

C^oMDESP

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

31 de agosto de 2022

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO-ORÇAMENTO E GESTÃO



Apresentações:

1. Informes iniciais;
2. Como funciona o COMDESP: “embaixadores” do Conselho;
3. Apresentação da LC 180, altera o Plano Diretor;
4. Regularização Fundiária;
5. Leis específicas sobre ADE - Área de Diretrizes Especiais;
6. Zoneamento do Município;
7. Grupo de Trabalho e Metodologia do Plano.

Apreciação e votação:

8. Dois CNPJs na mesma unidade imobiliária.

INFORMES INICIAIS



- Próxima reunião **29** de Setembro de 2022;
- Indústria de baixo impacto e sem incômodo;
- Apreciação do Projeto de construção onerosa (Câmara);
- PL anterior (afastamento e projeto mínimo).



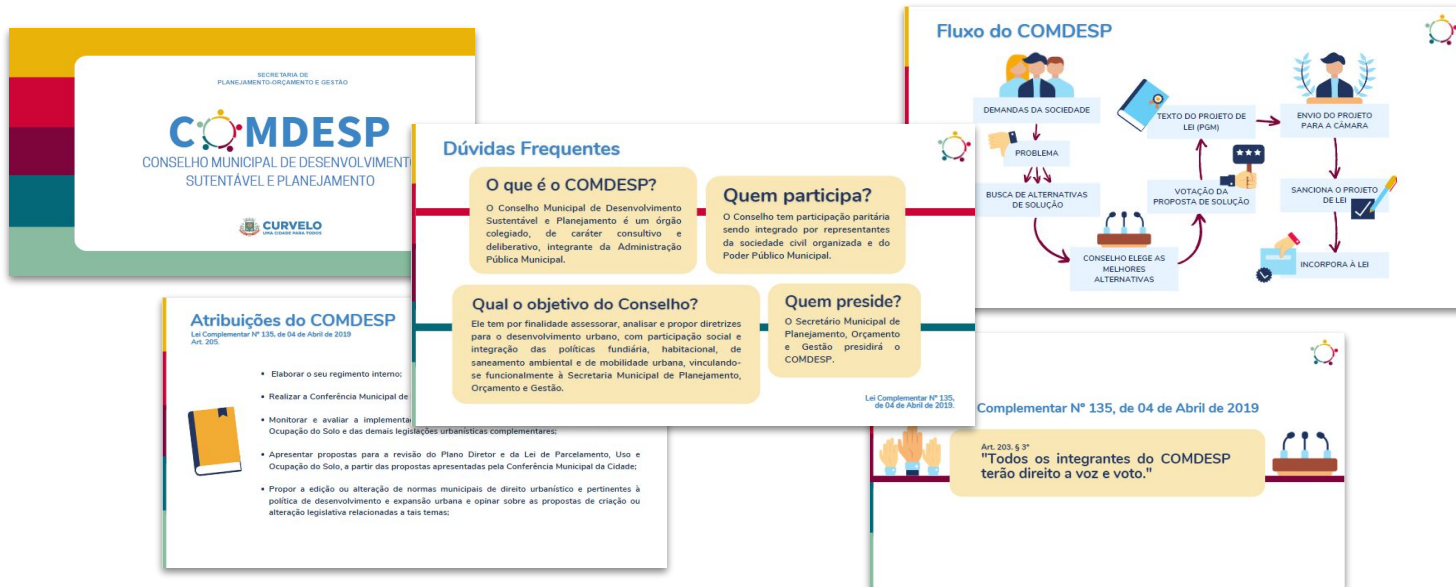
COMO FUNCIONA O COMDESP?



COMO FUNCIONA O CONSELHO



- Chamado aos Conselheiros a difundirem o Conselho e sua importância, podendo fazer uso da apresentação (a ideia de “Embaixadores” do Conselho).



SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO-ORÇAMENTO E GESTÃO



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO



Dúvidas Frequentes



O que é o COMDESP?

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento é um órgão colegiado, de caráter consultivo e deliberativo, integrante da Administração Pública Municipal.

Quem participa?

O Conselho tem participação paritária sendo integrado por representantes da sociedade civil organizada e do Poder Público Municipal.

Qual o objetivo do Conselho?

Ele tem por finalidade assessorar, analisar e propor diretrizes para o desenvolvimento urbano, com participação social e integração das políticas fundiária, habitacional, de saneamento ambiental e de mobilidade urbana, vinculando-se funcionalmente à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Quem preside?

O Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão presidirá o COMDESP.

Fluxo do COMDESP



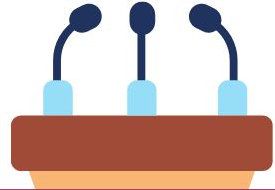


Lei Complementar N° 135, de 04 de Abril de 2019



Art. 203. § 3°

**"Todos os integrantes do COMDESP
terão direito a voz e voto."**



Atribuições do COMDESP

Lei Complementar N° 135, de 04 de Abril de 2019
Art. 205.



- Elaborar o seu regimento interno;
- Realizar a Conferência Municipal de Política Urbana, incluindo sua convocação e coordenação;
- Monitorar e avaliar a implementação do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e das demais legislações urbanísticas complementares;
- Apresentar propostas para a revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a partir das propostas apresentadas pela Conferência Municipal da Cidade;
- Propor a edição ou alteração de normas municipais de direito urbanístico e pertinentes à política de desenvolvimento e expansão urbana e opinar sobre as propostas de criação ou alteração legislativa relacionadas a tais temas;

Atribuições do COMDESP

Lei Complementar Nº 135, de 04 de Abril de 2019
Art. 205.



- Opinar sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas no plano plurianual, na lei de diretrizes orçamentárias e no orçamento anual com as diretrizes e prioridades desta Lei;
- Opinar sobre os casos omissos relacionados a este Plano Diretor e à legislação urbanística municipal que lhe é complementar, indicando soluções;
- Deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos de casos decorrentes desta Lei e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Propor, debater e aprovar diretrizes para a aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano e das políticas setoriais, em consonância com as deliberações da Conferência Nacional das Cidades;
- Promover a integração de temas da Conferência Nacional das Cidades com as conferências de âmbito municipal e regional;

Atribuições do COMDESP

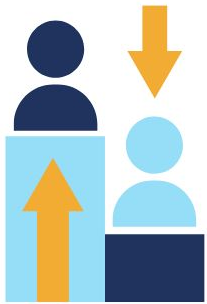
Lei Complementar N° 135, de 04 de Abril de 2019
Art. 205.



- Acompanhar e avaliar a execução da política urbana municipal e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;
- Emitir orientações e recomendações referentes à aplicação da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e demais legislações e atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano e rural do Município;
- Promover articulação e integração com os conselhos municipais responsáveis pelo acompanhamento de políticas, programas e projetos setoriais cujas ações tenham interface ou decorram do Plano Diretor e das demais normas da política de desenvolvimento e expansão urbana;
- Opinar sobre todos os assuntos que lhe forem remetidos pela sociedade civil organizada e pelo Poder Público, relativos à política urbana e aos instrumentos previstos no Plano Diretor;

Atribuições do COMDESP

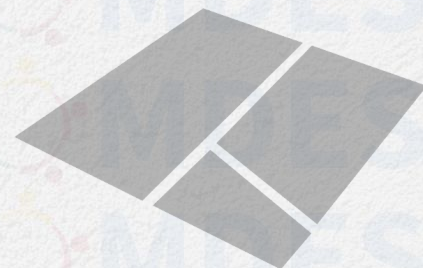
Lei Complementar Nº 135, de 04 de Abril de 2019
Art. 205.



