



Revisão do Plano Diretor **CANGUARETAMA**

*“A cidade que temos e a
cidade que queremos”*

José Luiz da Silva Neto
Celso Donizete Locatel
Elizabete Rodrigues Gurgel dos Santos



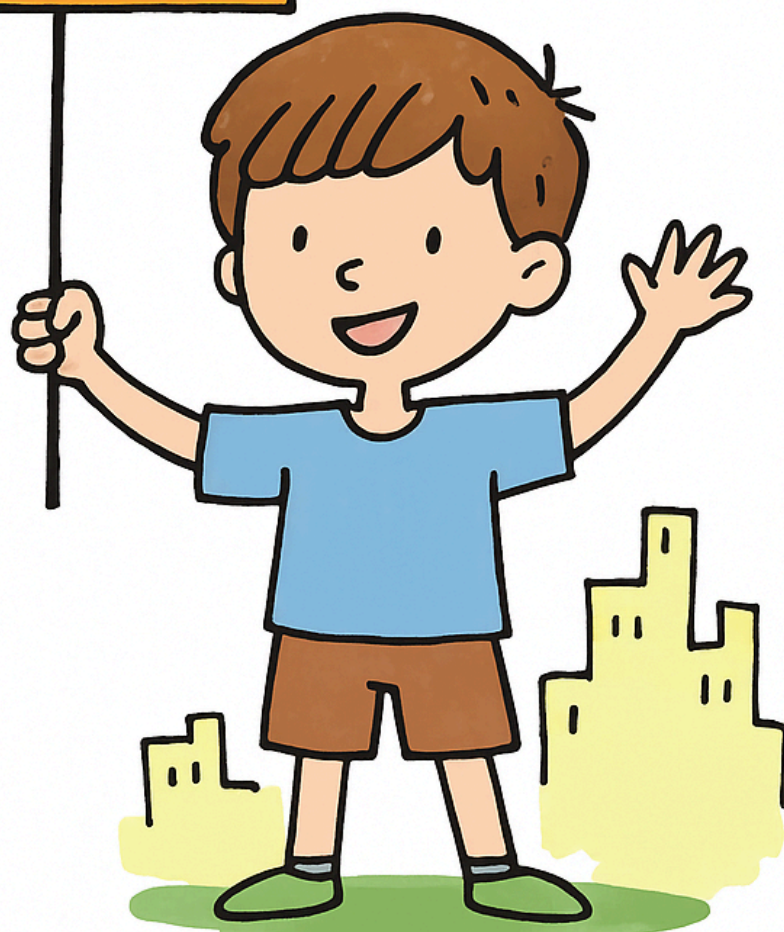
SUMÁRIO

1. Apresentação	3
2. O que é um Plano Diretor?	5
3. Por que Canguaretama precisa ter um Plano Diretor?	9
4. Quem deve participar?	10
5. Para que serve um plano diretor?	12
6. Etapas do processo de revisão	14
7. Etapas do Plano Diretor	20
8. Principais canais de comunicação e participação social	22
9. Funções de um Plano Diretor	24
10. Você conhece sua cidade?	26
11. Por que sua participação é importante?	27
12. Direito à Cidade	28
13. Entenda como a cidade é produzida	30
14. Estatuto da Cidade	32
15. Referências	36

1. APRESENTAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Canguaretama, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), dá início ao processo de revisão do Plano Diretor Municipal, instrumento fundamental para orientar o desenvolvimento urbano e rural de forma sustentável, inclusiva e participativa.

PARTICIPE!



1. APRESENTAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Canguaretama, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), dá início ao processo de Revisão do Plano Diretor Municipal, instrumento fundamental para orientar o desenvolvimento urbano e rural de forma sustentável, inclusiva e participativa.

O Plano Diretor vigente foi elaborado em 2006, período em que o município apresentava um cenário socioeconômico e territorial distinto do atual. Ao longo dos anos, Canguaretama passou por transformações significativas em sua dinâmica populacional, econômica e ambiental, o que trouxe novos desafios e demandas para o ordenamento territorial.

Seguindo as diretrizes nacionais de participação popular na gestão urbana, a revisão será construída de forma democrática, com ampla escuta da população, dos setores produtivos, de entidades da sociedade civil e de órgãos públicos (Brasil, 2001). O objetivo é definir a cidade que queremos para o futuro, equilibrando crescimento econômico, preservação ambiental, qualidade de vida e justiça social.

Este processo busca fortalecer a identidade local e alinhar as políticas públicas de Canguaretama às demandas contemporâneas, garantindo que o Plano Diretor seja um instrumento vivo e eficaz, capaz de orientar ações estratégicas para o desenvolvimento municipal nos próximos anos.



2. QUE É UM PLANO DIRETOR?

O que é o Plano Diretor?

O **Plano Diretor** é o caminho que levará Canguaretama a um futuro mais próspero e justo socialmente. Ele é o mapa que orienta o futuro da cidade, mostrando como o município deve crescer e se desenvolver, garantindo que todos tenham acesso à moradia, transporte, saúde, educação e lazer de forma equilibrada e sustentável.



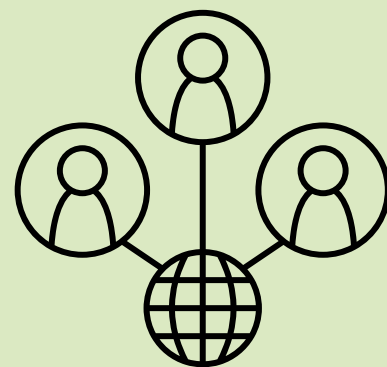
2. O QUE É UM PLANO DIRETOR?

