

Manual para Elaboração e Revisão de Planos Diretores Municipais

COMO CONSTRUIR O FUTURO DO SEU MUNICÍPIO

2026

AGÊNCIA ESTADUAL DE PLANEJAMENTO E PESQUISAS DE PERNAMBUCO - CONDEPE/FIDEM

Conde da Boa Vista, 1450 - Boa Vista - Recife - PE. CEP 50060-001

Telefone: (81) 3182.4400

E-mail: condepefidem@condepefidem.pe.gov.br

Site: <https://www.condepefidem.pe.gov.br/>

SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DE PERNAMBUCO – SEBRAE

Rua Tabaiaras, 360, Ilha do Retiro, Recife - PE. CEP: 50.750-230

Site: <https://www.sebrae.com.br/pernambuco>

AGÊNCIA ESTADUAL DE PESQUISA E PLANEJAMENTO DE PERNAMBUCO
CONDEPE/FIDEM. **Manual para Elaboração e Revisão de Planos Diretores
Municipais:** Como construir o futuro da sua cidade. Recife, 2026. 102f.:

ISBN: 978-85-99590-19-5

URBANISMO; PLANO DIRETOR; MANUAL; ELABORAÇÃO; PERNAMBUCO

Realização



Apoio



GOVERNO DO ESTADO DE PERNAMBUCO

RAQUEL TEIXEIRA LYRA LUCENA
Governadora do Estado de Pernambuco

PRISCILA KRAUSE BRANCO
Vice-Governadora do Estado de Pernambuco

**AGÊNCIA ESTADUAL DE PLANEJAMENTO E PESQUISAS DE PERNAMBUCO -
CONDEPE/FIDEM**

DIOGO DE CARVALHO BEZERRA
Diretor-Presidente

AMANDA JACQUELINE FREITAS DE OLIVEIRA
Assessora Especial da Presidência

HELOÍSA RENATHA LEÔNCIO VILA NOVA SOARES
Diretora de Estudos, Pesquisas e Estatística

HORTÊNSIA NUNES BRAZ DE OLIVEIRA
Diretora de Planejamento e Ordenamento Territorial

MARCOS LUÍS CAMPELO LIRA
Diretor de Gestão Administrativa e Financeira

CARLOS ALBERTO GOMES DE AMORIM FILHO
Diretor de Governança Metropolitana Interfederativa

**SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DE
PERNAMBUCO – SEBRAE**

FAUSTO FALCÃO PONTUAL
Presidente do Conselho Deliberativo Estadual

MURILO ROBERTO DE MORAES GUERRA
Diretor-Superintendente

MARIA JOSIANA FERREIRA ROCHA
Diretora Técnica

DEBORAH CARVALHO GUERRA
Diretora de Administração e Finanças

PRISCILA MARIA LAPA
Gerente da Unidade de Políticas Públicas

RAPHAEL DOS SANTOS D'EMERY GOMES
Analista de Políticas Públicas

Ficha Técnica

► **REDAÇÃO E ORGANIZAÇÃO:**

Diretoria de Planejamento e Ordenamento Territorial (DPOT) - CONDEPE/FIDEM

Andrezza Aguiar Accioly Rocha

Cláudia Soares de Melo

Hortênsia Nunes Braz de Oliveira

Jéssica Renata Macêdo dos Santos

Maria das Graças de Albuquerque Tavares

Taísa Gueiros Barbosa

► **CARTOGRAFIA E DADOS:**

Diretoria de Estudos, Pesquisas e Estatísticas (DEPE) - CONDEPE/FIDEM

Gabriele Ingrid Santos Soares

Rita de Cássia Sacramento Souza Leão

Vinícius Buarque Ferreira de Lima

► **DIAGRAMAÇÃO E PROJETO GRÁFICO:**

Assessoria de Comunicação e Imprensa (ACOM) - CONDEPE/FIDEM

Rhayanna Felix Marinho Silva

► **COLABORAÇÃO:**

Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas - SEBRAE

Murilo Guerra

Priscila Maria Lapa

Raphael dos Santos D`emery Gomes

Secretaria de Projetos Estratégicos - SEPE

Lucas Ferreira da Silva

► **ILUSTRAÇÕES:**

Freepik / Google Imagens / Flaticon

APRESENTAÇÃO

A Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco – **CONDEPE/FIDEM** - originada da unificação das atribuições historicamente desempenhadas pelo antigo Instituto de Planejamento de Pernambuco (**CONDEPE**) com a Fundação de Desenvolvimento Municipal (**FIDEM**), atua em todo o território pernambucano como órgão estratégico do Governo do Estado na formulação, coordenação e apoio às políticas de planejamento e ordenamento territorial.

Instituída como entidade da administração indireta, de natureza autárquica, com autonomia administrativa e financeira, a Agência tem, entre suas atribuições legais, a promoção do desenvolvimento municipal, regional e metropolitano, bem como o suporte técnico aos processos de planejamento e gestão do território.

Ao longo de sua trajetória, a **CONDEPE/FIDEM** consolidou-se como referência na produção de estudos, no assessoramento técnico aos municípios e no fortalecimento da governança interfederativa, especialmente em contextos que demandam articulação entre escalas locais e supralocais. Essa atuação tem sido fundamental para qualificar políticas urbanas, orientar decisões públicas e apoiar a construção de instrumentos capazes de responder aos desafios contemporâneos do desenvolvimento urbano.

É nesse contexto que a Agência **CONDEPE/FIDEM** apresenta o 'Manual para Elaboração e Revisão de Planos Diretores'

Municipais, concebido como instrumento de apoio técnico e metodológico aos gestores públicos, equipes técnicas municipais e à sociedade civil organizada.

O manual tem caráter orientador e busca contribuir para processos de elaboração e revisão de planos diretores alinhados à legislação urbanística vigente, aos princípios do Estatuto da Cidade e às dinâmicas territoriais atuais, reconhecendo a complexidade dos processos urbanos e a importância do planejamento participativo, integrado e tecnicamente fundamentado.

O material conta, ainda, com a parceria do Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – **SEBRAE**, que contribui de forma complementar ao conteúdo do manual, indicando etapas do processo de revisão dos planos diretores nas quais sua atuação pode apoiar os municípios, especialmente no que se refere ao fortalecimento do ambiente econômico local e ao diálogo com o setor produtivo, além de apoiar a viabilização da publicação deste material.

Ao reunir diretrizes, conceitos e orientações práticas, este manual pretende subsidiar escolhas mais qualificadas no planejamento municipal, fortalecendo a função social da cidade e do território e apoiando a construção de cidades mais equilibradas, inclusivas e preparadas para enfrentar os desafios presentes e futuros.

Sumário

- 11** | **Capítulo 1**
O QUE É O PLANO DIRETOR?
- 19** | **Capítulo 2**
QUAL A IMPORTÂNCIA DE ELABORAR
OU REVISAR UM PLANO DIRETOR?
- 23** | **Capítulo 3**
EXISTEM OUTROS PLANOS
OBRIGATÓRIOS? QUAIS?
- 29** | **Capítulo 4**
PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS -
QUAL O QUADRO ATUAL NO ESTADO
DE PERNAMBUCO?
- 35** | **Capítulo 5**
COMO A AGÊNCIA CONDEPE/FIDEM
PODE APOIAR?
- 39** | **Capítulo 6**
COMO O SEBRAE PODE AJUDAR?
- 43** | **Capítulo 7**
COMO ESTRUTURAR UMA EQUIPE
TÉCNICA E ACESSAR APOIO
INSTITUCIONAL?
- 47** | **Capítulo 8**
QUAIS SÃO AS ETAPAS DO
PROCESSO?
- 53** | **Capítulo 9**
COMO É FEITO O DIAGNÓSTICO
DO TERRITÓRIO?
- 59** | **Capítulo 10**
COMO DEFINIR ESTRATÉGIAS E
DIRETRIZES?

63 | **Capítulo 11**
QUAIS OS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS?

69 | **Capítulo 12**
COMO GARANTIR A PARTICIPAÇÃO
POPULAR E A GESTÃO DEMOCRÁTICA?

73 | **Capítulo 13**
COMO VIABILIZAR A APROVAÇÃO
LEGAL DO PLANO DIRETOR?

77 | **Capítulo 14**
COMO IMPLEMENTAR E MONITORAR O
PLANO DIRETOR?

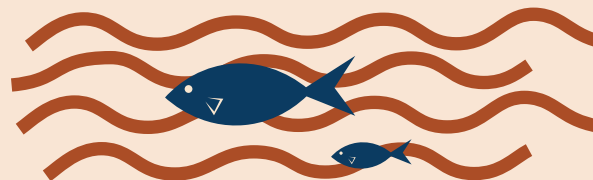
81 | **Capítulo 15**
QUAL A RELAÇÃO DOS PLANOS
DIRETORES COM OS 'OBJETIVOS DO
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL'
(ODS)?

85 | **Capítulo 16**
COMO O GESTOR PODE CONDUZIR
UM PLANO DIRETOR EFICAZ
E PARTICIPATIVO?

89 | FONTES E CONTATOS ÚTEIS

93 | GLOSSÁRIO BÁSICO

97 | APÊNDICE



1

*O QUE É O PLANO
DIRETOR?*

O que é o Plano Diretor?

Instrumento fundamental do planejamento territorial no Brasil e com origens que remontam ao início do século XX, quando começaram a surgir os primeiros projetos de ordenamento urbano inspirados por modelos europeus e norte-americanos, ao longo dos anos o Plano Diretor evoluiu para incorporar uma visão mais ampla e democrática do município.

No contexto das profundas transformações sociais e territoriais observadas nas últimas décadas, marcadas pela transição do Brasil de um país predominantemente rural para uma realidade essencialmente urbana, em que mais de 85% da

população passou a residir nas CIDADES, o planejamento urbano consolidou-se como elemento central para o desenvolvimento nacional e a promoção da qualidade de vida da população.

