

CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

O PLANO DIRETOR MUNICIPAL COMO INSTRUMENTO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO



Governador do Estado de Minas Gerais

Romeu Zema Neto

Vice Governador

Paulo Eduardo Rocha Brant

Secretário de Estado de Desenvolvimento Econômico

Fernando Passalio de Avelar

Subsecretário de Desenvolvimento Regional

Douglas Augusto Oliveira Cabido

Superintendente de Regularização Fundiária e de Planejamento Urbano

Felipe Oliveira de Carvalho

Diretor de Planejamento Territorial, Consórcios e Associativismo Municipal

Fredy Willian de Sales e Souza



FICHA TÉCNICA

Supervisão técnica:

Felipe Oliveira Carvalho - SPFU/ SUBDER/ SEDE

Fredy Willian de Sales e Souza - DPCA/ SPFU/ SUBDER/
SEDE

Elaboração:

Raynner Isaac Rocha Tiradentes

DPCA/ SPFU/ SUBDER/ SEDE

Victor Augusto Gomes Prosdocimi

DPCA/ SPFU/ SUBDER/ SEDE

Governo do Estado de Minas Gerais

Rodovia Papa João Paulo II, nº 4.143, bairro Serra Verde,

Belo Horizonte / CEP: 31630.900

Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves.

www.desenvolvimento.mg.gov.br





TEMÁTICA

1 - A SEDE/ DPCA;

2 - O Plano Diretor;

- Quais municípios têm plano diretor e quais precisam elaborar?
- Como participar da elaboração?
- Quais as etapas de elaboração do plano diretor?
- Outras etapas necessárias para a efetiva implementação do plano diretor.
- O que se deve conter no plano diretor?
- Integração do plano diretor com outras legislações.

3 - Instrumentos de Política Urbana;

- Direito de Preempção;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Direito de Superfície;
- Transferência do Direito de Construir;
- IPTU Progressivo no tempo;
- Estudo de Impacto de Vizinhaça;
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Usucapião de Imóvel Urbano;

4 - Conceitos Importantes;

- Uso do Solo;
- Mobilidade;
- Obras Públicas;

5 - O Plano Diretor e o Desenvolvimento Econômico;

- Ações para melhoria do Ambiente de Negócios;
- Elaboração de plano diretor focado em Desenvolvimento Econômico;
- Potencialização Econômica de Espaços Públicos;
- Reforma de prédios centrais;
- Reconhecimento do Transporte Alternativo;

6 - Legislações Urbanísticas;

- Lei nº 6.766, de dezembro de 1979;
- Art. 182 da Constituição Federal de 1988;
- Art. 244 da Constituição Estadual de Minas Gerais de 1989;
- Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;
- Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
- Decreto 48.253, de 18 de agosto de 2021;

1 - A SEDE/ DPCA



A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - SEDE, através da Diretoria de Planejamento Territorial, Consórcios e Associativismo Municipal - DPCA presta apoio aos municípios mineiros na elaboração ou revisão dos Planos Diretores e na aplicação dos demais instrumentos de política urbana, com foco no desenvolvimento econômico. No site da secretaria podem ser encontradas diversas orientações do Governo Estadual para o bom desenvolvimento das cidades, especialmente do Plano Diretor com direcionamento para a melhoria do ambiente de

negócios no município, promovendo o desenvolvimento econômico local.

O Governo de Minas Gerais deseja que esta cartilha esclareça os benefícios que são obtidos através da elaboração e/ ou revisão dos Planos Diretores Municipais, promovendo a gestão democrática contribuindo para o desenvolvimento das cidades, visando uma sociedade sustentável e mais justa para a população mineira.

Convidamos você a conhecer a lei do seu município e a participar ativamente de suas implementações e elaboração ou que através de canais governamentais exija a criação de seu Plano Diretor para uma melhor qualidade de vida para a sua cidade.

