

REVISÃO DO PLANO DIRETOR

1ª REUNIÃO DO NÚCLEO GESTOR Capacitação

Novembro de 2023

Jaboticatubas- MG



FUNÇÕES:

- São representantes da sociedade no processo de revisão do Plano;
- Participar de forma ativa na elaboração do Plano Diretor;
- Trazer informações sobre o município e sociedade;
- Dar contribuições e sugestões ao projeto;
- Ajudar a orientar a sociedade sobre o Plano Diretor.

REUNIÕES:

- Capacitação do Núcleo Gestor – **30/11/2023**;
- Apresentação Discussão do Diagnóstico– **16/01/2024**;
- Apresentação e Discussão das propostas – **06/02/2024**;
- Apresentação e Discussão dos produtos para a Audiência Pública final – **05/03/2024**.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



Função Social da propriedade urbana

- A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

(Lei 10.257, Art. 39, caput);

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



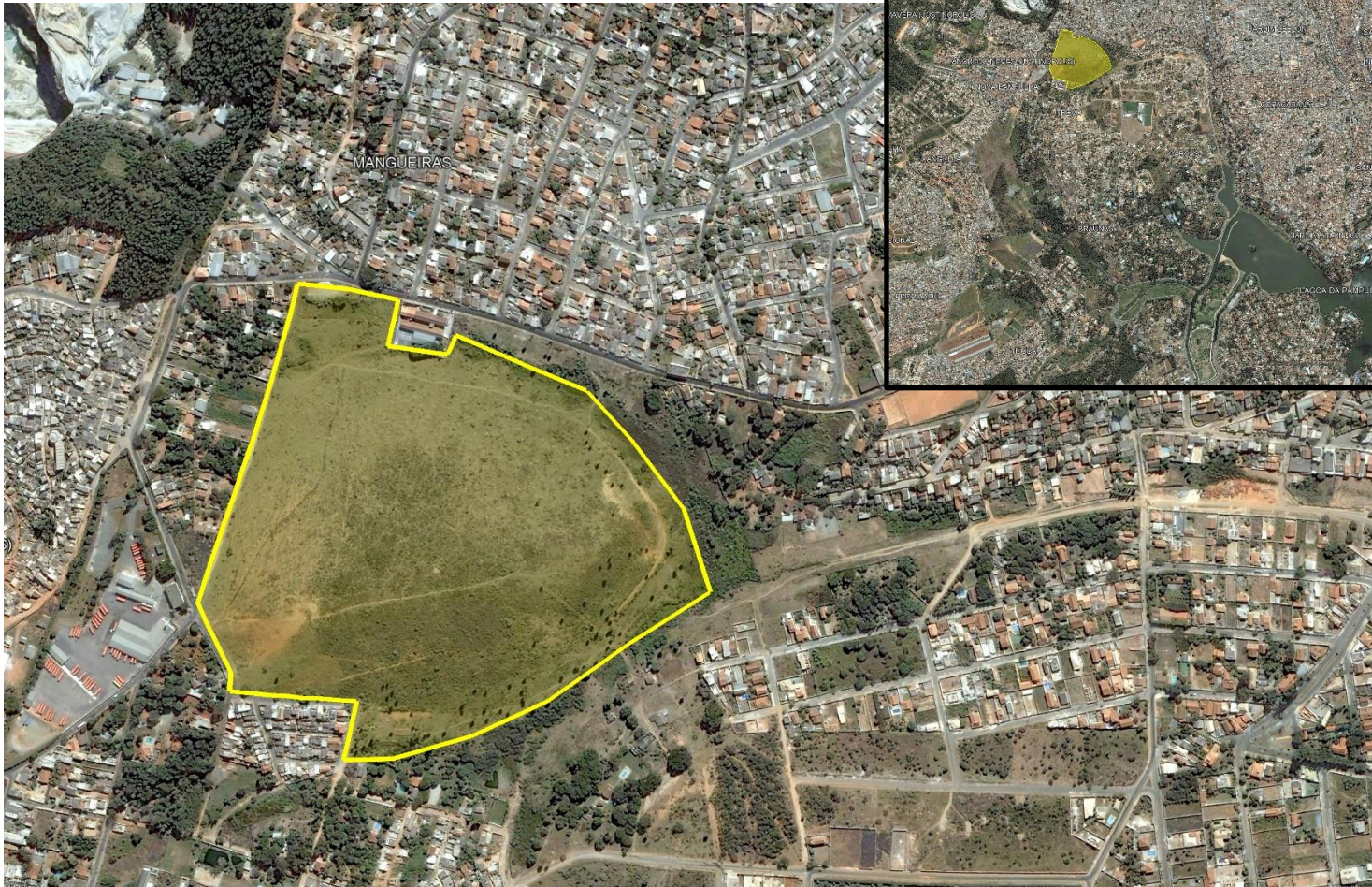
Função Social da propriedade urbana

- A função social, presente na Constituição Federal de 1988, é princípio norteador do direito de propriedade no Brasil;
- A propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para a segurança, bem estar e desenvolvimento dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo. É, portanto, condição para efetivar o Direito à Cidade;
- Uma propriedade ociosa não está cumprindo sua função social.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

Função Social da propriedade urbana

Caso Dandara, imagens de maio de 2008:



