

Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas	
Disciplina: Regularização Fundiária e Plano Diretor	
Unidade 04	
Professor(a): Laura Bueno e Pedro Monteiro	

AULA 4 – O Plano Diretor Participativo

4.1 - Princípios, ZEIS e auto-aplicabilidade

Os princípios e objetivos do Plano Diretor

O Plano Diretor Participativo é o principal instrumento da política de desenvolvimento do Município¹.

Outros instrumentos:

- a lei de parcelamento do solo;
- a lei de uso e ocupação do solo (zoneamento);
- as operações urbanas;
- a planta genérica de valores;
- a política fiscal.

No Plano Diretor, devem ser indicados princípios que norteiem a política habitacional e de regularização fundiária sustentável. A política habitacional deve ser preventiva e corretiva.

Em outros instrumentos, normatizam-se todos os processos de regularização no município.

4.2 - Legislação, investimentos e manutenção urbana

¹ Deve-se destacar que, para a dinâmica econômica e imobiliária, geralmente é mais importante a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. Ela regulamenta e torna aplicáveis diversos instrumentos do Estatuto da Cidade citados no Plano Diretor. Lei livro do prof. Flávio Villaça sobre a experiência de São Paulo. Material de Leitura: A ilusão do Plano Diretor.

É importante ressaltar que a regularização fundiária não depende do plano diretor, mas com ele se consegue melhor embasamento jurídico e político, de forma a diminuir o preconceito e a resistência da opinião pública e da máquina da administração pública.

A criação de zonas especiais de interesse social possibilita a urbanização específica para o local (que terá processo específico – PAL - planta de arruamento e loteamento etc, e matrículas e registros).

As ZEIS concretizam o Interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social.

As ZEIS são chamadas:

ZEHIS (zonas especiais de habitação de interesse social),

SEHIS (setores especiais de habitação de interesse social) ou

AEHIS (áreas especiais de habitação de interesse social)

Elas possibilitam diferenciar os parâmetros urbanísticos exigíveis na zona².

A Gestão do Plano Diretor e do Processo de Planejamento Permanente apresenta os principais instrumentos:

- Estrutura administrativa da política urbana e habitacional;
- Integração administrativa e regional (regiões metropolitanas, áreas protegidas);
- Criação do Conselho de Acompanhamento da Elaboração do Plano Diretor;
- Implantação do Sistema de Informações Municipais Geográficas;

² Selecionamos os conceitos de ZEIS de alguns municípios, no **Material de Leitura** LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS SOBRE ZEIS.

- Estruturação de um sistema de gestão ambiental (gestão integrada do saneamento ambiental)

É importante que a fiscalização, o controle urbano e a orientação técnica sejam organizados incluindo os setores irregulares da cidade, criando-se uma nova cultura, tanto administrativa quanto popular.

4.3 - O planejamento participativo e a sustentabilidade da regularização

A Constituição do Plano Diretor

São elementos constitutivos do Plano Diretor, relevantes para a Regularização Fundiária:

- O Ordenamento do Território – Macrozoneamento e Setores Especiais;
- O Controle da Ocupação e do Uso do Território;
- A Estruturação do Território;
- A Gestão Ambiental do Município;
- A Política Habitacional;
- A Gestão do Plano Diretor e o Processo de Planejamento Permanente do Município.

Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- Conselhos Municipais;
- Debates, audiências e consultas públicas;
- Conferências Municipais;
- Iniciativa popular de projetos de lei, conforme estabelecido em leis superiores.