoneamento		
					Operação Urbana Consorciada (OUC)		
		P28 Q2 Se no município existem áreas com acentuada informalidade do comércio ambulantes.			Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		
				E45 Q2 Se as atividades econômicas existentes no local são irregulares do ponto de vista fundiário...	Ver ferramentas complementares		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E45 Q3 Se as atividades econômicas existente no local são irregulares do ponto de vista construtivo/edilício...			
			E52 Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município.	**E52 Q1** Se no município existe a necessidade de adequar a boa utilização do espaço público em áreas já consolidadas...	Zoneamento		Código de Posturas
				E52 Q2 Se no município existe a necessidade de adequar a boa utilização do espaço público em áreas passíveis de parcelamento do solo...	Parcelamento do Solo		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P29** O município possui ou está localizado em áreas de influência e/ou risco de grandes projetos de impacto ambiental, como barragens, hidrelétricas, mineração e pedreiras, entre outras.	**P30 Q1** Se no município ou na região existem grandes projetos ou instalações de infraestrutura com risco de impacto ambiental...	**E53** Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto.	**E53 Q1** Se o município precisa controlar a expansão urbana visando diminuir os riscos de acidentes pela proximidade de grandes projetos de impacto...	Macrozoneamento		Cartas geotécnicas de aptidão à urbanização
					Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)
					Zoneamento		
			E54 Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos	**E54 Q1** Se os empreendimentos ou grandes projetos previstos impactam o meio urbano...	Debates, Audiências, Consultas Públicas, etc		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E54 Q2 Se os grandes projetos de impacto previstos impactam o meio ambiente...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
			E55 Prever articulação intermunicipal e interfederativa para planejamento, controle e ação emergencial.	**E55 Q1** Se há empreendimento ou grande projeto cujos impactos atingem mais de um município...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		
			E09 Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.	**E9 Q1** Se o município possui áreas de risco, mas que podem ser ocupadas mediante o uso ou emprego de tecnologias adequadas com população moradora de baixa renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
					Sistema de saneamento ambiental		
				E9 Q2 Se o município possui áreas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas, com população de outras rendas...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
					Parcelamento do Solo Urbano		
				E9 Q3 Se em função da remoção das áreas de risco existe a necessidade de reassentamento de população de baixa renda em áreas adequadas...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
				E9 Q4 Se as áreas de risco do município não apresentam a possibilidade de ocupação ou são áreas não edificante...	Sistema de áreas verdes		Consórcio Público Intermunicipal
		P30 Q2 Se no município ou na região há previsão de instalação de infraestruturas com risco de impacto ambiental, social e urbano...			Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
			E56 Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas	**E56 Q1** Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área urbana...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Sistema de Mobilidade + Sistema de saneamento ambiental		Direito de Superfície
				E56 Q2 Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área ambiental...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
					Sistema de saneamento ambiental		Licenciamento Ambiental
							Zoneamento Econômico Ecológico
				E56 Q3 Se os impactos sobre a área ambiental já ocorreram...	Parcelamento do Solo		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P30** O município possui atividades extrativistas no seu território.	**P30 Q1** Se no município existe demanda e potencial para atividade extrativista...	**E57** Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.	**E57 Q1** Se as áreas com potencial extrativista dizem respeito a atividades consideradas compatíveis com o desenvolvimento urbano e ambiental...	Macrozoneamento + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E57 Q2 Se as áreas com potencial extrativista podem acarretar impactos nocivos ao meio urbano e ambiental...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
			E56 Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas	**E56 Q1** Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área urbana...			Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
		P30 Q2 Se a atividade extrativista é geradora de grandes impactos ambientais ou urbanos...		**E56 Q2** Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área ambiental...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
					Sistema de Mobilidade		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
				E56 Q3 Se os impactos sobre a área ambiental já ocorreram...	Ver ferramentas complementares		
	P31 O município possui ou prevê a instalação de grandes complexos industriais de impacto urbano ou ambiental.	**P31 Q1** Se no município percebe-se avanço da atividade industrial de impacto...	**E58** Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.	**E58 Q1** Se são atividades intdustriais compatíveis com os demais usos urbanos...	Zoneamento		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
				E58 Q2 Se são atividades industriais incompatíveis com os demais usos urbanos...	Macrozoneamento		
					Zoneamento Especial		
			E105 Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a eficiência energética				
		P31 Q2 Se o município já possui empreendimentos industriais de impacto...			Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Licenciamento ambiental
			E56 Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos de atividades de impacto, condicionando a implementação do projeto ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificada.	**E56 Q1** Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área urbana...	Sistemas Estruturantes do Território		
				E56 Q2 Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área ambiental...	Sistema de Mobilidade		
				E56 Q3 Se os impactos sobre a área ambiental já ocorreram...	Ver ferramentas complementares		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P32** O município possui ou prevê grandes equipamentos urbanos de impacto relacionados à mobilidade e ao transporte, como terminais, aeroportos, aeródromos, portos e/ou rodoviárias, entre outros.	**P32 Q1** Se no município existe a necessidade de prever áreas para a construção e a instalação dos equipamentos...	**E59** Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.	**E59 Q1** Se é necessário prever que a localização do equipamento seja em macrorregião compatível com a função socioambiental do território...	Macrozoneamento + Sistema de Mobilidade	Zoneamento no perímetro rural	Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Zoneamento Urbano + Sistema de Mobilidade		Código de Obras e Edificações (COE)
				E59 Q2 Se há a necessidade de controlar o uso e ocupação do solo no entorno do grande projeto de impacto (por exemplo, controle de gabarito para áreas de aeroportos)...			Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Zoneamento Especial + Sistema de Mobilidade + Sistema de Equipamentos Públicos		
				E59 Q3 Se existe a necessidade de o município determinar microrregião, bairro ou imóvel específico para implantação do equipamento de impacto ou, ainda, se deseja adquirir áreas para este fim...			Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
					Direito de Preempção		
		P32 Q2 Se o município apresenta necessidade de conter ou mitigar os impactos urbanos e ambientais do equipamento...	**E56** Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas	**E56 Q1** Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área urbana...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
				E56 Q2 Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área ambiental...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
					Sistema de mobilidade		
				E56 Q3 Se os impactos sobre a área ambiental já ocorreram...	Ver ferramentas complementares		Licenciamento Ambiental

Circuito 10 *Meio ambiente*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P33** O município possui ou prevê grandes projetos de reestruturação ou requalificação urbana e/ ou ambiental.	**P33 Q1** Se existem áreas urbanas com potencial ou necessidade de requalificação...	**E60** Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano.	**E60 Q1** Se no município existem lotes vazios ou subutilizados em áreas da cidade dotadas de infraestrutura...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E60 Q2 Se, no município, está prevista a construção de grande empreendimento (por exemplo, equipamento-âncora) que estimule o desenvolvimento da região...	Consórcio Imobiliário		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
				E60 Q3 Se, no município, existe forte dinâmica imobiliária, a Prefeitura possui grande capacidade de gestão e existem áreas que se deseja promover transformações estruturais para garantir uma melhor utilização...	Sistema de Equipamentos		
					Sistema de Centralidades		Licenciamento Ambiental
		P33 Q2 Se no município existem áreas ambientalmente sensíveis e ameaçadas pelo crescimento da mancha urbana e/ ou pela chegada de novos empreendimentos...	**E61** Garantir a preservação de áreas ambientalmente frágeis, e a mitigação de impactos sobre as mesmas, na implementação de novos empreendimentos.	**E61 Q1** Se existe processo de expansão da mancha urbana ou de empreendimentos em áreas ambientalmente frágeis...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E61 Q2 Se há áreas de recuperação ambiental que podem comportar empreendimentos com usos e tipologias específicas de baixo ou nenhum impacto ambiental...	Operação Urbana Consorciada (OUC)		
					Macroneamento + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Carta geotécnica de aptidão à urbanização
			E62 Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.	**E62 Q1** Se a recuperação das áreas ambientais degradadas passa pela definição de usos mais restritivos do uso do solo...	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Plano de Manejo de Unidades de Conservação (PMUC)
				E62 Q2 Se são previstos empreendimentos com possibilidade de impacto nas áreas ambientais degradadas, ou se esses empreendimentos já existem, agravando a situação de fragilidade ambiental das áreas degradadas...	Zoneamento		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
		P33 Q3 Se no município existem áreas ambientalmente degradadas a serem recuperadas...			Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		
					Sistemas de Áreas Verdes		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
				E62 Q3 Se para a recuperação ambiental é preciso haver reassentamento populacional de casos de extrema exposição a riscos à vida...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
MEIO AMBIENTE	**P34** O município está integral ou grandemente inserido em área de preservação ambiental e/ ou proteção de mananciais com necessidade de conciliar a preservação ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico local.	**P34 Q1** Se o município necessita promover a preservação de áreas ambientais...	**E13** Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.	**E13 Q1** Se o município tem o desafio de proteger as áreas ambientais ameaçadas pelo avanço da urbanização...	Macrozoneamento		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				E13 Q2 Se o município necessita prever ferramentas para dar uso ao solo de importância ambiental, de modo a viabilizar sua conservação...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
			E63 Incentivar a preservação por parte de proprietários de áreas privadas com importância ambiental.	**E63 Q1** Se as áreas ambientais do município são privadas e desempenham funções ambientais relevantes para manutenção da qualidade ambiental do município e seu entorno...	Sistema de Áreas Verdes		
				E63 Q2 TDC Se o munícipio deseja preservar a área privada de importância ambiental e possui um mercado imobiliário dinâmico...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
		P34 Q2 Se o município necessita promover o desenvolvimento do núcleo urbano...	**E64** Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.	**E64 Q1** Se as áreas ambientais podem receber atividades de turismo ambiental...	Sistema de Áreas Verdes		
			E25 Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.	**E25 Q1** Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas e articuladas em rede...	Zoneamento		
					Sistema de Áreas Verdes		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P35** O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, para constituir um sistema de áreas verdes.	**P35 Q1** Se o município necessita ampliar e estruturar áreas verdes e de lazer...	**E65** Viabilizar a aquisição de imóveis estratégicos para conversão em áreas verdes públicas.	**E65 Q1** Se o município dispõe de recursos públicos para a aquisição de terrenos com este fim...	Direito de Preempção	Zoneamento no perímetro urbano	Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
					Sistema de Áreas Verdes		Parceria Público Privada (PPP)
				E65 Q2 Se o município não dispõe de recursos públicos para a aquisição de terrenos com este fim, dependendo de parcerias para a realização dessas intervenções...	Consórcio Imobiliário		
					Sistema de Áreas Verdes		Plano de Manejo de Águas Pluviais
		P35 Q2 Se o município necessita ou tem o potencial de integrar as áreas verdes municipais, as áreas verdes regionais e a gestão dessas áreas...	**E63** Incentivar a preservação por parte de proprietários de áreas privadas com importância ambiental.	**E63 Q1** Se as áreas ambientais do município são privadas e desempenham funções ambientais relevantes para manutenção da qualidade ambiental do município e seu entorno...	Zoneamento		Termo de Ajuste de Conduta Ambiental (TAC)
				E63 Q2 Se o município deseja preservar a área privada de importância ambiental e possui um mercado imobiliário dinâmico...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		
							Licenciamento Ambiental
			E25 Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município.	**E25 Q1** Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas e articuladas em rede...	Sistema de Áreas Verdes		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
			E66 Planejar e articular as áreas verdes municipais às áreas de relevância regional ou metropolitana.	**E66 Q1** Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas em áreas verdes de relevância regional...	Zoneamento		
					Macrozoneamento		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P36** O município apresenta situações de avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis, como mananciais, matas, manguezais e APPs, entre outras.	**P36 Q1** Se o município possui áreas ambientais já ocupadas (ou sob pressão) mas que são aptas à ocupação urbana, de forma a conter o espraiamento para outras áreas	**E02** Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.	**E02 Q1** Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda baixa...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E02 Q2 Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda média/alta ou de usos não residenciais...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Instrumentos de regularização fundiária
			E11 Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.	**E11 Q1** Se no município existe demanda de reassentamento de áreas ambientais ocupadas, ou há apenas a necessidade de promoção de habitação de interesse social (HIS)...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
				E11 Q2, Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
		P36 Q2 Se o município necessita promover a preservação das áreas ambientais frágeis, importantes para a prestação de serviços ecossistêmicos (inclusive estocagem de carbono), e expostas a riscos climáticos existentes ou futuros	**E13** Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.	**E13 Q1** Se o município tem o desafio de proteger as áreas ambientais ameaçadas pelo avanço da urbanização...	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Sistemas Estruturantes		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
			E63 Incentivar a preservação por parte de proprietários de áreas privadas com importância ambiental.	**E63 Q1** Se as áreas ambientais do município são privadas e desempenham funções ambientais relevantes para manutenção da qualidade ambiental do município e seu entorno...	Macrozoneamento		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
					Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Parcelamento do Solo Urbano		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				E63 Q2 Se o munícipio deseja preservar a área privada de importância ambiental e possui um mercado imobiliário dinâmico...			Plano de Manejo de Águas Pluviais
					Sistema de Áreas Verdes		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Transferência do Direito de Construir (TDC)		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
			E25 Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município	**E25 Q1** Se no município existem áreas ambientais com potencial de serem conectadas e articuladas em rede...	Zoneamento		
					Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		Licenciamento Ambiental
			E69 Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista	**E69 Q1** Se o município necessita controlar as áreas de expansão urbana...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) + Estudo de Impacto Ambiental (EIA) + Zoneamento + Sistema de saneamento ambiental		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E69 Q2 Se o município necessita controlar o lançamento de novos empreendimentos...			
					Parcelamento do Solo Urbano		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P37** O município precisa promover melhor utilização dos recursos hídricos.	**P37 Q1** Se o município precisa promover melhor uso de suas águas, de modo a garantir a segurança hídrica de seus munícipes e das atividades urbanas, rurais municipais e regionais...	**E67** Promover a articulação e integração da rede hídrica às áreas verdes municipais, considerando a dimensão regional das áreas de preservação.	**E67 Q1** Se o município não possui ou não é contemplado em nenhum instrumento de planejamento regional territorial...	Ver ferramentas complementares		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
				E67 Q2 Se o município possui interesse e está situado no entorno de municípios também interessados na cooperação, visando uma articulação para garantir a segurança hídrica e uma política de abastecimento e esgotamento...	Sistema de Áreas Verdes		Plano de Manejo de Águas Pluviais
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
			E68 Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.	**E68 Q1** Se o município apresenta áreas produtoras de água sem regras que orientem e promovam a preservação ambiental...	Sistema de Áreas Verdes		Consórcio Público Intermunicipal
					Zoneamento		
					Sistema de Áreas Verdes + Sistema de Saneamento		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
				E68 Q2 Se o município apresenta falhas na articulação entre a rede hídrica ambiental e suas áreas verdes...	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Parcelamento do Solo		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
							Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
			E69 Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou prevista.	**E69 Q1** Se o município necessita controlar as áreas de expansão urbana...	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		
					Sistemas de Equipamentos + Sistema de Saneamento Ambiental + Sistema de Mobilidade		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
							Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA) + Zoneamento + Sistema de Saneamento Ambiental		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
				E69 Q2 Se o município necessita controlar o lançamento de novos empreendimentos...			Licenciamento Ambiental
			E103 Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono	**E103 Q1** Se o município possui ou prevê a instalação de empreendimentos de grande porte em áreas de reestruturação e/ou requalificação urbana...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
					Zoneamento		Código de Obras e Edificações - (COE)
					Sistemas de Estruturação do Território		Plano de Saneamento Básico