O Plano Diretor é uma Lei Municipal que organiza o crescimento, o desenvolvimento e o funcionamento do município. Ele define as diretrizes e as metas para a cidade que queremos no presente e no futuro, abrangendo todo o território de Canguaretama, de acordo com a Lei nº 10.257/2001 (Brasil, 2001).

Essa lei é aprovada pela Câmara de Vereadores e deve ser cumprida por qualquer gestão, independentemente de quem esteja no poder. É o principal instrumento da política urbana, orientando políticas e programas para áreas essenciais como habitação, saneamento ambiental, transporte e mobilidade, trânsito seguro, saúde, educação, lazer e preservação ambiental, garantindo que todos possam morar, trabalhar e viver com dignidade (Carreirão, 2022).

Além de ser um instrumento legal, o Plano Diretor é parte do processo de planejamento municipal, servindo como base para o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA), alinhando investimentos e ações do poder público.

A participação popular é fundamental. A revisão do Plano Diretor é um processo informativo, participativo e formador de cidadãos, no qual a população contribui ativamente para definir prioridades, propor soluções e construir, de forma coletiva, para o projeto de cidade que todos desejam (Souza, 2023).



2. O QUE É UM PLANO DIRETOR?

O **Plano Diretor** é como um guia que ajuda a organizar a cidade onde vivemos. Ele define como Canguaretama pode crescer com cuidado, pensando em onde construir casas, escolas, estradas, áreas de lazer e como proteger a natureza. Essa lei existe para garantir que todos possam viver com qualidade, com acesso a serviços, oportunidades e espaços bem planejados. E o mais importante: a população participa desse processo, dando ideias e ajudando a decidir o futuro da cidade.



E muito mais...

2. O QUE É UM PLANO DIRETOR?

O QUE É O PLANO DIRETOR?

O **Plano Diretor** é o principal instrumento de planejamento urbano do município. Previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), ele estabelece diretrizes, regras e estratégias para orientar o crescimento e o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada, democrática e sustentável (Brasil, 2022)

Ele deve definir:

Como será o uso e a ocupação do solo;

Onde priorizar infraestrutura e equipamentos públicos;

Como proteger o meio ambiente e o patrimônio histórico-cultural;

Quais critérios garantem a função social da propriedade;

Quais áreas devem ser preservadas e quais podem receber novos investimentos.

Mais do que um documento técnico, o Plano Diretor é um processo de construção coletiva, que garante que o interesse público prevaleça sobre interesses individuais, especialmente protegendo a população mais pobre e vulnerável.

POR QUE REVISAR O PLANO DIRETOR DE CANGUARETAMA?

A revisão do **Plano Diretor** é necessária para adequar a cidade às novas demandas, corrigir desigualdades e planejar o futuro de forma sustentável. Mudanças na economia, no meio ambiente e na dinâmica populacional exigem atualização das políticas públicas e dos instrumentos de gestão.

Com a revisão, podemos:

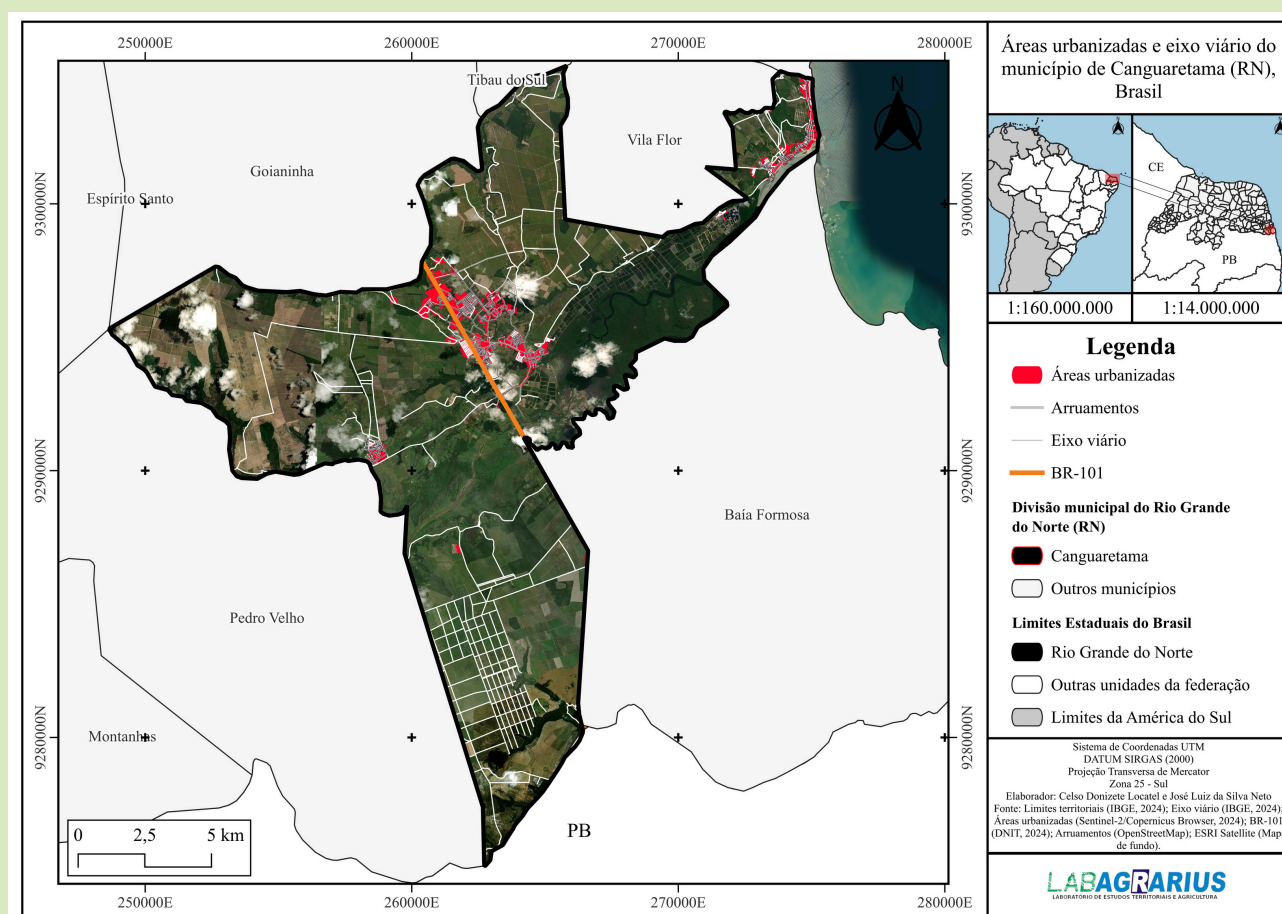
- Reduzir desigualdades no acesso à infraestrutura e serviços;
- Estimular o desenvolvimento econômico com responsabilidade ambiental;
- Garantir a função social da propriedade, evitando terrenos ociosos em áreas bem servidas;
- Organizar o crescimento urbano para evitar ocupações irregulares e riscos ambientais;
- Fortalecer a participação social nas decisões sobre a cidade.