2 - O PLANO DIRETOR

É o principal instrumento de planejamento e gestão territorial do município. Está definido no Estatuto da Cidade como um instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana municipal. O plano diretor é obrigatório para todos os municípios com mais de 20 mil habitantes, pertencentes a regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, estejam em áreas de especial interesse turístico, ou em áreas de influência de empreendimentos de significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

O plano diretor é desenvolvido conforme as particularidades de cada município, mas algumas diretrizes são indispensáveis, tais como: as normas relativas ao desenvolvimento

urbano, políticas de orientação da formulação de planos setoriais e os critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo, buscando assegurar uma expansão urbana ordenada, permitindo aos cidadãos acesso aos locais de moradia, trabalho, serviços e lazer aliada ao desenvolvimento sustentável. O Estatuto da Cidade, no § 3º do seu artigo 40, determina que, pelo menos a cada 10 anos, os planos diretores devem ser revistos. Tanto sua elaboração, quanto sua revisão pressupõe participação social em todo o processo. Nas temáticas abordadas no plano diretor, podem-se destacar estratégias e políticas de incentivo às principais atividades do município, aquelas que são as maiores geradoras de emprego e renda. Em especial, ganham importância os micros e pequenos negócios, formais e informais. Cada município, de acordo com sua vocação econômica, deverá adotar as diretrizes e instrumentos necessários ao fortalecimento da economia local.

Se o seu município já está iniciando o processo de elaboração ou revisão do Plano Diretor, confira o:

Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores do Governo Federal.

QUAIS MUNICÍPIOS TÊM PLANO DIRETOR E QUAIS PRECISAM ELABORAR?

No estado de Minas Gerais hoje possuem, segundo a pesquisa MUNIC 2018 do IBGE, 451 municípios com obrigatoriedade pela Lei Federal nº 10.257/2001 de possuírem seus Planos Diretores Municipais. Essas obrigatoriedades estão dispostas no Art. 41 da mesma Lei Federal:

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4o do art. 182 da Constituição Federal;

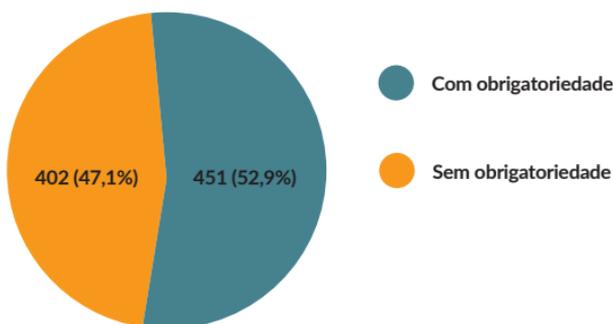
IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

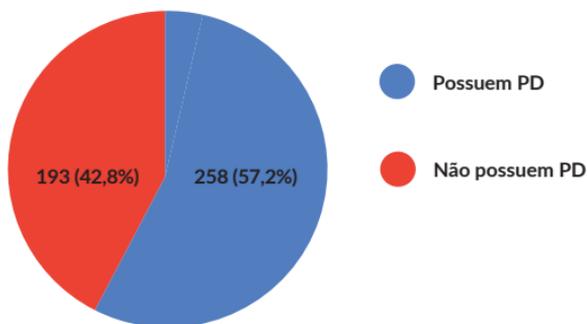
TOTAL DE MUNICÍPIOS: 853

Fonte: MUNIC 2018



TOTAL DE MUNICÍPIOS: 451

Fonte: MUNIC 2018



COMO PARTICIPAR DA ELABORAÇÃO?

Para a elaboração do Plano Diretor é preciso um acompanhamento da população em todas as etapas previstas, garantindo a visão da sociedade nos processos de leitura do território, na visão de futuro e na definição das estratégias, bem como na pactuação dos instrumentos e na estruturação da gestão democrática que deverá ser realizada para sua implementação e posterior monitoramento.

É obrigação do Executivo e do Legislativo promover um processo democrático e participativo de elaboração e acompanhamento da implementação do Plano Diretor, por meio de oficinas, seminários e audiências públicas, garantindo presença de atores diversos da sociedade, em especial:

01 | INDIVÍDUOS OU GRUPOS DE INDIVÍDUOS;

02 | ORGANIZAÇÕES E MOVIMENTOS POPULARES;

03 | ASSOCIAÇÕES REPRESENTATIVAS DAS COMUNIDADES, TAIS COMO, ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS, FEDERAÇÕES DE MORADORES, SINDICATOS, ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS, ASSOCIAÇÕES DE CLASSE, COLETIVOS;

04 | REDES E FÓRUMS FORMADOS POR CIDADÃOS, MOVIMENTOS SOCIAIS E ORGANIZAÇÕES NÃO GOVERNAMENTAIS.