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P38** O município deseja evitar ou mitigar a degradação ambiental e recuperar áreas já degradadas.	**P38 Q1** Se existe crescimento da mancha urbana e/ou novos empreendimentos com possibilidade de impactos nocivos ao meio ambiente...	**E69** Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou prevista.	**E69 Q1** Se o município necessita controlar as áreas de expansão urbana...	Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Parcelamento do Solo		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
				E69 Q2 Se o município necessita controlar o lançamento de novos empreendimentos	Sistemas de Equipamentos + Sistema de Saneamento Ambiental + Sistema de Mobilidade		Plano de Manejo de Águas Pluviais
			E62 Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.	**E62 Q1** Se a recuperação das áreas ambientais degradadas passa pela definição de usos mais restritivos do uso do solo...			Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		
				E62 Q2 Se são previstos empreendimentos com possibilidade de impacto nas áreas ambientais degradadas, ou se esses empreendimentos já existem, agravando a situação de fragilidade ambiental das áreas degradadas...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Licenciamento Ambiental
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA) + Zoneamento + Sistema de Saneamento Ambiental		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
				E62 Q3 Se para a recuperação ambiental é preciso haver reassentamento populacional de casos de extrema exposição a riscos à vida...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
		P38 Q2 Se no município já existem áreas ambientalmente degradadas ...			Estudo de Impacto Ambiental		
			E09 Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.	**E09 Q1** Se o município possui áreas de risco, mas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas com população moradora de baixa renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
				E09 Q2 Se o município possui áreas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas, com população de outras rendas...	Sistema de saneamento ambiental		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Direito de Superfície
				E09 Q3 Se em função da remoção das áreas de risco existe a necessidade de reassentamento de população de baixa renda em áreas adequadas...	Parcelamento do Solo Urbano		
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E09 Q4 Se as áreas de risco do município não apresentam a possibilidade de ocupação ou são áreas não edificante...	Sistema de áreas verdes		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Zoneamento	Zoneamento em perímetro rural	Regularização Fundiária

Circuito 11 *Saneamento ambiental*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
SANEAMENTO AMBIENTAL	**P39** O município precisa universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário.	**P39 Q1** Se o município possui a necessidade de levar redes de abastecimento de água e de esgotamento sanitário para assentamentos precários...	**E70** Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos)..	**E70 Q1** Se existem assentamentos precários no município que demandam medidas de urbanização e melhorias das condições de saneamento ambiental...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Instrumentos de regularização fundiária
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
			E71 Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana.	**E71 Q1** Se existe possibilidade de viabilizar infraestrutura em áreas específicas da cidade a partir de lotes e glebas delimitadas...	Sistema de Saneamento Ambiental		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Parcelamento do Solo		
				E71 Q2 Se o município pretende viabilizar o investimento em infraestrutura de saneamento em áreas degradadas ou subutilizadas específicas, visando melhor aproveitamento da terra urbana...	Consórcio Imobiliário		Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
					Operação Urbana Consorciada (OUC)		Plano Municipal de Saneamento Básico
				E71 Q3, Se o município deseja viabilizar a provisão de infraestrutura de saneamento por meio da utilização de novas glebas aptas à expansão urbana...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Parcelamento do Solo		Parceria Público Privada (PPP)
		P39 Q2 Se, na região, as necessidades de investimento em infraestrutura de água e saneamento são compartilhadas por municípios vizinhos...					Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
				E71 Q4 Se existe uma demanda comum de investimentos em infraestrutura de saneamento de áreas contíguas a dois ou mais municípios...	Ver ferramentas complementares		Plano Municipal de Redução de Riscos
							Contribuição de melhorias
				E71 Q5 Se existe a previsão de implementação de infraestrutura em áreas já ocupadas, gerando valorização da terra...			Consórcio Público Intermunicipal
							Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
			E103 Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono	**E103 Q1** S e o município possui ou prevê a instalação de empreendimentos de grande porte em áreas de reestruturação e/ou requalificação urbana...	Estudo de impacto ambiental - (EIA)		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
					Zoneamento		Código de Obras e Edificações - (COE)
					Sistemas de Estruturação do Território		Plano de Saneamento Básico

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
SANEAMENTO AMBIENTAL	**P40** O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos.	**P40 Q1** Se o município não possui uma política municipal de resíduos sólidos... Se o município não dispõe de área para destinação final de resíduos sólidos, tampouco para triagem dos resíduos...	**E72** Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos, vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamentos do sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos.	**E72 Q1** Se o município não possui uma política de gestão dos resíduos sólidos...	Sistema de equipamentos públicos		Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
					Sistema de saneamento ambiental		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E72 Q2 Se a resolução dos problemas relacionados aos resíduos sólidos passa pela articulação entre municípios vizinhos...	Ver ferramentas complementares		
				E72 Q3 Se o município necessita de áreas para operacionalizar a política municipal de resíduos...			Consórcio público intermunicipal
					Zoneamento Especial		
				E72 Q4 Se o município necessita promover melhor aproveitamento da terra pública, articulando equipamentos...			Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado
					Sistema de saneamento ambiental + Direito de preempção		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
SANEAMENTO AMBIENTAL	**P41** O município apresenta alagamentos decorrentes de problemas de drenagem urbana e de ocupação do solo.	**P41 Q1** Se o município apresenta a necessidade de planejar ações e regramentos para melhoria da drenagem...	**E27** Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo.	**E27 Q1** Se, no município, os lotes privados e públicos possuem solo excessivamente impermeabilizado...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Código de Obras e Edificações (COE)
					Sistema de saneamento ambiental		
				E27 Q2 Se o município deseja ampliar a oferta de áreas verdes para aumentar a permeabilidade geral do solo municipal...	Sistema de áreas verdes + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano Municipal de Arborização Urbana
					Sistema de saneamento ambiental + Direito de preempção		Plano de Manejo de Águas Pluviais
			E73 Sanar ou mitigar solucionar situações de risco, alagamento e inundações.	**E73 Q1** Se o município planeja construir infraestrutura para melhoria das condições de drenagem (piscinões, etc.)...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
					Zoneamento		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
		P41 Q2 Se no município existe uma pressão demográfica e ocorrência de alagamentos...			Sistema de áreas verdes		Leis orçamentárias municipais
			E74 Articular planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município.	**E74 Q1** Se no município existem áreas passíveis de acolher novos eixos de urbanização...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Plano Municipal de Redução de Riscos
					Parcelamento do Solo		Licenciamento Ambiental
					Ver tema Expansão Urbana.		Plano Municipal de Saneamento Ambiental