O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

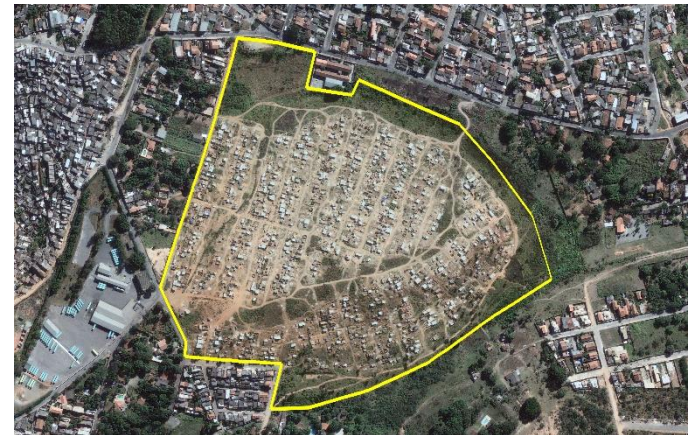
Função Social da propriedade urbana

Caso Dandara:

2009



2010



2013

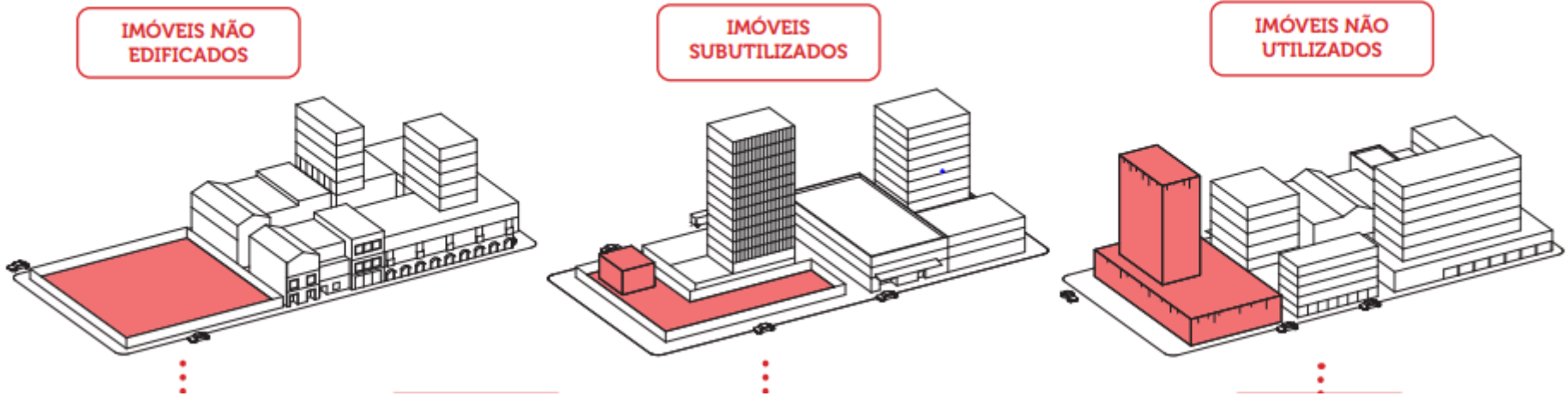


2023



O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

A delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;



O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



Disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei:

- Art. 25. Direito de Preempção;
- Art. 28. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Art. 29. Outorga Onerosa do Alteração de Uso do Solo;
- Art. 32. Operações Urbanas Consorciadas;
- Art. 35. Transferência do direito de Construir.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



DIREITO DE PREENPÇÃO – LEI MUNICIPAL BASEADA NO PD

- O direito de preempção confere ao Poder Público municipal **preferência para aquisição de imóvel urbano** objeto de alienação onerosa entre particulares, **delimitadas pela lei municipal**, e será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:
- regularização fundiária; projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido **acima do coeficiente de aproveitamento básico** adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.



O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



OUTORGA ONEROSA DO ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida **alteração de uso do solo**, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

São Usos:

Residencial, comercial, industrial, etc.

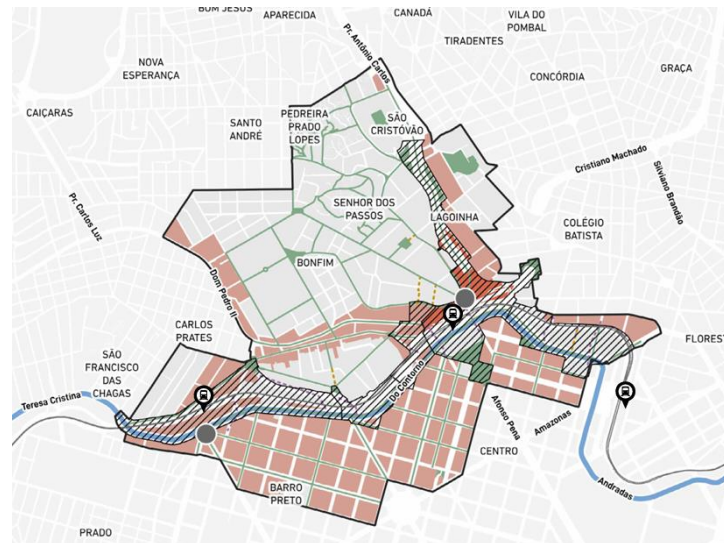
O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área **transformações urbanísticas estruturais**, melhorias sociais e a valorização ambiental **em áreas delimitadas por lei municipal**.

