Política Urbana

Workshop para técnicos do Comitê de Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Joinville

MARCOS LEGAIS

- Constituição Federal (Capítulo II - **Da Política Urbana**. Art. 182. § 1º).
- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) ***execução da política urbana***

“

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana

Cidades Sustentáveis e o Direito à terra urbanizada

Gestão Democrática e controle social

Organização do território e capacidade da infraestrutura

Preservação do patrimônio ambiental, cultural e histórico

Gestão social da valorização da terra urbana

Desenvolvimento urbano e integração do território municipal

Fonte:IBAM

Instrumentos da Política Urbana

Instrumentos da Política Urbana

- ➔ planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
- ➔ planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
- ➔ **planejamento municipal, em especial:**
    - a) plano diretor;
    - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
    - c) zoneamento ambiental;
    - d) plano plurianual;
    - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
    - f) gestão orçamentária participativa;
    - g) planos, programas e projetos setoriais;
    - h) planos de desenvolvimento econômico e social;

Instrumentos da Política Urbana

➔ institutos tributários e financeiros:

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

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

Instrumentos da Política Urbana

➔ institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

Instrumentos da Política Urbana

➔ institutos jurídicos e políticos:

l) direito de superfície;

m) direito de preempção;

n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

o) transferência do direito de construir;

p) operações urbanas consorciadas;

q) regularização fundiária;

r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

s) referendo popular e plebiscito;

t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

u) legitimação de posse.

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

PLANO DIRETOR

De acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257/2001), o Plano Diretor é o **instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana**, sendo parte integrante do processo de **planejamento municipal**, devendo o **plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual** incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

O Plano Diretor pode ser definido como um conjunto de princípios e regras que servem para orientar as ações dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano.

Contribuição de Melhoria

Obras Públicas

Acréscimo valor imóvel

justa distribuição dos benefícios decorrentes

Valor arrecadado é destinado para obra em questão

Desapropriação

Utilidade ou necessidade pública

Servidão e Limitação Administrativa

SERVIDÃO	LIMITAÇÃO
para assegurar a realização de serviço público ou preservar bem afetado à utilidade pública	Interesses difusos, sem ensejar o aproveitamento direto do imóvel em favor de serviço ou bem público
Em caso de prejuízo, necessidade de indenização	Não há indenização - direito à propriedade, que não é absoluto, há de cumprir sua função social.
Onerosa, determinada e específica - atinge um bem em particular	Geral e gratuita - atinge a todos
Exemplos: faixas de recuo às margens de rodovias; instalação de aquedutos	Exemplos: índices urbanísticos e saúde pública/mobilidade.

Tombamento

patrimônio histórico
e artístico

valor arqueológico ou etnográfico,
bibliográfico ou artístico

monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens
que importe conservar e proteger

Unidades de conservação

características naturais relevantes

Proteção Integral ou
Uso Sustentável

ZEIS

Vazios, imóveis isolados
ou conjunto de imóveis

População de baixa renda

regras específicas de parcelamento,
uso e ocupação do solo

Concessão de Direito Real

(Permissão)

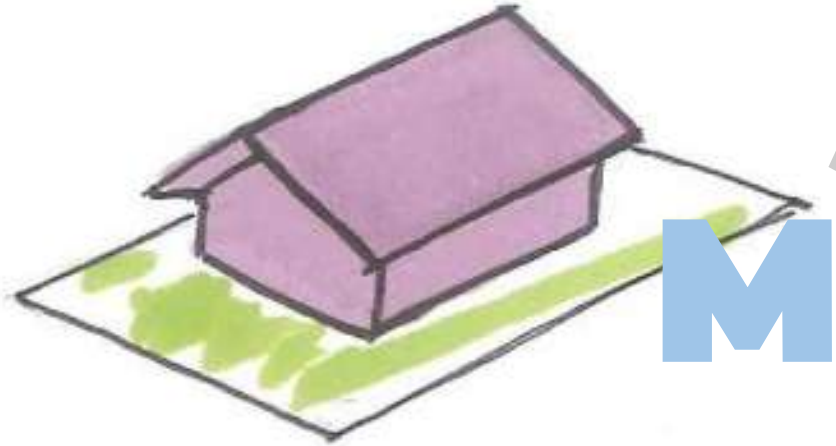
Remunerado ou gratuito

Fins Específicos

Interesse Social

Concessão de Uso Especial

(Permissão)