3. POR QUE CANGUARETAMA PRECISA TER UM PLANO DIRETOR?

O Plano Diretor é obrigatório para os municípios que tenham mais de 20 mil habitantes, todos aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, para os que integram áreas de especial interesse turístico e ou inseridos em área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental.

É, portanto, obrigatório para o município de Canguaretama (RN), o qual possuía população de 29.668 habitantes, em 2022, segundo dados do Censo Demográfico (IBGE, 2022), além de integrar área de especial interesse turístico.

Para a elaboração ou revisão do Plano Diretor, a Lei Federal nº 10.257/2001 define que o poder público deverá garantir a participação da população, em geral, e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, com a realização de audiências públicas, dando publicidade aos documentos e informações produzidos, e garantindo o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos (Brasil, 2001).



Fonte: Limites territoriais (IBGE, 2024); Eixo viário (IBGE, 2024); Áreas urbanizadas (Sentinel-2/Copernicus Browser, 2024); BR-101 (DNIT, 2024); Arruamentos (OpenStreetMap); ESRI Satellite (Mapa de fundo).

4. QUEM DEVE PARTICIPAR?

O Plano Diretor é um plano para todos e todas. Por isso, toda a população deve participar!



4. QUEM DEVE PARTICIPAR?



A revisão do Plano Diretor de Canguaretama é um momento estratégico e essencial para o futuro do município, pois estabelece as diretrizes que orientarão o desenvolvimento urbano, econômico, social e ambiental pelos próximos anos. Este processo é pautado pela participação social ampla e efetiva, garantindo que representantes de todos os segmentos da sociedade – moradores, trabalhadores, empreendedores, organizações comunitárias, entidades de classe, instituições de ensino, órgãos públicos e demais atores locais – possam contribuir com suas visões, necessidades e propostas (Brasil, 2022).

Trata-se de um instrumento democrático e participativo, em que a população não apenas é ouvida, mas tem a oportunidade de influenciar diretamente as Políticas Públicas e as ações que irão definir a qualidade de vida, a mobilidade, o uso do solo, a preservação ambiental e as oportunidades de crescimento sustentável do município (Souza, 2023).

Ao unir conhecimento técnico, experiências cotidianas e diversidade de perspectivas, a revisão do plano diretor promove um diálogo construtivo entre Poder Público e sociedade civil, resultando em decisões mais justas, equilibradas e alinhadas com a realidade local.

Dessa forma, Canguaretama avança rumo a um modelo de desenvolvimento que respeita sua identidade, valoriza seu patrimônio natural e cultural e garante um futuro mais inclusivo e próspero para todos (Souza; Maciel, 2025).

5. PARA QUE SERVE UM PLANO DIRETOR?

O **Plano Diretor** serve para orientar o crescimento e o desenvolvimento da cidade e da zona rural. Ele organiza o uso do solo, protege o meio ambiente e ajuda a construir uma cidade mais justa, equilibrada e sustentável para todos.



5. PARA QUE SERVE UM PLANO DIRETOR?



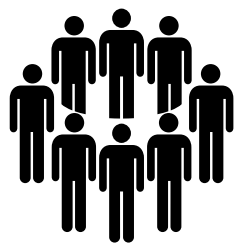
O Plano Diretor é o principal instrumento de planejamento e gestão do desenvolvimento urbano e rural do município. Ele estabelece diretrizes, normas e estratégias para orientar o crescimento ordenado da cidade e do campo, assegurando que as transformações ocorram de forma equilibrada, inclusiva e sustentável (Brasil, 2022).

Seu objetivo é garantir uma melhor qualidade de vida para todos os moradores, promovendo o uso adequado do solo, a preservação ambiental, a valorização do patrimônio cultural e histórico, e a melhoria da infraestrutura e dos serviços públicos. Além disso, o Plano Diretor busca equilibrar as demandas habitacionais, econômicas e sociais com a capacidade de suporte do território, prevenindo problemas como a ocupação irregular, a degradação ambiental e a falta de equipamentos urbanos (Brasil, 2022).