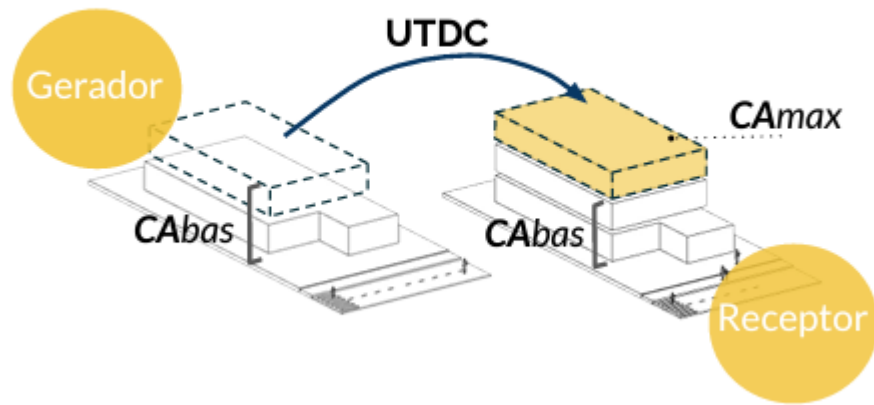
É um Plano Urbanístico.



O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a **exercer em outro local**, ou **alienar**, mediante escritura pública, o **direito de construir** previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente.



O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;

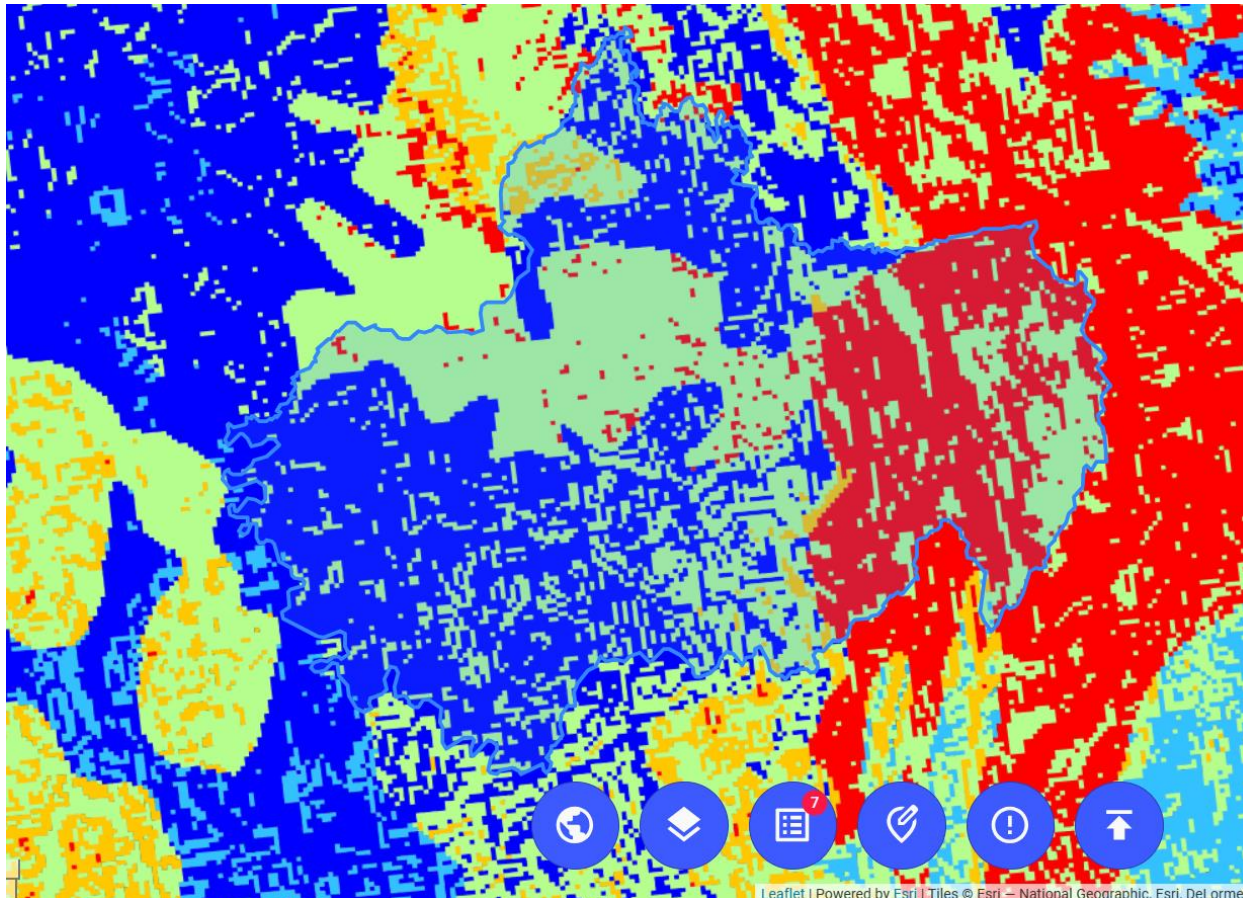
ÁREAS MÍNIMAS E MÁXIMAS DOS LOTES URBANOS – EM METROS QUADRADOS (m ²)		
ZONAS	MÍNIMA	MÁXIMA
ZONA URBANA CENTRAL	360,00	1.440,00
ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DIVERSIFICADO	540,00	2.500,00
ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL	1.000,00	20.000,00
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL	125,00	-
ZONA DE DESENVOLVIMENTO PREFERENCIAL DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS	1.500,00	-
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO AMBIENTE NATURAL I	1.000,00	20.000,00

