

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 art. 39-42.

- Constituição Federal – Art. 30, VIII, art. 182, §1º;
- Estatuto da Cidade - Art.4º, III, “a” e art. 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), etc.;

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 de 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.