



3. O Plano Diretor

O Plano Diretor é o principal instrumento de política urbana, que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

É no Plano Diretor que os moradores definem o que querem para a sua cidade e quais são as regras que devem ser seguidas para que a propriedade urbana cumpra sua função social.

O Estatuto da Cidade estabelece que o Plano Diretor deva ser construído de forma participativa, com a participação de órgãos colegiados e a realização de audiências para toda a população interessada, entre outros instrumentos de democratização da gestão das cidades a serem utilizados, conforme seu art. 43. Vale lembrar que, em 2005, o Conselho Nacional das Cidades aprovou a Resolução nº 25, que contém orientações e recomendações para a elaboração de planos diretores seguindo o processo participativo.

O Plano Diretor pode definir, por exemplo, que um imóvel vazio ou subutilizado não está cumprindo a sua função social e associar obrigações e penalidades ao proprietário desse imóvel. Isso tudo deve ser pactuado no processo de elaboração do Plano Diretor e contribuir para a realização da função social da cidade.

A função social da cidade e da propriedade foi demanda da sociedade civil que resultou na inclusão do capítulo “Da Política Urbana” na Constituição de 1988. Há 15 anos, foi aprovado o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta esses artigos constitucionais, estabelecendo normas de ordem pública e de interesse social para regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e do bem-estar dos cidadãos em todo o território nacional.



É importante que todos os municípios elaborem seus planos diretores para planejar seu território e estabelecer as ferramentas de gestão municipal necessárias para um desenvolvimento urbano adequado. Também é preciso lembrar que, pela Constituição Federal, somente o Plano Diretor pode definir se uma propriedade urbana está cumprindo ou não sua função social. Esse é o mecanismo existente hoje na legislação para propiciar que o interesse da coletividade se sobreponha ao interesse individual.

Apesar de grande parte dos municípios enquadrados nos critérios de obrigatoriedade estabelecidos pela Constituição e pelo Estatuto da Cidade terem elaborado e aprovado o Plano Diretor, isso não tem garantido cidades participativas, inclusivas e socialmente justas. O cumprimento da função social da cidade e da propriedade, uma vez que não tem havido uma efetiva aplicação dos instrumentos voltados a esses objetivos, não tem se consolidado nos municípios.

O processo verdadeiramente participativo na elaboração dos Planos Diretores deve ter sequência na sua implementação para transformar o cenário atual, buscando garantir a função social da cidade e da propriedade.

O ciclo da 6ª Conferência coincide com o prazo de revisão dos Planos Diretores em muitos municípios. É o momento certo de olharmos para a cidade que temos, de planejarmos a cidade que queremos, de pensar na função social da cidade, de regular a função social da propriedade, de forma a alcançar cidades inclusivas, participativas e socialmente justas.