Ao ser revisado, o Plano Diretor se adapta às novas necessidades e desafios do município, integrando a participação da população e alinhando-se às políticas nacionais e estaduais de desenvolvimento urbano. Dessa forma, torna-se um guia estratégico para construir uma Canguaretama mais justa, organizada e preparada para o futuro (Brasil, 2022).





6. ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO

1

SENSIBILIZAÇÃO E MOBILIZAÇÃO SOCIAL:

- Divulgar a importância e os objetivos da revisão do Plano Diretor.
- Estimular a participação dos diversos segmentos da sociedade e promover a compreensão do processo.

2

FORMAÇÃO DO COMITÊ EXECUTOR

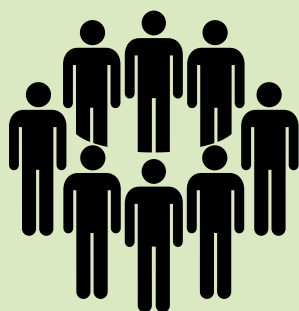
- Formar uma comissão coordenadora com composição paritária entre representantes do poder público e da sociedade civil.
- Garantir a inclusão de áreas como habitação, meio ambiente, mobilidade, economia e cultura.

3

ESTRATÉGIAS DE CAPACITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

- Realizar oficinas temáticas, seminários e atividades comunitárias.
- Promover grupos de discussão e estratégias participativas, com ações como treinamentos, encontros e formação sobre mobilidade e planejamento.





6. ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO

1. SENSIBILIZAÇÃO E MOBILIZAÇÃO SOCIAL

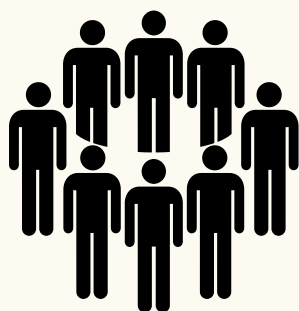
- Divulgação ampla sobre a importância e os objetivos da revisão do Plano Diretor.
- Uso de canais como rádios comunitárias, redes sociais, cartazes e encontros comunitários para engajar a população.
- Estímulo à participação de diferentes segmentos sociais, incluindo associações, conselhos, entidades empresariais e comunidade acadêmica (Brasil, 2022).

2. FORMAÇÃO DO NÚCLEO GESTOR

- Composição paritária entre representantes do poder público municipal e da sociedade civil organizada.
- Definição das responsabilidades, prazos e regras de funcionamento das comissões.
- Garantia de transparência em todas as fases do processo (Brasil, 2022).

3. ESTRATÉGIAS DE CAPACITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

- Realização de seminários temáticos, oficinas comunitárias, reuniões técnicas e audiências públicas.
- Criação de grupos de trabalho para temas específicos como habitação, meio ambiente, mobilidade, infraestrutura, economia e cultura.
- Distribuição de materiais informativos para facilitar a compreensão dos temas tratados (Brasil, 2022).



6. ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO

4 Diagnóstico da cidade

Levantamento de dados
e análise de problemas

5 Definição de objetivos e diretrizes

Estabelecimento
de metas e
prioridades

6 Elaboração do projeto de lei

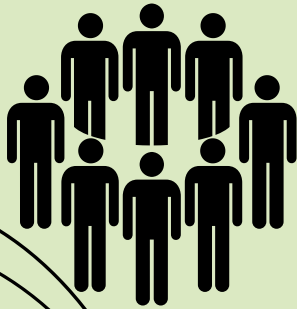
Debates e
ajustes na
proposta

7 Discussão e aprovação na Câmara Municipal

Debates e
ajustes na
proposta



6. ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO



4. DIAGNÓSTICO DO MUNICÍPIO – LEITURAS TÉCNICA E COMUNITÁRIA

- Levantamento de dados socioeconômicos, ambientais e de uso do solo.
- Mapeamento de problemas urbanos como déficit habitacional, carências de infraestrutura, mobilidade e questões ambientais.
- Identificação de potencialidades e oportunidades para o desenvolvimento local (Brasil, 2022).

5. DEFINIÇÃO DE PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

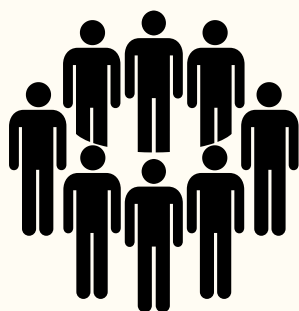
- Estabelecimento de metas de curto, médio e longo prazo para o desenvolvimento municipal.
- Integração das dimensões econômica, social, ambiental e cultural nas diretrizes do Plano.
- Priorização de políticas públicas que promovam qualidade de vida, inclusão social e sustentabilidade (Brasil, 2022).

7. DISCUSSÃO E APROVAÇÃO NA CÂMARA MUNICIPAL

- Apresentação do projeto de lei aos vereadores e realização de debates públicos.
- Inclusão de ajustes provenientes de discussões parlamentares e comunitárias (Brasil, 2022).

6. ELABORAÇÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI

- Redação do texto legal incorporando os resultados do diagnóstico e as contribuições da população.
- Revisão técnica para garantir conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente (Brasil, 2022).



6. ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO

8 MOBILIZAR RECURSOS

Separar
verbas e
materiais
necessários
para por em
prática o que
está no plano

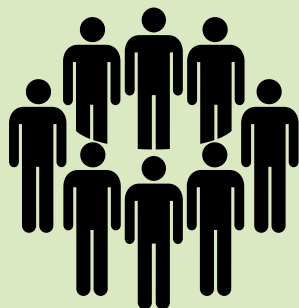
9 EXECUTAR O PLANO

Investir em
serviços,
programas e
proteção ao
meio ambiente
com a
colaboração de
todos

10 ACOMPANHAR RESULTADOS

Avaliar se as
ações estão
funcionando
para corrigir o
rumo, quando
necessário





6. ETAPAS DO PROCESSO DE REVISÃO

8. SENSIBILIZAÇÃO E MOBILIZAÇÃO SOCIAL

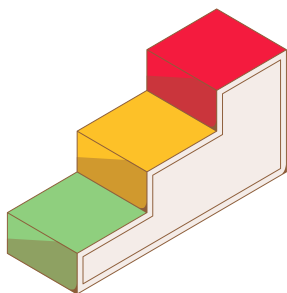
- Adequação do Orçamento Municipal
- Alinhamento da Lei Orçamentária Anual (LOA) e do Plano Plurianual (PPA) com as prioridades estabelecidas pelo Plano Diretor.
- Definição de recursos e prazos para execução das ações (Brasil, 2022).

9. IMPLEMENTAÇÃO E MONITORAMENTO

- Execução das políticas e programas definidos no Plano Diretor.
- Criação de indicadores para avaliar o progresso e corrigir rumos quando necessário (Brasil, 2022).

10. REVISÃO PERIÓDICA

- Cumprimento do prazo legal de revisão (máximo de 10 anos).
- Garantia de que o Plano Diretor permaneça atualizado e compatível com as necessidades da população e tendências de desenvolvimento (Brasil, 2022).



7. ETAPAS DO PLANO DIRETOR

1 Leitura do Território

Estudo do município e de suas problemáticas.



2 Definição de Eixos Prioritários e Elaboração de Propostas

Criação de propostas para resolver os problemas identificados e aproveitar as potencialidades do município.



3 Elaboração do Projeto de Lei

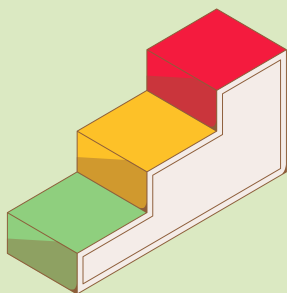
Redação do projeto do Plano Diretor e envio para a Câmara Municipal.



4 Etapas Complementares do Processo

Mobilização da população, definição de orçamento, implementação e revisão periódica.





7. ETAPAS DO PLANO DIRETOR

1. LEITURA DO TERRITÓRIO

A primeira etapa consiste na elaboração de um diagnóstico detalhado do município, com a identificação das principais problemáticas, potencialidades e tendências de desenvolvimento. Esta fase se divide em duas dimensões complementares:

- **Leitura Técnica:** realizada pela equipe técnica e núcleo gestor, com base em dados geográficos, socioeconômicos, ambientais, urbanísticos e de infraestrutura.
- **Leitura Comunitária:** construída junto à população por meio de oficinas, audiências públicas, grupos de trabalho e reuniões comunitárias, captando percepções, demandas e propostas (Brasil, 2022).

2. DEFINIÇÃO DE EIXOS PRIORITÁRIOS E ELABORAÇÃO DE PROPOSTAS

Com base nas leituras técnica e comunitária, a equipe técnica, o núcleo gestor e a população definirão os eixos prioritários de desenvolvimento municipal.

Nessa etapa, serão elaboradas propostas e diretrizes para resolver os problemas identificados, promover o aproveitamento das potencialidades e garantir que o município avance de forma equilibrada e sustentável (Brasil, 2022).

3. ELABORAÇÃO DO PROJETO DE LEI

A Prefeitura, a partir das contribuições da sociedade, elaborará o Projeto de Lei do Plano Diretor, que será encaminhado à Câmara Municipal para análise, discussão e aprovação (Brasil, 2022).

4. ETAPAS COMPLEMENTARES DO PROCESSO

Para garantir a efetividade e continuidade do Plano Diretor, também serão desenvolvidas as seguintes ações:

- I - Ampla mobilização e participação da sociedade por meio de seminários, oficinas, grupos de trabalho, audiências públicas e conferências;
- II - Identificação clara dos problemas e potencialidades do território municipal;
- III - Definição dos princípios e diretrizes para o desenvolvimento urbano e rural;
- IV - Adequação do orçamento municipal às prioridades estabelecidas pelo Plano Diretor;
- V - Acompanhamento e monitoramento da execução das políticas e programas definidos;
- VI - Avaliação periódica dos resultados alcançados;
- VII - Revisão do Plano Diretor no prazo máximo legal de 10 anos, ou antes, caso sejam identificadas novas demandas estratégicas (Brasil, 2022).



8. PRINCIPAIS CANAIS DE COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SOCIAL

PORTAL DO PLANO DIRETOR



Criar um site para compartilhar informações.

CONSELHO GESTOR



Formar um grupo para acompanhar o processo.

COMITÊ EXECUTOR



Realizar reuniões para compartilhar informações.

OFICINAS E AUDIÊNCIAS PÚBLICAS



Realizar reuniões para ouvir a comunidade.



8. PRINCIPAIS CANAIS DE COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SOCIAL



PORTAL DO PLANO DIRETOR

Foi criada uma página oficial na internet dedicada exclusivamente à revisão do Plano Diretor de Canguaretama.

<https://canguaretama.rn.gov.br/plano-diretor/>

COMITÊ GESTOR

O processo será acompanhado por um Comitê Gestor da Revisão do Plano Diretor, composto por representantes do poder público municipal, entidades da sociedade civil, associações comunitárias, setor empresarial e instituições acadêmicas.