- Promover a participação da população no processo de planejamento e gestão urbana e o seu acesso às informações públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano, por meio da adoção das seguintes ações, dentre outras:
 - a) realizar, no âmbito de sua competência, debates, audiências e consultas públicas;
 - b) solicitar ao Poder Público a realização de audiências públicas para debater e prestar esclarecimentos à população;
 - c) garantir amplo acesso da população aos pareceres, estudos técnicos, projetos e orçamentos dos programas da Administração Pública relativos à política urbana;
 - d) dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;
- Analisar e deliberar sobre o estudo de impacto de vizinhança a ser exigido pelo Poder Executivo Municipal para empreendimentos e atividades privados ou públicos, localizados em área urbana e considerados de impacto pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, como requisito prévio à obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, nos termos do Capítulo IX do Título IV desta Lei;
- Fixar diretrizes e prioridades e aprovar o cronograma de desembolso dos recursos do Fundo de Municipal Desenvolvimento Urbano, bem como fiscalizar o seu funcionamento.



**APRESENTAÇÃO DA LEI QUE ALTERA O
PLANO DIRETOR: DESDOBRO**



LEI COMPLEMENTAR 180/2022



LEI COMPLEMENTAR Nº 180, DE 09 DE AGOSTO DE 2022

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 135, DE 04 DE ABRIL DE 2019, “QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CURVELO”.

Art. 1º - O Anexo XIII - Parâmetros Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas - da Lei Complementar nº 135, de 04 de abril de 2019, passa a vigorar com as seguintes alterações, registradas no Anexo Único que integra esta Lei Complementar.

LEI COMPLEMENTAR 180/2022



I - das alterações da Zona Adensada - ZA:

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m²;
- b) fica extinto o coeficiente mínimo;
- c) a testada mínima passa a ser de 5m (regra geral);
- d) a testada mínima passa a ser de 8m (para lote de esquina):

II - das alterações da Zona de Adensamento Prioritário - ZAP:

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m² (para lotes existentes);
- b) o lote mínimo passa a ser de 250m² (para lotes em novos loteamentos);
- c) fica extinto o coeficiente mínimo;
- d) a testada mínima passa a ser de 5m, sendo de 8m quando de esquina (para lotes existentes);
- e) a testada mínima passa a ser de 11m, sendo de 12m quando de esquina (para lotes em novos loteamentos);

III - das alterações da Zona de Adensamento Controlado - ZAC:

- a) o lote mínimo passa a ser de 250m²;

IV - das alterações da Zona de Especial Interesse Social - ZEIS II:

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m².