A Constituição Federal de 1988 inaugurou um novo paradigma da política urbana, posteriormente associado pela doutrina ao direito à cidade. Esse marco foi fortalecido com a promulgação do Estatuto da Cidade ([Lei nº 10.257/2001](#)) que regulamentou a política urbana no Brasil e estabeleceu o Plano Diretor como instrumento legal obrigatório para os municípios com:

- ✦ *Mais de 20 mil habitantes;*
- ✦ *Inseridos em regiões metropolitanas, aglomerações urbanas, turísticas ou de impacto ambiental relevante;*
- ✦ *Áreas incluídas no cadastro nacional de municípios suscetíveis a deslizamentos, inundações ou processos geológicos/hidrológicos;*
- ✦ *Onde o Poder Público Municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal.*

1. Foram utilizadas ferramentas de Inteligência Artificial de apoio (ChatGPT – OpenAI) para revisão textual do manual, sempre validadas pela equipe técnica.

Desde a edição do Estatuto da Cidade ([Lei nº 10.257/2001](#)), as expectativas sobre as cidades brasileiras deixaram de se orientar apenas pela ideia de crescimento urbano acelerado e expansão territorial contínua, passando a lidar com um cenário mais complexo.

Na prática, isso significa que os desafios contemporâneos se deslocaram do “crescer” para o “como crescer” (ou estabilizar) com qualidade: requalificação de áreas consolidadas, redução de desigualdades socioespaciais, enfrentamento do déficit habitacional, adaptação climática e gestão de riscos, transição para mobilidade sustentável e saneamento universal.

Nesse contexto, o Estatuto da Cidade permanece como base da política urbana municipal (funções sociais da cidade e da propriedade, instrumentos urbanísticos e gestão democrática) mas a agenda atual exige articulá-lo de forma mais explícita à escala metropolitana.

Além disso, o Estatuto da Cidade determina que a revisão do Plano Diretor deve ocorrer pelo menos a cada 10 anos, preferencialmente mediante processo participativo equivalente ao de sua elaboração, com participação ativa de gestores e sociedade civil, tendo em vista que o instrumento se mantenha atualizado frente às transformações sociais, ambientais e econômicas.

Theatro Cinema Guarany
Triunfo/PE



Evolução normativa da política urbana brasileira

- **A Constituição Federal de 1988**
 - estabelece, em seu art. 182, §1º, que o Plano Diretor deve ser aprovado pela câmara de vereadores local para se tornar instrumento básico da Política Urbana Municipal.

- **A Lei de Improbidade Administrativa - Lei nº8.429/1992** estabelece que o descumprimento pode ser interpretado como improbidade administrativa, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial, por violar princípios da legalidade e eficiência.

1988

1992

Estatuto da Metrópole - Lei nº 13.089/2015

estabelece diretrizes para o planejamento e a gestão das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, promovendo a governança interfederativa entre estados e municípios. Institui o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUi) para coordenar funções públicas de interesse comum e orientar o desenvolvimento regional sustentável.

A Lei Federal nº 14.285/2021

Altera as regras aplicáveis às APPs no entorno de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas, impactando a regulamentação urbanística municipal e a adequação dos Planos Diretores.

2001

O Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001, em seu art. 2º, incisos II e XIII; art. 40, §1º e 2º; art. 41; art. 43 e art. 44, diz que o Plano Diretor é o principal instrumento do planejamento urbano municipal, devendo ser elaborado com ampla participação popular e instituído por meio de lei específica aprovada na câmara municipal, contendo os elementos essenciais ao ordenamento do território. Sua elaboração é obrigatória para municípios que atendem a certos critérios, devendo garantir a gestão democrática por meio de audiências públicas, debates, consultas e conselhos com representação da sociedade civil e do poder público.

2005

Conselho das Cidades - Resolução nº 25/2005, define critérios para a participação popular no Plano Diretor.

2015

2021

O que é o Plano Diretor?



Torre de Cristal
Recife/PE

Fomentando os avanços introduzidos pelo Estatuto da Cidade, cuja matriz conceitual está ancorada no fortalecimento da autonomia municipal, dinamização econômica e da capacidade local de planejamento e desenvolvimento urbano, o Estatuto da MetrÓpole (Lei nº 13.089/2015) **estabelece prazo de 3 anos para elaboração dos PDUs pelas regiões metropolitanas** e desloca o eixo do planejamento para a escala supramunicipal.

Nesse novo marco, a ênfase recai sobre a cooperação interfederativa, o compartilhamento de responsabilidades e a coordenação de políticas públicas voltadas às funções públicas de interesse comum, reconhecendo que os processos de urbanização, mobilidade, habitação, saneamento e desenvolvimento econômico transcendem os limites político-administrativos municipais.

Assim, o Estatuto da MetrÓpole não substitui a lógica concorrencial do desenvolvimento local, mas a complementa, ao estabelecer mecanismos de governança integrada capazes de alinhar estratégias municipais individuais a objetivos metropolitanos comuns, mitigando externalidades negativas e promovendo maior eficiência territorial e equidade socioespacial.

Elaboração do Plano



Alinhamento
Institucional



Lançamento
da Revisão
do Plano



Levantamento
da Realidade
Local -
Diagnóstico
Territorial



Visão de
Futuro,
Diretrizes e
Propostas



Consolidação
e Validação
das Propostas



Regulamentação
do Plano



Gestão,
Implementação e
Monitoramento
Contínuo

O descumprimento da obrigação legal de elaborar ou revisar o Plano Diretor pode gerar responsabilização dos agentes públicos competentes, observadas as circunstâncias do caso e a legislação aplicável.



2

*QUAL A IMPORTÂNCIA
DE ELABORAR OU
REVISAR UM PLANO
DIRETOR?*

Qual a importância de elaborar ou revisar um Plano Diretor?

Sendo um instrumento estratégico sob responsabilidade do Município, o Plano Diretor possibilita o crescimento urbano de forma ordenada, sustentável e socialmente justa, buscando equilibrar:



O Plano Diretor delimita zonas de uso e ocupação do solo, define diretrizes para a mobilidade urbana, para a preservação ambiental, bem como assegura a conformidade com o Estatuto da Cidade ao estabelecer parâmetros para a edição e articulação coerente das normas urbanísticas. Ele orienta o planejamento territorial do município para o horizonte de dez anos, direcionando a atuação do poder público na organização do crescimento urbano, na qualificação das áreas consolidadas e na promoção da função social da cidade.

Dessa forma, compreende-se que a importância de elaborar ou revisar um Plano Diretor não é apenas uma exigência legal, mas uma **oportunidade estratégica para os municípios planejarem seu futuro com base em diagnósticos atualizados, participação social e diretrizes bem orientadas**. Um Plano bem desenvolvido fortalece a gestão pública, orienta os investimentos necessários, contribui para a redução das injustiças territoriais e favorece a construção de cidades mais resilientes e inclusivas.



Mais do que um instrumento regulatório, o Plano Diretor busca auxiliar na estruturação e orientação do desenvolvimento urbano de forma equilibrada, sustentável e socialmente justa.

3

*EXISTEM OUTROS
PLANOS
OBRIGATÓRIOS?
QUAIS?*

Existem outros planos obrigatórios? Quais?

Sim. Antes de iniciar ou revisar o plano diretor é fundamental ter uma visão do conjunto de planos que, por força legal, compõem o sistema do planejamento municipal. Esses instrumentos devem dialogar entre si de forma integrada e coerente, contribuindo para a efetividade das políticas públicas. O quadro a seguir apresenta um resumo dos principais planos municipais setoriais, suas finalidades, marcos legais e a relação que mantêm com o plano diretor.

Quadro-Resumo – Planos Municipais Obrigatórios e Recomendados

PLANO	FINALIDADE PRINCIPAL	BASE LEGAL	QUEM DEVE FAZER
Plano Diretor	Organizar o uso e ocupação do solo urbano, orientar o crescimento da cidade e assegurar o pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade.	Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)	Municípios com mais de 20 mil habitantes, em áreas metropolitanas ou especiais.
Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB)	Planejar e organizar os serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de resíduos sólidos e drenagem urbana.	Lei Federal nº 11.445/2007 (atualizada pela Lei nº 14.026/2020)	Todos os municípios.
Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PMMU)	Planejar transporte público, acessibilidade e circulação urbana.	Lei nº 12.587/2012	Municípios com mais de 20 mil habitantes ou que recebem recursos de mobilidade.
Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS)	Organizar a coleta, destinação e tratamento de resíduos urbanos.	Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010)	Todos os municípios.

PLANO	FINALIDADE PRINCIPAL	BASE LEGAL	QUEM DEVE FAZER
Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR)	Mapear áreas de risco e definir estratégias para prevenção de desastres e proteção da população.	Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (Lei Federal nº 12.608/2012)	Municípios com áreas de risco mapeadas ou reconhecidas.
Plano Municipal de Educação (PME)	Definir metas e estratégias educacionais para 10 anos.	Lei nº 13.005/2014 (PNE)	Todos os municípios.
Plano de Contingência de Defesa Civil	Estabelecer a elaboração de planos de contingência, especialmente para municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de desastres.	Lei nº 12.608/2012	Municípios com áreas de risco ou recorrência de eventos extremos. .
Plano Municipal de Saúde	Planejar ações e metas do SUS no município.	Lei nº 8.080/1990	Todos os municípios.
Plano de Ação para Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas	Estabelecer metas e estratégias locais para enfrentar os impactos das mudanças climáticas.	Alinhado a marcos internacionais e à Política Nacional sobre Mudança do Clima (Lei nº 12.187/2009)	Recomendado para municípios suscetíveis aos impactos das mudanças climáticas.
PPA, LDO e LOA ²	Planejamento orçamentário de médio e curto prazo (gestão pública).	Constituição Federal (Arts. 165-167)	Todos os municípios.

2. PPA - Plano Plurianual / LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias / LOA - Lei Orçamentária Anual

Existem outros planos obrigatórios? Quais?