Circuito 12 *Mobilidade e transporte*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
MOBILIDADE	**P42** O município apresenta situações de trânsito intenso e dificuldades de deslocamento, como congestionamentos, barreiras urbanas, ausência ou deficiência de transporte público, entre outras.	**P42 Q1** Se no município existe um sistema de transporte público coletivo estruturado ou de alta e média capacidade...	**E75** Promover adensamento populacional e de uso junto ao sistema de transporte público coletivo.	**E75 Q1 zon urb, sis mob** Se no município existe uma rede de transporte público e coletivo...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano Municipal de Mobilidade Urbana
			E76 Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado	**E76 Q1 macro+zon urb, sis mob, plan mob,** Se há extensas áreas delimitadas como perímetro urbano ou macrozona de ocupação urbana ainda vazias ou subutilizadas...	Sistema de Mobilidade		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Macrozoneamento + Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
					Sistema de Centralidades		
		P42 Q2 Se o município não possui um sistema de transporte público coletivo...		**E76 Q2 zon urb, sis cen, iptu** No município, existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços.	Zoneamento		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
			E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.	**E22 Q1 zon urb, sis cen, iptu, iss** Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...	Sistema de Centralidades		
					Zoneamento		
				E22 Q2 zon urb, iptu Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...	Sistema de centralidades + Sistema de equipamentos públicos		Licensiamento Ambiental
			E32 Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos.	**E32 Q1** Se há desequilíbrio nas funções no território (como áreas com grande concentração de empregos mas pouca moradia, ou áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho e/ou estudo)...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
		P42 Q3 Se no município os problemas de trânsito decorrem em parte pela existência de empreendimentos imobiliários de alto impacto urbano... Se é necessário o investimento em equipamentos de transporte para completar a infraestrutura de mobilidade do município...			Sistema de centralidades + Sistema de equipamentos públicos		
				E32 Q2 Se no município existe problema de mobilidade e insuficiência no transporte coletivo...	Sistema de Mobilidade		
			E77 Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e o controle dos impactos decorrentes dessa implantação.	**E77 Q1 eiv, sis mob** Se há necessidade de controlar o impacto de equipamentos de grande porte e de empreendimentos no mzunicípio...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Plano Municipal de Arborização Urbana
			E84 Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação de equipamento de mobilidade e de transporte sobre o meio urbano ou seu entorno.	**E84 Q1 eia, sis mob, sis ver,** Se, no município, os novos equipamentos de transporte tendem a gerar impactos no ambiente natural...	Sistema de Áreas Verdes		
				E84 Q2 eiv, sis mob Se o equipamento de transporte do município é localizado no perímetro urbano ou periurbano....	Sistema de Mobilidade		Código de Posturas

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
MOBILIDADE	**P17** No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos	**P17 Q1** Se no município há áreas com predominância de usos residenciais e com pouca oferta de emprego...	**E30** Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico, de forma a equilibrar os usos no território.	**E30 Q1** Se determinada área do município tem demanda por usos comércios, serviços e equipamentos de bairro, diversificação de usos ou centralidades...	Sistema de Equipamentos Públicos		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
					Sistema de Centralidades		
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
			E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança.	**E22 Q1** Se no município existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços...			
					Ver tema Desenvolvimento Econômico e problemáticas 23, 24 e 25.		
		P17 Q2 Se no município há áreas com concentração de empregos e com pouca oferta de moradia...		**E22 Q2** Se no município, existem áreas de uso predominante não residencial...			
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
			E31 Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos.	**E31 Q1** Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...			
				E31 Q2 Se no município existe demanda por moradia em outras faixas de renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
		P17 Q3 Se a ocupação urbana do município é fragmentada, dispersa ou descontínua...	**E14** Promover o adensamento de áreas urbanas dotadas de infraestrutura.	**E14 Q1** Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com baixa densidade populacional...	Consórcio Imobiliário		
				E14 Q2 Se no município existem problemas de mobilidade e insuficiências no transporte coletivo...	Sistema de Saneamento Ambiental		
					Sistema de Mobilidade		
				E14 Q3 Se no município há áreas dotadas de infraestrutura com vazios urbanos...	Parcelamento do Solo		
		P17 Q4 Se o tempo de deslocamento dentro da área urbanizada é excessivo...	**E32** Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos.	**E32 Q1** Se há desequilíbrio nas funções no território (como áreas com grande concentração de empregos mas pouca moradia, ou áreas predominantemente residenciais sem postos de trabalho e/ou estudo)...	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
				E32 Q2 Se no município existe problema de mobilidade e insuficiência no transporte coletivo...	Sistema de Centralidades + Sistema de Mobilidade		
					Sistema de Equipamentos Públicos		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
MOBILIDADE	**P43** O município tem necessidade de ampliação dos deslocamentos por modos não motorizados como a pé ou em bicicletas, e de melhoria das condições de calçadas, estruturas cicláveis, microacessibilidade e acessibilidade.	**P43 Q1** Se no município é marcada a presença de áreas sem diversidade de usos, exigindo grandes deslocamentos (mais que 5km) para funções cotidianas...	**E30** Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico, de forma a equilibrar os usos no território.	**E30 Q1** Se determinada área do município tem demanda por usos comércios, serviços e equipamentos de bairro, diversificação de usos ou centralidades...	Sistema de equipamentos públicos		Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
					Sistema de centralidades		
					Zoneamento		
			E104 Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso.	**E104 Q1** Se o município possui centros urbanos ou de bairros com tráfego elevado e demanda por melhores condições de micro acessibilidade e a qualidade do ar...	Zoneamento		
					Zoneamento Especial		Código de Posturas
					Sistemas Estruturantes		
		P43 Q2 Se no município a rede cicloviária é pequena ou inexistente...		**E104 Q2** Se o município não possui sistemas de monitoramento de emissões ou o sistema não tem ampla cobertura...			Plano de Arborização
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano de Iluminação Pública
			E76 Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado	**E76 Q1** Se há extensas áreas delimitadas como perímetro urbano ou macrozona de ocupação urbana ainda vazias ou subutilizadas...	Macrozoneamento + Zoneamento		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
		P43 Q3 Se no município existe necessidade de interligação entre os sistemas e modais...		**E76 Q2** No município, existem áreas exclusivamente residenciais ou sem acesso a comércio e serviços.	Sistema de centralidades		Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
			E77 Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e o controle dos impactos decorrentes dessa implantação.	**E77 Q1** Se há necessidade de controlar o impacto de equipamentos de grande porte e de empreendimentos no município...	Sistema de Mobilidade		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)
							Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
							Licensiamento Ambiental

Circuito 13 *Desenvolvimento rural sustentável*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO RURAL	**P44** O município apresenta desarticulação entre sua produção rural e o abastecimento e consumo urbano de alimentos.	**P44 Q1** Se o município encontra-se em região com produção agrícola com possibilidade de articulação/integração regional para aprimorar a política de abastecimento e produção de alimentos...	**E78** Promover a articulação e a integração do desenvolvimento rural sustentável e solidário, regionalmente e entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios.	**E78 Q1** Se há no município potencial de articulação para estruturar uma agenda comum para desenvolvimento rural na região...	Macrozoneamento		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
			E79 Garantir terra para produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável.	**E79 Q1** Se o município possui reduzido perímetro rural e avanço da ocupação urbana sobre áreas sem perfil para isso...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Plano de Manejo de Águas Pluviais
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		
				E79 Q2 Se o município conta com áreas vazias ou subutilizadas no meio rural ou urbano onde poderiam ser desenvolvidas atividades de agricultura familiar, agroecologia ou agricultura urbana...	Zoneamento + Sistema de áreas verdes	Zoneamento no perímetro rural	Zoneamento Ecológico- Econômico (ZEE)
		P44 Q2 Se a produção rural do município não atende o consumo local ou regional...			Sistema de equipamentos públicos		
				E79 Q3 Se o município necessita ampliar equipamentos de suporte à distribuição e venda de alimentos no território...	Zoneamento + Sistema de equipamentos públicos		
			E80 Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou na região.	**E80 Q1** Se os equipamentos púbicos ou privados que contribuam para distribuição de alimentos são insuficientes...	Sistema de equipamentos públicos + Direito de Preempção		Consórcio Público Intermunicipal
		P44 Q3 Se no território municipal residem povos e comunidades tradicionais (PCT)...		**E80 Q2** Se é preciso garantir áreas ou imóveis para implementação dos equipamentos relacionados à produção ou distribuição de alimentos...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
			E81 Garantir a permanência e o estímulo contínuo à produção oriunda de povos e comunidades tradicionais.	**E81 Q1** Se o território tradicional já é reconhecido e homologado...			
				E81 Q2 Se o território tradicional ainda não foi reconhecido e homologado...	Zoneamento especial		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO RURAL	**P06** O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais.	**P06 Q1** Áreas (ocupadas ou sob pressão) para expansão são passiveis de ocupação urbana	**E02** Promover a regularização e/ou a urbanização em áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável.	**E02 Q1** Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda baixa...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Assistência técnica e jurídica gratuita
				E02 Q2 Se as áreas ocupadas possuem perfil residencial de renda média/alta ou de usos não residenciais...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Regularização fundiária
			E11 Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana.	**E11 Q1** Se no município existe demanda de reassentamento de áreas ambientais ocupadas, ou há apenas a necessidade de promoção de habitação de interesse social (HIS)...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E11 Q2 Se no município existe demanda por habitação para outras faixas de renda e por usos não residenciais...	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
			E12 – Demarcar áreas para produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana	**E12 Q1** Se o município possui áreas com produção agrícola...	Macrozoneamento		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
			E13 Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis.	**E13 Q1** Se o município tem o desafio de proteger as áreas ambientais ameaçadas pelo avanço da urbanização...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Parcelamento do Solo		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
		P06 Q2 Se no município as áreas para expansão urbana não possuem condições de ocupação urbana ou são ambientalmente sensíveis...		**E13 Q2** Se o município necessita prever ferramentas para dar uso ao solo de importância ambiental, de modo a viabilizar sua conservação...	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE)
					Sistemas Estruturantes		
			E46 Demarcar e garantir áreas para produção rural	**E46 Q1** Se a necessidade de mais áreas para expansão das atividades rurais conflita com a presença de áreas ambientalmente frágeis...	Macrozoneamento		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)	Zoneamento no perímetro rural	
				E46 Q2 Se existe a necessidade de áreas para uso rural, mas existe demanda por expansão das áreas urbanas...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano de Manejo de Unidades de Conservação
			E69 Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista.	**E69 Q1** Se o município necessita controlar as áreas de expansão urbana...	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				E69 Q2 Se o município necessita controlar o lançamento de novos empreendimentos...	Sistema de saneamento ambiental		Licenciamento Ambiental
					Parcelamento do Solo Urbano		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO RURAL	**P45** O município deseja estimular sua produção rural e/ou possui áreas rurais sem uso ou subutilizadas.	**P45 Q1** Se o município não possui produção de agricultura familiar destinada ao consumo local ou regional e possui áreas rurais subutilizadas ou sem produção...	**E79** Garantir terra para produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável.	**E79 Q1** Se o município possui reduzido perímetro rural e avanço da ocupação urbana sobre áreas sem perfil para isso...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
				E79 Q2 Se o município conta com áreas vazias ou subutilizadas no meio rural ou urbano onde poderiam ser desenvolvidas atividades de agricultura familiar, agroecologia ou agricultura urbana...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Zoneamento + Sistema de áreas verdes	Zoneamento no perímetro rural	
				E79 Q3 Se o município necessita ampliar equipamentos de suporte à distribuição e venda de alimentos no território...			Licenciamento ambiental
		P45 Q2 Se o município possui potencial para atividades extrativistas...	**E46** Demarcar e garantir áreas para a produção rural.	**E46 Q1** Se a necessidade de mais áreas para expansão das atividades rurais conflita com a presença de áreas ambientalmente frágeis...	Macrozoneamento		
					Sistema de equipamentos públicos		
				E46 Q2 Se existe a necessidade de áreas para uso rural, mas existe demanda por expansão das áreas urbanas...	Macrozoneamento + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
			E57 Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município.	**E57 Q1** Se as áreas com potencial extrativista dizem respeito a atividades consideradas compatíveis com o desenvolvimento urbano e ambiental...			Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
		P45 Q3 Se o município tem comprometido excessivamente seus recursos hídricos, acarretando problemas no abastecimento rural e/ou urbano...		**E57 Q2** Se as áreas com potencial extrativista podem acarretar impactos nocivos ao meio urbano e ambiental...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
			E68 Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.	**E68 Q1** Se o município apresenta áreas produtoras de água sem regras que orientem e promovam a preservação ambiental...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) Plano de Manejo de Unidades de Conservação
				E68 Q2 Se o município apresenta falhas na articulação entre a rede hídrica ambiental e suas áreas verdes...	Sistema de áreas verdes + Sistema de Saneamento Básico		Plano de Manejo de Águas Pluviais