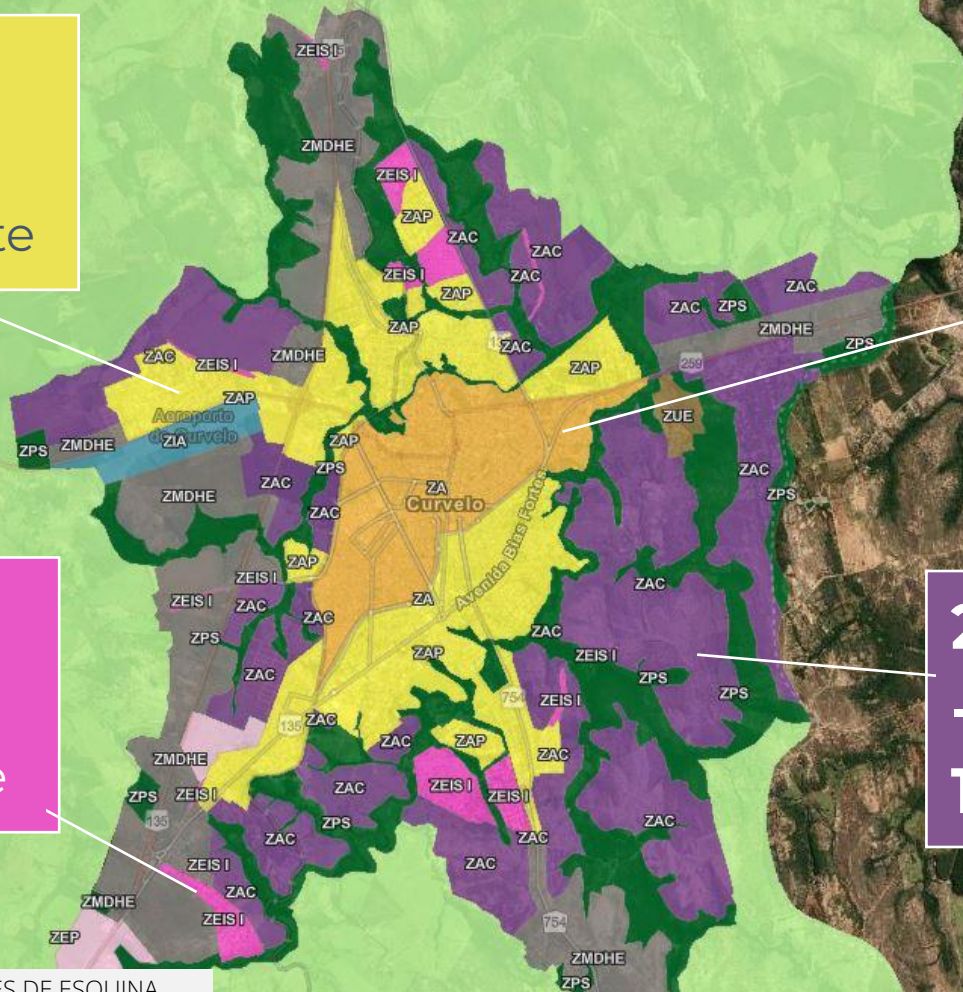
125m² lote
- C.A.
5,0m frente

125m² lote
- C.A.
5,0m frente

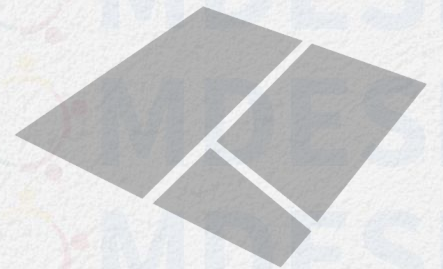
125m² lote
- C.A.
5,0m frente

250m² lote
- C.A.
11m frente

ZA e ZAP - 8 METROS PARA LOTES DE ESQUINA



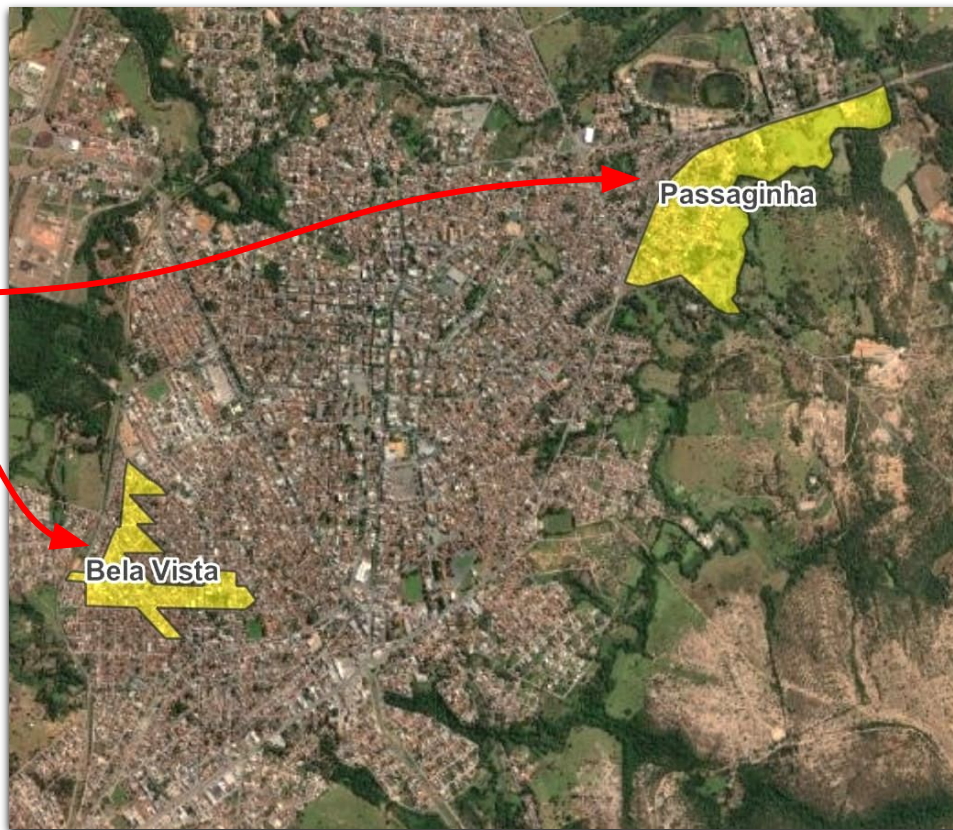
REURB



REURB



- Áreas do convênio em execução;
 - *Bairro Passaginha;*
 - *Bairro Bela Vista.*



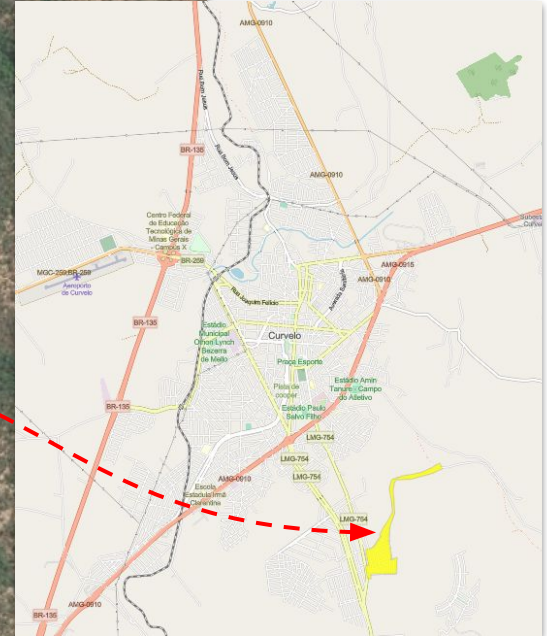
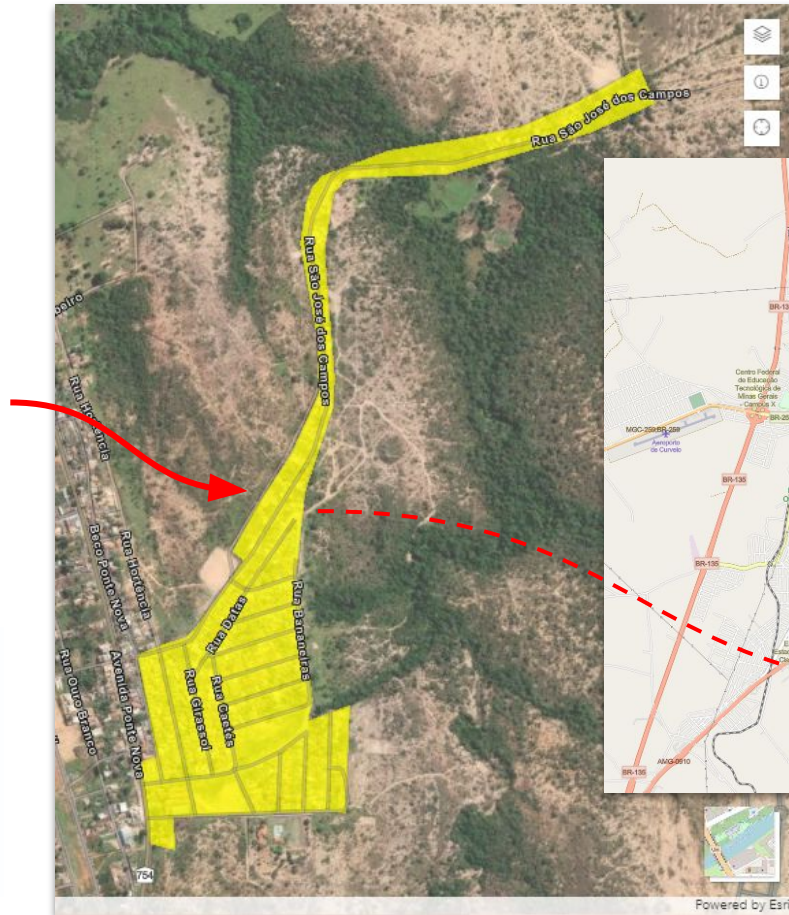

REGULARIZA
CURVELO

REURB

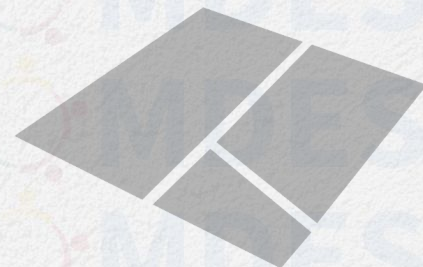
- Fase de pré-cadastro para aprovação do agente financeiro ;
 - *Loteamento Carmelita Arrieiro;*
 - *Rua São José dos Campos.*



PROGRAMA
**CASA VERDE
E AMARELA**



**LEIS ESPECÍFICAS SOBRE ADE:
Área de Diretrizes Especiais**



LEI COMPLEMENTAR 135/2019



CAPÍTULO V : DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ADEs)

Art. 116. O Município poderá instituir diretrizes especiais para as **áreas que, por suas características específicas, demandem políticas de intervenção e parâmetros urbanísticos e fiscais diferenciados**, os quais devem ser sobrepostos aos do zoneamento e sobre eles preponderantes, tendo em vista alcançar as seguintes diretrizes:

I - proteger o patrimônio cultural e a paisagem urbana;

II - proteger bacias hidrográficas;

III - incentivar ou restringir usos;

IV - revitalizar áreas degradadas ou estagnadas;