QUAIS SÃO AS ETAPAS DE ELABORAÇÃO DO PLANO DIRETOR?

ETAPA I - LEITURA DO TERRITÓRIO

Compreende análise e posterior produção de uma sistematização de mapeamento a ser realizada pelos técnicos e gestores com a participação da sociedade civil, a fim de compreender o território municipal e suas especificidades. A leitura constitui um processo de caracterização e discussão dos principais problemas, conflitos e potencialidades, do ponto de vista dos diversos segmentos sociais. Deve contemplar desafios detectados e/ou potencialidades identificadas, abrangendo todo o território do município.

Os levantamentos básicos e complementares relacionados às leituras sugeridas do território permitem ao município identificar um conjunto de problemáticas a ser desenvolvido no âmbito do Plano Diretor. As problemáticas são aquelas derivadas de qualquer um dos temas iniciais. Podem estar relacionadas às questões presentes e/ou futuras, apontando passivos como lançamento de esgotos, disposição de resíduos sólidos, desmatamento, irregularidades fundiárias ou expansão urbana fragmentada, entre outros, ou relacionadas a potencialidades como turismo sustentável, preservação do patrimônio histórico, agroecologia etc.

ETAPA II - FORMULAÇÃO DAS PROPOSTAS

Identificadas as problemáticas e as potencialidades da etapa anterior, é importante que sejam apontadas quais as estratégias adequadas para enfrentar os problemas e desenvolver as potencialidades. As estratégias são as diretrizes para construir a cidade que se deseja – partem das problemáticas identificadas e são constituídas de forma articulada a partir da visão de futuro do município e das funções exercidas e desejadas em cada território. Devem ser discutidas e pactuadas com todos os participantes do processo, a fim de que se contribua com as condições necessárias para transformar a realidade de cada município.

Selecionadas as estratégias, o mesmo processo pode ser realizado para a definição dos instrumentos que farão com que os objetivos expressos no Plano Diretor sejam alcançados. Por isso, elas devem estar estreitamente articuladas com os instrumentos de planejamento urbano ou com as ferramentas complementares. Ao identificar cada estratégia no passo anterior, são apontadas novas questões qualificadoras para direcionar a um ou mais instrumentos adequados ao seu enfrentamento.



ETAPA III - CONSOLIDAÇÃO DA PROPOSTA

É necessário avaliar os instrumentos escolhidos e sua capacidade de implementação, a partir de sua realidade de gestão, sendo importante elencar prioridades, ou seja, dentro da visão de futuro estabelecida, quais são as principais problemáticas e respectivas estratégias que devemos garantir no Plano Diretor. É importante observar quais instrumentos são adequados à realidade municipal, uma vez que na sistematização das propostas, podem ser apontados mais de um instrumento para responder a mesma estratégia ou a um conjunto delas.



**OUTRAS ETAPAS NECESSÁRIAS PARA
EFETIVA IMPLEMENTAÇÃO DO
PLANO DIRETOR**



01

DISCUSSÃO NA CÂMARA MUNICIPAL E APROVAÇÃO

Após ser apresentado à sociedade em audiência pública e consolidado pela gestão, o Projeto de Lei do Plano Diretor deve ser submetido à Câmara Municipal para ser discutido e aprovado. Quanto maior o envolvimento do Legislativo no processo, maior a probabilidade de que o projeto seja aprovado e convertido em lei, sem alterações que o descaracterizem ou o afastem do interesse da maioria dos cidadãos ativos no processo participativo. Desta forma, é importante que a mobilização realizada no processo de elaboração não se perca, garantindo um envolvimento da sociedade também junto aos vereadores.

02

IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Aprovada a Lei do Plano Diretor, parte-se para sua efetiva implementação. Embora haja um conjunto de instrumentos previstos para serem autoaplicáveis, são sempre necessárias complementações para estruturar procedimentos, fluxos e competências que podem ser realizados através de decretos, portarias e programas. Para tanto, é importante estruturar o sistema de gestão estabelecido na lei, de forma a elencar e priorizar os processos que devem ser realizados.