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO RURAL	**P46** O município apresenta situações de conflito entre produção rural e conservação do meio ambiente.	**P46 Q1** Se o município possui áreas ambientais ameaçadas, mas com potencial para agroecologia e/ou para usos turísticos visando a sustentabilidade...	**E64** Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.	**E64 Q1** Se as áreas ambientais podem receber atividades de turismo ambiental...	Sistema de Áreas Verdes	Zoneamento no perímetro rural	Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
					Zoneamento		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
			E48 Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista	**E48 Q1** Se os impactos se dão sobre o meio urbano...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Código de Obras e Edificações (COE)
				E48 Q2 Se impactos se dão sobre o meio ambiente natural (não construído) ...	Ver também o tema Grandes Projetos de Impacto		Código de Posturas
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)ISS
		P46 Q2 Se o município tem comprometido excessivamente seus recursos hídricos, acarretando problemas no abastecimento rural e/ou urbano...	**E62** Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas.	**E62 Q1** Se a recuperação das áreas ambientais degradadas passa pela definição de usos mais restritivos do uso do solo...	Macrozoneamento + Zoneamento		Licensiamento Ambiental
							Carta geotécnica de aptidão à urbanização
				E62 Q2 Se são previstos empreendimentos com possibilidade de impacto nas áreas ambientais degradadas, ou se esses empreendimentos já existem, agravando a situação de fragilidade ambiental das áreas degradadas...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		
					Sistema de Áreas Verdes		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
				E62 Q3 Se para a recuperação ambiental é preciso haver reassentamento populacional de casos de extrema exposição a riscos à vida...			Termo de Compromisso de Compensação Ambiental
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
			E68 Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes.	**E68 Q1** Se o município apresenta áreas produtoras de água sem regras que orientem e promovam a preservação ambiental...		Zoneamento no perímetro rural	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Sistema de áreas verdes + Sistema de Saneamento		
				E68 Q2 Se o município apresenta falhas na articulação entre a rede hídrica ambiental e suas áreas verdes...			Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
							Plano de Manejo de Águas Pluviais

Circuito 14 *Equipamentos públicos*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
DESENVOLVIMENTO RURAL	**P25** O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou controlar seus impactos urbanos e ambientais.	**P25 Q1** Se, no município, é necessário ampliar as áreas destinadas às atividades rurais...	**E46** Demarcar e garantir áreas para a produção rural.	**E46 Q1** Se a necessidade de mais áreas para expansão das atividades rurais conflita com a presença de áreas ambientalmente frágeis...	Macrozoneamento + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) Carta geotécnica de aptidão à urbanização
				E46 Q2 Se existe a necessidade de áreas para uso rural, mas existe demanda por expansão das áreas urbanas...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) Licenciamento Ambiental
			E47 Estimular uso mais intensivo e sustentável da terra já demarcada para uso rural.	**E47 Q1** Se o município possui áreas demarcadas para uso rural pouco produtivas, ou se não possui áreas suficientes para produção rural...	Macrozoneamento + Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) Código de Posturas
		P25 Q2 Se a atividade rural ou extrativista próspera é geradora de grandes impactos ambientais ou urbanos no município e grande emissora de GEE			Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
			E48 Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista.	**E48 Q1** Se os impactos se dão sobre o meio urbano (ambiente construído)...	Ver tema Grandes Projetos de Impacto		Código de Obras e Edificações (COE) Termo de Compromisso de Compensação Ambiental
				E48 Q2 Se impactos se dão sobre o meio ambiente natural (não construído)...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	**P47** O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, entre outros.	**P47 Q1** Se, no município, existe terra pública municipal, estadual ou da União disponível para edificação de novos equipamentos, ou se as áreas públicas com equipamentos já existentes são pouco aproveitadas...	**E82** Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais.	**E82 Q1** Se o município considera possível realizar parcerias com entes privados para a construção de equipamentos utilizando terrenos privados...	Consórcio Imobiliário		Consórcio público intermunicipal
				E82 Q2 Se o município deseja realizar parcerias com outros municípios ou entes federativos para uso de terrenos públicos estaduais, da União ou de outros municípios...	Ver ferramentas complementares		Parceria Público Privada (PPP)
				E82 Q3 Se o município deseja aproveitar terrenos com equipamentos públicos	Sistema de equipamentos públicos		Leis orçamentárias municipais
			E83 Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.	**E83 Q1** Se o município tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados para construção de equipamentos...	Zoneamento Sistema de equipamentos públicos + Direito de Preempção	Zoneamento no perímetro urbano	Abandono da Propriedade Urbana Particular
				E83 Q2 Se o município não tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados e se o equipamento atenderia população intermunicipal...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		
		P47 Q2 Se no município falta terra pública disponível para construção de equipamentos públicos...	**E24** Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista.	**E24 Q1** Se o município pretende escolher a melhor localização para um equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista...	Sistema de mobilidade + Sistema de equipamentos públicos		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Sistema de centralidades		Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)
			E17 Constituir banco de terras públicas	**E17 Q1** Se no município há demanda por imóveis ou edificações para implementação de moradia, equipamentos, áreas verdes ou outra demanda de interesse público...	Sistema de equipamentos públicos		
					Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		
				E17 Q2 Se no município existe demanda por habitação de interesse social (HIS)...	Direito de preempção		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
					Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) + ZEIS	ZEIS em áreas vazias	

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	**P48** O município necessita prever áreas para construção ou ampliação de equipamentos para mobilidade e transporte, como terminais rodoviários municipais e intermunicipais, ou estações de trem, entre outros.	**P48 Q1** Se, no município, existe terra pública municipal, estadual ou da União disponível para edificação de novos equipamentos, ou se as áreas públicas com equipamentos já existentes são pouco aproveitadas...	**E82** Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais.	**E82 Q1 consorcio imob** Se o município considera possível realizar parcerias com entes privados para a construção de equipamentos utilizando terrenos privados...	Ver ferramentas complementares		Consórcio público intermunicipal
					Consórcio imobiliário		
				E82 Q2 ver ferram complem, consorcio pub Se o município deseja realizar parcerias com outros municípios ou entes federativos para uso de terrenos públicos estaduais, da União ou de outros municípios...	Sistema de equipamentos públicos		Parceria Público Privada (PPP)
				E82 Q3 sis equip, zon urb Se o município deseja aproveitar terrenos com equipamentos públicos...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
		P48 Q2 Se no município falta terra pública disponível para construção de equipamentos públicos de transporte e mobilidade...	**E83** Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.	**E83 Q1 preem+sis equi, leis orçam** Se o município tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados para construção de equipamentos...	Sistema de equipamentos públicos + Direito de preempção		Leis orçamentárias municipais
				E83 Q2 consorcio imob, tdc, abandono, consorcio pub Se o município não tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados e se o equipamento atenderia população intermunicipal...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Abandono da Propriedade Urbana Particular
		P48 Q3 Se é preciso planejar a localização adequada para construção de equipamento de mobilidade no município...	**E77** Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e o controle dos impactos decorrentes dessa implantação.	**E77 Q1 EIV, SIS MOB** Se há necessidade de controlar o impacto de equipamentos de grande porte e de empreendimentos no município...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano Municipal de Arborização Urbana
					Sistema de mobilidade		Código de Posturas
		P48 Q4 Se, para construir equipamentos de mobilidade necessários, o município deverá adquirir terrenos e alterar as dinâmicas urbanas mais próximas desse empreendimento...	**E24** Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista.	**E24 Q1 zon urb, sis mob + sis equip, sis cen, plan mob** Se o município pretende escolher a melhor localização para um equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista...	Sistema de mobilidade + Sistema de equipamentos públicos		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
							Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Sistema de centralidades		
			E84 Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação de equipamento de mobilidade e de transporte sobre o meio urbano ou seu entorno.	**E84 Q1 EIA, sis mob, sis verd** Se, no município, os novos equipamentos de transporte tendem a gerar impactos no ambiente natural...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Licenciamento Ambiental
				E84 Q2 eiv, sis mob Se o equipamento de transporte do município é localizado no perímetro urbano ou periurbano....	Sistema de áreas verdes		

Circuito 15 *Turismo*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
TURISMO	**P49** O município possui áreas naturais e/ou protegidas com potencial para o desenvolvimento de turismo ambiental sustentável.	**P49 Q1** Se o município está contido em região com outros municípios que possuem características turísticas...	**E85** Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação.	**E85 Q1** Se o município ainda não possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...	Ver ferramentas complementares.		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
				E85 Q2 Se o município já possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...			Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
					Macrozoneamento		
			E64 Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.	**E64 Q1** Se as áreas ambientais podem receber atividades de turismo ambiental...	Sistema de Áreas Verdes		Consórcio público intermunicipal
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
		P49 Q2 Se no município há conflitos entre os usos urbanos e a preservação ambiental e da paisagem...	**E36** Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico.	**E36 Q1** Se a paisagem natural do município possui funções ambientais ou ecológicas...			Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				E36 Q2 Se a paisagem natural do município possui valor histórico e cultural...	Zoneamento especial		
			E33 Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação.	**E33 Q1** Se os bens de interesse para preservação do município já possuem instrumento e regramento de preservação (municipal, estadual e/ou federal)...			Plano de Manejo de Unidades de Conservação
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Tombamento municipal
				E33 Q2 Se os bens de interesse para preservação não possuem instrumento ou regramento de preservação...			Código de Obras e Edificações (COE)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
TURISMO	**P50** O município busca promover o desenvolvimento turístico de forma articulada à preservação cultural.	**P50 Q1** Se o município possui imóveis ou conjuntos de interesse de preservação cultural...	**E33** Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação.	**E33 Q1** Se os bens de interesse para preservação do município já possuem instrumento e regramento de preservação (municipal, estadual e/ou federal)...	Zoneamento especial		Código de Obras e Edificações - (COE)
				E33 Q2 Se os bens de interesse para preservação não possuem instrumento ou regramento de preservação...	Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
					Sistema de centralidades		
			E34 Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas.	**E34 Q1** Se o município deseja estabelecer usos permitidos e/ou incentivados em áreas históricas...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) + Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E34 Q2 Se nestas áreas existe demanda por habitação de interesse social (HIS) ou presença de população de baixa renda...			Tombamento municipal
				E34 Q3 Se estas áreas possuem imóveis vazios ou subutilizados...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	
			E86 Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (equipamentos-âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e ao desenvolvimento urbano.	**E86 Q1** Se no município há previsão de novos equipamentos culturais de impacto nas dinâmicas cotidianas e infraestrutura existente...	Zoneamento + Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
		P50 Q2 Se o município (ou as comunidades nele residentes) possui usos e/ou saberes culturais de interesse de preservação...		**E86 Q2** Se o município possui equipamentos de atração turística que necessitam de uma melhor articulação com o tecido urbano...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Direito de Preempção		Plano Municipal de Saneamento Ambiental
			E20 Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural ou histórico.	**E20 Q1** Se o município possui imóveis ou conjuntos cuja preservação seja desejada, individualmente ou em conjunto...	Sistema de equipamentos públicos		
				E20 Q2 Se o município deseja viabilizar recursos ou incentivos para a manutenção de bens a serem preservados...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
					Sistema de Mobilidade		
			E87 Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e comunidades tradicionais.	**E87 Q1** Se o território tradicional existente já é legalmente reconhecido e homologado...	Zoneamento especial		Plano Municipal de Turismo
					Zoneamento		
				E87 Q2 Se o território tradicional existente ainda não é legalmente reconhecido e homologado...			Código de Posturas
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
TURISMO	**P51** O município possui turismo sol e praia com necessidade de melhoria e ampliação da infraestrutura instalada.	**P51 Q1** Se o município está contido em região com outros municípios que possuem características turísticas...	**E85** Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação.	**E85 Q1** Se o município ainda não possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...	Ver ferramentas complementares.		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
					Macrozoneamento		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
				E85 Q2 Se o município já possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...			Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro rural	
					Sistema de Áreas Verdes		Consórcio público intermunicipal
			E64 Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades.	**E64 Q1** Se as áreas ambientais podem receber atividades de turismo ambiental...	Zoneamento		
		P51 Q2 Se o município possui desequilíbrio da infraestrutura (saneamento ambiental e/ou mobilidade) em função da sazonalidade ou sobrecarga...			Sistema de equipamentos públicos		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
			Ver temas Saneamento Ambiental e Mobilidade.		Sistema de mobilidade		
			E88 Estimular a diversificação de atividades turísticas complementares.	**E88 Q1** Se no município a legislação impede ou dificulta a implementação de usos que podem contribuir na diversificação de atividades...			Código de Posturas
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Plano Municipal de Turismo
		P51 Q3 Se o município possui grande número de domicílios vagos ou de uso ocasional em relação ao total de domicílios...		**E88 Q2** Se no município foram identificadas a necessidade e a previsão de infraestrutura turística e/ou complementar (por exemplo, equipamentos públicos, portos, marinas, estradas etc.)...			
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
			E89 Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem em detrimento ao uso ocasional (casa de veraneio).	**E89 Q1** Se o município possui grande número de domicílios de uso ocasional ou de veraneio...			
				E89 Q2 Se no município é alto o número de domicílios ocasionais em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos, enquanto há população de baixa renda residindo em áreas afastadas e/ou precárias...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
					Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)		Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
TURISMO	**P52** O município busca a promoção e melhoria do turismo de negócios e de eventos relacionados à dinâmica urbana.	**P52 Q1** Se o município deseja a melhoria do sistema de infraestrutura turística de negócios já instalado...	**E85** Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação.	**E85 Q1** Se o município ainda não possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...	Ver ferramentas complementares.		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
					Macrozoneamento		Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE)
				E85 Q2 Se o município já possui instrumento ou plano regional de desenvolvimento turístico (por exemplo, Plano Estratégico de Desenvolvimento do Turismo Regional)...			Consórcio público intermunicipal
					Zoneamento	Zoneamento no perímetro urbano	
			E90 Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano.	**E90 Q1,** Se no município já há caso(s) de previsão ou de implementação de equipamentos urbanos de impacto turístico (por exemplo, casas de show, centros de convenção, hotéis, grandes centros de exposições etc.)...			Plano Municipal de Turismo
		P52 Q2 Se no município há previsão de instalação ou complementação de infraestrutura e equipamentos para o turismo de negócios e eventos...			Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
							Parceria Público Privada (PPP)
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Plano Municipal de Mobilidade Urbana
				E90 Q2 Se a garantia de qualidade do turismo de negócios e eventos depende de melhoria da mobilidade e acessibilidade...			Termo de Compromisso de Compensação Ambiental
					Sistema de mobilidade + Sistema de centralidades		Licenciamento Ambiental