PARÂMETROS DE CONTROLE DO ADENSAMENTO		
ZONAS	QMTUH	TO
ZONA URBANA CENTRAL	45,00m ²	80%
ZONA DE DESENVOLVIMENTO DE USOS DIVERSIFICADOS	50,00m ²	75%
ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL	1000,00m ²	50%
ZONA ESPECIAL PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	45,00m ²	80%
ZONA DE DESENVOLVIMENTO PREFERENCIAL DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS	1500,00m ²	50%
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO AMBIENTE NATURAL I	1.000,050m ²	50%
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	35,00m ²	80%

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO POR ZONEAMENTO			
ZONAS	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
ZONA URBANA CENTRAL	0,20	0,80	1,50
ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DIVERSIFICADO	0,15	0,75	1,25
ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL	0,10	0,50	1,00
ZONA DE DESENVOLVIMENTO PREFERENCIAL DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS	0,25	0,75	1,00
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO AMBIENTE NATURAL I	0,10	0,20	0,50
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	1,00	1,50	1,50

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

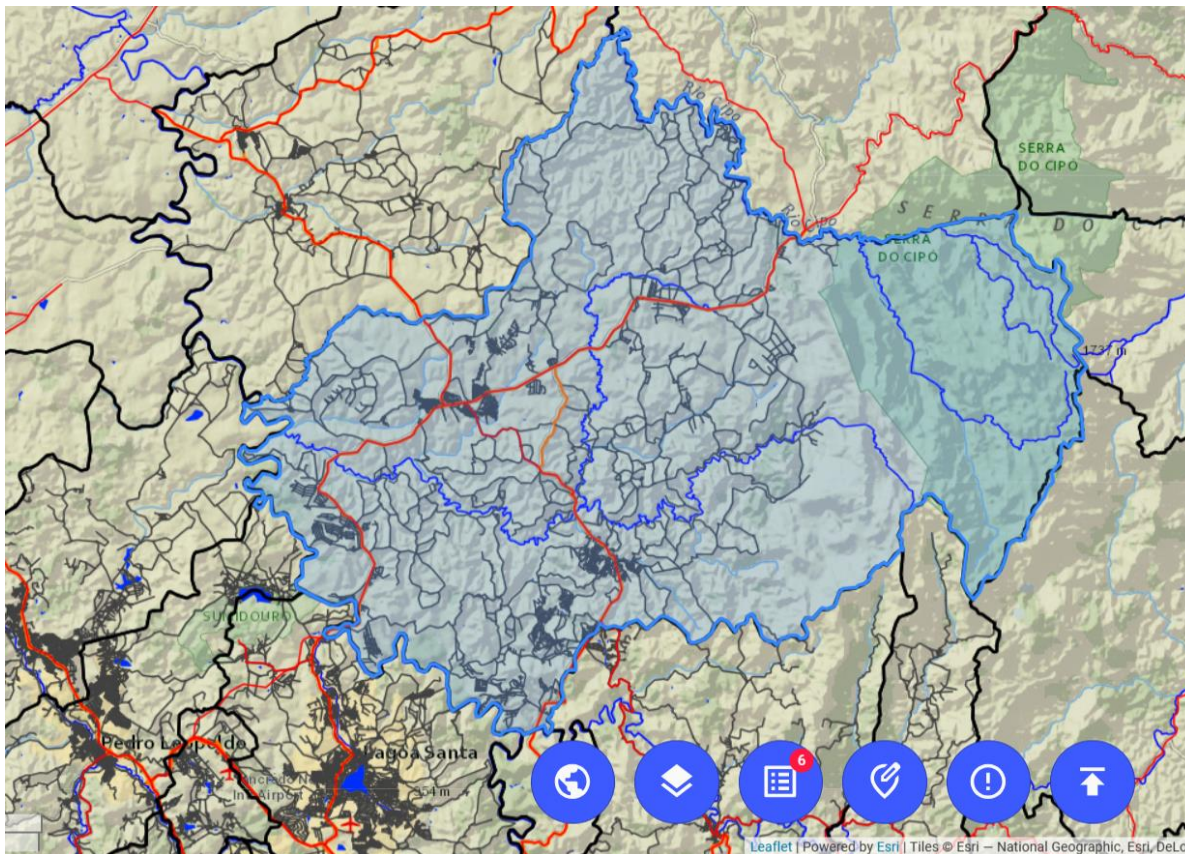
Mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos.



Mapa de Risco de Erosão (Fonte: IDE-SISEMA).

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

- Planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;
- Medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres.