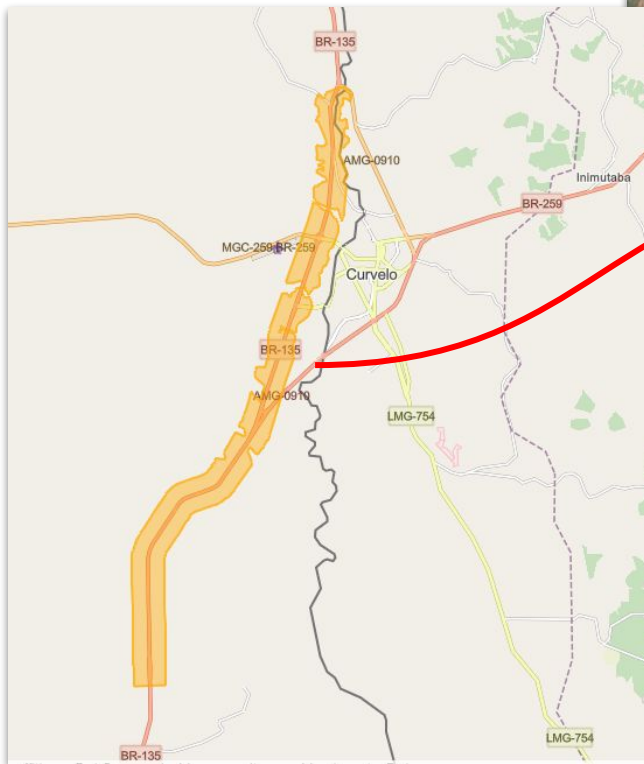
V - incrementar o desenvolvimento econômico;

VI - implantar projetos viários.

Parágrafo único. As áreas de diretrizes especiais somente podem ser instituídas em áreas delimitadas como zona urbana.