Circuito 16 *Áreas de risco à vida*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
ÁREAS DE RISCO À VIDA	P53 O município apresenta áreas de risco à vida ocupadas, como risco de enchentes, deslizamentos e outros.	P53 Q1 Se, no município, existem áreas com risco de deslizamento de terra, escorregamento, solapamento etc....	E08 Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar novas frentes de expansão considerando as condições de risco existentes.	E08 Q1 Se existem áreas no município com potencial de serem adensadas ou áreas não urbanizadas adequadas para urbanização...	Macrozoneamento		Plano Municipal de Redução de Riscos
					Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)	zoneamento no perímetro urbano	
					Zoneamento		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
			E69 Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista	E69 Q1 Se o município necessita controlar as áreas de expansão urbana...	Macrozoneamento + Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) + Parcelamento do Solo Urbano		
				E69 Q2 Se o município necessita controlar o lançamento de novos empreendimentos...			Licenciamento Ambiental
					Zoneamento	zoneamento no perímetro rural	
			E09 Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.	E09 Q1 Se o município possui áreas de risco, mas que podem ser ocupadas mediante o uso ou emprego de tecnologias adequadas com população moradora de baixa renda...	Parcelamento do Solo Urbano		Plano de Manejo de Unidades de Conservação
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	
				E09 Q2 Se o município possui áreas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas, com população de outras rendas...	Sistema de saneamento ambiental		Regularização fundiária
					Parcelamento do Solo		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
		P53 Q2 Se no município ocorrem problemas de enchentes...		E09 Q3 Se em função da remoção das áreas de risco existe a necessidade de reassentamento de população de baixa renda em áreas adequadas...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	
							Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E09 Q4 Se as áreas de risco do município não apresentam a possibilidade de ocupação ou são áreas não edificante...	Zoneamento	zoneamento no perímetro rural	
							Código de Obras e Edificações
			E27 Melhorar as condições de drenagem do município considerando uso e ocupação do solo.	E27 Q1 Se, no município, os lotes privados e públicos possuem solo excessivamente impermeabilizado.....	Zoneamento	zoneamento no perímetro urbano	Plano de Manejo de Águas Pluviais
					Sistema de saneamento ambiental		Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
				E27 Q2 Se o município deseja ampliar a oferta de áreas verdes para aumentar a permeabilidade geral do solo municipal...	Transferência do Direito de Construir (TDC)		Plano Municipal de Arborização
			E73 Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações.	E73 Q1 Se o município planeja construir infraestrutura para melhoria das condições de drenagem (piscinões etc.)...	Direito de Preempção		Leis orçamentárias anuais
					Zoneamento		Plano Municipal de Redução de Riscos

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
ÁREAS DE RISCO À VIDA	**P29** O município possui ou está localizado em áreas de influência e/ou risco de grandes projetos de impacto ambiental, como barragens, hidrelétricas, mineração e pedreiras, entre outros.	**P29 Q1** Se no município ou na região existem grandes projetos ou instalações de infraestrutura com risco de impacto ambiental...	**E53** Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto.	**E53 Q1** Se o município precisa controlar a expansão urbana visando diminuir os riscos de acidentes pela proximidade de grandes projetos de impacto...	Macrozoneamento		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Zoneamento		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)		Plano municipal de redução de riscos
			E54 Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos.	**E54 Q1** Se os empreendimentos ou grandes projetos previstos impactam o meio urbano...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e os grupos sociais menos favorecidos
					Debates, Audiên-cias, Consxultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano		
				E54 Q2 Se os grandes projetos de impacto previstos impactam o meio ambiente...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		
			E55 Prever articulação intermunicipal e interfederativa para planejamento, controle e ação emergencial.	**E55 Q1** Se há empreendimento ou grande projeto cujos impactos atingem mais de um município...			Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
		P29 Q2 Se no município ou na região há previsão de instalação de infraestruturas com risco de impacto ambiental, social e urbano...	**E09** Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento.	**E09 Q1** Se o município possui áreas de risco, mas que podem ser ocupadas mediante o uso ou emprego de tecnologias adequadas com população moradora de baixa renda...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
					Sistema de saneamento ambiental		Consórcio Público Intermunicipal
				E09 Q2 Se o município possui áreas que podem ser ocupadas mediante o uso ou o emprego de tecnologias adequadas, com população de outras rendas...	Parcelamento do Solo		Carta geotécnica de aptidão à urbanização
					Zoneamento	zoneamento no perímetro urbano	Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
				E09 Q3 Se em função da remoção das áreas de risco existe a necessidade de reassentamento de população de baixa renda em áreas adequadas...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas vazias	Regularização fundiária
					Sistema de áreas verdes		Plano municipal de redução de riscos
				E09 Q4 Se as áreas de risco do município não apresentam a possibilidade de ocupação ou são áreas não edificante...	Zoneamento	zoneamento no perímetro rural	Licenciamento Ambiental
			E56 Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas	**E56 Q1** Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área urbana...	Sistema de mobilidade + Sistema de Saneamento		Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
					Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Zoneamento Econômico Ecológico
				E56 Q2 Se os grandes projetos de impacto podem causar efeitos indesejáveis sobre a área ambiental...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
				E56 Q3 Se os impactos sobre a área ambiental já ocorreram...			Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)

Circuito 17 *Financiamento do desenvolvimento urbano*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO	**P54** O município necessita viabilizar recursos para investimento público e apresenta diminuta arrecadação tributária própria (baixa arrecadação com IPTU, por exemplo)..	**P54 Q1** Se o município não possui um mercado imobiliário dinâmico...	**E91** Estruturar os tributos sobre a propriedade de forma articulada ao desenvolvimento urbano	**E91 Q1** Se no município o sistema de impostos sobre a propriedade não existe ou é ineficaz...			Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
			E92 Atualizar a Planta Genérica de Valores para valores próximos aos praticados pelo mercado, de forma a induzir a justa recuperação da valorização imobiliária.	**E92 Q1** Se no município a Planta Genérica de Valores não existe ou é ineficaz...			Cadastro Territorial Multifinalitário
							Contribuição de melhoria
			E94 Recuperar recursos investidos em melhorias urbanas junto aos beneficiados pelas obras.	**E94 Q1** Se o município irá realizar obra pública que valorizará imóveis privados....			Leis orçamentárias municipais
			E95 Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de iniciativa privada.	**E95 Q1** Se no município existem agentes privados interessados em realizar empreendimentos de grande porte ou atividades potencialmente geradoras de impacto ambiental ou de vizinhança...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		Licenciamento Ambiental
							Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
			E45 – Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local.	**E45 Q1** Se no município existem usos econômicos de iniciativa popular, porém categorizados como usos "não conforme" ao regramento de uso do solo de áreas de interesse social...	Zoneamento: zoneamento perímetro urbano		Regularização fundiária
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)		
				E45 Q2 Se as atividades econômicas existentes no local são irregulares do ponto de vista fundiário...			Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
				E45 Q3 Se as atividades econômicas existente no local são irregulares do ponto de vista construtivo/edilício...			Código de Obras e Edificações
		P56 Q2 Se no município há demanda por áreas de interesse comum a outros municípios e regiões...	**E93** – Promover a cooperação entre entes públicos, a fim de viabilizar ações de interesse comum.	**E93 Q1** Se o município possui dificuldades de financiar um investimento, mas compartilha demanda e necessidade de realização com outros municípios vizinhos ou entes federativos...			Consórcio Público Intermunicipal
							Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) Leis orçamentárias municipais