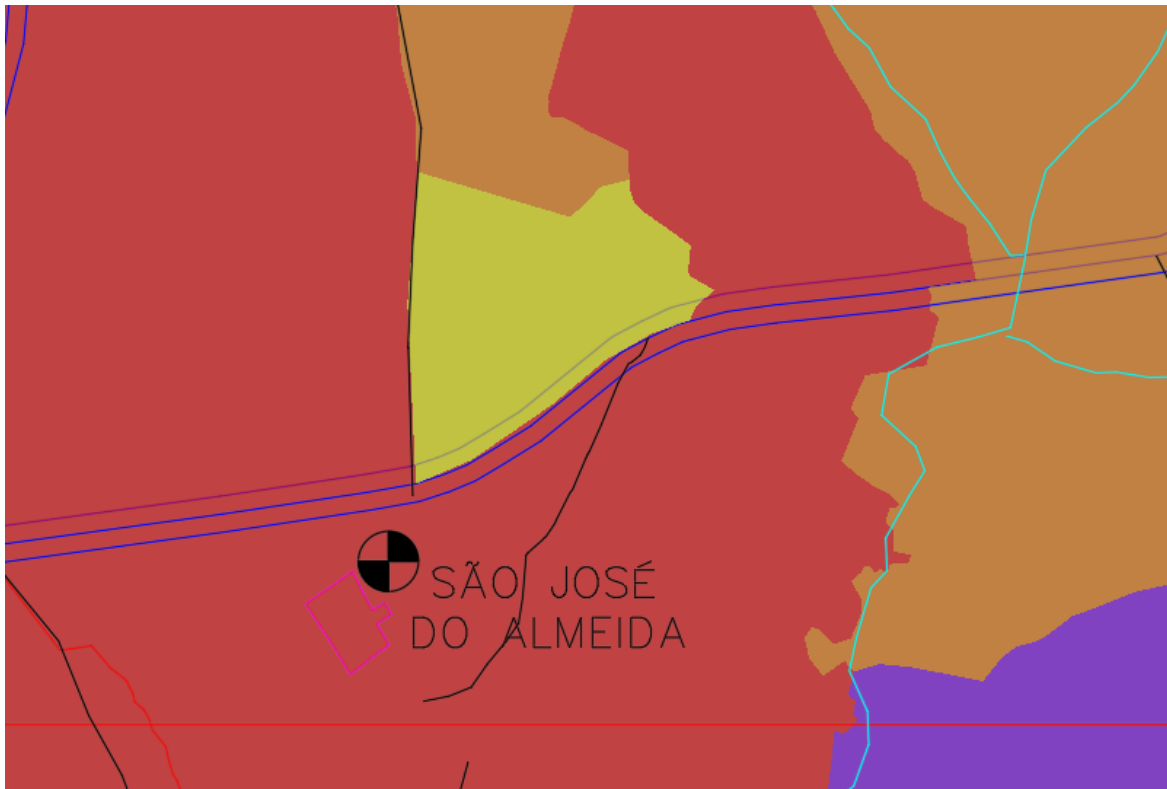


Mapa de Jaboticatubas – Sistema Viário (Fonte IDE-SISEMA).

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



Diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a [Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017](#) e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de **áreas para habitação** de interesse social por meio da demarcação de **zonas especiais de interesse social** e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.



Zona Especial para Regularização Fundiária – ZER (em amarelo) PD vigente.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

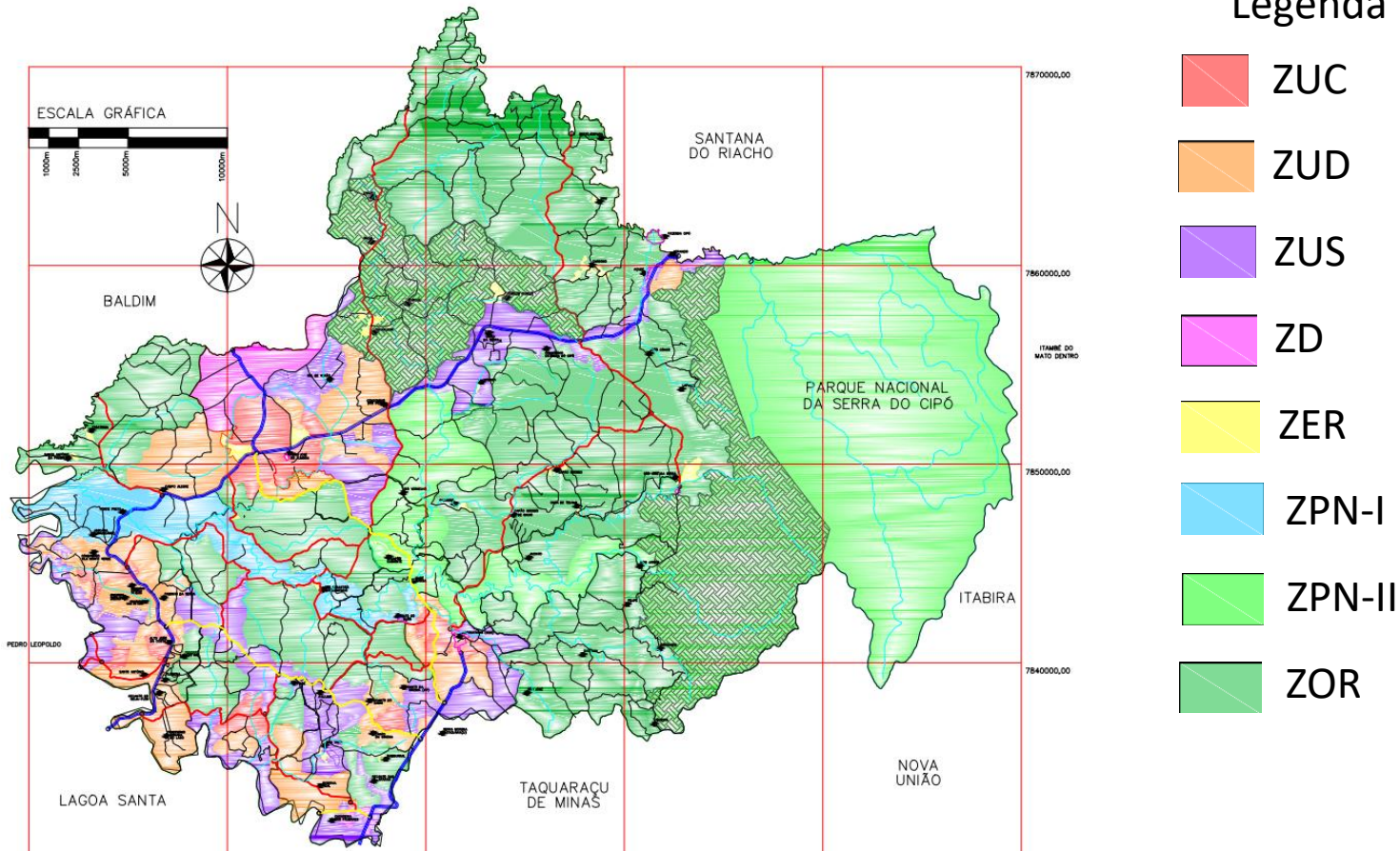
Identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das **áreas verdes municipais**, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades.