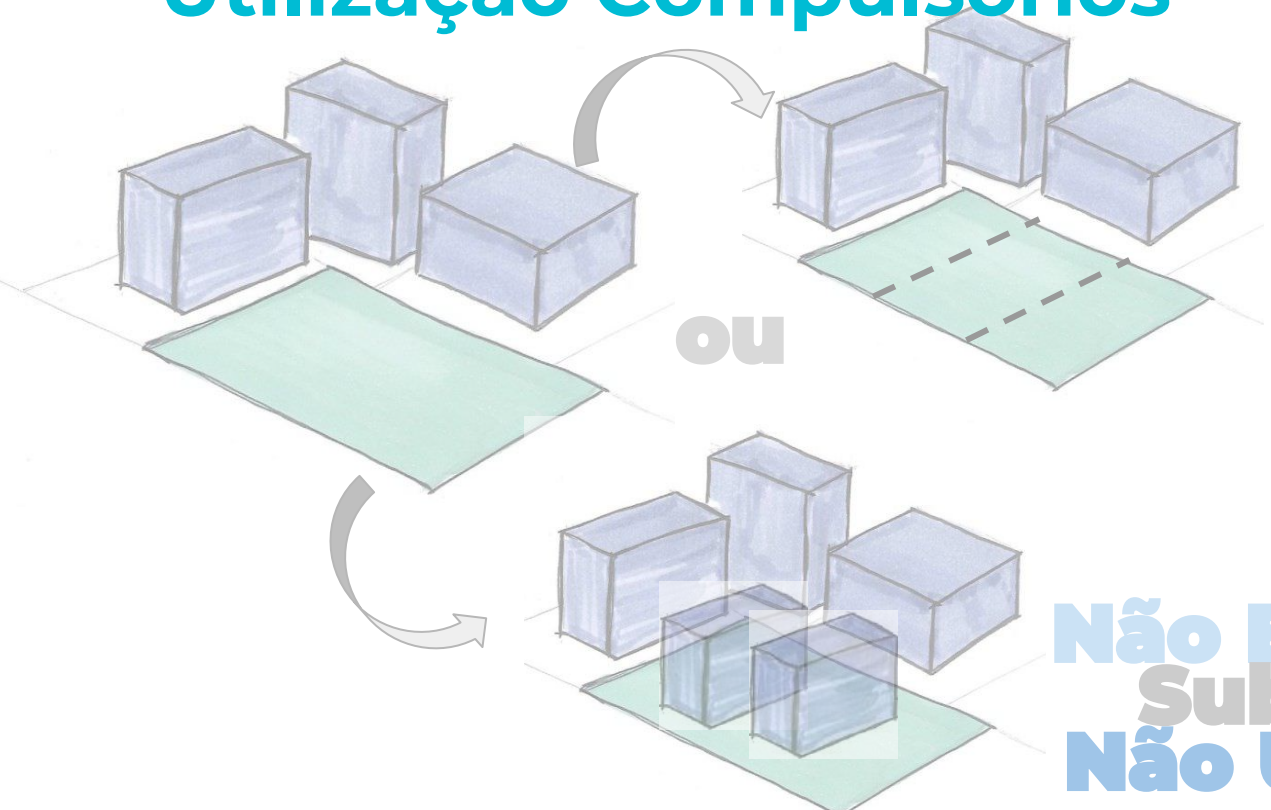


Até 250m²

5 anos

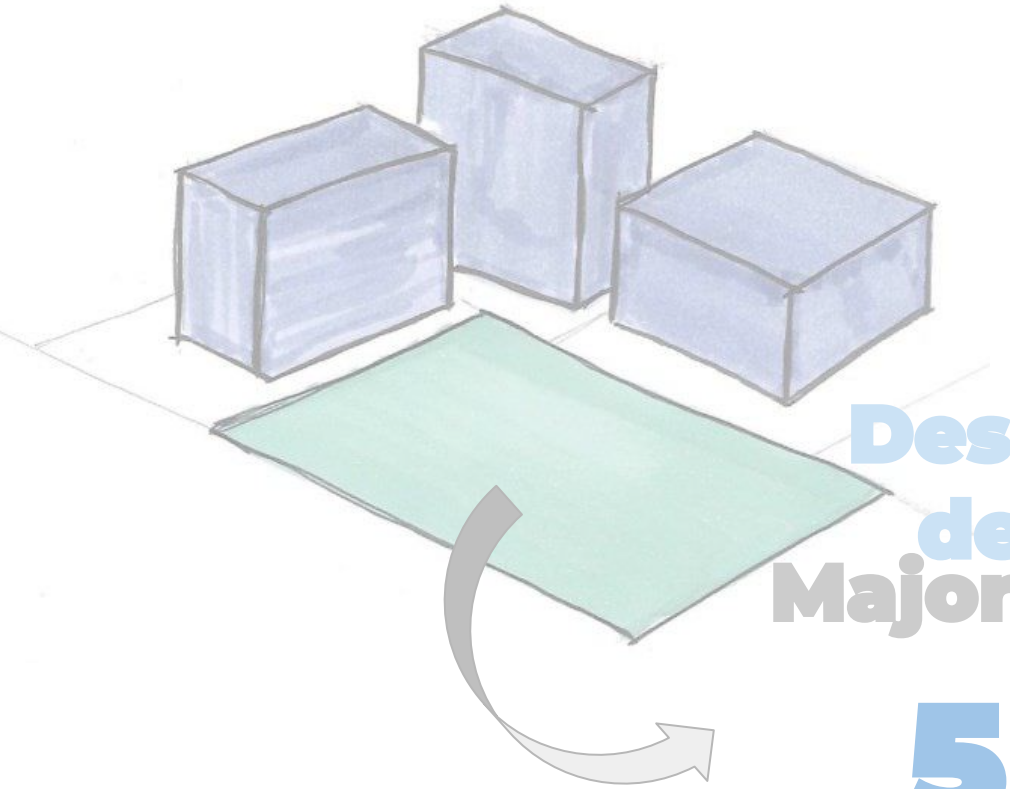
Moradia

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios



Não Edificado
Subutilizado
Não Utilizado

*IPTU Progressivo



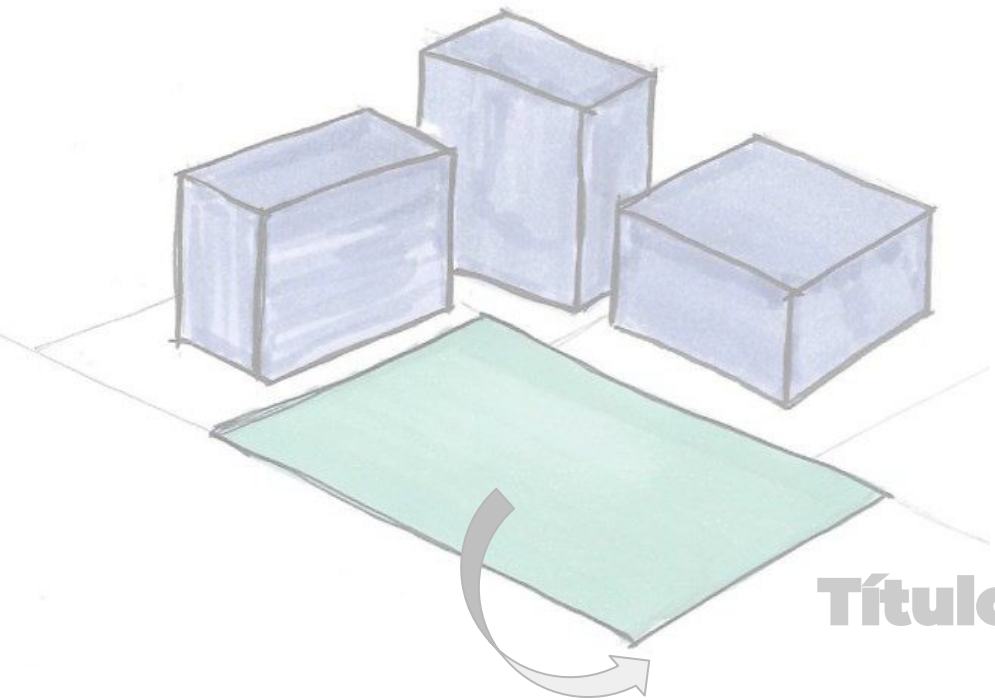