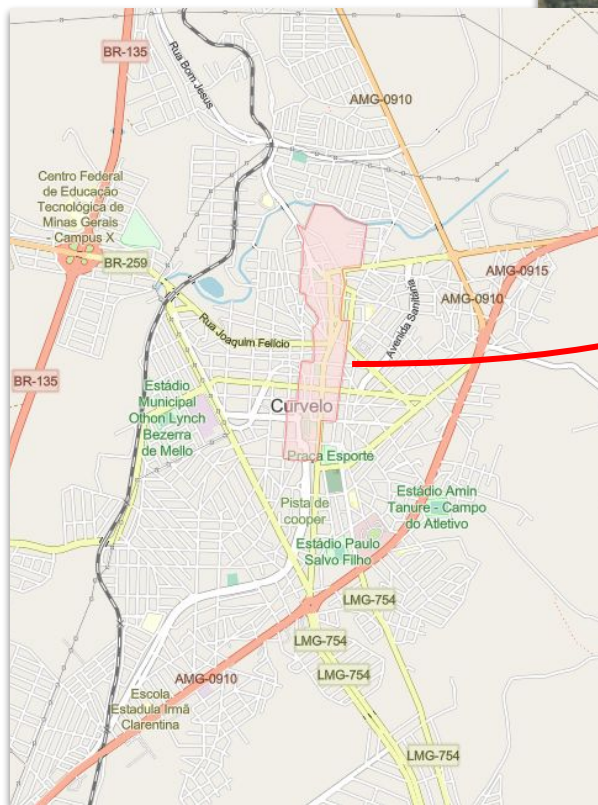
ADE - BR 135

ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL



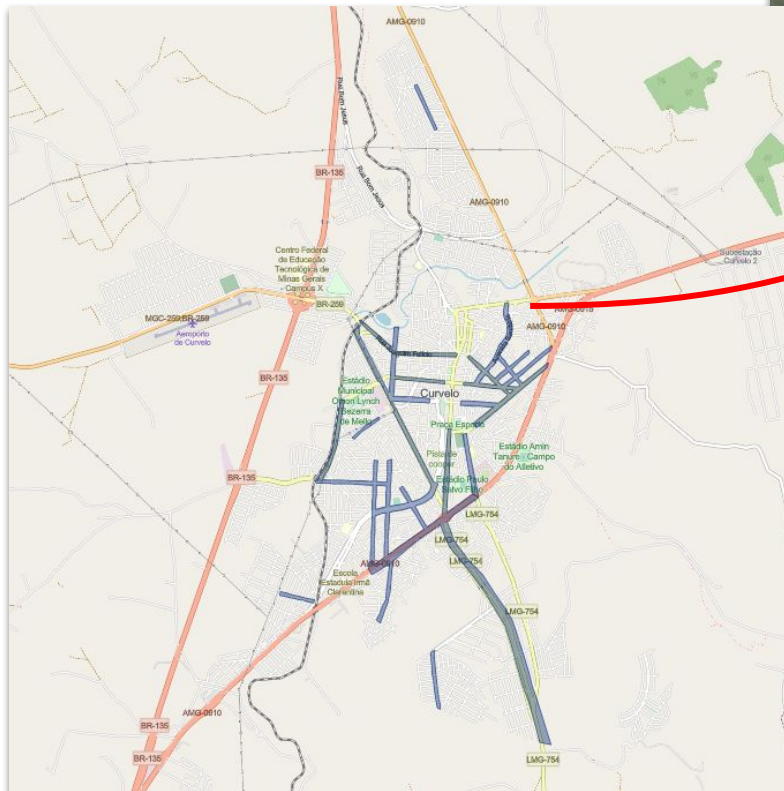
ADE - CENTRAL

ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL

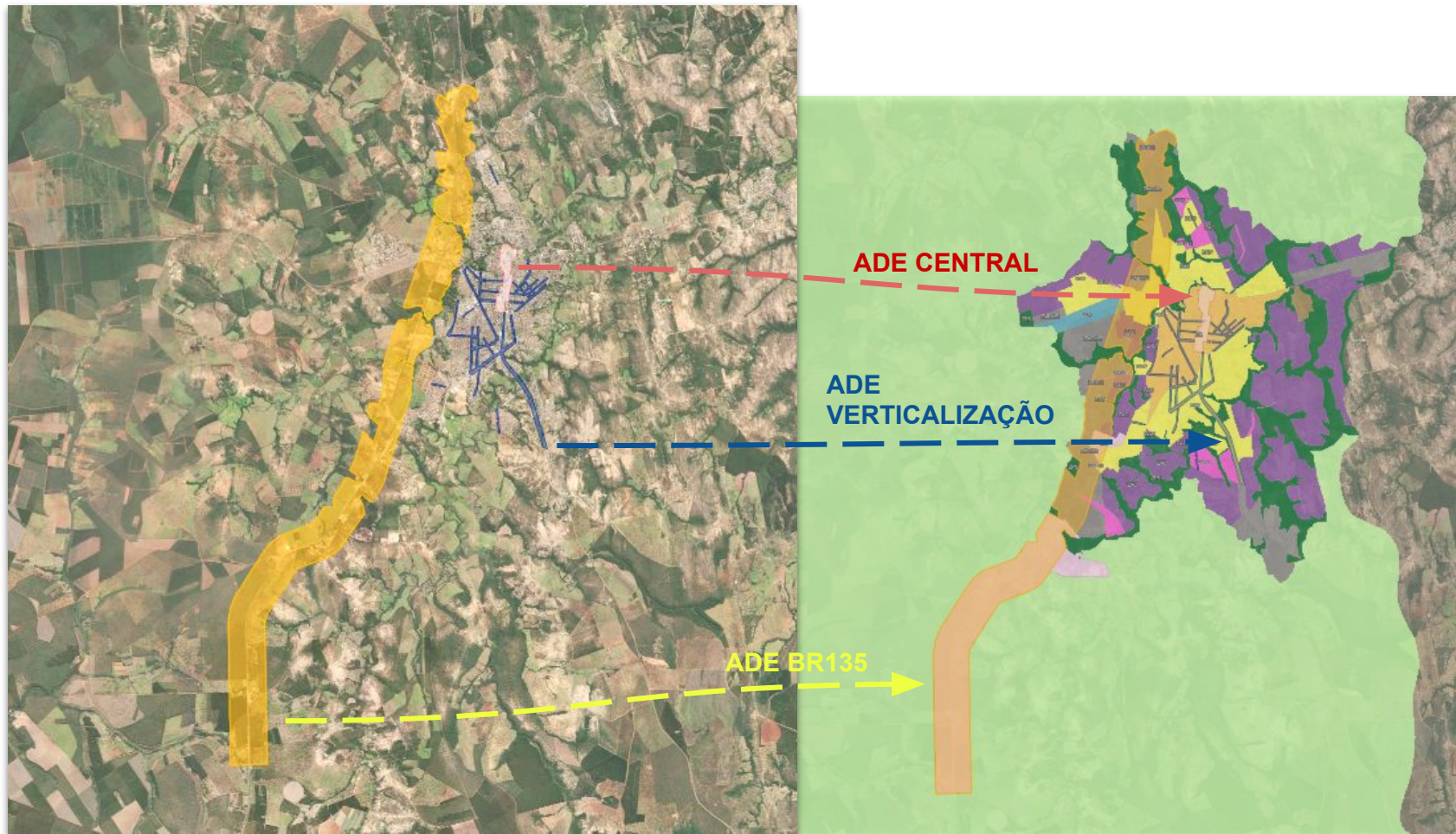


ADE - VERTICALIZAÇÃO

ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL

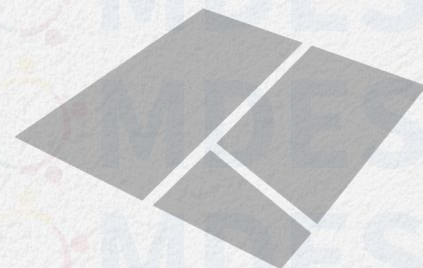


ADEs



ZONEAMENTO NO PLANO DIRETOR

Uma revisão fundamental para o desenvolvimento





Art. 79. O território do Município de Curvelo fica subdividido nas seguintes macrozonas:

I - Zona Urbana Consolidada (ZUC);

II - Zonas Urbanas Não Consolidadas (ZUNC);

III - Zonas Rurais (ZR).



CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO

Art. 83. O zoneamento classifica, a partir do perímetro urbano e do macrozoneamento, as porções do território municipal de acordo com as vocações e usos estabelecidos ou recomendados, orientando o desenvolvimento sustentável do Município de Curvelo, conforme parâmetros de necessidade de proteção ambiental, histórica e cultural, da potencialidade de adensamento, da capacidade da infraestrutura urbana instalada e das tendências de desenvolvimento previamente identificadas.

PLANO DIRETOR - LC 135/2019



Art. 84. As áreas urbanas do Município de Curvelo ficam subdivididas, em função das possibilidades de adensamento e uso do solo, nas seguintes zonas:

I - Zona Adensada (ZA);

II - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);

III - Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);

IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), subdividida em ZEIS I e ZEIS II;

V - Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação (ZMDHE);

VI - Zona Econômica de Porte (ZEP);

VII - Zona de Interesse Aeroportuário (ZIA);

VIII - Zona de Proteção Sustentável (ZPS);

IX - Zona de Uso Sustentável (ZUS), subdividida em ZUS I e ZUS II;

X - Zona Urbana Especial (ZUE).

PLANO DIRETOR - LC 135/2019



Art. 84 Parágrafo único. As zonas urbanas previstas neste artigo ficam delimitadas conforme os seguintes mapas:

I - Anexo VIII: Mapa do Zoneamento da Sede Municipal;

II - Anexo IX: Mapas dos Zoneamentos dos Distritos de Angueretá e JK;

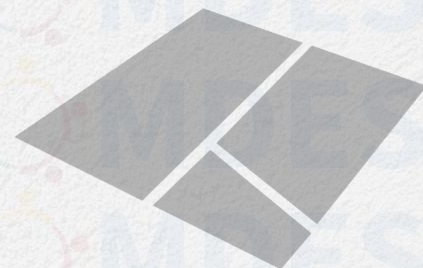
III - Anexo X: Mapa do Zoneamento do Distrito de Santa Rita do Cedro e da localidade de Mascarenhas;

IV - Anexo XI: Mapa do Zoneamento do Distrito de Tomás Gonzaga e da localidade de Estiva;

V - Anexo XII: Mapa do Zoneamento da localidade de Cachoeira do Choro e da localidade de Retiro de Baixo.

CRONOGRAMA TRIMESTRAL DE TRABALHO

Plano: proposta das Leis ADEs e Zoneamento



ENCAMINHAMENTOS DO PLANO DE TRABALHO



Lógica “gestor e fiscal de contratos”:

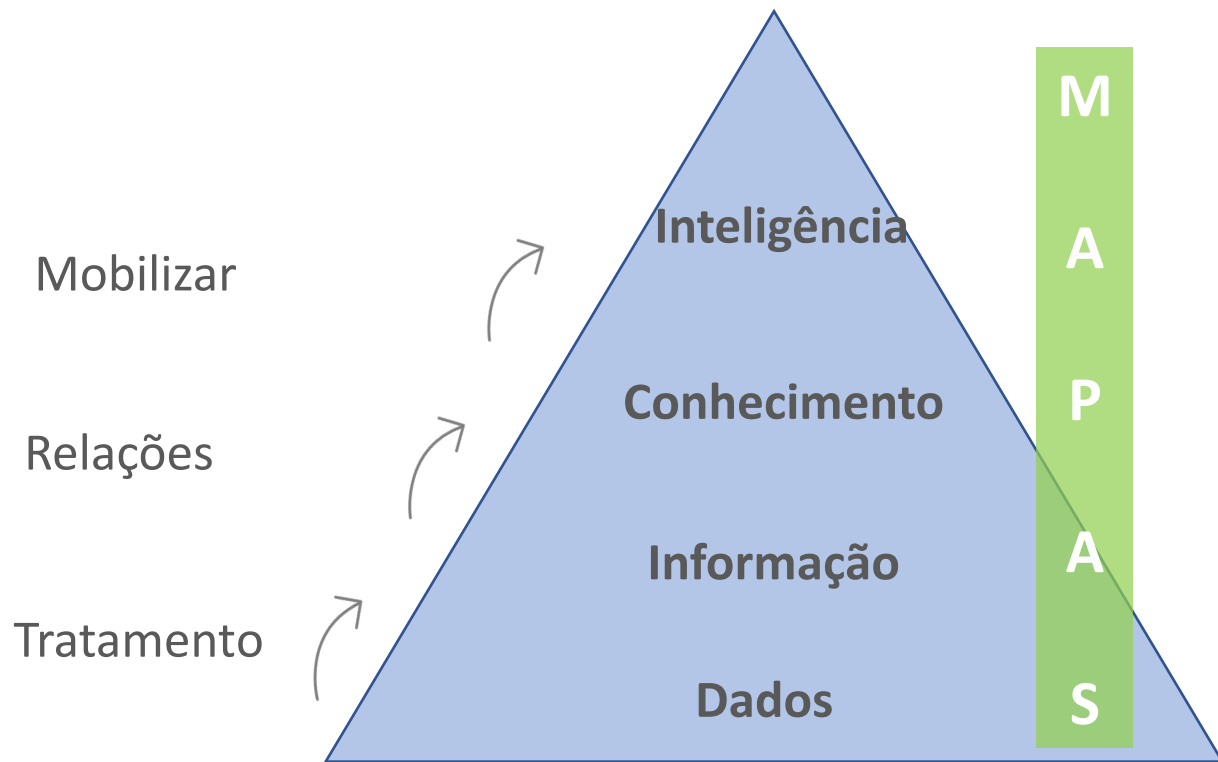
- Responsável por cada ADE;
- Responsável pelos Zoneamentos;
- Meta x Objetivo.