Áreas Verdes localizadas no Condomínio Aldeia da Jaguará.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

Demarcação do novo perímetro urbano;

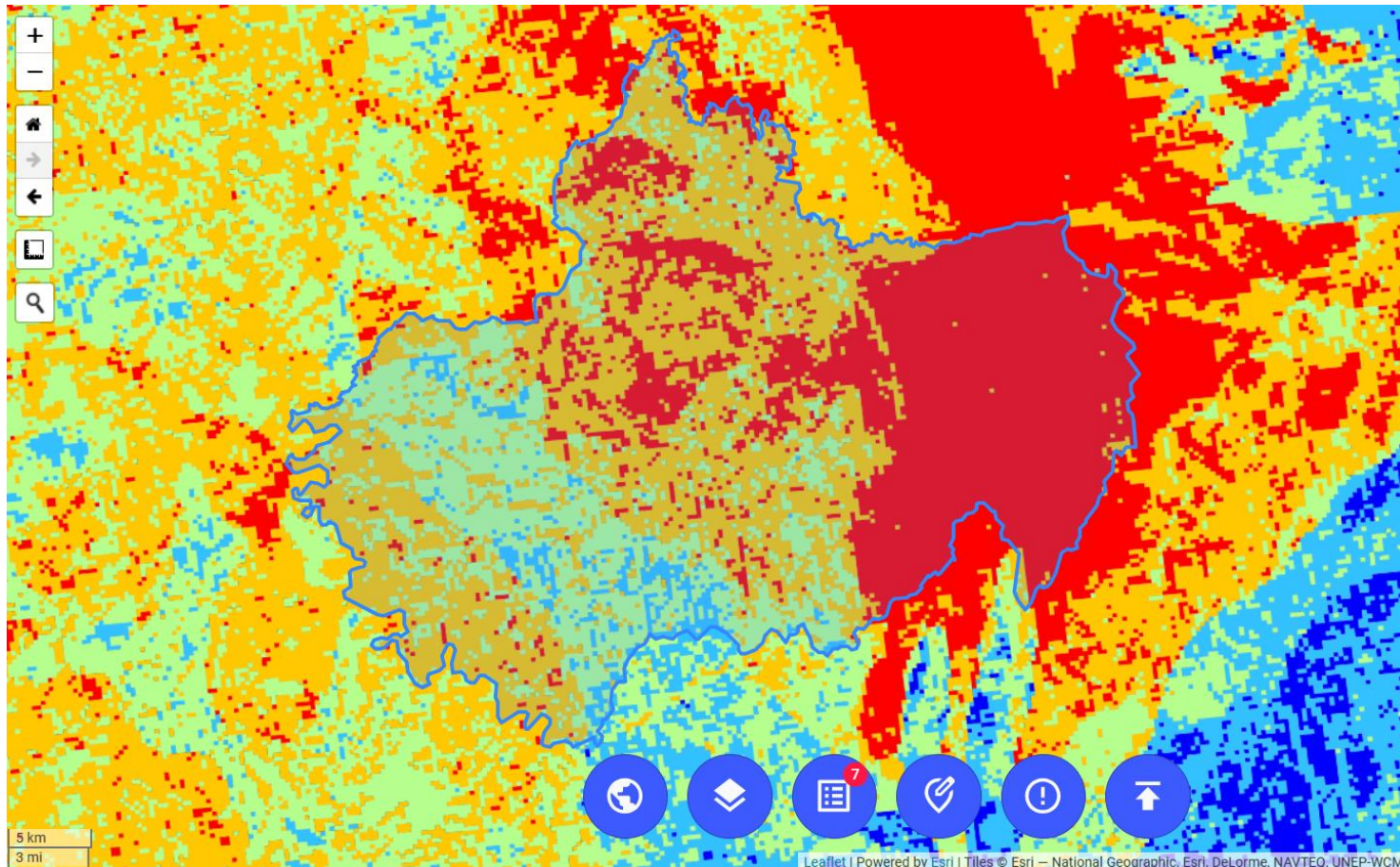


Mapa de Zoneamento Municipal do Plano Diretor Vigente.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



Delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais.