Descumprimento de Compulsório

Majoração Alíquota

Máx. 15%

5 anos

*Desapropriação com pagamento em títulos



Compulsório

Títulos da dívida pública

5 anos

Alienação ou Concessão

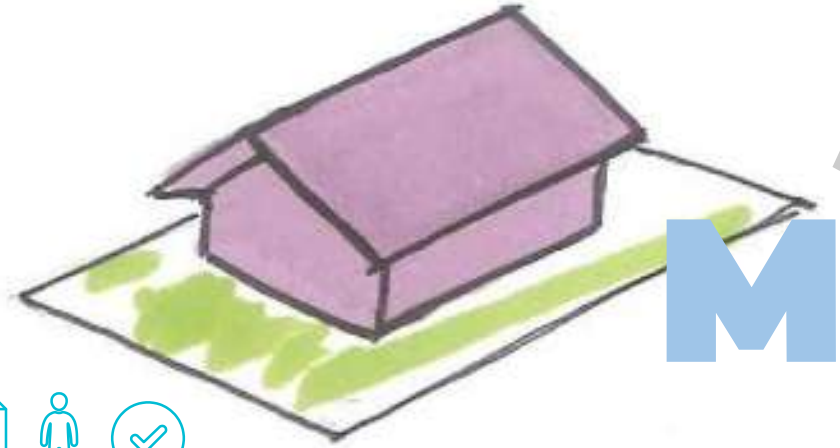
Usucapião

(Aquisição de domínio)