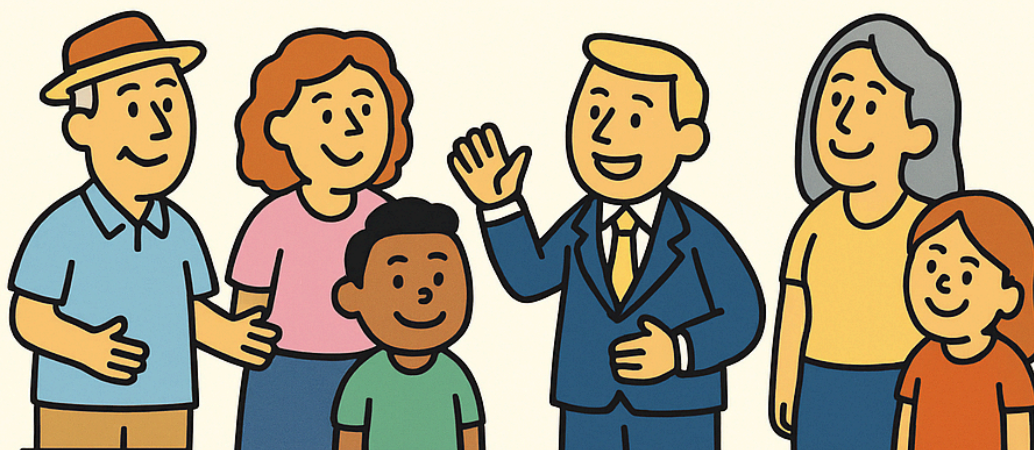


OFICINAS E AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

A participação direta da população será garantida por meio de oficinas temáticas e audiências públicas, que ocorrerão em diferentes setores do município para facilitar o acesso de todos. As oficinas serão momentos de escuta ativa e levantamento de problemas e potencialidades da cidade, abordando temas como habitação, mobilidade, uso do solo, meio ambiente, infraestrutura e desenvolvimento econômico.



FUNÇÕES DE UM PLANO DIRETOR



Assegurar o bem-estar geral da população

Melhorar a vida da cidade, garantindo moradia, lazer, transporte e saúde.



Garantir desenvolvimento sustentável

Planejar o crescimento de forma equilibrada e evitar problemas futuros.



Orientar investimentos públicos

Definir quais obras e recursos são mais importantes



Fortalecer a gestão e controle social

Envolver a comunidade nas decisões e trazer mais participação.



Preservar e valorizar o patrimônio

Proteger a história e as tradições da cidade.



9. FUNÇÕES DE UM PLANO DIRETOR

I. ASSEGURAR O BEM-ESTAR GERAL DA POPULAÇÃO

Promover políticas públicas que elevem a qualidade de vida dos cidadãos, assegurando acesso à moradia digna, infraestrutura adequada, mobilidade urbana eficiente, equipamentos comunitários, lazer e segurança (IPEA, 2019).

II. GARANTIR O DESENVOLVIMENTO URBANO E RURAL SUSTENTÁVEL

Planejar o crescimento da cidade de forma equilibrada, considerando as potencialidades e limitações do território, prevenindo ocupações irregulares, evitando impactos ambientais negativos e incentivando práticas de construção e produção sustentáveis (Programa Cidades Sustentáveis, 2020).

III. FORTALECER A GESTÃO PARTICIPATIVA E O CONTROLE SOCIAL

Garantir que a elaboração, implementação e monitoramento do Plano Diretor contem com a participação efetiva da comunidade, de entidades representativas e de setores produtivos, tornando as decisões mais democráticas e transparentes (Brasil, 2022).



IV. ORDENAR O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

Estabelecer regras claras para a expansão urbana, uso do território e ocupação de áreas sensíveis, visando prevenir conflitos, preservar áreas ambientais estratégicas e otimizar a utilização da infraestrutura existente (Brasil, 2022).

V. ORIENTAR INVESTIMENTOS, GASTOS E OBRAS PÚBLICAS

Definir prioridades para aplicação de recursos, garantindo que as obras e intervenções urbanas estejam alinhadas às demandas da população e à vocação socioeconômica do município, com transparência e participação social (Brasil, 2022).

VI. PRESERVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E ARQUITETÔNICO

Proteger edificações, paisagens e bens culturais que representem a identidade e a memória coletiva de Canguaretama, incentivando seu uso de forma compatível e integrando-os ao planejamento urbano e turístico (Brasil, 2022).



10. VOCÊ CONHECE SUA CIDADE?

VOCÊ JÁ PAROU PARA PENSAR: O QUE VOCÊ ACHA DA CIDADE EM QUE VIVE?



O QUE GOSTARIA DE MUDAR PARA QUE ELA SEJA UM LUGAR AINDA MELHOR PARA MORAR, TRABALHAR, ESTUDAR E SE DIVERTIR?



O Plano Diretor é a principal ferramenta de planejamento urbano do município. Ele orienta como a cidade deve crescer e se desenvolver nos próximos anos, garantindo que esse crescimento aconteça de forma organizada, sustentável e justa para todos. É nele que se definem regras, prioridades e projetos para melhorar a infraestrutura, os serviços públicos, a mobilidade urbana, a habitação, o meio ambiente e a qualidade de vida de cada bairro (IPEA, 2016).