Mapa de Vulnerabilidade Natural (Fonte: IDE-SISEMA)

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

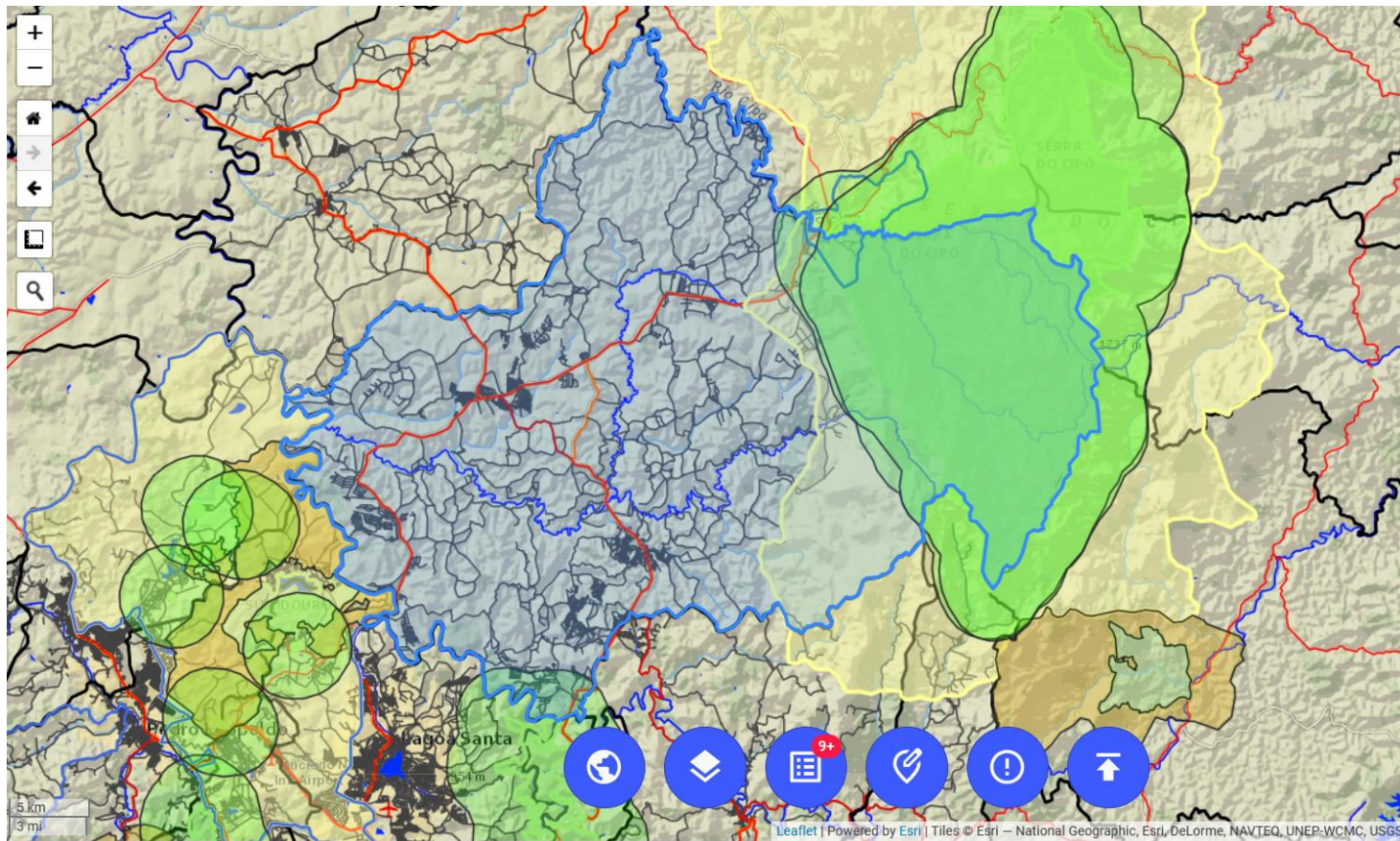
Definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais.