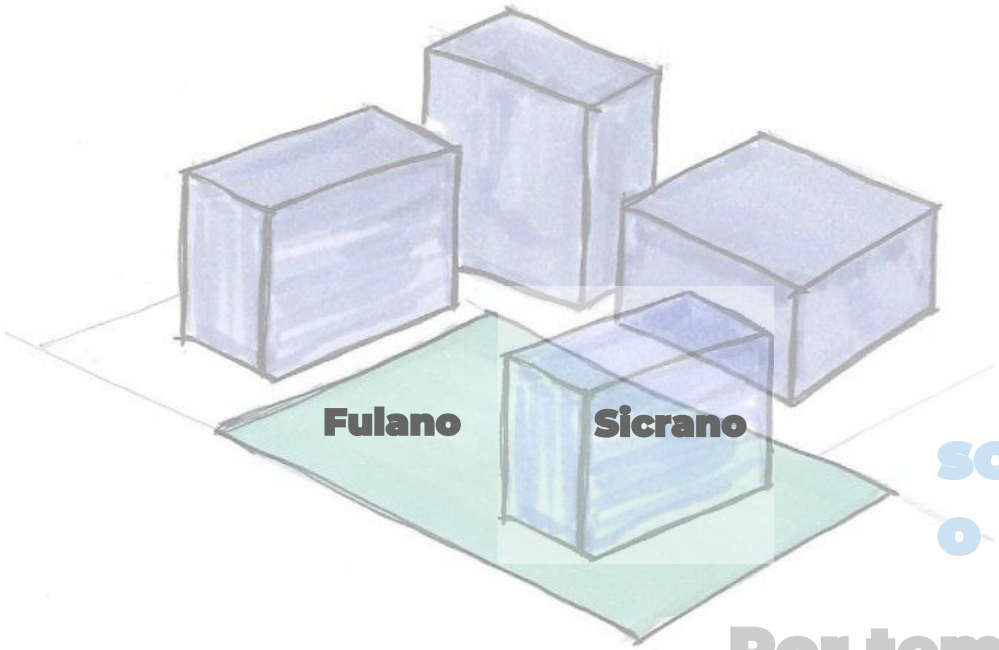
Até 250m²

5 anos

Moradia



Direito de Superfície



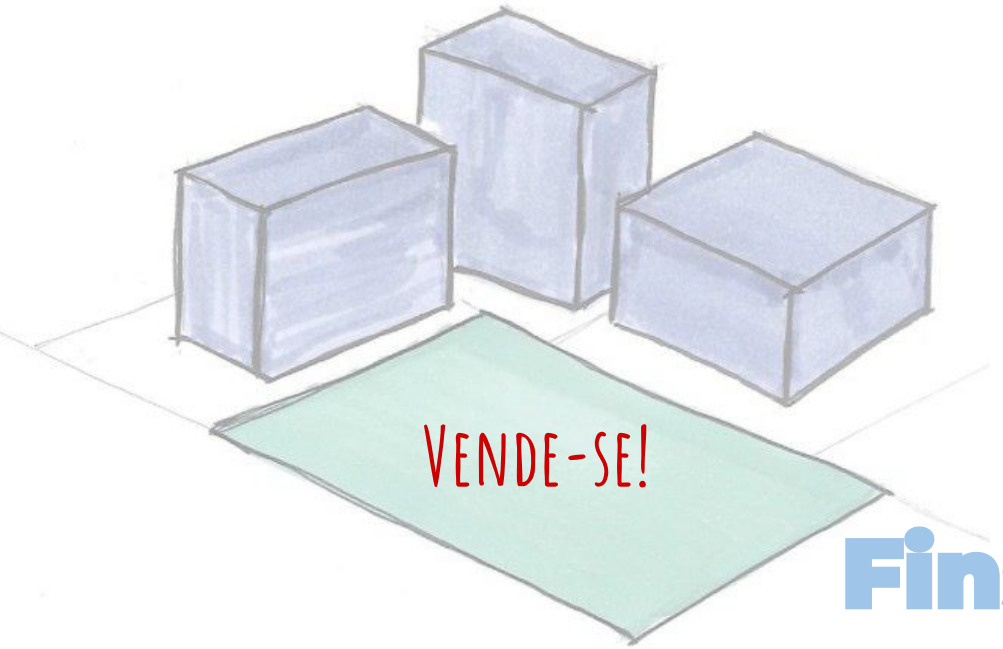
solo, o subsolo ou o espaço aéreo

Oneroso ou não

Por tempo determinado ou indeterminado