Exemplos de Tarefas:

- Análise do processo de 2019;
- Demografia;
- Geografia;
- Visitas de Campo;
- Segmentos econômicos;
- Latitude e Longitude;
- Georreferenciamento.

METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



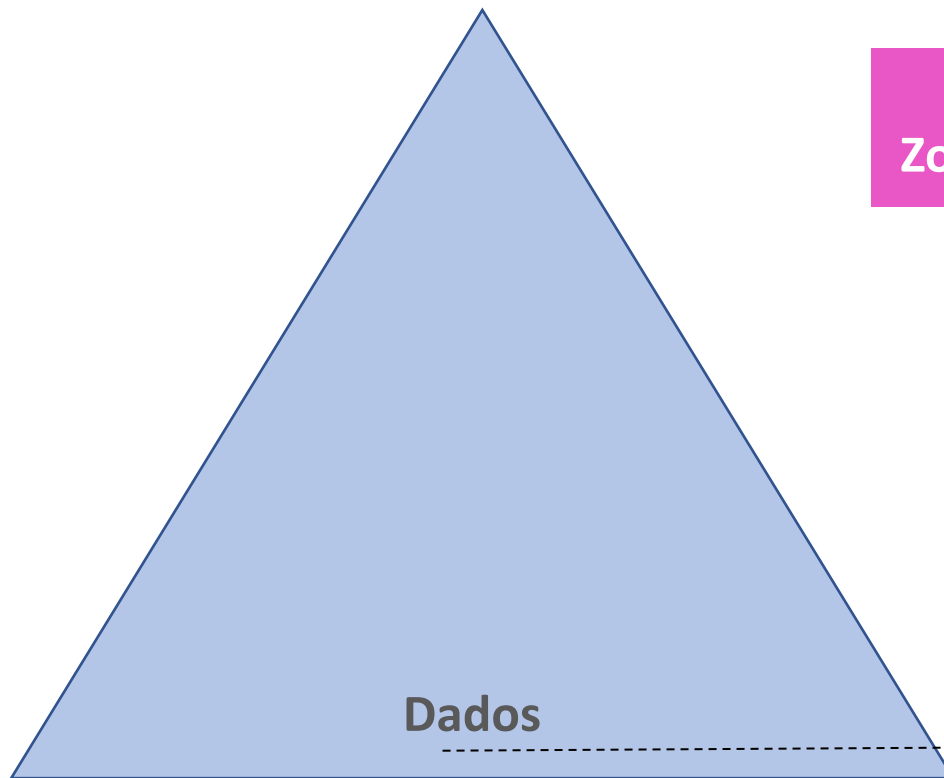
Mapear cada um dos níveis

METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:
Zona Econômica de Porte

Tratamento



Dados

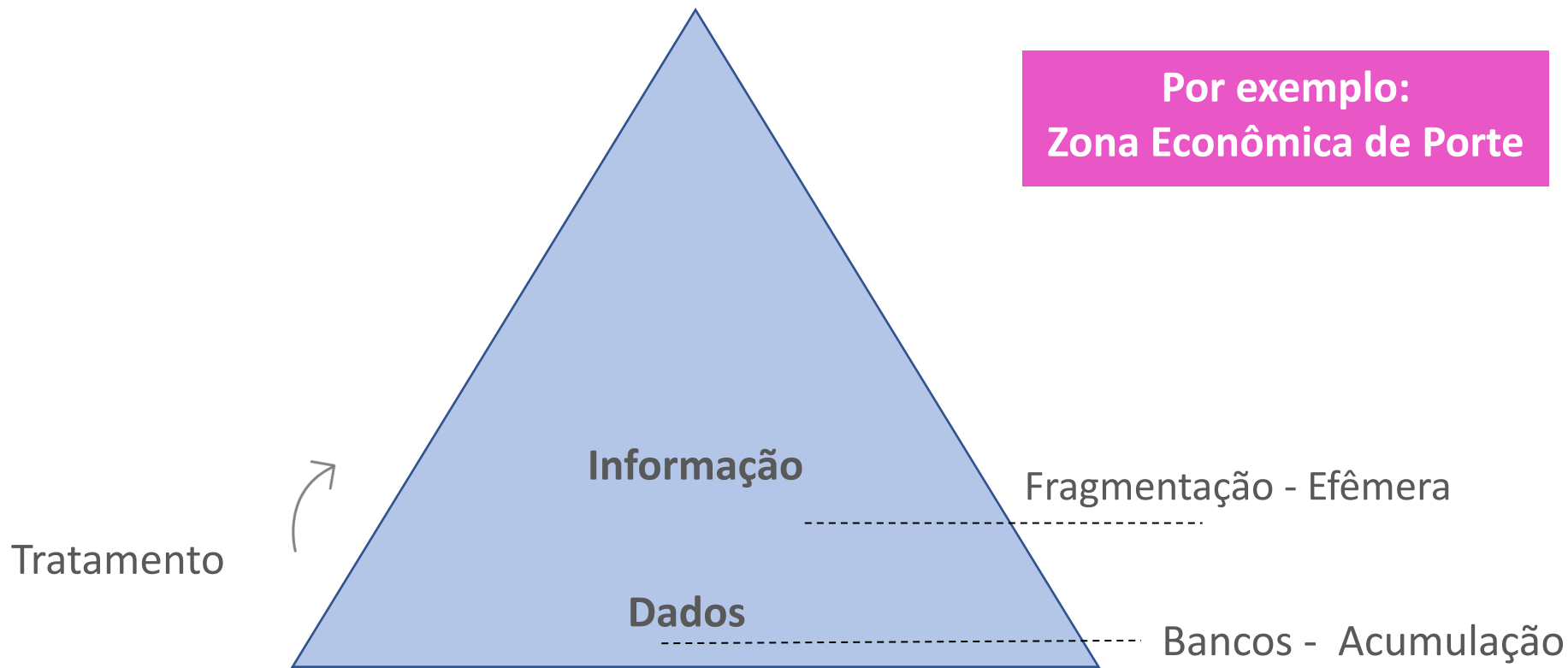
Bancos - Acumulação

Fonte: adaptado de Nilson Machado

METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:
Zona Econômica de Porte