Sempre que possível, é recomendável integrar os planos citados ao Plano Diretor, promovendo coerência entre as políticas públicas territoriais e setoriais. Essa articulação fortalece a efetividade do planejamento urbano e amplia as possibilidades de acesso a recursos, convênios e programas federais.

Considerando que a gestão democrática da cidade é um dos princípios fundamentais do Estatuto da Cidade, o processo de elaboração ou revisão do Plano Diretor deve ser amplamente participativo, envolvendo representantes de diferentes setores da sociedade.

A ausência da articulação desses instrumentos pode impedir o município de receber verbas federais, firmar convênios ou atender exigências legais.

O Sebrae disponibiliza soluções que podem ser integradas ao processo de elaboração do Plano Diretor, como:

- ✦ Mapeamento de vocações econômicas locais: identificando setores estratégicos para orientar políticas de desenvolvimento urbano.
- ✦ Ferramentas de desburocratização: apoio à simplificação de processos para abertura de empresas e melhoria do ambiente de negócios.
- ✦ Capacitação de gestores públicos: por meio de programas como 'Liderança para Desenvolvimento Regional' e 'Cidade Empreendedora', que fortalecem a governança municipal.
- ✦ Consultorias e diagnósticos setoriais: voltadas para turismo, agronegócio, comércio e serviços, alinhando o planejamento urbano às oportunidades econômicas.

A participação social é decisiva para que o Plano reflita as reais necessidades, interesses e aspirações da população.

Assim sendo, os principais atores desse processo são:

Gestores públicos e técnicos municipais: responsáveis por coordenar o processo e garantir a legalidade e a qualidade técnica;

Câmara Municipal: exerce papel essencial tanto no processo de elaboração do Plano Diretor quanto em sua aprovação como lei, podendo, também, contribuir com o debate junto à população;

Conselhos municipais: como os de planejamento, habitação, mobilidade, meio ambiente (entre outros) que representam diferentes segmentos da sociedade;

Movimentos sociais, associações comunitárias, coletivos e organizações da sociedade civil: trazem a visão e dão voz às comunidades e aos grupos locais;

Empresários, comerciantes, agricultores e representantes do setor produtivo: que contribuem com o olhar sobre o desenvolvimento econômico local;

Moradores em geral: especialmente por meio da participação em audiências públicas, oficinas participativas e consultas populares;

Universidades, pesquisadores e profissionais especializados: que podem oferecer suporte técnico e acadêmico, contribuindo para a qualificação do processo.

Um Plano Diretor eficaz nasce do diálogo entre todos os atores envolvidos. Quanto maior a diversidade das vozes ouvidas, mais justo, realista e legítimo será o instrumento frente às necessidades da população e os desafios do território.



4

*PLANOS DIRETORES
MUNICIPAIS –
QUAL O QUADRO
ATUAL NO ESTADO
DE PERNAMBUCO?*

Planos Diretores Municipais – Qual o quadro atual no Estado de Pernambuco?

Pernambuco é um estado localizado no Nordeste do Brasil, com ocupação territorial de 98.067,879 km² e população estimada em 9.562.007 habitantes pelo Censo Demográfico 2025 do IBGE, a segunda maior da região, atrás apenas da Bahia. Essa população está distribuída por 184 municípios do estado e pelo distrito estadual de Fernando de Noronha, com mais de 80% da população vivendo em áreas urbanas.

O estado é dividido em 12 Regiões de Desenvolvimento (RDs) – Região Metropolitana, Sertão do São Francisco, Agreste Central, Mata Sul, Agreste Meridional, Mata Norte, Sertão do Araripe, Sertão do Moxotó, Sertão de Itaparica, Agreste Setentrional, Sertão do Pajeú e Sertão Central – que agrupam os municípios conforme suas características geográficas, socioeconômicas e culturais, servindo de base para o planejamento e a execução das políticas públicas.

Em levantamento realizado pela agência **CONDEPE/FIDEM** no ano de 2026, 101 municípios pernambucanos possuem obrigatoriedade de elaborar um Plano Diretor Municipal (PDM), segundo critérios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (**Lei Federal nº 10.257/2001**), que determinam essa obrigatoriedade para municípios com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas, localizados em áreas de interesse turístico, etc.

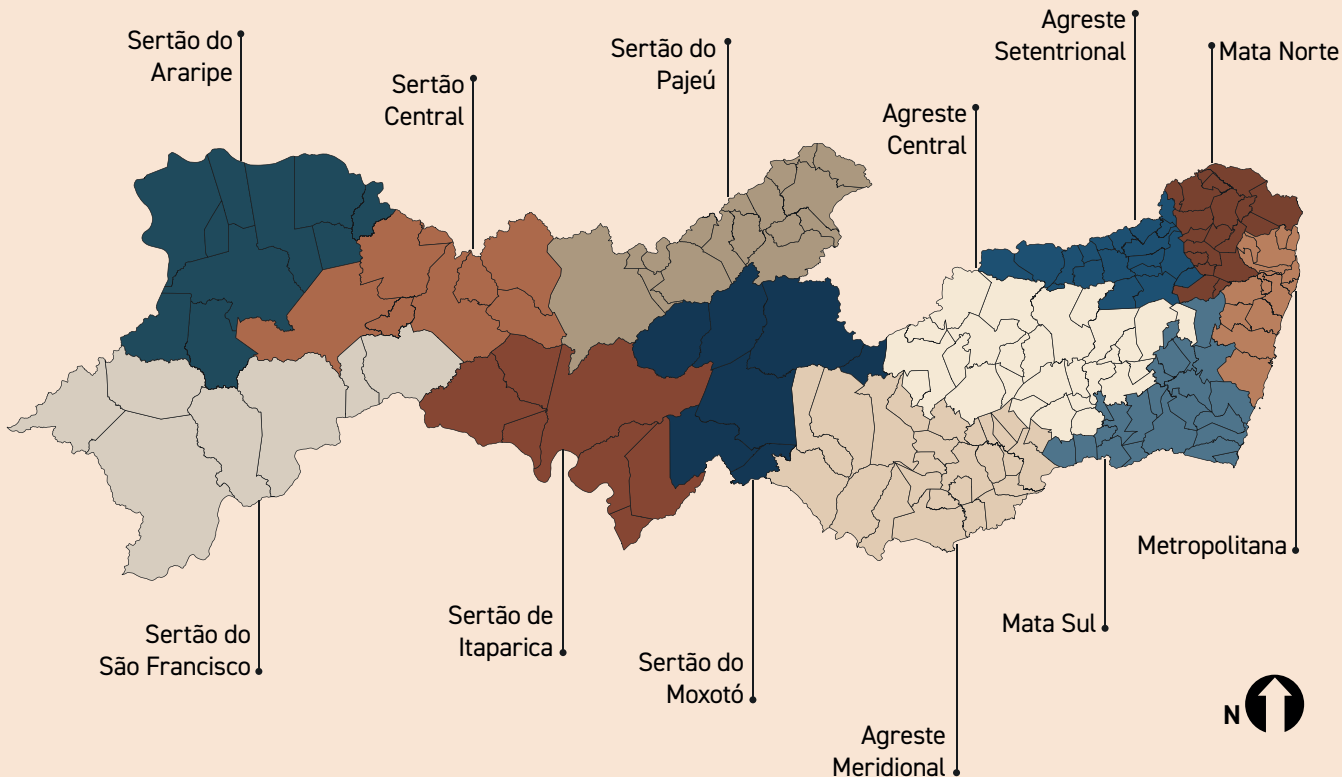
O estudo apontou, ainda, que dos municípios pernambucanos, 92 possuem PDMs, sejam eles obrigatórios ou não, enquanto 70 encontram-se com o prazo de revisão em atraso, considerando o prazo máximo de 10 anos estabelecido pelo Estatuto da Cidade. Além disso, 4 municípios possuem um PDM, porém a lei não foi localizada junto à prefeitura municipal, ou seja, não há acesso público aos respectivos planos.

- ✦ **Os mapas a seguir apresentam a distribuição territorial dos municípios pernambucanos segundo critérios relacionados à obrigatoriedade de elaboração do Plano Diretor Municipal, conforme previsto no Estatuto da Cidade, bem como sua organização por Regiões de Desenvolvimento.**

Regiões de Desenvolvimento (RDs) de Pernambuco

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2022 | Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS2000

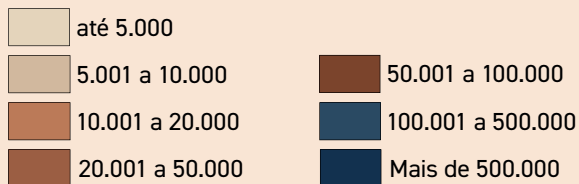
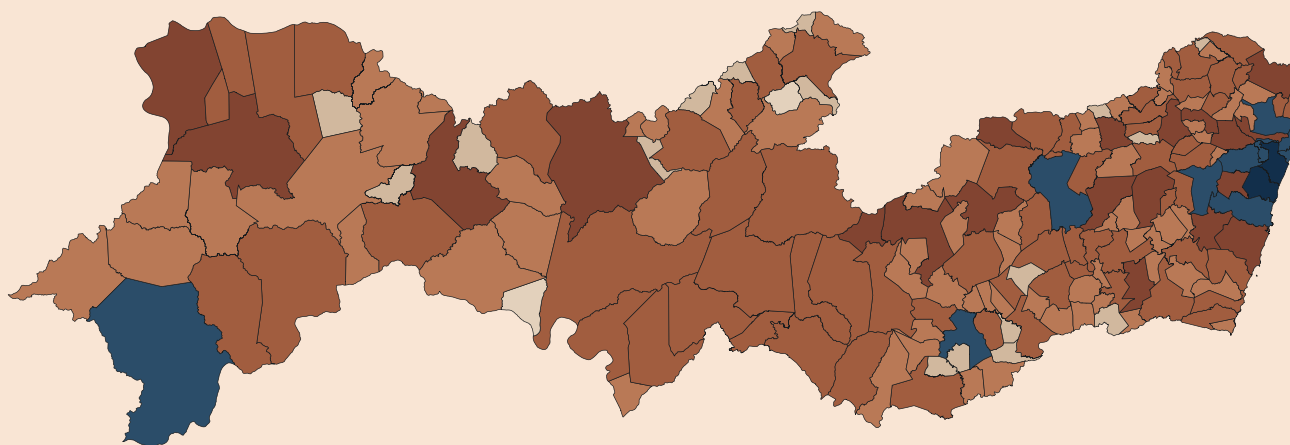
Fernando de Noronha