Direito de Preempção

(PREFERÊNCIA PARA A COMPRA DE IMÓVEL URBANO)

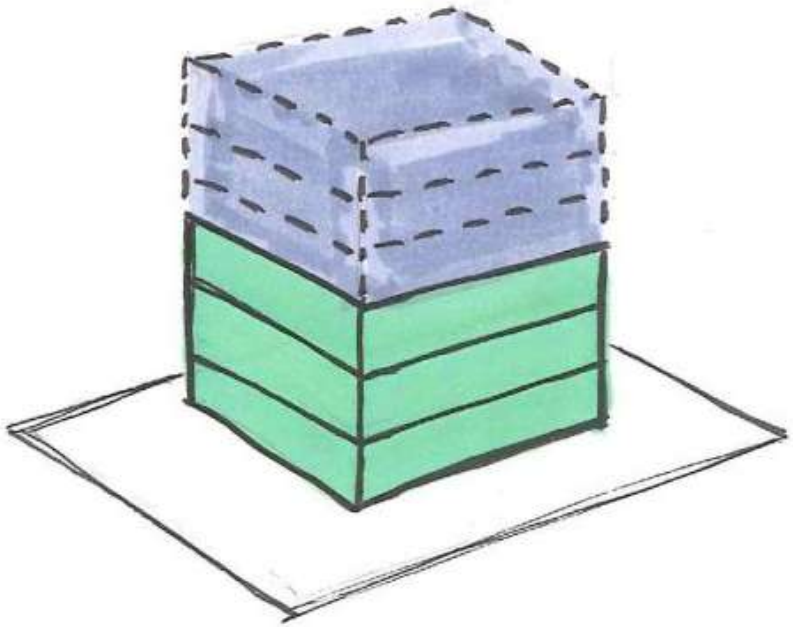


5 anos

Fins específicos

Outorga Onerosa

(ACRÉSCIMO DE POTENCIAL CONSTRUTIVO)