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO	**P55** O município tem necessidade de recursos e financiamento para desenvolvimento urbano (infraestrutura, habitação, equipamentos).	**P55 Q1** Se, no município, a baixa representatividade se dá em processos participativos contínuos (órgãos colegiados, conferências sobre assuntos de interesse urbano)...	**E95** Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de impacto.	**E95 Q1** Se no município existem agentes privados interessados em realizar empreendimentos de grande porte ou atividades potencialmente geradoras de impacto ambiental ou de vizinhança...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Licenciamento Ambiental
					Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)		Termo de Ajustamento de Conduta (TAC)
			E94 Recuperar recursos investidos em melhorias urbanas junto aos beneficiados pelas obras.	**E94 Q1** Se o município irá realizar obra pública que valorizará imóveis privados			Termo de Compromisso de Compensação Ambiental (TCCA)
					Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)		Contribuição de melhorias
			E96 Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município.	**E96 Q1** Se a atividade imobiliária no município ocorre em áreas urbanas dotadas de infraestrutura...			Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
		P55 Q2 Se, no município, a baixa representatividade se dá em processos específicos ou territorialmente delimitados (grande empreendimento; urbanização de assentamento precário, regularização fundiária etc.)...		**E96 Q2** Se a atividade imobiliária ocorre em áreas de transição urbano-rural, como loteamentos e novos bairros...	Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana		Leis orçamentárias municipais
			E97 Viabilizar parceria entre a iniciativa privada e o poder público para implementação de projetos específicos.	**E97 Q1** Se as intervenções ocorrem em lotes urbanos pontuais por meio de projetos de impacto...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
		P55 Q3 Se no município falta terra pública disponível para construção de equipamentos públicos...		**E97 Q2** Se o município possui dinâmica imobiliária muito intensa e grandes áreas passíveis de transformação...	Operação Urbana Consorciada (OUC)		
			E83 Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município.	**E83 Q1** Se o município tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados para construção de equipamentos ...	Direito de Preempção		Leis orçamentárias municipais
					Sistema de equipamentos públicos		Parceria Público Privada (PPP)
				E83 Q2 Se o município não tem recursos orçamentários suficientes para a aquisição de imóveis privados e se o equipamento atenderia população intermunicipal ...	Transferência do Direito de Construir (TDC		Consórcio Público Intermunicipal
					Consórcio imobiliário		Abandono da Propriedade Urbana Particular

Circuito 18 Gestão democrática e participação popular

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GESTÃO DEMOCRÁTICA	**P56 – O** sistema de gestão democrática municipal não existe, é pouco articulado ou funciona mal, prejudicando a integração e a continuidade dos processos participativos de comunicação, informação, debate, decisão e monitoramento da política urbano-ambiental municipal.	**P56 Q1** Se, no município, existe ao menos um conselho relacionado à política urbana/ ambiental e ao Plano Diretor...	**E98** Fortalecer as instâncias de participação popular com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbano-ambiental municipal.	**E98 Q1** Se os conselhos relacionados à política urbana, ambiental e ao Plano Diretor não possuem funções deliberativas...	Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana		
				E98 Q2 Se os conselhos relacionados à política urbana, ambiental e ao Plano Diretor são pouco frequentados...			
		P56 Q2 Se, no município, não existe sequer um conselho relacionado à política urbana/ ambiental e ao Plano Diretor... .	**E99** – Criar órgão(s) colegiado(s) da política urbana e ambiental municipal a fim de fomentar a gestão democrática contínua.	**E99 Q1** Se o município é de pequeno ou médio porte e/ou possui reduzida estrutura administrativa e institucional...			
				E99 Q2 Se o município é de grande porte e/ou possui boa estrutura administrativa e institucional...	Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano		Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos
		P56 Q3 Se, no município, acontecem debates, audiências, consultas públicas e/ou conferências sobre assuntos de interesse urbano...	**E100** – Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles.	**E100 Q1** Se o município tem ou pretende implementar pelo menos um instrumento de gestão democrática...			
			E101 Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.	**E101 Q1** Se o município deseja implementar ou melhorar o funcionamento de instrumento(s) e/ou ferramenta(s) de publicidade, comunicação, debate e decisão participativa presencial...			
		P56 Q4 Se, no município, não acontecem debates, audiências, consultas públicas e/ou conferências sobre assuntos de interesse urbano...		**E101 Q2** Se o município deseja criar ou melhorar as formas de monitoramento técnico e popular para avaliação das dinâmicas urbanas, inclusive por meios digitais...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	
		P56 Q5 Se o município possui um sistema ou ferramentas de monitoramento das dinâmicas urbanas...		**E101 Q3** Se, no município, é preciso mobilizar e capacitar a população para incidir propositivamente na política urbano-ambiental municipal como um todo...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
		P56 Q6 Se o município não possui um sistema nem ferramentas de monitoramento das dinâmicas urbanas...		**E101 Q4** Se, no município, é preciso mobilizar e capacitar a população para incidir em processo relativo a área(s) ocupada(s) por assentamento precário, favela, habitação de interesse social ou similares...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
				E101 Q5 Se, no município, é preciso mobilizar e capacitar a população para incidir em processo relativo a empreendimento de impacto ambiental e/ou urbano...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
GESTÃO DEMOCRÁTICA	**P57** No município há baixa representatividade de setores da sociedade em processos participativos.	**P57 Q1** Se, no município, a baixa representatividade se dá em processos participativos contínuos (órgãos colegiados, conferências sobre assuntos de interesse urbano)...	Ver problemática P56				
		P57 Q2 Se, no município, a baixa representatividade se dá em processos específicos ou territorialmente delimitados (grande empreendimento; urbanização de assentamento precário, regularização fundiária etc.)...	**E101** Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias.	**E101 Q1** Se o município deseja implementar ou melhorar o funcionamento de instrumento(s) e/ou ferramenta(s) de publicidade, comunicação, debate e decisão participativa presencial...	Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana		Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos
				E101 Q2 Se o município deseja criar ou melhorar as formas de monitoramento técnico e popular para avaliação das dinâmicas urbanas, inclusive por meios digitais...	Debates, Audiências, Consultas Públicas e Conferências sobre assuntos de interesse urbano		
				E101 Q3 Se, no município, é preciso mobilizar e capacitar a população para incidir propositivamente na política urbano-ambiental municipal como um todo...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas	Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
					Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS em áreas ocupadas consolidadas	
				E101 Q4 Se, no município, é preciso mobilizar e capacitar a população para incidir em processo relativo a área(s) ocupada(s) por assentamento precário, favela, habitação de interesse social ou similares...	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)		
				E101 Q5 Se, no município, é preciso mobilizar e capacitar a população para incidir em processo relativo a empreendimento de impacto ambiental e/ou urbano...	Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		

Circuito 19 Serviços Ecossistêmicos

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL / DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL / MEIO AMBIENTE / PATRIMÔNIO CULTURAL	**P58** Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos no território.	**P58 Q1** Se o município possui ou deseja potencializar os serviços ecossistêmicos de provisão (produtos obtidos da natureza, como produção de alimentos, animais, madeira, fibras, sementes, carvão, plantas medicinais, água, etc...).	**Ver problemática P45** - O município deseja estimular sua produção rural e/ou possui áreas rurais sem uso ou subutilizadas.				
			Ver problemática P25 - O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou de controlar seus impactos urbanos e ambientais.				
			Ver problemática P37 - O município precisa promover melhor utilização dos recursos hídricos.				
		P58 Q2 O município possui serviços ecossistêmicos de regulação, ou seja, benefícios que as pessoas obtêm da regulação do ambiente feita pelos ecossistemas (regulação do clima e do microcilma local, qualidade do ar, controle da erosão, regulação dos fluxos de água, secas e inundações; controle biológico de pragas e doenças, polinização e dispersão de sementes, etc)	**Ver problemática 15** - O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras).				
			Ver problemática 35 - O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, para constituir um sistema de áreas verdes.				
			Ver problemática 53 - O município apresenta áreas de risco à vida ocupadas, como risco de enchentes, deslizamentos e outros.				

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
QUALIDADE URBANA E AMBIENTAL / DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL / MEIO AMBIENTE / PATRIMÔNIO CULTURAL	**P58** Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos no território.	**P58 Q3** O município possui serviços ecossistêmicos de cultura, ou seja, benefícios que as pessoas obtêm do contato com a natureza que contribuem para a cultura e as relações sociais. (Patrimônio cultural, identidade cultural/ histórica, conservação da paisagem, arte e design, lazer e recreação, valor científico e educacional, identidade espiritual e religiosa).	**Ver problemática P18** – O município deve reconhecer ou possibilitar a preservação de bens imóveis ou áreas de relevância histórica, cultural, natural e paisagística.				
			Ver tema T15 - Turismo.				
			Ver problemática P47 – O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, segurança pública, entre outros.				

Circuito 20 *Gases e Efeito Estufa*

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL / MEIO AMBIENTE / SANEAMENTO AMBIENTAL / GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P59** O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).	**P59 Q1** Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de energia.	**E105** Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a eficiência energética em construções.	**E105 Q1** Se o município precisa reduzir as emissões advindas do consumo de energia...	Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)		Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) / Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
					Estudo de Impacto Ambiental (EIA)		Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
				E0105 Q2 Se o município apresenta Ilhas de Calor.	Zoneamento especial		Plano de Iluminação Pública + Parceria Público Privada (PPP)
					Sistema de Áreas Verdes		Código de Obras e Edificações (COE)
							Plano de Arborização
							Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
							Código de Posturas
			E104 Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado, a base de combustíveis fósseis, seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso.	**E104 Q1** Se o município possui centros urbanos ou bairros com tráfego elevado e demanda por melhores condições de micro acessibilidade e qualidade do ar.	Zoneamento		Plano de Iluminação Pública
					Sistemas estruturantes		Plano de Arborização
							Plano Municipal de Mobilidade Urbana
				E104 Q2 Se o município não possui sistemas de monitoramento de emissões ou o sistema não tem ampla cobertura...	Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)		Código de Posturas
							Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
			Ver problemática P15 - O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras).				

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL / MEIO AMBIENTE / SANEAMENTO AMBIENTAL / GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P59** O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).	**P59 Q1** Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de energia.	**Ver problemática P35** – O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, para constituir um sistema de áreas verdes.				
			Ver problemática P08 – O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural.				
			Ver problemática P17 – No município há distâncias e/ou tempos de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos.				

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL / MEIO AMBIENTE / SANEAMENTO AMBIENTAL / GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P59** O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).	**P59 Q2** Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de Uso da Terra.	**Ver problemática P46** – O município apresenta situações de conflito entre produção rural e conservação do meio ambiente.				
			Ver problemática P36 – O município apresenta situações de avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis, como mananciais, matas, manguezais e APPs, entre outras.				
		P59 Q3 Se no município grande quantidade de emissões de GEE é proveniente do setor de Agropecuária.	**Ver problemática P46** – O município apresenta situações de conflito entre produção rural e conservação do meio ambiente.				
			Ver problemática P25 – O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou de controlar seus impactos urbanos e ambientais.				