População por Município (IBGE-2022)

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2022 | Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS2000

Fernando de Noronha

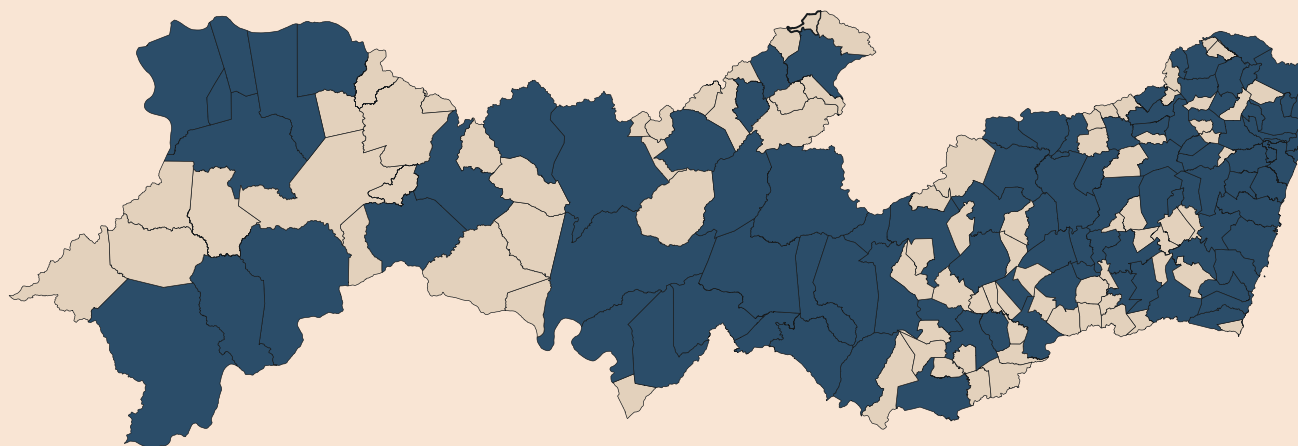



Municípios com obrigatoriedade de elaboração de Plano Diretor Municipal (PDM)


Critério de população superior a 20 mil habitantes

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2022 | Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS2000

Fernando de Noronha



 NÃO OBRIGATÓRIO

 OBRIGATÓRIO



5

*COMO A AGÊNCIA
CONDEPE/FIDEM
PODE APOIAR?*

Como a Agência CONDEPE/FIDEM pode apoiar?

Através de suporte técnico, a Agência pode auxiliar os municípios pernambucanos em diversas etapas da **elaboração, revisão, implementação e monitoramento** de seus Planos Diretores. Por meio de Acordo de Cooperação Técnica, sem custos para a gestão local, o apoio contempla etapas metodológicas modulares e flexíveis e é adequado conforme o estágio e a capacidade técnica municipal, atuando junto às equipes locais e/ou consultorias contratadas.

O suporte técnico disponibiliza:

APOIO TÉCNICO ESPECIALIZADO:

Com metodologias atualizadas, alinhadas à legislação vigente e às boas práticas nacionais;

CAPACITAÇÕES E OFICINAS:

Voltadas a gestores, técnicos municipais e conselhos locais;

ORIENTAÇÕES SOBRE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:

Integração do Plano Diretor a ser elaborado ou revisado com o orçamento público (PPA, LDO e LOA);

SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS E INDICADORES TERRITORIAIS:

Por meio de pesquisas, mapas e análises;

ACOMPANHAMENTO DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL:

Tendo em vista fortalecer o caráter democrático do processo;

SUORTE NA COMPATIBILIZAÇÃO DO PLANO COM POLÍTICAS ESTADUAIS E FEDERAIS:

Especialmente em regiões metropolitanas e municípios estratégicos.

Por meio da cooperação técnica especializada, a Agência **CONDEPE/FIDEM** contribui para que gestores e população planejem o território com participação, equidade social e sustentabilidade, consolidando o desenvolvimento urbano com a missão coletiva que lhe cabe.



6

*COMO O SEBRAE
PODE AJUDAR?*

Como o SEBRAE pode ajudar?

Por meio do Acordo de Parceria Institucional, o **SEBRAE** pode contribuir para que gestores públicos possam contratar serviços de consultoria para o desenvolvimento de seu Plano Diretor, bem como outros planos para o desenvolvimento do município, sempre com contrapartida financeira de ambas as partes.

O **SEBRAE** pode apoiar os municípios na integração entre planejamento urbano e desenvolvimento econômico, oferecendo:

PROGRAMA CIDADE EMPREENDEDORA:

Auxilia na criação de políticas públicas voltadas ao empreendedorismo, com foco em desburocratização, compras públicas e inovação;

CAPACITAÇÃO TÉCNICA:

Cursos e oficinas para gestores e lideranças locais sobre gestão territorial e estímulo à economia;

DIAGNÓSTICOS ECONÔMICOS E ESTUDOS DE MERCADO:

Para embasar decisões estratégicas do Plano Diretor;

**FOMENTO À INOVAÇÃO
E SUSTENTABILIDADE:**

Apoio a projetos que promovam cidades inteligentes e negócios sustentáveis;

**ARTICULAÇÃO COM
ATORES LOCAIS:**

fortalecendo a participação social e a integração entre setor público e privado.

*Trecho do Conjunto Urbano da Rua da Aurora
Recife/PE*



7

*COMO ESTRUTURAR
UMA EQUIPE TÉCNICA
E ACESSAR APOIO
INSTITUCIONAL?*

Estruturação da equipe técnica e apoio institucional para Planos Diretores

Para a elaboração ou revisão de um Plano Diretor, o município pode montar sua própria equipe multidisciplinar de trabalho, buscar capacitação junto ao estado e/ou recorrer a programas federais de apoio, numa combinação de esforços locais com suporte técnico e financeiro externos.

É necessário ter acesso ao apoio institucional em diferentes esferas governamentais e uma estrutura técnica sistematizada. A captação de recursos e parcerias, bem como a articulação interinstitucional, fortalecem o processo e promovem a sua efetividade.

A equipe multidisciplinar deve ser constituída por:

Governança: Comitê Gestor com membros de áreas estratégicas (planejamento urbano, meio ambiente, mobilidade, habitação e assistência social) e representantes da sociedade civil - esse núcleo assegura o encaminhamento institucional do processo.

Equipe Técnica: arquitetos, urbanistas, engenheiros, economistas, assistentes sociais, juristas e/ou técnicos de universidades públicas – com formação técnica para apoiar diagnósticos, diretrizes e propostas urbanísticas.

Apoio Institucional: apostar em parcerias com universidades, institutos de pesquisa e outras prefeituras por meio de consórcios municipais, compartilhando recursos técnicos e experiências bem-sucedidas.

Quanto ao apoio institucional, poderá ocorrer através de:

Capacitações - a Escola Virtual é um projeto do governo federal que disponibiliza cursos unificados de desenvolvimento urbano e áreas correlatas. Os cursos são abertos ao público em geral, gratuitos e com certificado. **Programa Cidades Verdes Resilientes (PCVR) - Desenvolvimento Urbano Sustentável**

Solicitação de apoio direto à Agência - os municípios podem requisitar orientação sobre elaboração ou revisão de Planos Diretores e aplicação de instrumentos urbanísticos através da Agência CONDEPE/FIDEM, sem custos.

Sistemas e cartilhas - a exemplo, o governo federal disponibiliza **Guia Para Elaboração e Revisão de Planos Diretores** e outros documentos técnicos que auxiliam na capacitação.

Programas federais de financiamento técnico - A Ação Orçamentária 8874 - Apoio ao Planejamento e Gestão Urbana Municipal e Interfederativa - do Ministério das Cidades, oferece apoio técnico e financeiro aos municípios, estados e consórcios para ações de planejamento urbano e metropolitano. **O acesso deve ser feito via plataforma "Transferegov" e exige apresentação de proposta técnica, termo de referência e contrapartida financeira.**

8

*QUAIS SÃO AS
ETAPAS DO
PROCESSO?*

Quais são as etapas do processo?

Para que a elaboração ou revisão de um Plano Diretor seja eficaz, é fundamental seguir etapas e processos estruturados que contemplem não apenas a sequência lógica das fases técnicas, mas também o fortalecimento da transparência, a ampla participação popular e o suporte institucional contínuo.

Tais etapas, divididas em 7 blocos, são complementares entre si e ocorrem da seguinte forma:



1 Alinhamento Institucional: O compromisso da gestão municipal com a elaboração ou revisão do Plano Diretor constitui o marco inicial do processo. Nesta etapa, promove-se o alinhamento entre as secretarias e os órgãos envolvidos, visando à identificação de demandas prioritárias, à definição de diretrizes iniciais e à estruturação de estratégias integradas de atuação. Também são formalizadas parcerias institucionais internas e externas para otimizar recursos e ampliar a eficiência na execução das atividades.



2 Lançamento da Revisão do Plano: Marca o início oficial do processo por meio de um Fórum de Lançamento. É uma oportunidade estratégica para repensar o futuro do município, promover a participação social e alinhar o planejamento territorial aos desafios ambientais, sociais e econômicos da cidade. Essa fase envolve, ainda, a capacitação da equipe técnica municipal e a formação do Comitê Gestor.