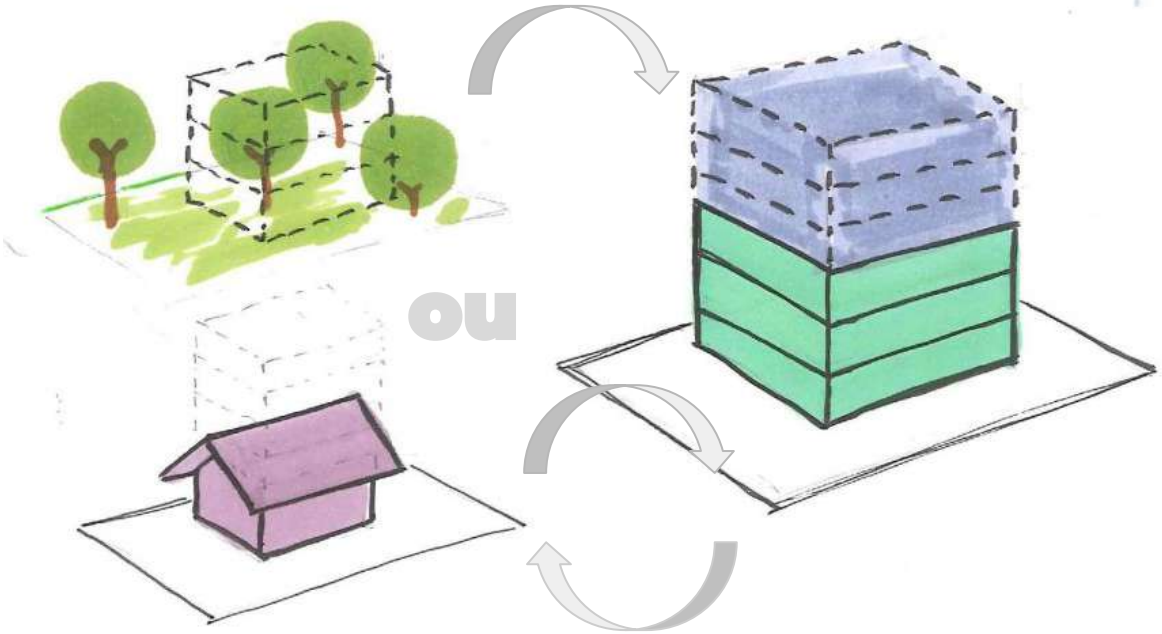


Coeficiente Máximo

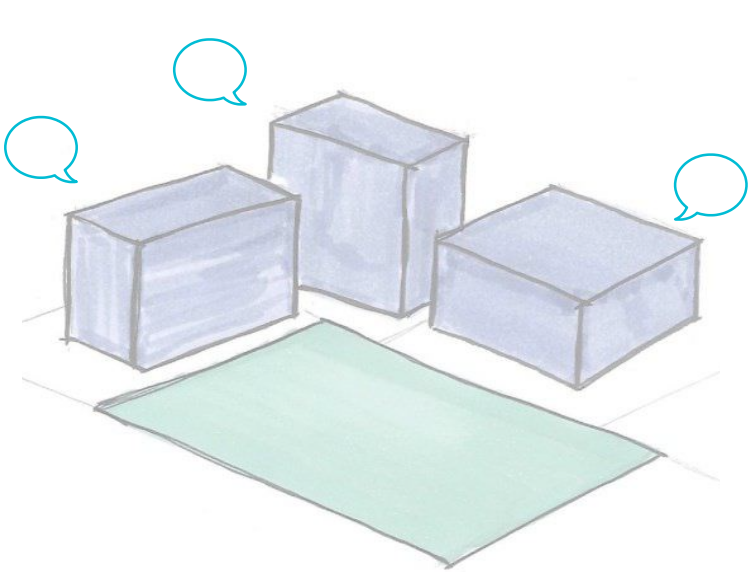
Coeficiente Básico

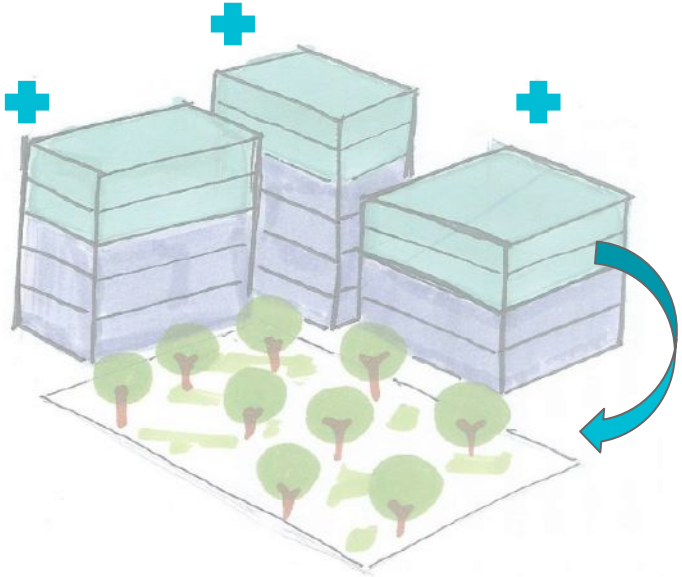
Transferência DC

(TRANSFERIR POTENCIAL CONSTRUTIVO)