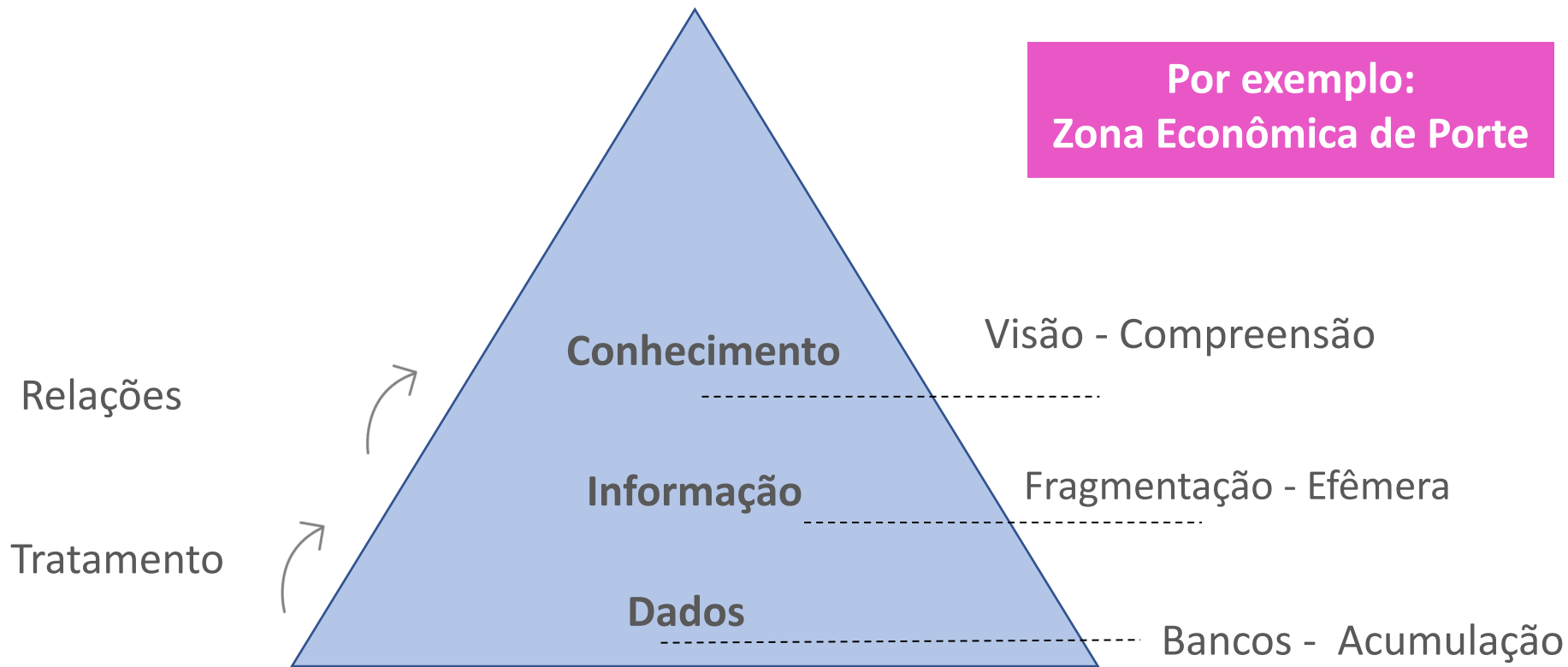


Fonte: adaptado de Nilson Machado

METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:
Zona Econômica de Porte