3



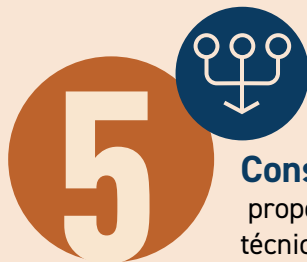
Levantamento da Realidade Local - Diagnóstico Territorial: Nesta fase, busca-se conhecer a realidade do município através da articulação de dados técnicos com as percepções da população, em reuniões e oficinas agendadas. Deve ser realizada de forma integrada, multissetorial e colaborativa, reunindo e analisando dados sobre o território, população, infraestrutura, serviços públicos e aspectos socioeconômicos. Tal processo é essencial para identificar problemas, mapear carências e destacar as oportunidades de desenvolvimento, servindo como base sólida para as diretrizes e propostas da elaboração ou revisão do Plano Diretor.

4

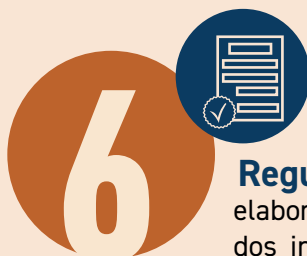


Visão de Futuro, Diretrizes e Propostas: A Visão de Futuro é construída coletivamente e traduz o ideal de cidade que a população local deseja. A partir dela, são definidas prioridades e metas que nortearão o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo. Essa visão orienta todas as decisões e propostas que compõem o instrumento elaborado ou revisado.

Quais são as etapas do processo?



Consolidação e Validação das Propostas: Após a definição das diretrizes e propostas, esta etapa visa aprimorar e legitimar o conteúdo. Inclui a compatibilização técnica das propostas, assegurando sua viabilidade e conformidade legal; a pactuação intersetorial, promovendo o consenso entre os diversos órgãos e esferas do governo; e a devolutiva pública, onde as propostas são apresentadas à sociedade para análise, sugestões e validação final, garantindo a transparência e a participação cidadã antes da fase de regulamentação.

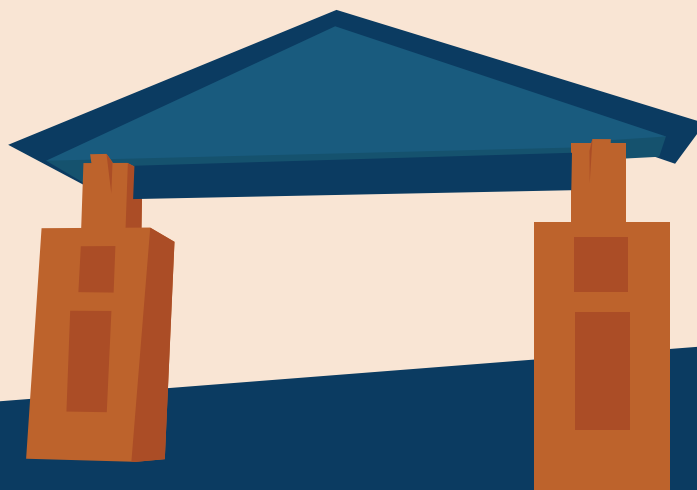


Regulamentação do Plano: Após a consolidação das propostas, procede-se à elaboração da minuta do Projeto de Lei Complementar do Plano Diretor, acompanhada dos instrumentos legais correlatos necessários à sua implementação. A redação é desenvolvida com o suporte da assessoria jurídica, assegurando a conformidade com o ordenamento vigente. Em seguida, o projeto é encaminhado pelo Poder Executivo à Câmara Municipal, onde tramita com a realização de audiências públicas e demais mecanismos de participação social, em observância ao princípio da gestão democrática da cidade. Após a apreciação e deliberação legislativa, com aprovação e sanção da lei, as diretrizes e normas estabelecidas passam a ter eficácia jurídica e aplicação no ordenamento territorial do município.



Gestão, Implementação e Monitoramento Contínuo: Com o Plano Diretor em vigor, inicia-se sua execução prática. Para isso, recomenda-se a criação de um Comitê Gestor Intersetorial, reunindo representantes do poder público, sociedade civil, universidades, setor produtivo e legislativo. O Comitê acompanha a implementação, promove a integração entre setores e garante a gestão democrática do Plano. Além disso, esta etapa enfatiza o monitoramento contínuo dos indicadores e metas estabelecidas, bem como a avaliação e a revisão periódica dos resultados alcançados, observado o prazo máximo de dez anos previsto na legislação, assegurando sua adaptação às novas realidades e desafios do município.

Pórtico do Alto do Moura
Caruaru/PE



9

*COMO É FEITO O
DIAGNÓSTICO DO
TERRITÓRIO?*

Como é feito o diagnóstico do território?

O planejamento urbano deve se apoiar em uma profunda leitura técnica e social da cidade, etapa denominada 'Diagnóstico Territorial'. Ao identificar as oportunidades e os desafios do município, a elaboração ou revisão do Plano Diretor pode ser fundamentada nas especificidades locais, evitando tomadas de decisão genéricas ou desvinculadas da realidade concreta.

Portanto, compreender a cidade e as dinâmicas que a permeiam não se limita à observação física de seu território. Para planejar de forma mais precisa é essencial utilizar ferramentas que auxiliem a análise e a interpretação de forma aprofundada.

É importante frisar que o envolvimento ativo da sociedade civil deve ocorrer durante todo esse processo, tendo por resultado ações mais eficazes, justas e sustentáveis frente aos desafios urbanos atuais e futuros.

Como o diagnóstico do território é feito na prática?

Reconhecida a importância de uma abordagem integrada, participativa e multiescalar, é possível avançar aos passos práticos de um diagnóstico territorial eficaz:

1. COLETE DADOS E REALIZE PRODUÇÃO CARTOGRÁFICA:

- ▶ Através do levantamento e organização de dados socioeconômicos e demográficos (como os fornecidos pelo IBGE, os cadastros e registros de bases estaduais e municipais de informações territoriais) é possível associar as informações espaciais às características da população (renda, educação, moradia, acesso a serviços públicos, mobilidade urbana etc);
- ▶ Aliada ao uso de tecnologias (como os sistemas de georreferenciamento), a produção cartográfica permite identificar os usos do solo, áreas de risco, equipamentos públicos e demais elementos essenciais à compreensão detalhada do território.

2. FAÇA UMA ANÁLISE TEMÁTICA:

Tendo em vista a construção de uma leitura municipal integrada e coletiva, o diagnóstico vai além da coleta de informação - é preciso interpretar a cidade a partir de suas múltiplas dimensões. Assim sendo, esta etapa deve compreender eixos temáticos fundamentais e que se articulam entre si, destacando-se:

HABITAÇÃO

Deve considerar, para além das questões de produção e distribuição de moradia de interesse social e ocupações informais, as políticas de regularização fundiária.

Questionamentos que permitem a formação de pensamento crítico quanto ao tema: Como está o acesso à moradia? Há déficit habitacional? Existem áreas de risco?

MOBILIDADE

Sob a perspectiva da inclusão, da conectividade e da sustentabilidade, deve ser analisada a qualidade do sistema viário, a mobilidade ativa, a acessibilidade e a hierarquia da malha urbana.

Questionamentos que permitem a formação de pensamento crítico quanto ao tema: O transporte público é eficiente? As pessoas conseguem circular com segurança e facilidade?

SANEAMENTO BÁSICO

Tema essencial para a avaliação da qualidade de vida, está diretamente ligado à saúde pública, à proteção ambiental e à dignidade humana.

Questionamentos que permitem a formação de pensamento crítico quanto ao tema: Existem redes de água, esgoto, drenagem e coleta de lixo adequadas?

MEIO AMBIENTE

Busca promover uma relação mais equilibrada e sustentável entre urbanização e natureza, mitigando os riscos de desastres naturais e incorporando as diretrizes dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e demais agendas nacionais e internacionais de planos de sustentabilidade.

Questionamentos que permitem a formação de pensamento crítico quanto ao tema: Há preservação de áreas verdes e recursos naturais no município? Existem riscos ambientais?

Como é feito o diagnóstico do território?

3. FOMENTE A PARTICIPAÇÃO SOCIAL E A ESCUTA ATIVA:

Através de audiências públicas, fóruns, oficinas comunitárias e reuniões de escuta pública, é essencial criar espaços para que a população debata, identifique e interprete as potencialidades e os desafios do município, valorizando o conhecimento e as vivências da comunidade local.

4. FORMULE O DIAGNÓSTICO TERRITORIAL:

Por meio do cruzamento entre os dados técnicos coletados e as percepções obtidas através da escuta ativa da população, é possível construir uma análise integrada e participativa do território. Como resultado, pode-se identificar de forma mais clara os principais desafios e potencialidades do município, fornecendo a base necessária para a formulação das estratégias e diretrizes que serão definidas na etapa seguinte.



Ponte da Boa Vista (Ponte de Ferro)

Recife/PE

10

*COMO DEFINIR
ESTRATÉGIAS E
DIRETRIZES?*

Como definir estratégias e diretrizes?

A sistematização do diagnóstico territorial permite que sejam formuladas estratégias e diretrizes para o planejamento futuro do município. Enquanto o diagnóstico buscou investigar e reconhecer a realidade, esta etapa tem por objetivo projetar os caminhos de transformação através de ações públicas e/ou privadas sobre o território.

De forma geral, as estratégias exprimem as linhas de atuação e representam a visão de futuro que se deseja. Quanto às diretrizes, são o detalhamento de tais estratégias, compiladas em orientações específicas que guiarão a elaboração de programas e de projetos.

Passos fundamentais para a definição de tais estratégias e diretrizes:

1

Leitura crítica do diagnóstico

Através da identificação dos principais desafios e das oportunidades estratégicas, é possível elencar quais eixos exigem maior atenção.

2

Construção de cenários futuros

Levando em conta as tendências atuais do território, suas potencialidades e riscos, é possível formular cenários de desenvolvimento que, validados junto à sociedade civil, servirão de guia para a formulação das diretrizes.