Operação Urbana Consorciada





Contrapartidas - Incentivos

transformações urbanísticas estruturais

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Lei Federal n. 13.465/2017

Urbana ou rural

INSTRUMENTOS E PROCESSOS

ATHIS

(Assistência Técnica em Habitações de Interesse Social)

edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação

Renda até 3 SM

Urbana ou rural

recursos de fundos federais direcionados à habitação de interesse social, recursos públicos orçamentários ou por recursos privados

Referendo popular e plebiscito

Plebiscito e **Referendo**

Ato Legislativo
ou
Ato Administrativo

Antes

Depois

Demarcação urbanística

procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

Regularização Fundiária

núcleo urbano informal

Averbação na matrícula

Legitimação de Posse

(TÍTULO DE POSSE DO IMÓVEL)

Regularização Fundiária

Objeto da REURB

conversível em direito real de propriedade

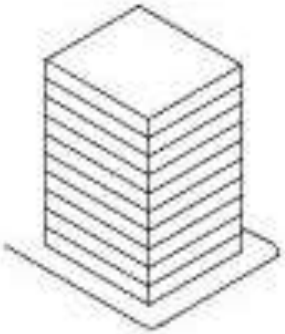
5 anos - título de propriedade nos moldes do usucapião

Outros Instrumentos

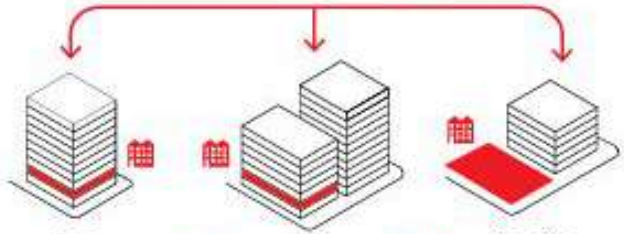
Cota Solidariedade

(São Paulo)

Todo empreendimento com área computável acima de **20 mil m²** deve:



Doar **10%** de sua **área construída** para produção de **HIS**

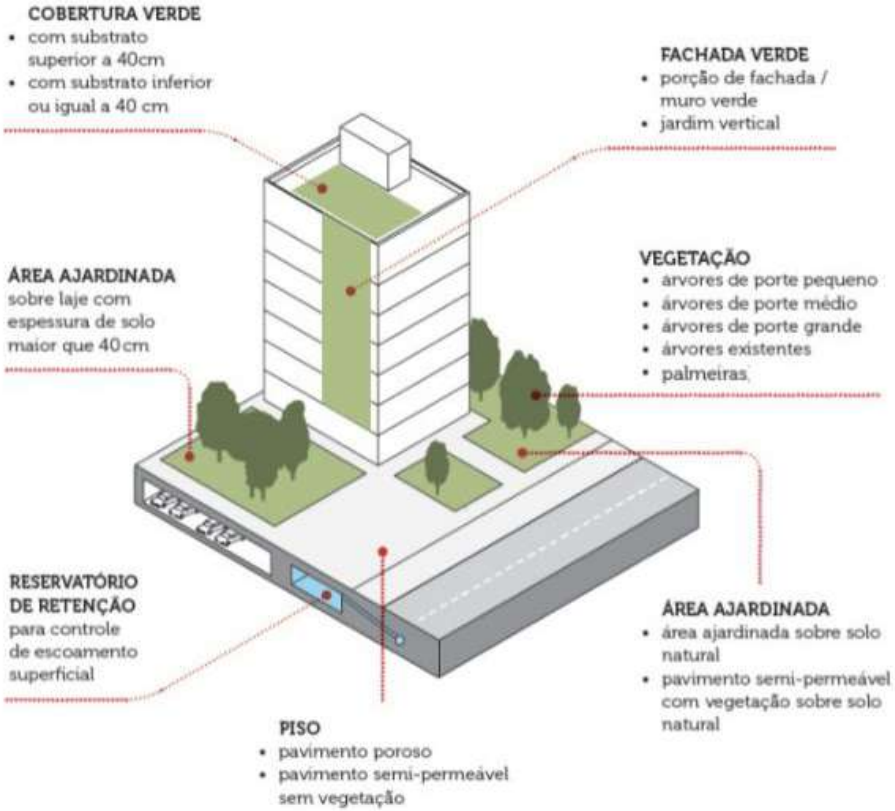


ou

Doar **10%** do valor do terreno ao **FUNDURB,**

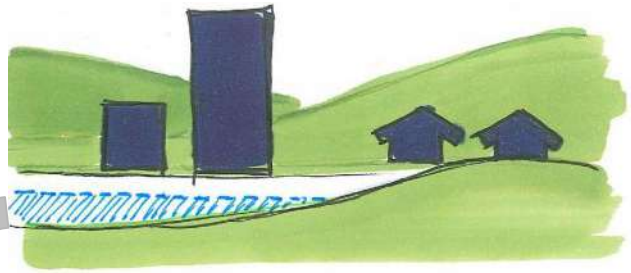
Cota Ambiental

(São Paulo)