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL / MEIO AMBIENTE / SANEAMENTO AMBIENTAL / GRANDES PROJETOS DE IMPACTO	**P59** O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária, Resíduos e Indústrias).	**P59 Q4** Se no município grande quantidade de de emissões de GEE é proveniente do setor de Resíduos.	**E103** Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono.	**E103 Q1** Se o município possui ou prevê a instalação de empreendimentos de grande porte em áreas de reestruturação e/ou requalificação urbana...	Estudo prévio de impacto ambiental (EIA) Zoneamento Sistemas de Estruturação do Território		Licenciamento ambiental Plano de Saneamento Plano de Manejo de Águas Pluviais Código de Obras e Edificações (COE)
			Ver problemática P39 - O município precisa universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário.				
			E70 Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de água e saneamento ambiental.	**E70 Q1** Se existem assentamentos precários no município que demandam medidas de urbanização e melhorias das condições de saneamento ambiental...	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Zoneamento Sistema de saneamento ambiental	ZEIS em Áreas Ocupadas Zoneamento no perímetro urbano	Regularização fundiária Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) Plano Municipal de Saneamento Básico
			Ver problemática P40 - O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos.				
		P59 Q5 Se no município grande quantidade de de emissões de GEE é proveniente do setor de Indústrias.	**Ver problemática P31 -** O município possui ou prevê a instalação de grandes complexos industriais de impacto urbano ou ambiental.				Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos Assistência técnica e jurídica gratuita

Circuito esquemático

Preencha aqui

TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
Escreva aqui o ***Tema*** relacionado à questão identificada no município.	**P01** Escreva aqui a ***Problemática*** de acordo com as orientações da seção "Como montar seu próprio circuito: ***Problemática***, ***Estratégia***, ***Instrumento*** ou ***Ferramenta Complementar***" do Guia para implementação de planos diretores.	**P01 Q1** Escreva nesta coluna as qualificações da problemática, caso necessário separá-la em duas ou mais abordagens da ***Problemática***.	**E01** Escreva nesta coluna as ***Estratégias*** Lembre-se que uma mesma ***Problemática*** (com ou sem questões qualificadoras) pode ser abordada por mais de uma ***Estratégia*** e que uma mesma ***Estratégia*** pode ser útil para diversas ***Problemáticas***. Caso necessário, use setas ou linhas para construir cada percurso.	**E01 Q1** Escreva nesta coluna as qualificações e detalhamentos de cada ***Estratégia***, se houver.	Indique nesta coluna os ***Instrumentos*** mais pertinentes para operacionalizar cada ***Estratégia***, de acordo com o exposto na seção "Instrumentos" do **Guia para implementação de planos diretores**. Sempre indique quando for interessante combinar dois ou mais ***Instrumentos***. Lembre-se que uma mesma ***Estratégia*** (com ou sem questões qualificadoras) pode ser abordada por mais de um ***Instrumento*** e que um mesmo ***Instrumento*** pode ser útil para diversas ***Estratégia***.	Caso haja algum detalhamento do ***Instrumento***, escreva-o nesta coluna.	Caso haja ***Ferramentas Complementares*** pertinentes para operacionalizar qualquer ***Estratégia***, escreva-as nesta coluna.
				E01 Q2			
				E01 Q03			
		P1 Q2	**E02**	**E02 Q01**			
		P1 Q3	**E03**	**E03 Q1**			
				E03 Q2			

Quadro Síntese de Leitura do Território

Preencha aqui

QUADRO SÍNTESE DE LEITURA DO TERRITÓRIO * *Problemáticas e funções que abrangem todo o território, ou seja, são questões gerais do município*		
	PROBLEMÁTICAS	**FUNÇÕES EXERCIDAS/DESEJADAS**
TERRITÓRIO MUNICIPAL	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO NATURAL	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO RURAL	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO PERIURBANO	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO URBANO	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	

Quadro Síntese de Propostas

Preencha aqui

QUADRO SÍNTESE DE PROPOSTAS (ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS)[16] *Estratégias e instrumentos que abrangem o todo, ou apenas porções do território, e são gerais para o município*		
	ESTRATÉGIAS	**INSTRUMENTOS / FERRAMENTAS COMPLEMENTARES**
TERRITÓRIO MUNICIPAL	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO NATURAL	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO RURAL	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO PERIURBANO	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
TERRITÓRIO URBANO	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	

Quadro-Sumário e Conteúdo Mínimo

Preencha aqui

QUADRO-SUMÁRIO E CONTEÚDO MÍNIMO	
SUMÁRIO	**ONDE ENCONTRAR NO GUIA O CONTEÚDO SUGERIDO**
PRINCÍPIOS E DIRETRIZES	
ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO	
INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL	
SISTEMA DE GESTÃO DEMOCRÁTICA E PARTICIPAÇÃO	
PROCEDIMENTOS DE APROVAÇÃO E PENALIDADES	
DIRETRIZES POLÍTICAS SETORIAIS E COMPLEMENTARES	

Sumário remissivo

TEMAS

T1 Habitação
T2 Expansão urbana
T3 Dinâmica imobiliária
T4 Segurança
T5 Qualidade urbana e ambiental
T6 Patrimônio cultural
T7 Uso e ocupação do solo
T8 Desenvolvimento econômico
T9 Grandes projetos de impacto
T10 Meio ambiente
T11 Saneamento ambiental
T12 Mobilidade e transporte
T13 Desenvolvimento rural sustentável
T14 Equipamentos públicos
T15 Turismo
T16 Áreas de risco à vida
T17 Financiamento do desenvolvimento urbano
T18 Gestão democrática e participação popular

PROBLEMÁTICAS

P01 O município possui assentamentos precários irregulares sem infraestrutura básica (favelas, loteamentos, conjuntos habitacionais)
P02 O município apresenta população de baixa renda ou povos e comunidades tradicionais, cuja permanência em seus bairros ou territórios está sob ameaça de remoção ou substituição
P03 O município apresenta déficit habitacional, sobretudo para a população de baixa renda
P04 O município apresenta população de baixa renda vivendo em áreas de risco
P05 O município apresenta concentração de moradias precárias em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura (como cortiços e ocupações)
P06 O município apresenta avanço da ocupação urbana sobre áreas de transição urbano-rural ou sobre áreas rurais
P07 O município apresenta restrição de área para expansão urbana
P08 O município possui ocupações de perfil urbano fragmentadas, dispersas ou descontínuas em território urbano ou rural
P09 O município possui vazios urbanos (imóveis ou glebas)
P10 A dinâmica imobiliária no município tem alterado o perfil da população, o uso e/ou a morfologia urbana
P11 O valor de aluguéis ou de venda de imóveis no município é incompatível com o perfil de renda da população
P12 O município possui baixa dinâmica imobiliária, com predominância da atuação de empresas locais da construção civil ou de produção da própria moradia
P13 O município possui áreas públicas (ruas, calçadas, áreas verdes) ou regiões com alta concentração de ocorrências relacionadas à segurança pública
P14 O município possui áreas vazias ou degradadas, pontos viciados de lixo e/ou descarte irregular
P15 O município carece de melhorias das condições de qualidade ambiental em seu território (ilhas de calor, drenagem e arborização, entre outras)
P16 O município deseja adequar sua morfologia e seu desenho urbano à infraestrutura prevista ou existente e/ou às condicionantes ambientais, climáticas e territoriais (como a relação entre edificação e calçadas ou outros espaços livres)
P17 No município há distâncias e/ou tempo de deslocamento excessivos nos trajetos cotidianos.
P18 O município deve reconhecer ou facilitar a preservação de bens imóveis ou áreas de relevância histórica, cultural, natural e paisagística
P19 O município apresenta necessidade de dinamização urbana e/ou econômica de áreas centrais ou históricas
P20 O município apresenta perda populacional em áreas centrais e/ou bem infraestruturadas
P21 O município apresenta áreas com incompatibilidade entre parâmetros de uso e ocupação do solo em relação à cidade existente e suas novas ocupações
P22 No município há áreas que apresentam problemas de incomodidade e/ou conflitos de vizinhança
P23 O município possui demanda para estimular novas atividades econômicas por meio de polos tecnológicos, distritos industriais, centros comerciais, entre outras
P24 O município apresenta estagnação econômica ou perda de atividades geradoras de emprego em consequência da desindustrialização, da competição fiscal entre cidades ou da falta de infraestrutura, entre outros
P25 O município possui atividade rural ou extrativista próspera e necessita ampliar essas áreas e/ou de controlar seus impactos urbanos e ambientais
P26 O município integra Área de Especial Interesse Turístico ou apresenta forte atividade turística
P27 O município apresenta bairros populosos com baixa oferta de postos de trabalho
P28 O município necessita manter e fortalecer comércios e usos populares

P29 O município possui ou está localizado em áreas de influência de grandes projetos de impacto ambiental, como barragens, hidrelétricas, mineração e pedreiras, entre outros.
P30 O município possui atividades extrativistas no seu território
P31 O município possui ou prevê a instalação de grandes complexos industriais de impacto urbano ou ambiental
P32 O município possui ou prevê grandes equipamentos urbanos de impacto relacionados à mobilidade e ao transporte, como terminais, aeroportos, aeródromos,portos e/ou rodoviárias, entre outros
P33 O município possui ou prevê grandes projetos de reestruturação ou requalificação urbana e/ou ambiental
P34 O município está integral ou grandemente inserido em área de preservação ambiental e/ou proteção de mananciais com necessidade de conciliar a preservação ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico local
P35 O município carece de novos parques, praças e/ou da estruturação de áreas verdes públicas, para constituir um sistema de áreas verdes
P36 O município apresenta situações de avanço da ocupação urbana sobre áreas ambientalmente frágeis, como mananciais, matas, manguezais e APPs, entre outras
P37 O município precisa promover melhor utilização dos recursos hídricos
P38 O município necessita evitar e/ou mitigar e recuperar áreas ambientalmente degradadas
P39 O município precisa universalizar o acesso à água potável e ao esgotamento sanitário
P40 O município apresenta dificuldades em coletar, triar e destinar seus resíduos sólidos
P41 O município apresenta alagamentos decorrentes de problemas de drenagem urbana e de ocupação do solo
P42 O município apresenta situações de dificuldade de deslocamento, como ausência ou deficiência de transporte público, trânsito intenso, congestionamento, barreiras urbanas, entre outros
P43 O município tem necessidade de ampliação dos deslocamentos por modos não motorizados, como a pé ou em bicicletas, e de melhoria das condições de calçadas, estruturas cicláveis, microacessibilidade e acessibilidade
P44 O município apresenta desarticulação entre sua produção rural e o abastecimento e consumo urbano de alimentos
P45 O município deseja estimular sua produção rural e/ou possui áreas rurais sem uso ou subutilizadas
P46 O município apresenta situações de conflito entre produção rural e conservação do meio ambiente
P47 O município possui demanda para construção de novos equipamentos públicos nas áreas de saúde, educação, assistência social, esporte e lazer, segurança pública, entre outros.
P48 O município necessita prever áreas para construção ou ampliação de equipamentos para mobilidade e transporte, como terminais rodoviários municipais e intermunicipais, ou estações de trem, entre outros
P49 O município possui áreas naturais e/ou protegidas com potencial para o desenvolvimento de turismo ambiental sustentável
P50 O município busca promover o desenvolvimento turístico de forma articulada à preservação cultural
P51 O município possui turismo sol e praia com necessidade de melhoria e ampliação da infraestrutura instalada
P52 O município busca a promoção e melhoria do turismo de negócios e de eventos relacionados à dinâmica urbana
P53 O município possui ocupações humanas em áreas de risco à vida, tais como risco de enchentes, deslizamentos e outros.
P54 O município necessita viabilizar recursos para investimento público, mas apresenta diminuta arrecadação tributária própria (baixa arrecadação com IPTU, por exemplo)
P55 O município tem necessidade de recursos e financiamento para desenvolvimento urbano (infraestrutura, habitação, equipamentos)
P56 O sistema de gestão democrática municipal não existe, é pouco articulado ou funciona mal, prejudicando a integração e a continuidade dos processos participativos de comunicação, informação, debate, decisão e monitoramento da política urbano-ambiental municipal
P57 No município há baixa representatividade de setores da sociedade em processos participativos
P58 Os serviços ecossistêmicos (provisão, regulação e cultura) do município se encontram ameaçados ou precisam ser fortalecidos em seu território
P59 O município possui fontes de emissões de Gases e Efeitos Estufas (GEE) que deseja adaptar ou mitigar (Energia, Uso do Solo, Agropecuária ,Agropecuária, Resíduos e Indústrias)
P60 O município possui intensa atividade imobiliária, ou seja, possui empreendimentos que causam isolados ou em seu conjunto impacto na infraestrutura existente (condomínios horizontais ou verticais, loteamentos, dentre outros)

ESTRATÉGIAS

E01 Avaliar os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em assentamentos para urbanização ou em situações de risco à vida
E02 Promover a regularização e/ou a urbanização de áreas ambientais ou de transição urbano-rural ocupadas de forma sustentável