11. POR QUE SUA PARTICIPAÇÃO É IMPORTANTE?

PORQUE VOCÊ CONHECE O DIA A DIA DA CIDADE. SÓ QUEM VIVE AQUI SABE:

- Onde estão os problemas e onde estão as oportunidades.
- Se é fácil chegar ao trabalho, à escola, ao posto de saúde ou à área de lazer.
- Se as ruas têm segurança e acessibilidade para crianças, idosos e pessoas com deficiência.
- Se há transporte público eficiente ou se dependemos demais de carro ou moto.
- Se o saneamento básico, a coleta de lixo e o abastecimento de água chegam a todos os bairros.

O QUE VAMOS DISCUTIR JUNTOS?

- Como Canguaretama está crescendo e em que direção.
- Se o crescimento ocupa áreas com boa infraestrutura ou se avança para locais distantes e de risco (como margens de rios, áreas de inundação ou encostas).
- Como a cidade se conecta com os municípios vizinhos e como está a situação da zona rural.
- A preservação das áreas ambientais, como rios, mangues, matas e praias.
- O que precisa melhorar para garantir saúde, educação, transporte, cultura, esporte e lazer de qualidade para todos.

NOSSO OBJETIVO COMUM:

- Construir uma cidade mais justa, acessível e sustentável, com boas casas, saneamento básico, transporte eficiente, escolas, hospitais públicos e áreas de lazer bem distribuídas.
- Uma cidade que respeite o meio ambiente, incentive a economia local e proporcione qualidade de vida para todos os seus moradores – agora e no futuro (IPEA, 2016; Brasil, 2022).

12. DIREITO À CIDADE

O Plano Diretor define como investir para melhorar a vida das pessoas.



12. DIREITO À CIDADE

O Plano Diretor é o instrumento que orienta o crescimento e o desenvolvimento do município, definindo como e onde investir para melhorar a vida de TODAS as pessoas. Para que os investimentos públicos realmente atendam às necessidades coletivas e assegurem o DIREITO À CIDADE, é essencial que as decisões sejam tomadas de forma democrática, transparente e participativa.

Mais do que um documento técnico, o Plano Diretor é um pacto social que define o futuro de Canguaretama. Ele influencia diretamente aspectos como mobilidade urbana, habitação, meio ambiente, uso do solo, infraestrutura e qualidade de vida. Por isso, a sua opinião e presença são indispensáveis neste processo.

Ao participar das reuniões, oficinas e consultas públicas, você contribui para que as políticas públicas e os investimentos contemplem as diferentes realidades e necessidades da população — do campo à cidade, da zona costeira às áreas rurais. Assim, construiremos juntos uma Canguaretama mais justa, sustentável e inclusiva (Ferrareze Filho, Decarli, 2013; Brasil, 2022).



ENTENDA COMO A CIDADE É PRODUZIDA



CIDADE FORMAL

É a parte da cidade planejada e regulamentada pelo poder público, com infraestrutura, serviços e respeito às leis urbanísticas.

CIDADE INFORMAL

É a parte da cidade construída sem planejamento ou autorização, muitas vezes com falta de infraestrutura, serviços e segurança



PARTICIPAÇÃO POPULAR: A CIDADE É DE TODOS

A participação popular é a chave para criar cidades igualitárias

13. ENTENDA COMO A CIDADE É PRODUZIDA

As cidades não oferecem as mesmas oportunidades para todos os seus habitantes. A forma como o espaço urbano é produzido e organizado é resultado de uma disputa constante entre diferentes interesses — muitas vezes conflitantes. Nesse cenário, prevalece quem possui maior capacidade de decisão, seja por deter mais informações, influência política ou poder econômico.

O resultado é visível: enquanto parte da população vive em áreas bem estruturadas, com acesso a saneamento, transporte, educação e saúde (a chamada cidade formal), outra parcela enfrenta condições precárias, em áreas de risco ou sem infraestrutura básica (a cidade informal). Essa desigualdade urbana amplia a exclusão social e dificulta o acesso pleno ao direito à cidade (Lira, 2015).



PARTICIPAÇÃO POPULAR: A CIDADE É DE TODOS

Historicamente, investimentos públicos têm beneficiado poucos, embora sejam financiados por impostos pagos por todos. Para mudar essa lógica, é preciso inverter prioridades, direcionando recursos para atender às necessidades de toda a população.

A revisão do Plano Diretor é uma oportunidade para discutir e decidir coletivamente os rumos de Canguaretama. A participação pode acontecer por meio de:

- Audiências e consultas públicas;
- Conferências da Cidade;
- Conselhos municipais;
- Fóruns e encontros comunitários.

A participação popular é a chave para que a cidade cresça de forma justa, sustentável e democrática — construindo, juntos, a Cidade de Todos (Brasil, 2022).



FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Enquanto muitos moradores vivem sem infraestrutura adequada, existem imóveis vazios ou subutilizados em áreas com água, esgoto, energia e pavimentação. O Estatuto da Cidade determina que o uso da terra deve atender ao interesse coletivo, garantindo sua função social. Isso significa que terrenos e edificações devem contribuir para o bem-estar da população, e não apenas para interesses privados.

O Plano Diretor estabelece os critérios e instrumentos para assegurar essa função social, incentivando o uso produtivo e equilibrado do solo urbano (Brasil, 2022; Ferrareze Filho, Decarli, 2013).

14. ESTATUTO DA CIDADE

**O ESTATUTO DA CIDADE É UMA LEI PARA
APERFEIÇOAR AS CIDADES E GARANTIR O
BEM-ESTAR DE TODOS.**

Plano Diretor

O Plano Diretor é um instrumento obrigatório a ser desenvolvido nos municípios para garantir crescimento ordenado e planejamento abrangente.