03

MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO

Parte do processo de avaliação e monitoramento depende da implementação do sistema e respectivos instrumentos de gestão democrática, que devem avaliar os impactos das proposições formuladas e monitorar os resultados obtidos. Dessa maneira, consegue-se analisar e compreender as mudanças e verificar se os caminhos propostos estão, de fato, nos aproximando das estratégias pactuadas coletivamente. É importante constituir um processo permanente de monitoramento e avaliação dos resultados da implementação do Plano Diretor de forma a alimentar o processo de sua revisão que deve ocorrer, no mínimo, a cada dez anos.



O QUE SE DEVE CONTER NO PLANO DIRETOR?

Conforme a Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, em seu art. 42, o plano diretor deverá conter no mínimo:

I – A DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS URBANAS ONDE PODERÁ SER APLICADO O PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, CONSIDERANDO A EXISTÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA E DE DEMANDA PARA UTILIZAÇÃO, NA FORMA DO ART. 50 DESTA LEI;

II – DISPOSIÇÕES REQUERIDAS PELOS ARTS. 25, 28, 29, 32 E 35 DESTA LEI;

III – SISTEMA DE ACOMPANHAMENTO E CONTROLE.

INTEGRAÇÃO DO PLANO DIRETOR COM OUTRAS LEGISLAÇÕES

Além do Plano Diretor outras legislações devem ser tratadas de forma conjunta com a sua elaboração.

Lei de Perímetro Municipal: estabelece o limite do município, bem como das áreas urbanas e rurais;



Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo: estabelece as formas de ocupação e uso dos terrenos urbanos, apresentando padrões urbanísticos;

Código de Posturas: estabelece o uso dos espaços urbanos pelos cidadãos, criando limites e diretrizes para a forma de se utilizar as áreas públicas;

Código de Obras: regulamenta as características físicas dos projetos, construções e reformas de edificações públicas e privadas dentro do município;

Código Tributário: regulamenta a cobrança dos tributos municipais;

Planta cadastral: contém as características da situação urbana (vias e lotes) de um município;

Planta cadastral genérica de Valores: apresenta a avaliação dos imóveis para a cobrança do IPTU;

É importante que caso o município não tenha as leis acima supracitadas desenvolvam as mesmas de forma conjunta com o Plano Diretor, esse trabalho feito em harmonia impede que no futuro surjam empecilhos que dificultem a execução das políticas urbanas elencadas. Todas as leis funcionando de forma integrada promovem o desenvolvimento ordenado dos municípios.

3 - INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

A Lei Federal nº 10.257 de 2001, chamada de Estatuto da Cidade, regulamenta o capítulo da Constituição que versa sobre a política urbana, trazendo um conjunto de instrumentos que, quando bem utilizados, expressam uma concepção de planejamento e gestão das cidades. Seu principal objetivo é melhorar a qualidade de vida dos cidadãos que vivem na zona urbana. Apesar do necessário cuidado com o excesso de regulação, o estatuto não deixa de ser uma importante ferramenta de gestão. Por isso, é importante uma gestão democrática e participativa das cidades visando uma adequada utilização da infraestrutura urbana e alocação dos serviços e demais atividades econômicas de forma eficiente no território.

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Esse instrumento confere ao Poder Público a possibilidade de se ter a preferência na aquisição de determinados imóveis, desde que esses sejam objetos de interesse para algum fim social específico.





DIREITO DE PREEMPÇÃO

Esse instrumento confere ao Poder Público a possibilidade de se ter a preferência na aquisição de determinados imóveis, desde que esses sejam objetos de interesse para algum fim social específico.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

É a possibilidade de se construir mais do que o potencial construtivo do imóvel, mediante contrapartida a ser prestada ao poder público. É necessário definir por lei, as áreas onde poderá ser usado esse instrumento. A finalidade deste instrumento é promover uma melhor distribuição dos benefícios e dos ônus do processo de urbanização.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

O artigo 21 do Estatuto da Cidade, permite que o proprietário urbano transfira, para outra pessoa, o título gratuito ou oneroso, do direito de construir, sem que este alcance o direito de propriedade do terreno.





TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Transferência do Direito de Construir confere ao proprietário de um lote a possibilidade de exercer seu potencial construtivo em outro lote, ou de vendê-lo a outro proprietário. Deve ser utilizada, portanto, em áreas que o Poder Público tenha, por qualquer motivo, interesse em manter com baixa densidade.



IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Estabelece que a propriedade privada deve possuir um uso. Ou seja, a figura da propriedade privada de imóveis nas cidades do Brasil não tem como objetivo beneficiar apenas ao dono, mas também aos outros cidadãos, ela pode determinar, portanto, que proprietários garantem que imóveis vazios sejam ocupados, ou que prédios sejam construídos em terrenos vazios visando à utilidade pública.





ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

É um estudo detalhado dos impactos (efeitos positivos e negativos) que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.



OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Promove alterações estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em áreas estratégicas da cidade. A implementação deste instrumento ocorre sob a coordenação do Poder Executivo Municipal, em parceria com os proprietários de imóveis, moradores, usuários permanentes e investidores privados.



USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO

É o direito que o indivíduo adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência da utilização do bem por determinado tempo, contínuo e incontestadamente. Em caso de imóvel, qualquer bem que não seja público pode ser adquirido através do usucapião.

4 - CONCEITOS IMPORTANTES

A rápida urbanização brasileira não ocorreu sem problemas, grande parte da população mora em núcleos informais urbanos. Em regiões metropolitanas o tempo médio gasto para chegar ao trabalho é de aproximadamente 40 minutos, gerando déficits na economia e diversos acidentes no trânsito. O crescimento desordenado e sem planejamento das cidades gerou complicações na mobilidade urbana e nas habitações, o processo de zoneamento e a separação dos locais de morar, consumir e trabalhar desenvolveu cidades completamente segregadas. Isso salienta que as premissas iniciais não foram atendidas e trouxeram danos ao espaço urbano, então porque não pensar diferente? Confira abaixo um novo olhar para se repensar os espaços urbanos existentes e a serem planejados.

A

USO DO SOLO

Além da organização da expansão das cidades, faz-se necessária, hoje, uma reflexão sobre o uso dos espaços urbanos já existentes. A separação entre zonas residenciais e comerciais se mostrou ineficiente na promoção de um ambiente de serviços e oferta de produtos que atendam às expectativas da população, por gerar a necessidade de longos deslocamentos, majoritariamente feitos através de carros particulares, e a concentração de infraestrutura urbana em áreas específicas.

B

MOBILIDADE

Grande parte das cidades brasileiras já sofrem com problemas relacionados ao trânsito de pessoas que geram prejuízo econômico. Esses problemas, em sua maioria, são resultados da priorização do uso de carros particulares no deslocamento dentro das cidades. Com a conscientização da população sobre desenvolvimento sustentável e o surgimento de novas formas de transporte, é necessária a viabilização de um sistema de mobilidade multimodal de qualidade. .

C

OBRAS PÚBLICAS

Grandes obras, especialmente as de estruturas viárias, costumam ser a preferência do Poder Público quando se tem a intenção de trazer melhorias urbanas para determinada região. Todavia, em tempos de recursos escassos, a opção por pequenas intervenções tende a gerar benefícios a um maior número de pessoas e colocar o espaço urbano mais adequado para a convivência dos cidadãos.

5 - O PLANO DIRETOR E O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Todo município precisa gerar receita e oportunidades de trabalho e de renda para as pessoas que nele vivem, trabalham e investem. A dinâmica econômica de um município é central para sua sobrevivência. Uma cidade pouco dinâmica do ponto de vista econômico padece de muitas dificuldades sociais e isso se reflete na capacidade de o poder público gerir e conduzir a política pública como um todo, o que é ainda mais difícil para o financiamento da política de desenvolvimento urbano.

Seja qual for a tendência econômica de um município (rural, extrativista, turística, industrial, comercial ou de serviços, entre outros), espera-se do gestor público habilidade para planejar o desenvolvimento urbano. Deve atender as expectativas de estimular atividades econômicas que empreguem a população e contribuam para a arrecadação municipal, que, por sua vez, financia as políticas setoriais.



AÇÕES PARA MELHORIA DO AMBIENTE DE NEGÓCIOS

Hoje em dia é notável a importância do papel das cidades no desenvolvimento econômico do país. A gestão municipal é sempre um desafio, e as ideias revolucionárias sempre entram em conflito com a inflexibilidade das regras. Para isso é necessário um conjunto de práticas urbanas que contribuam para a construção de políticas que sejam consistentes e transformem as cidades de forma eficiente e economicamente sustentável, visando atender as expectativas de estimular atividades econômicas que empreguem a população e contribuam para a arrecadação municipal, que, por sua vez, financia as políticas setoriais.