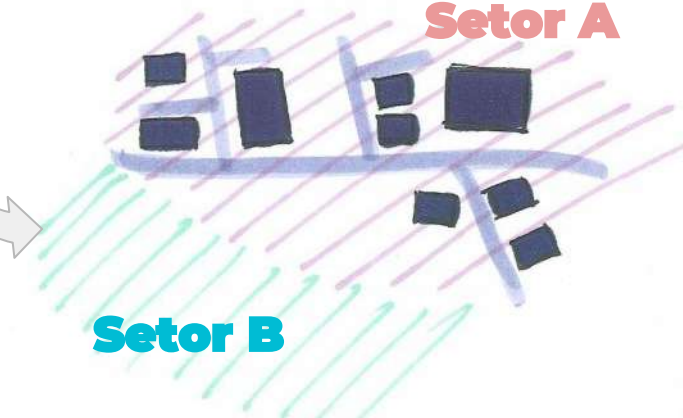


Cota de Inundação

(Blumenau, Nova Iorque)



Setor A



Setor B

Bacias de Retenção

Parques

Usos de Não Permanência

Taxa de Permeabilidade

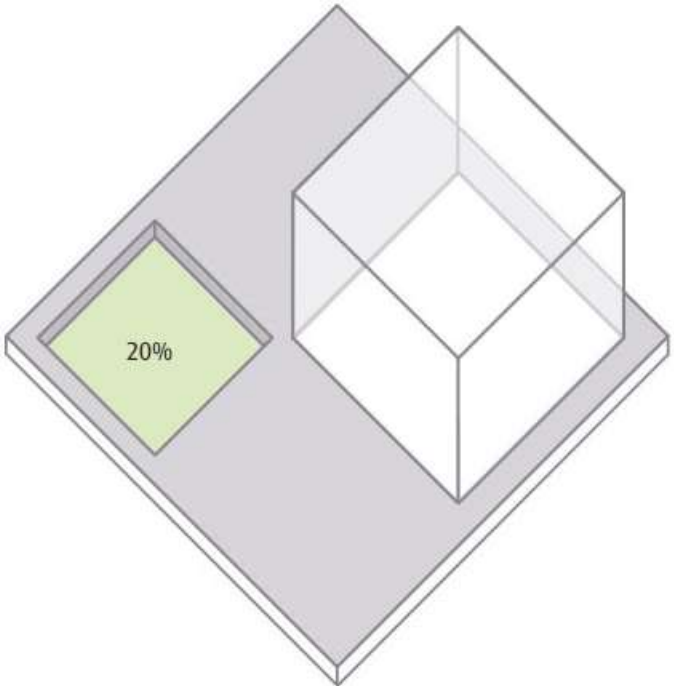
(Joinville)

Taxa de permeabilidade

É a área do lote que deverá ser deixada livre de pavimentação ou construção. Ela serve para absorver a água da chuva.

Como era
Não havia solicitação de área de permeabilidade.

Como fica
Em toda cidade deverá ser deixado, no mínimo, 20% de área permeável no terreno.



Assistência Técnica

(UMA NOVA POSSIBILIDADE)

Baixa renda

Habitação de Interesse Social

Como aprimorar a aplicação da ATHIS considerando a legislação urbanística e ambiental?

Outros

(São Paulo)

- TAC Ambiental;
- TAC Cultural;
- Pagamento por Serviços Ambientais;
- Promoção da Cidadania - palestras e cursos sobre políticas de desenvolvimento urbano;

(Blumenau)

- EIV Simplificado - Polo Gerador de Tráfego;

Recursos para qualificação do ambiente
(saneamento, preservação, recuperação)

Função Social da Cidade

Direito à Cidades Sustentáveis

Fonte:IBAM

Obrigado

rafael.paulino@joinville.sc.gov.br
taline.rolim@joinville.sc.gov.br

Excluir slide