E03 Corrigir parâmetros vigentes de uso e de ocupação do solo de forma a garantir a permanência do uso e ocupação real do solo de forma segura e sustentável
E04 Garantir a segurança na posse, de modo a permitir a permanência da população de baixa renda, vulnerabilizada e/ou de povos e comunidades tradicionais.
E05 Reservar terra para produção de Habitação de Interesse Social (HIS)
E06 Garantir a permanência da população de baixa renda e melhorar as condições habitacionais em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura
E07 Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território
E08 Controlar o avanço da ocupação urbana e planejar frentes de expansão considerando as condições de risco existentes
E09 Garantir ocupação urbana adequada em situações de risco e reserva de terras com infraestrutura para reassentamento
E10 Direcionar a produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano
E11 Delimitar áreas aptas à ocupação para expansão urbana nas áreas de transição urbano-rural e garantir a recuperação da valorização da terra rural para urbana
E12 Demarcar áreas para a produção rural, garantindo reserva para produção de agricultura familiar, agroecológica e sustentável, evitando o espraiamento da mancha urbana
E13 Garantir a preservação e a conservação das áreas ambientalmente frágeis
E14 Promover o adensamento de áreas urbanas com infraestrutura
E15 Demarcar áreas para ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade (como chácaras, sítio de recreio, lazer)
E16 Promover a ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano
E17 Constituir banco de terras públicas
E18 Restringir o perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta
E19 Promover a transformação e/ou ocupação visando ao interesse público em conjunto com a iniciativa privada
E20 Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico
E21 Promover o aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não residenciais
E22 Promover o uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança
E23 Melhorar a qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros

E24 Prever melhor localização do equipamento, adequando o uso do solo e articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista
E25 Articular as áreas verdes públicas, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do município
E26 Promover a transformação e/ou ocupação de áreas urbanas degradadas e/ou subutilizadas
E27 Melhorar as condições de drenagem do município considerando o uso e a ocupação do solo
E28 Incorporar agenda ambiental local (bioma) no planejamento do território
E29 Incentivar desenho urbano que garanta qualidade no uso e na ocupação do solo, bem como relações mais humanas no espaço urbano público
E30 Criar novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico de forma a equilibrar os usos no território
E31 Incentivar o uso habitacional nas áreas com concentração de empregos
E32 Reduzir o tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos
E33 Integrar as normas para facilitar os processos de aprovação e de fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação
E34 Garantir a presença de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas
E35 Garantir a preservação e permanência de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais
E36 Garantir a preservação do patrimônio natural ou paisagístico
E37 Adequar parâmetros de incomodidade para garantir a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais
E38 Promover a regularização fundiária, edilícia e/ou de uso
E39 Viabilizar melhorias e adequações urbanas na implementação de empreendimentos de impacto
E40 Garantir qualidade urbana e participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto
E41 Identificar áreas de interesse e estimular a atividade industrial de forma articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal
E42 Identificar áreas de interesse e estimular o desenvolvimento de atividades produtivas vinculadas à pesquisa e à tecnologia de maneira articulada ao desenvolvimento urbano e econômico municipal
E43 Identificar áreas e promover a criação de polo comercial ou circuito de compras articulado ao desenvolvimento urbano e econômico municipal
E44 Dinamizar ou criar centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo

comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo

E45 Promover a regularização e o fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local

E46 Demarcar e garantir áreas para produção rural

E47 Estimular uso mais intensivo e sustentável da terra já demarcada para uso rural

E48 Controlar impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista

E49 Viabilizar a instalação formal de atividades econômicas que tenham potencial de gerar empregos para a população local

E50 Viabilizar investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novos usos

E51 Ajustar tributação imobiliária e sobre serviços para atividades econômicas na área

E52 Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município

E53 Controlar a expansão urbana de modo a limitar seu avanço sobre áreas com maiores riscos de acidentes relacionados a grandes projetos de impacto

E54 Garantir a participação social na implementação de projetos de impacto, bem como nas ações de mitigação e em contrapartidas sobre impactos ambientais previstos

E55 Prever articulação intermunicipal e interfederativa para planejamento, controle e ação emergencial

E56 Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas

E57 Garantir que a implementação e a operação de atividade extrativista ocorram de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município

E58 Garantir a implementação do complexo industrial de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município

E59 Garantir a implementação do equipamento de impacto de forma articulada à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município

E60 Fomentar a requalificação urbana de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano

E61 Garantir a preservação ou mitigação de áreas ambientalmente frágeis na implementação de novos empreendimentos

E62 Promover a recuperação e a preservação das áreas ambientais degradadas

E63 Incentivar a preservação por parte de pessoas proprietárias de áreas privadas com importância ambiental

E64 Fortalecer o desenvolvimento econômico sustentável integrado às áreas de preservação e suas potencialidades

E65 Viabilizar a aquisição de terrenos estratégicos para conversão em áreas verdes

E66 Planejar e articular as áreas verdes municipais às áreas de relevância regional ou metropolitana

E67 Promover a articulação e integração da rede hídrica às áreas verdes municipais, considerando a dimensão regional das áreas de preservação.

E68 Garantir a segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes

E69 Controlar a expansão urbana considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de infraestrutura instalada ou prevista

E70 Promover a urbanização de assentamentos precários, prevendo investimentos em infraestrutura de saneamento ambiental (abastecimento, esgotamento, drenagem e manejo de resíduos)

E71 Promover investimentos e parcerias intermunicipais para viabilizar infraestrutura visando melhor aproveitamento da terra urbana

E72 Estruturar uma política de gestão de resíduos sólidos, vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação regional para construção e gestão de aterro sanitário, centrais de compostagem ou reciclagem e demais equipamento do sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos

E73 Sanar ou mitigar situações de risco, alagamento e inundações

E74 Articular o planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município

E75 Promover adensamento populacional e de usos junto ao sistema de transporte público coletivo

E76 Viabilizar condições para a ampliação da mobilidade ativa e do transporte não motorizado

E77 Prever localização do equipamento de impacto na mobilidade de maneira articulada à dinâmica dos deslocamentos, de adensamento e de desenvolvimento urbano, com atenção para a mitigação e para o controle dos impactos decorrentes dessa implantação

E78 Promover a articulação e a integração do desenvolvimento rural sustentável e solidário, regionalmente e entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios

E79 Garantir terra para a produção agrícola familiar, agroecológica e sustentável

E80 Promover ampliação da rede de distribuição dos alimentos produzidos no município ou na região

E81 Garantir a permanência e o estímulo contínuo à produção oriunda de povos e comunidades tradicionais

E82 Promover melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais
E83 Viabilizar a aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do município
E84 Planejar mitigação e controle de possíveis impactos da instalação de equipamento de mobilidade e de transporte sobre o meio urbano ou seu entorno
E85 Fortalecer as parcerias interinstitucionais e regionais para desenvolvimento do segmento turístico em diversos níveis e escalas de atuação
E86 Garantir a implementação de equipamentos turísticos culturais (equipamentos-âncora) de forma articulada ao patrimônio cultural e ao desenvolvimento urbano
E87 Estimular o turismo de base comunitária junto aos povos e às comunidades tradicionais
E88 Estímulo à diversificação de atividades turísticas complementares
E89 Estimular usos permanentes e serviços de hospedagem para diminuir o uso ocasional de domicílios (casas de veraneio)
E90 Garantir qualidade na implementação e utilização de equipamentos e atividades relacionadas ao turismo de negócios e de eventos de forma integrada ao desenvolvimento urbano
E91 Estruturar os tributos sobre a propriedade de forma articulada ao desenvolvimento urbano
E92 Atualizar a Planta Genérica de Valores para valores próximos aos praticados pelo mercado, de forma a induzir a justa recuperação da valorização imobiliária
E93 Promover a cooperação entre entes públicos, a fim de viabilizar ações de interesse comum
E94 Recuperar recursos investidos em melhorias urbanas junto aos beneficiados pelas obras
E95 Orientar e fomentar melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de impacto
E96 Recuperar a valorização fundiária para aplicação de tais recursos, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município
E97 Viabilizar parceria entre a iniciativa privada e o poder público para implementação de projetos específicos
E98 Fortalecer as instâncias de participação popular com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbano-ambiental municipal
E99 Criar órgão(s) colegiado(s) da política urbana e ambiental municipal a fim de fomentar a gestão democrática contínua
E100 Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles
E101 Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias
E102 Direcionar e condicionar a implementação de novos loteamentos e condomínios de forma articulada à política de desenvolvimento urbano
E103 Estruturar uma política de gestão de resíduos líquidos vinculada a uma política de desenvolvimento de baixo carbono
E104 Planejar e demarcar zonas de baixa emissão ou de emissão zero na cidade, onde o transporte motorizado a base de combustíveis fósseis seja banido ou desincentivado por meio de taxas sobre seu uso
E105 Orientar e fomentar a transição energética no município com articulação regional e a eficiência energética em construções

INSTRUMENTOS

I1 Consórcio Imobiliário
I2 Debates, audiências, consultas públicas e conferências sobre assuntos de interesse urbano
I3 Direito de Preempção
I4 Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA)
I5 Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)
I6 Operação Urbana Consorciada (OUC)
I7 Órgãos Colegiados e Fundos Municipais de Política Urbana
I8 Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)
I9 Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
I10 Macrozoneamento
I11 Parcelamento do Solo Urbano
I12 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública
I13 Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU)
I14 Transferência do Direito de Construir (TDC)
I15 Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
I16 Zoneamento
I17 Zoneamento Especial
I18 Sistemas de Estruturação Territorial

FERRAMENTAS COMPLEMENTARES

F01 Abandono da Propriedade Urbana Particular
F02 Assistência técnica e jurídica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos

F03 Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM)
F04 Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
F05 Código de Obras e Edificações (COE)
F06 Código de Posturas
F07 Consórcio Público Intermunicipal
F08 Contribuição de Melhoria
F09 Direito de Superfície
F10 Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN)
F11 Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano
F12 IPTU e ITBI
F13 Leis Orçamentárias Municipais
F14 Licenciamento Ambiental
F15 Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)
F16 Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI)
F17 Plano de Manejo de Unidades de Conservação
F18 Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
F19 Plano Municipal de Arborização Urbana
F20 Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos
F21 Plano Municipal de Iluminação Pública
F22 Plano Municipal de Mobilidade Urbana
F23 Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) (PMRR)
F24 Plano Municipal de Saneamento Básico
F25 Plano Municipal de Turismo
F26 Regularização Fundiária
F27 Termo de Ajustamento de Conduta
F28 Termo de Compromisso de Compensação Ambiental
F29 Tombamento Municipal
F30 Zoneamento Ecológico Econômico
F31 Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças do Clima (PMAMC)
F32 Parcerias Público Privadas (PPP)
F33 Plano de Manejo de Águas Pluviais

CIRCUITOS ESQUEMÁTICOS DESENVOLVIDOS

C01 Habitação
C02 Expansão Urbana
C03 Dinâmica Imobiliária
C04 Segurança
C05 Qualidade Urbana e Ambiental
C06 Patrimônio Cultural
C07 Uso e Ocupação do Solo
C08 Desenvolvimento Econômico
C09 Grandes Projetos de Impacto
C10 Meio Ambiente
C11 Saneamento Ambiental
C12 Mobilidade e Transporte
C13 Desenvolvimento Rural Sustentável
C14 Equipamentos Públicos
C15 Turismo
C16 Áreas de Risco à Vida
C17 Financiamento do Desenvolvimento Urbano
C18 Gestão Democrática e Participação Popular
C19 Serviços Ecossistêmicos
C20 Gases e Efeito Estufa