

O plano diretor é um instrumento de planejamento urbano que orienta o crescimento e o desenvolvimento das cidades, aprovado mediante lei municipal.

O planejamento do plano diretor pode ser dividido em 5 etapas:

Etapa	Descrição
1º etapa: Realização de diagnósticos e análise do passado e do presente	É realizada uma análise da situação atual do município, visando identificar os principais problemas e desafios urbanos.
2º etapa: Definição de visão de futuro e estimula objetivos, metas e indicadores	Nesse momento, são coletados dados e informações sobre a cidade, a partir de fontes diversas, como censos, pesquisas, imagens de satélite e outros documentos.
3º etapa: Define políticas públicas, programas e ações	Nesta etapa, são elaboradas as diretrizes e propostas para o desenvolvimento urbano da cidade.
4º etapa: Aprovação e execução do plano	Nesse momento, as diretrizes e propostas elaboradas na etapa anterior são apresentadas à população para discussão e revisão, em um processo democrático.
5º etapa: Avaliação de resultados, revisão e ajustes	Por fim, o plano diretor é submetido à aprovação da Câmara Municipal, que deve ser aprovado mediante lei municipal.

Planejamento territorial do espaço urbano

Planejamento supralocal

Nacional, estadual e metropolitano (PDUI).

No estatuto da metrópole, temos a figura do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI), uma forma de planejamento supralocal de caráter metropolitano.

Planejamento local

Plano Diretor e Planos Microrregionais através de planos das operações urbanas consorciadas (OUC).

Plano setorial

Mobilidade, saneamento, segurança pública, etc.

Fundamentos legais do plano diretor

O plano diretor tem seu fundamento primordial na Constituição Federal nos art. 30, VIII, art. 182, §1º, e após a Constituição esse tema foi introduzido no Estatuto da Cidade no art. 4º, III, “a” e arts. 39–42.

- Constituição Federal – art. 30, VIII; art. 182, §1º
- Estatuto da Cidade – art. 4º, III, “a”; arts. 39–42

Conteúdo do Plano diretor

O conteúdo mínimo do plano diretor está disciplinado no art. 42 do Estatuto da Cidade, que dispõe da necessidade de delimitação das seguintes áreas:

- Áreas para parcelamento e edificação compulsórios
- Áreas sujeitas à preempção
- Áreas em que há outorga onerosa
- Áreas em que há alteração de uso
- Áreas em que há transferência do direito de construir
- Áreas para aplicação de operações urbanas
- Sistema de acompanhamento e controle

Atenção: Apesar dessa redação, vários dos instrumentos apontados não são de uso obrigatório; apenas será obrigatório se o Município decidir utilizar esses instrumentos mencionados. Por exemplo: se o Município decidir utilizar o direito à preempção, é necessário que o plano diretor mencione.

O plano diretor tem conteúdo opcional amplo, exemplos:

- Definição de metas de médio e longo prazo
- Medidas de fomento
- Definição de macrozonas
- Diretrizes para a lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS)

Em certos casos, substitui a própria lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS), já que muitas vezes muitos municípios não têm condições técnicas de elaboração do plano diretor.

Observação

Resoluções do Conselho Nacional de Cidades (CONCID) que tratam do plano diretor: CONCID n. 34/2005 e 164/2014.

Essas resoluções preveem:

- Ações para assegurar a função social da cidade e da propriedade urbana dentro do plano diretor
- Apresentação de temas prioritários e estratégias

Por fim, o Estatuto da Cidade foi reformado pela Lei de Política Civil (Lei nº 12.608/12), que incluiu o art. 42-A, estabelecendo planos diretores em áreas de desastres.

Insta salientar que o conteúdo do plano diretor se harmonizará aos planos de recursos hídricos.