3

Definição das estratégias

Para estabelecer orientações integradoras, além de considerar a preservação ambiental e a mitigação das desigualdades territoriais, as estratégias devem estar alinhadas ao diagnóstico particular de cada município.



4

Definição das diretrizes setoriais

Como resultado do processo anterior, as estratégias definidas devem ser sistematizadas em diretrizes, tendo como base o debate e a coleta dos dados da análise temática realizada no Diagnóstico Territorial (eixos de habitação, mobilidade, meio ambiente, saneamento, desenvolvimento econômico etc.).

5

Instrumentalização

Enquanto estão sendo definidas, as diretrizes devem ser vinculadas aos instrumentos urbanísticos, jurídicos, tributários, orçamentários e ambientais previstos no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e nas legislações complementares, a fim de identificar programas, planos e mecanismos de financiamento para a sua posterior implementação.

6

Validação

As estratégias e diretrizes propostas devem ser discutidas em audiências, oficinas e conselhos, de modo a incorporar as contribuições da sociedade civil e lhes oferecer legitimidade, correspondendo aos anseios e necessidades do município e seus moradores.

11

*QUAIS OS PRINCIPAIS
INSTRUMENTOS
URBANÍSTICOS?*

Quais os principais instrumentos urbanísticos?

Entende-se por instrumentos urbanísticos o conjunto de ferramentas jurídicas, técnicas e administrativas estabelecidas no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001, Capítulo II, Arts. 4º a 38). Esses instrumentos auxiliam o poder público municipal a aplicar, na prática, as diretrizes do Plano Diretor, tendo em vista a ocupação adequada de imóveis, de áreas urbanas e o melhor aproveitamento do território, pautados pelas premissas da função social da propriedade e do interesse coletivo.

A adequada articulação desses instrumentos fortalece a capacidade de planejamento territorial e pode contribuir para o atendimento de requisitos exigidos em programas e financiamentos públicos.

Em suma, tais instrumentos ajudam a:



Evitar terrenos abandonados ou sem uso em áreas com infraestrutura;



Requalificar áreas degradadas, tornando-as seguras e atrativas;



Aproveitar melhor os espaços urbanos e promover moradia, comércio, lazer e serviços onde eles são mais necessários;



Ordenar o crescimento da cidade, evitando problemas como trânsito caótico, escassez de equipamentos públicos e expansão urbana descontrolada.

Entendido o que são os instrumentos urbanísticos e a importância dessas ferramentas para o planejamento urbano, podem-se destacar, dentre eles:

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: obrigação de utilizar adequadamente imóveis urbanos não utilizados ou subutilizados.

IPTU progressivo no tempo: aumento gradual da alíquota do IPTU para imóveis ociosos que descumprem a função social.

Desapropriação com pagamento em títulos: permite que o município desapropriar imóveis urbanos para fins de interesse público com indenização em títulos da dívida pública.

Operações urbanas consorciadas (OUC): parceria entre poder público e iniciativa privada para reestruturar áreas da cidade.

Quais os principais instrumentos urbanísticos?

Direito de preempção: prioridade do poder público na aquisição de imóveis urbanos, quando colocados à venda.

Outorga onerosa do direito de construir: pagamento ao município para construir acima do coeficiente básico previsto na legislação urbanística.

Transferência do direito de construir (TDC): possibilidade de o proprietário transferir o potencial construtivo de seu imóvel para outro local.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS): áreas destinadas à habitação popular e à regularização fundiária.

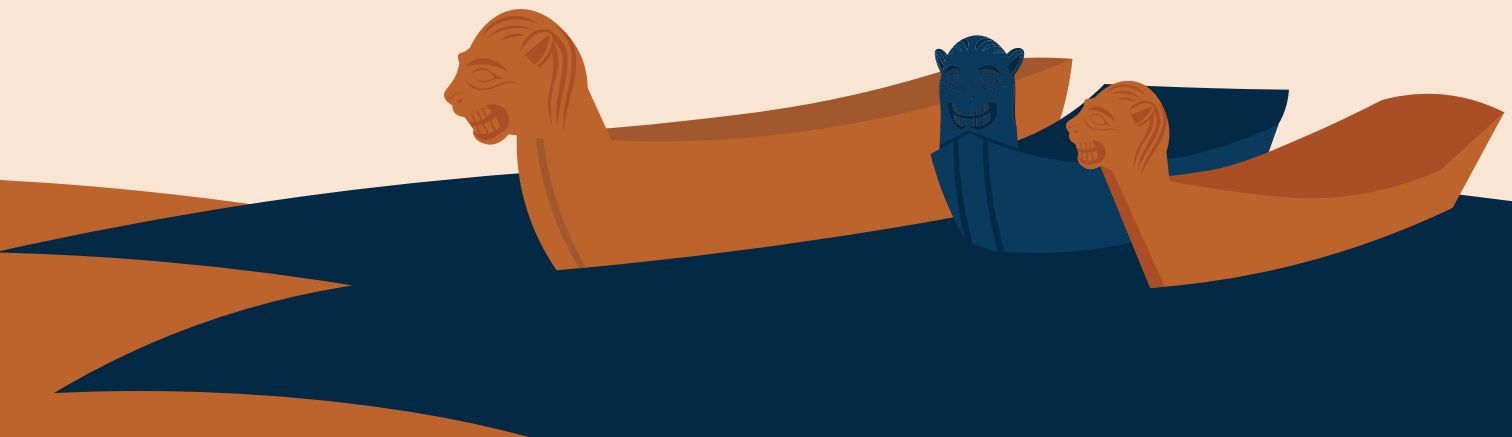
Usucapião especial urbano: reconhecimento legal da posse como forma de adquirir propriedade urbana para fins de moradia.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): instrumento que analisa os impactos de empreendimentos sobre a vizinhança e condiciona a aprovação de certos projetos.

Regularização Fundiária Urbana (REURB): instrumento que permite a integração de assentamentos informais ao ordenamento urbano formal.

Representação de embarcações tradicionais no Rio São Francisco

Petrolina/PE



12

*COMO GARANTIR A
PARTICIPAÇÃO
POPULAR E A GESTÃO
DEMOCRÁTICA?*

Como garantir a participação popular e a gestão democrática?

O princípio da gestão democrática municipal está previsto no Estatuto da Cidade; ainda assim, incentivar que população participe ativamente da elaboração ou revisão do Plano Diretor não é apenas uma exigência legal, mas um modo de tornar o planejamento urbano legítimo, justo e eficaz.

Envolver diferentes vozes e olhares, especialmente de grupos historicamente vulneráveis, fortalece a transparência, aumenta a confiança nas decisões públicas e contribui para que o plano reflita a realidade e as necessidades de quem vive na cidade.

A GESTÃO DEMOCRÁTICA E A PARTICIPAÇÃO POPULAR DEVEM OCORRER POR MEIO DE:

Audiências públicas,
debates e consultas
abertas

Durante todas as etapas do processo, elas são obrigatórias e devem ser divulgadas com antecedência e em linguagem acessível. Após ocorridas, devem ser registradas por meio de relatórios, atas de presença, fotografias etc.

Publicidade e
transparência

Todos os documentos, estudos e propostas devem estar disponíveis ao acesso público em redes sociais institucionais da prefeitura e em outros meios de comunicação.

A Resolução nº 25/2005 do Conselho das Cidades detalha a necessidade de ampla divulgação, locais acessíveis, gravação de audiências, atas e envolvimento direto da população.

Como instância colegiada, com atribuições definidas em legislação municipal e com representantes da sociedade civil e do poder público. Deve, ainda, incluir representantes do setor produtivo, da academia, de ONGs, associações, fundações e coletivos de interesse social, cultural, ambiental, entre outros.

Conferências
periódicas

Conselho Municipal
da Cidade (ou instituto
semelhante)

Iniciativa popular

Para avaliar e ajustar o Plano Diretor com participação direta da comunidade, estimulando a presença de mulheres, idosos, juventude, povos tradicionais, pessoas com deficiência, LGBTQIA+ e demais grupos sociais representativos do território e do Conselho Municipal da Cidade.

Permitindo que cidadãos proponham diretamente leis a serem votadas ou planos relacionados ao desenvolvimento urbano.

13

*COMO VIABILIZAR A
APROVAÇÃO LEGAL
DO PLANO DIRETOR?*

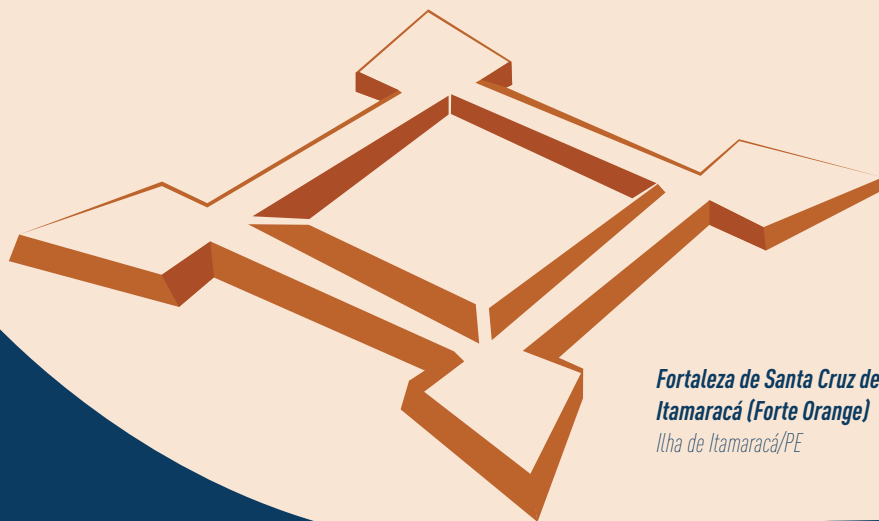
Como viabilizar a aprovação legal do Plano Diretor?

A etapa final do processo de elaboração ou revisão do Plano Diretor corresponde à sua tramitação na Câmara Municipal, compreendendo a análise legislativa, a realização de audiências públicas e o debate parlamentar.