Instrumentos para Combater a Especulação e Apoiar Moradia



- IPTU Progressivo no Tempo (ou "Progressividade do IPTU no tempo").
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

14. ESTATUTO DA CIDADE

O ESTATUTO DA CIDADE E OS INSTRUMENTOS PARA CONSTRUIR A CANGUARETAMA QUE QUEREMOS

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) estabelece diretrizes e instrumentos para garantir o desenvolvimento urbano sustentável, a função social da cidade e da propriedade, e a promoção de uma melhor qualidade de vida para todos. O Plano Diretor é o principal instrumento para concretizar essas diretrizes no território municipal. É nele que se define como aplicar as regras do Estatuto da Cidade:

- Quais instrumentos serão utilizados;
- Onde e de que forma serão aplicados;
- Com que objetivos sociais, econômicos e ambientais.

A correta aplicação desses instrumentos exige planejamento, informação e participação social (Brasil, 2001, 2022). Por isso, conhecer cada um deles é essencial para escolher as estratégias mais adequadas à realidade de Canguaretama.

INSTRUMENTOS PARA COMBATER A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E AMPLIAR A OFERTA DE MORADIA

Esses mecanismos buscam garantir o uso adequado do solo urbano, evitando terrenos ociosos e incentivando a habitação popular e equipamentos comunitários:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- Direito de Preempção (preferência do município na compra de áreas estratégicas) (Brasil, 2001, 2022).

14. ESTATUTO DA CIDADE

INSTRUMENTOS

- ③ Instrumentos para Gerar Recursos e Ordenar a Ocupação



Instrumentos de Preservação Ambiental e Cultural

Protegem o meio ambiente e o patrimônio histórico-cultural.

- 🏠 Instrumentos para Regularização Fundiária e Inclusão Social

Visam melhorar as condições de moradia das famílias



14. ESTATUTO DA CIDADE

INSTRUMENTOS PARA GERAR RECURSOS E ORDENAR A OCUPAÇÃO

Permitem induzir ou inibir o uso do solo conforme a infraestrutura disponível e a capacidade de suporte ambiental:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir (Solo Criado);
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Transferência do Direito de Construir.

O Plano Diretor deve obrigatoriamente regulamentar esses instrumentos e delimitar as áreas onde serão aplicados (Brasil, 2001, 2022).

INSTRUMENTOS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E CULTURAL

Voltados à proteção dos recursos naturais e do patrimônio histórico-cultural de Canguaretama:

- Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Áreas de Especial Interesse Ambiental (AEIA);
- Áreas de Especial Interesse Cultural (AEIC) (Brasil, 2001, 2022).

INSTRUMENTOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E INCLUSÃO SOCIAL

Visam melhorar as condições de vida de comunidades em áreas irregulares e promover moradia digna:

- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- Zonas/Áreas de Especial Interesse Social (ZEIS/AEIS).

Esses instrumentos também podem determinar que áreas com infraestrutura sejam reservadas para programas habitacionais populares (Brasil, 2001, 2022).

15. Referências

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 24 out. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2022. Disponível em: https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-a-informacao/acoes-e-programas/desenvolvimento-urbano-e-metropolitano/projeto-andus/GuiaParaElaboracaoRevisaoPlanosDiretores_compressed.pdf. Acesso em: 07 out. 2025.

CARREIRÃO, Bruno de Oliveira. Notas sobre os requisitos para a revisão de plano diretor. Consultor Jurídico, São Paulo, 30 jun. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-jun-30/bruno-carreira-requisitos-revisao-plano-diretor2/>. Acesso em: 10 out. 2025.

FERRAREZE FILHO, Paulo; DECARLI, Nairane. Plano Diretor no Estatuto da Cidade: uma forma de participação social no âmbito da gestão dos interesses públicos. Senado Federal, Brasília, 2013. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/131832/Plano_diretor_estatuto_cidade.pdf. Acesso em: 18 out. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censo Demográfico 2022: resultados preliminares. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em: 20 out. 2025.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA – IPEA. Cidades e Comunidades Sustentáveis. Objetivos do Desenvolvimento Sustentável. Brasília: IPEA, 2019. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/ods/ods11.html>. Acesso em: 20 out. 2025.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. O Estatuto da Cidade e a Habitat III: um balanço de quinze anos da política urbana no Brasil e a nova agenda urbana. Organizador: Marco Aurélio Costa. Brasília: Ipea, 2016.

LIRA, Ricardo César Pereira. Direito formal e direito informal nos centros urbanos brasileiros. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 7, n. 1, p. 1–20, 2015. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/download/16963/12760/0>. Acesso em: 10 out. 2025.

PROGRAMA CIDADES SUSTENTÁVEIS. Guia de Introdução ao Planejamento Urbano Integrado. São Paulo: CBJ Planejamento & Moderação, 2020. Disponível em: <https://www.cidadesustentaveis.org.br/arquivos/link/guia-planejamento-integrado.pdf>. Acesso em: 20 out. 2025.

SOUZA, Lóren. Plano diretor: como a população pode participar? Politize!, 12 jul. 2023. Disponível em: <https://www.politize.com.br/plano-diretor-e-participacao-popular/>. Acesso em: 18 out. 2025.

SOUZA, V. B. R. de; MACIEL, L. M. O Patrimônio Histórico, cultura e identidade no plano diretor: Um estudo de caso a partir das dinâmicas locais de Taubaté/ SP. Revista Jatobá, Goiânia, v. 7, 2025. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/revjat/article/view/81234>. Acesso em: 25 out. 2025.



PREFEITURA DE
Canguaretama
O POVO TEM VOZ