Neste sentido, é importante aliar mecanismos que possibilitem a integração de informações, de modo a facilitar as atividades dos investidores. Municípios que possuem práticas urbanas consolidadas através de um Plano Diretor Municipal consistente possuem ferramentas muito mais sólidas e favoráveis ao desenvolvimento econômico. A Junta Comercial de Minas Gerais - JUCEMG, traz uma ferramenta de integração, que possibilita a efetivação dos Planos Diretores Municipais, sem conflito com outros entes governamentais, agilizando o processo de registro mercantil como, abertura, alteração e baixa de empresas, chamada REDESIM - Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios. E todo esse processo funciona em sintonia com o Plano Diretor Municipal.

Através da REDESIM o município tem acesso a uma série de diretrizes e procedimentos para a simplificação e integração do processo de registro e legalização de empresários e de pessoas jurídicas, automatizando, simplificando o trabalho do servidor público municipal e gerando desenvolvimento econômico.

Segue link para acesso à Rede, contendo as informações necessárias para a integração do Município.

[HTTPS://JUCEMG.MG.GOV.BR/PAGINA/123/IMPLANTACAO-DA-REDESIM](https://jucemg.mg.gov.br/pagina/123/implantacao-da-redesim)

ELABORAÇÃO DE PLANO DIRETOR FOCADO EM DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

O gestor municipal, ao elaborar ou revisar o plano diretor, deve focar no desenvolvimento do município a partir da vocação econômica local. Os municípios possuidores de potencial turístico devem discutir temas ligados à preservação do patrimônio histórico ou natural; os municípios mineradores devem discutir formas de aplicar os recursos originários da Compensação Financeira pela Exploração de Recursos Minerais (CFEM) na promoção de atividades complementares à mineração; os municípios com predominância de agronegócio devem discutir questões relacionadas às vias de escoamento da produção; os municípios com localização próxima a rotas comerciais devem discutir temas ligados à instalação de centros logísticos; dentre outros.

POTENCIALIZAÇÃO ECONÔMICA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Espaços públicos disponíveis em bairros, podem se tornar espaços de convívio, lazer e oferta de serviços e produtos a partir de parcerias entre o Poder Público e os demais atores da sociedade. O gestor deve mapear essas oportunidades e ofertar tal parceria às associações de bairro e empreendedores locais, permitindo a realização de intervenções pelo interessado desde que as mesmas beneficiem toda a população.

REFORMA DE PRÉDIOS CENTRAIS

Uma alternativa ao aumento da oferta de unidades residenciais em municípios maiores está na utilização de prédios centrais desocupados ou com potencial construtivo ocioso. O gestor deve permitir e facilitar a aprovação dos projetos de reforma de prédios centrais ampliando a oferta de unidades residenciais já providas de infraestrutura urbana e serviços.

RECONHECIMENTO DO TRANSPORTE ALTERNATIVO

Os transportes alternativos, ao invés de serem vistos como um problema para as prefeituras e órgãos reguladores, se forem adequadamente regulamentados, podem se tornar um importante fator de contribuição para a mobilidade urbana, tornando-a mais eficiente e sustentável.

6 - LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS

A população urbana no Brasil teve um aumento de 46% na década de 1930, na transição de 1940 para 1950 cerca de 24% dos moradores rurais migraram para as cidades. Tal aumento populacional exigia medidas tanto governamentais, quanto de outras instâncias como a religiosa e organizações civis. Abaixo listamos as principais Legislações Urbanísticas que conduzem o parcelamento do solo urbano contribuindo para o desenvolvimento dos municípios:

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais. Tem por finalidade ordenar o espaço urbano dentro dos trâmites legais.

ART. 182 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988, a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento econômico social da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.



ART. 244 DA CONSTITUIÇÃO ESTADUAL DE MINAS GERAIS DE 1989, compete ao Estado participar do processo de execução das diretrizes dos planos diretores, na forma deste artigo.

LEI FEDERAL Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001 - ESTATUTO DA CIDADE, para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

DECRETO 48.253, DE 18 DE AGOSTO DE 2021, disciplina a aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos pelos municípios não integrantes de região metropolitana, nas condições que especifica.

CARTILHA DE ORIENTAÇÕES

O PLANO DIRETOR MUNICIPAL COMO INSTRUMENTO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