Após a aprovação do projeto de lei complementar pelo Poder Legislativo, a proposição é encaminhada ao Chefe do Poder Executivo para sanção ou veto. Com a sanção e posterior promulgação, o Plano Diretor passa a possuir validade jurídica e força normativa, assumindo natureza de norma urbanística estruturante e vinculante, apta a orientar a atuação do Poder Público e disciplinar ou regular o uso e a ocupação do solo no âmbito municipal.

Para que o Plano Diretor seja aprovado e tenha validade legal:

- ✦ Deve ser aprovado por lei municipal, seguindo o rito legislativo na Câmara Municipal, incluindo debate, votações e publicação oficial.
- ✦ Deve ter seu processo documentado através de atas de presença, atas de audiências e registros públicos que comprovem a participação social e a transparência.
- ✦ O processo de sua elaboração ou revisão deve ser realizado com ampla participação popular antes do encaminhamento da proposta final à tramitação legal, por meio de audiências públicas, consultas e debates, conforme previsto no Estatuto da Cidade.
- ✦ Deve-se certificar que o Plano Diretor seja coerente, conter normas autoaplicáveis e organizado numa lei única, conforme o princípio da unicidade.



*Fortaleza de Santa Cruz de
Itamaracá (Forte Orange)*
Ilha de Itamaracá/PE

14

*COMO IMPLEMENTAR
E MONITORAR O
PLANO DIRETOR?*

Como implementar e monitorar o Plano Diretor?

Garantir que o plano saia do papel e oriente com eficácia as políticas públicas e o planejamento urbano requer esforços articulados entre governo, sociedade civil e demais setores envolvidos. A efetividade desse instrumento não se limita a sua aprovação legal, dependendo, também, da implementação concreta e do monitoramento contínuo de suas diretrizes e metas.

Para tanto, é essencial que o município adote postura ativa de gestão e acompanhamento e que a sociedade civil e os conselhos municipais observem a implementação das políticas públicas. Os avanços ocorridos e os ajustes necessários também devem ser monitorados através da criação de indicadores de avaliação (como relatórios periódicos).

Quanto à implementação do Plano Diretor, deve-se iniciar pela integração de suas diretrizes aos instrumentos de planejamento, gestão pública e

que constituem o sistema integrado de planejamento e orçamento público, previsto no art. 165 da Constituição Federal, sendo eles:

O Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA). Essa articulação é fundamental para viabilizar o respaldo financeiro e priorizar as ações propostas na execução do orçamento municipal.

Revisões ou ajustes intermediários podem ser necessários diante da possibilidade de novas legislações, mudanças no contexto local ou emergências ambientais e sociais.

Por fim, implementar e acompanhar o Plano Diretor representa um compromisso com a governança democrática; sendo imprescindível o fortalecimento dos espaços de participação social, a garantia da transparência nas ações públicas e o engajamento de diversos setores da sociedade na construção de cidades mais justas e sustentáveis.

☀ PPA é um instrumento de planejamento de médio prazo (vigência de 4 anos), responsável por definir as diretrizes, objetivos e as metas da administração pública, especialmente para despesas de capital e programas continuados. Ele estabelece a visão estratégica do governo e orienta as ações estruturantes que devem ser executadas ao longo do período.

☀ LDO, elaborada anualmente, atua como elo entre o PPA e a LOA, ao definir as prioridades e metas para o exercício seguinte, orientar a elaboração do orçamento e estabelecer regras para a política fiscal e o equilíbrio das contas públicas.

☀ LOA materializa o planejamento pois estima as receitas e fixa as despesas para um ano específico, viabilizando a execução das políticas públicas previstas no PPA, conforme as diretrizes estabelecidas pela LDO, garantindo legalidade, controle e racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

BOAS PRÁTICAS PARA IMPLEMENTAR E MONITORAR O PLANO DIRETOR

Crie um Comitê Gestor Municipal do Plano Diretor, com participação de técnicos, sociedade civil e conselhos locais.

Estabeleça indicadores claros e mensuráveis para monitorar as metas do plano (por exemplo: acesso à moradia, saneamento, áreas verdes, mobilidade, etc).

Garanta que o Plano Diretor esteja articulado ao PPA, LDO e LOA, viabilizando orçamento para as ações previstas.

Promova a capacitação contínua das equipes técnicas, especialmente nas áreas de planejamento urbano, orçamento público e legislação urbana.

Mantenha atualizados os cadastros e bases de dados territoriais e socioeconômicos do município.

Crie canais permanentes de diálogo com a população, como plataformas digitais, ouvidorias e fóruns comunitários.

Divulgue relatórios periódicos de monitoramento e promova audiências públicas para apresentação dos resultados.

Antecipe a revisão do plano com planejamento participativo, evitando atrasos ou processos pouco representativos.

15

*QUAL A RELAÇÃO DOS
PLANOS DIRETORES
COM OS 'OBJETIVOS DO
DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL' (ODS)?*

Qual a relação dos Planos Diretores com os 'objetivos de desenvolvimento sustentável' (ODS)?

Ao estabelecer diretrizes para o uso e ocupação do solo, bem como para a infraestrutura urbana, mobilidade, habitação, proteção ambiental e inclusão social, o Plano Diretor pode ser um instrumento estratégico de alinhamento às metas globais dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU.

Por meio da articulação e coerência das políticas públicas, é possível ampliar as oportunidades de captação de recursos em âmbito nacional e internacional, além de posicionar o município como um agente ativo no enfrentamento dos desafios contemporâneos, como as mudanças climáticas, a desigualdade urbana e a degradação ambiental.

1 ERRADICAÇÃO DA POBREZA



Ordenar o território com foco na inclusão social, reduzindo desigualdades territoriais.

6 ÁGUA POTÁVEL E SANEAMENTO



Integrar o Plano de Saneamento Básico à política urbana.

3 SAÚDE E BEM-ESTAR



Planejar infraestrutura urbana e saneamento, reduzindo riscos à saúde.

7 ENERGIA LIMPA E ACESSÍVEL



Incentivar o uso de fontes de energia sustentáveis em construções e na infraestrutura.

9 INDÚSTRIA, INOVAÇÃO
E INFRAESTRUTURA



Orientar o desenvolvimento de áreas produtivas e infraestrutura urbana.

13 AÇÃO CONTRA A
MUDANÇA GLOBAL
DO CLIMA



Identificar riscos, proteger áreas frágeis e incorporar medidas de adaptação e mitigação climática.

10 REDUÇÃO DAS
DESIGUALDADES



Promover o acesso equitativo ao solo urbano e aos serviços públicos.

15 VIDA
TERRESTRE



Proteger áreas verdes, regular o uso do solo e combater a degradação ambiental.

11 CIDADES E
COMUNIDADES
SUSTENTÁVEIS



É o principal instrumento para tornar as cidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis.

17 PARCERIAS E MEIOS
DE IMPLEMENTAÇÃO



Estimular a governança participativa e a cooperação entre diferentes níveis de governo e sociedade.

16

*COMO O GESTOR PODE
CONDUZIR UM PLANO
DIRETOR EFICAZ E
PARTICIPATIVO?*

Como o gestor pode conduzir um Plano Diretor eficaz e participativo?



1. CRIE UMA EQUIPE TÉCNICA DEDICADA:

Forme uma equipe multidisciplinar com técnicos da própria prefeitura e, sempre que possível, com apoio de instituições externas (como o Sebrae, universidades, a agência **CONDEPE/FIDEM** e demais entidades estaduais), uma vez que ter um grupo de trabalho comprometido e com vasto conhecimento técnico assegura maior qualidade nas análises, consistência nas propostas e capacidade de articulação ao longo do processo.



2. VIABILIZE A PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO:

A escuta ativa dos moradores é uma etapa indispensável e deve ir além das audiências formais - promova oficinas temáticas, consultas públicas, rodas de diálogo e envolva representantes de diferentes grupos sociais e territórios. A participação integrada amplia a legitimidade do plano e o torna mais aderente à realidade local.



3. USE DADOS ATUALIZADOS:

Planejar com base em dados desatualizados pode comprometer todo o processo. Utilize informações recentes sobre população, uso do solo, infraestrutura, riscos ambientais, habitação, mobilidade e indicadores socioeconômicos. Quando necessário, complemente com mapeamentos participativos, imagens de satélite e levantamentos de campo.



4. PROMOVA TRANSPARÊNCIA:

Mantenha a população informada em todas as etapas do processo. Crie canais de comunicação acessíveis, publique os documentos elaborados, registre as reuniões e audiências e preste contas regularmente. A transparência fortalece a confiança pública e evita questionamentos futuros sobre a legitimidade do plano.



5. FOCHE EM RESULTADOS PRÁTICOS:

Mais do que cumprir exigências legais, o Plano Diretor deve ser uma ferramenta efetiva de transformação urbana. Um bom plano é aquele que orienta decisões públicas e privadas de forma clara, articulada e estratégica, e, sobretudo, que contribui diretamente para melhoria da qualidade de vida da população. Planejar bem é agir com compromisso, responsabilidade e visão de futuro na direção de cidades mais funcionais e conectadas com a realidade local, capazes de responder aos desafios do cotidiano com soluções inteligentes e acessíveis.