Estrada para Lagoa Santa.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

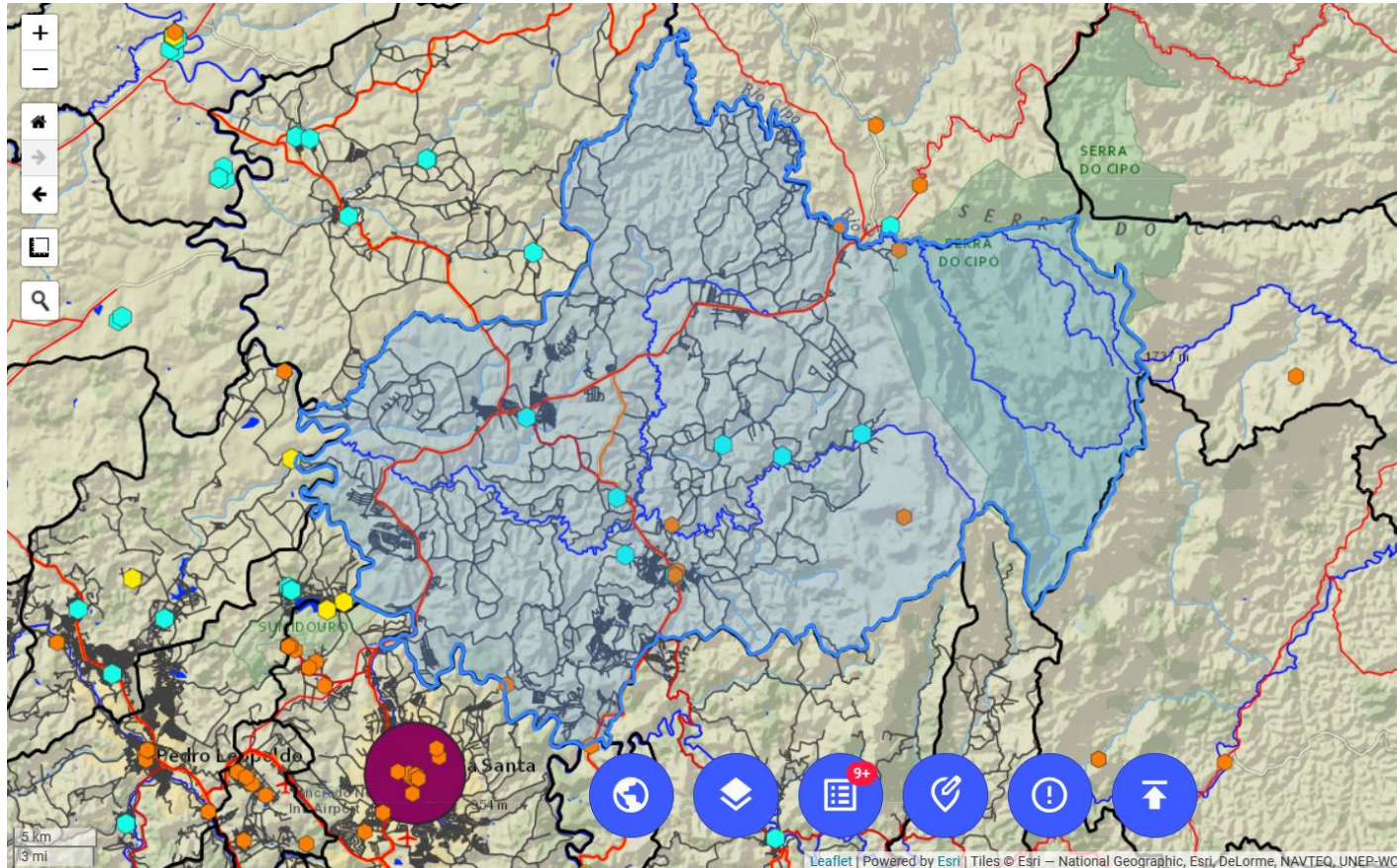
Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural



Mapa das Unidades de Conservação que se localizam em Jaboticatubas.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?

Definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural



Mapa de localização do Patrimônio Histórico e Cultural.

O QUE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR SEGUNDO O ESTATUTO DA CIDADE?



Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

- Obras de contrapartida;
- Medidas mitigadoras;
- Medidas compensatórias;
- Parcerias público-privadas.

CRONOGRAMA



		JABOTICATUBAS																							
		CRONOGRAMA - PRAZOS DE EXECUÇÃO																							
ETAPAS	ITEM	OUTUBRO				NOVEMBRO				DEZEMBRO				JANEIRO				FEVEREIRO				MARÇO			
		PRAZO EM SEMANAS																							
		1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	21	22	23	24
1	Metodologia de trabalho																								
2	Elaboração de Plano de Trabalho / Metodologia																								
	Elaboração do Material Didático																								
	Eleição e Posse do Núcleo Gestor																								
3	Capacitação do Núcleo Gestor																								
	Criação material de divulgação																								
4	Elaboração das diretrizes para mobilização																								
	Produção de material didático para as oficinas																								
5	Mobilização para oficinas																								
	Oficina Jaboticatubas																								
	Oficina Almeida																								
	Tabulação de resultados																								
6	Leitura do material produzido																								
	Elaboração de Metodologia de levantamento de Campo																								
	Levantamentos complementares																								
7	Elaboração do diagnóstico complementar																								
	Elaboração de propostas conceituais																								
	Elaboração de Masterplan																								
	Elaboração de Mapas																								
	Audiência de apresentação de Diagnóstico e Propostas																								
8	Audiência de apresentação de Diagnóstico e Propostas																								
	Transcrição das propostas em formato de projeto de lei																								
9	Audiência para apresentação do Projeto de Lei																								

OBRIGADO!