*FONTES E
CONTATOS ÚTEIS*

Fontes e contatos úteis

- ✦ Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE/FIDEM). Agência estadual de planejamento municipal, regional e metropolitano em Pernambuco. Disponível em: <https://www.condepefidem.pe.gov.br>
- ✦ BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade: estabelece diretrizes gerais da política urbana, a função social da propriedade urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm
- ✦ BRASIL. Ministério das Cidades; Ministério do Meio Ambiente e Mudança do Clima. Políticas urbanas, ambientais e territoriais. Disponível em: <https://www.gov.br/mcidades/>
- ✦ Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR); Entidade de fiscalização do exercício profissional da arquitetura e urbanismo. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br>
- ✦ Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/PE). Entidade de fiscalização do exercício profissional da engenharia, agronomia e geociências em Pernambuco. Disponível em: <https://www.creape.org.br>
- ✦ Guia para elaboração e revisão de planos diretores. Ministério das Cidades (Brasil); GIZ. Brasília, 2022.
- ✦ Plataforma ODS Brasil. Portal oficial sobre os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil. Disponível em: www.odsbrasil.gov.br
- ✦ Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado de Pernambuco (Sebrae). Entidade privada e sem fins lucrativos que promove a competitividade e o desenvolvimento sustentável dos pequenos negócios e estimula o empreendedorismo. Disponível em: <https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/pe>



*Capela de São Benedito - Igrejinha dos Carneiros
Tamandaré/PE*

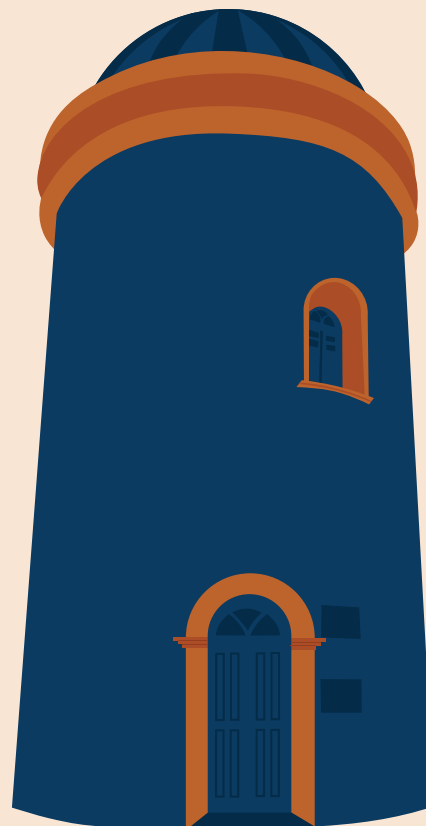


GLOSSÁRIO BÁSICO

Glossário básico

- ✦ **Área Urbana Consolidada:** Porção da cidade já ocupada por edificações e infraestrutura urbana - ruas, redes de água, esgoto, energia e transporte - caracterizada por uso predominantemente urbano.
- ✦ **Desenvolvimento Sustentável:** Modelo de desenvolvimento que busca equilibrar crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental, atendendo às necessidades do presente sem comprometer as gerações futuras.
- ✦ **Diagnóstico Urbano:** Etapa inicial da elaboração ou revisão do Plano Diretor, na qual se analisa a situação atual do município sob os aspectos físico-territoriais, socioeconômicos, ambientais, institucionais e legais.
- ✦ **Diretrizes Urbanísticas:** Orientações estratégicas que guiam o ordenamento territorial, como o uso e ocupação do solo, mobilidade, habitação, áreas verdes, infraestrutura e regularização fundiária.
- ✦ **Estatuto da Cidade:** Lei Federal nº 10.257/2001, regulamenta os artigos da Constituição Federal de 1988 sobre política urbana e estabelece princípios, diretrizes e instrumentos para o planejamento e gestão das cidades.
- ✦ **Estatuto da Metrópole:** Lei Federal nº 13.089/2015, estabelece normas gerais para o planejamento e a governança das regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, promovendo a cooperação interfederativa.
- ✦ **Função Social da Propriedade:** Princípio segundo o qual a propriedade urbana deve cumprir um papel coletivo, sendo utilizada de forma que atenda ao bem-estar da sociedade, respeitando o Plano Diretor e o ordenamento legal.
- ✦ **Gestão Democrática:** Princípio que assegura a participação da população e de representantes da sociedade civil na formulação, execução e fiscalização das políticas urbanas, por meio de audiências públicas, conselhos, consultas e conferências.
- ✦ **Instrumentos Urbanísticos:** Ferramentas previstas no Estatuto da Cidade para a gestão democrática do solo urbano, permitem aos municípios planejar, ordenar e orientar o desenvolvimento das cidades.
- ✦ **Ordenamento Territorial:** Conjunto de políticas e normas que organizam o uso do solo de forma equilibrada, integrando aspectos ambientais, sociais e econômicos para garantir o desenvolvimento sustentável.

- ✦ **Participação Social:** Processo de envolvimento da sociedade na formulação, discussão e avaliação das políticas públicas, incluindo as etapas do Plano Diretor. Garante legitimidade e efetividade ao planejamento urbano.
- ✦ **Plano Diretor:** Instrumento básico da política urbana municipal que orienta o crescimento, o uso do solo e o desenvolvimento da cidade, com o objetivo de garantir o bem-estar coletivo e o direito à cidade.
- ✦ **Região Metropolitana:** Conjunto de municípios com vínculos econômicos e sociais, instituído por lei estadual, para fins de planejamento, gestão e prestação de serviços públicos de forma integrada.
- ✦ **Revisão do Plano Diretor:** Processo periódico de atualização do plano diretor, necessário para adequá-lo às novas demandas, realidades territoriais, mudanças legais e desafios urbanos contemporâneos.
- ✦ **Uso e Ocupação do Solo:** Conjunto de regras que definem como os terrenos podem ser utilizados (uso residencial, comercial, industrial etc) e quais os parâmetros urbanísticos de edificação (altura máxima, recuos e densidade).



*Observatório Astronômico do Alto da Sé
Olinda/PE*



APÊNDICE

Apêndice A - Quadro-resumo

Planos Municipais Obrigatórios e Recomendados

PLANO	FINALIDADE PRINCIPAL	BASE LEGAL	EXEMPLO
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)	Exigir o uso adequado de terrenos urbanos subutilizados.	Art. 5º	Um lote vazio no centro da cidade, cercado e abandonado há anos, é notificado pela Prefeitura para que o proprietário apresente projeto de construção em prazo determinado.
IPTU Progressivo no Tempo	Penalizar imóveis não utilizados, aumentando a alíquota gradualmente.	Art. 7º	Após notificação para uso e permanência do imóvel ocioso, a alíquota de IPTU é elevada anualmente até que o proprietário construa ou utilize o terreno.
Desapropriação com pagamento em títulos	O município pode recuperar imóveis que estejam abandonados ou sem uso adequado. A indenização ao proprietário é feita por meio de títulos emitidos pela prefeitura, que podem ser pagos em até 10 anos.	Art. 8º	Uma área subutilizada, mesmo após aplicação do PEUC e IPTU progressivo, é desapropriada para construção de um parque público, uma escola ou outros equipamentos.
Direito de Preempção	Dar ao município prioridade na compra de imóveis localizados em áreas estratégicas.	Art. 25 a 27	O município exerce o direito de compra de um terreno próximo a uma estação de transporte público para construir um terminal intermodal.
Outorga Onerosa do Direito de Construir	Permitir que o proprietário construa acima do coeficiente básico mediante contrapartida financeira ou em obras.	Art. 28	Um edifício pode ter 5 andares pela lei, mas o construtor paga ao município para construir 8, destinando parte do valor para habitação social.

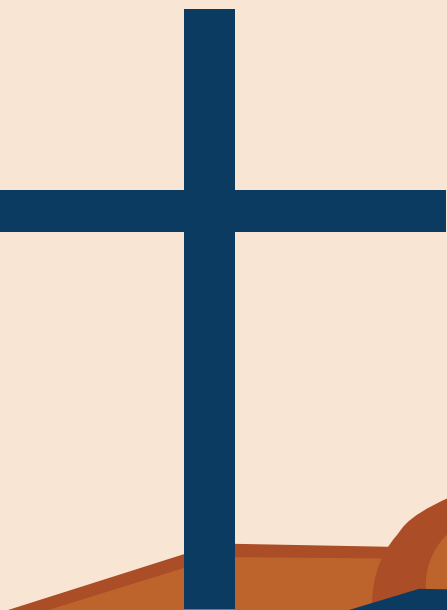
PLANO	FINALIDADE PRINCIPAL	BASE LEGAL	EXEMPLO
Transferência do Direito de Construir	Transferir potencial construtivo de um imóvel para outro local, preservando áreas de interesse.	Art. 35	Um proprietário doa área de preservação ambiental ao município e recebe o direito de construir mais em outro terreno urbano.
Operações Urbanas Consorciadas	Parceria público-privada para reestruturação urbana.	Art. 32 a 34	Revitalização de uma antiga zona portuária em conjunto com empresas e comunidade, com melhorias viárias e habitação social.
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	Destinar áreas para habitação popular e regularização fundiária.	Art. 4º,V	Um conjunto habitacional é implantado em área classificada como ZEIS para famílias de baixa renda.
Consórcios Imobiliários	Urbanizar áreas por meio de parceria com proprietários.	Art. 46 a 50	Uma gleba rural próxima à cidade é urbanizada pelo município e parte dos lotes é devolvida aos antigos donos já com infraestrutura.
Usucapião Especial Urbano	Regularizar posse de áreas ocupadas para moradia de famílias de baixa renda, de forma contínua e sem oposição, por mais de 5 anos.	Art. 9º a 14	Moradores de um bairro informal recebem título de propriedade por meio de processo de usucapião coletivo.
Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Avaliar impactos de empreendimentos ou atividades sobre a vizinhança, exigindo medidas mitigadoras.	Art. 36	A instalação de um shopping requer um EIV para avaliar impactos no trânsito, ruído e demanda por serviços públicos.

Para que sejam válidos, tais instrumentos urbanísticos devem estar previstos no Plano Diretor e regulamentados por lei municipal.

Apêndice B - Checklist básico

Material de apoio a ser preenchido por gestores municipais

PLANO	QUEM DEVE FAZER
Plano Diretor alinhado ao PPA e orçamento público	
Equipe técnica capacitada e envolvida	
Definição de Indicadores de acompanhamento e início do monitoramento	
Participação social viabilizada nas fases de implementação	
Estruturação de relatórios de avaliação para publicação periódica	
Sistematização de estrutura legal e institucional para revisão futura	



Alto do Cruzeiro
Arcoverde/PE