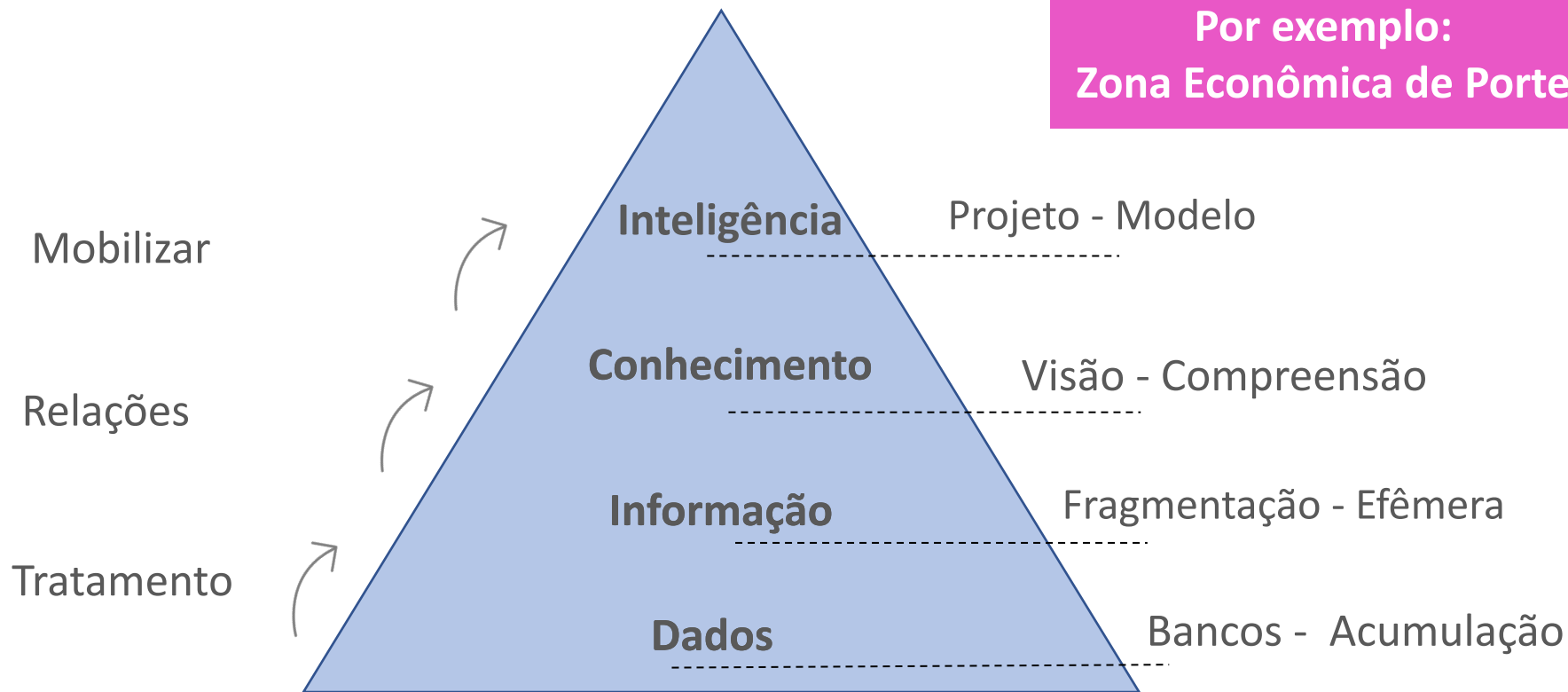


Fonte: adaptado de Nilson Machado

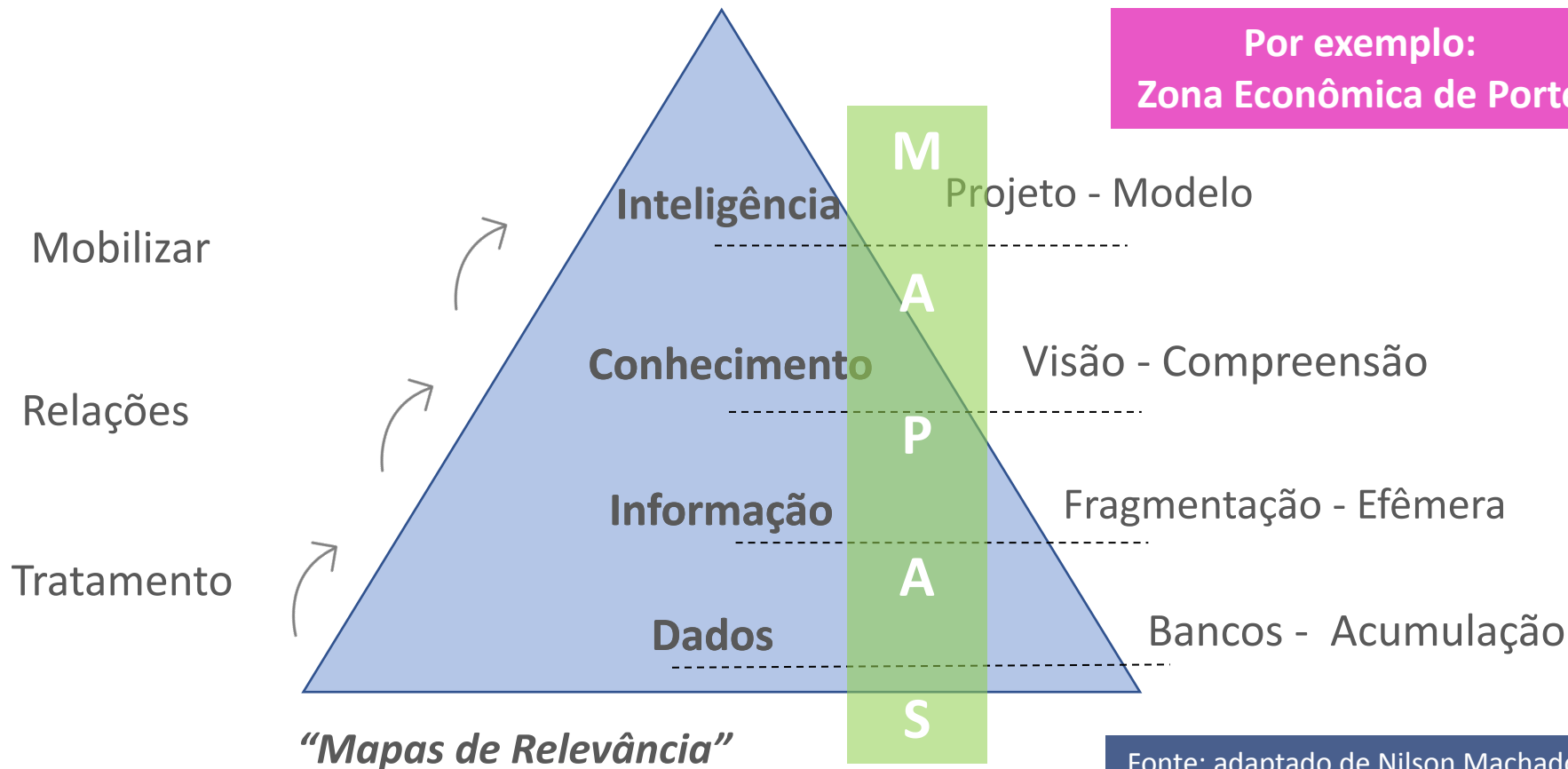
METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:
Zona Econômica de Porte



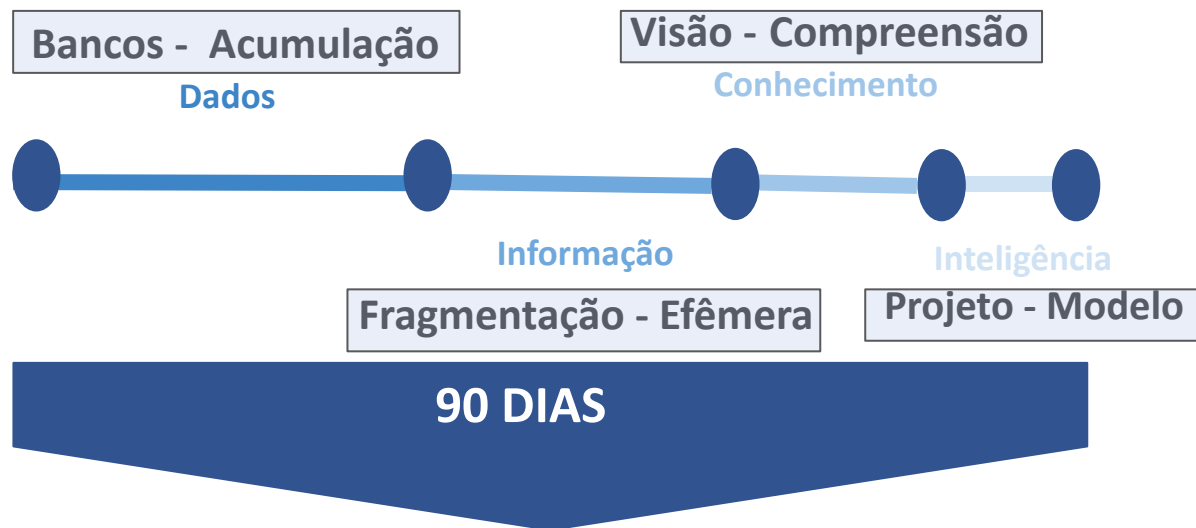
METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:
Zona Econômica de Porte



DOIS CNPJs NA MESMA UNIDADE IMOBILIÁRIA



LEI COMPLEMENTAR 149/2021



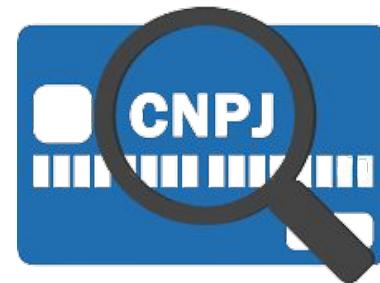
- **Lei de Uso e Ocupação do Solo**

Seção V - Do licenciamento dos usos do solo

Subseção I - Das disposições gerais

Art. 157. *Este capítulo estabelece as formas e as condições para o licenciamento de usos no Município de Curvelo, por meio da concessão de Alvará de Localização e Funcionamento.*

Parágrafo único. Considera-se Alvará de Localização e Funcionamento o documento por meio do qual o Executivo Municipal concede licença que autoriza o funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços ou de quaisquer atividades abertas ao público, independentemente de seus objetivos, desde que lícitos, de sua finalidade, seja ela lucrativa ou não, e de sua natureza, seja ela civil ou comercial.



LEI COMPLEMENTAR 149/2021



Art. 158. *Qualquer pessoa física ou jurídica que se dedique à indústria, ao comércio, à prestação de serviço e às atividades abertas ao público com ou sem fins lucrativos, em caráter permanente ou temporário, somente poderão instalar-se no Município mediante prévia licença do Executivo Municipal, concedida a requerimento dos interessados e mediante pagamento dos tributos devidos.*

Art. 163. *Será obrigatório o requerimento de alvarás diversos sempre que se caracterizarem estabelecimentos distintos, considerando-se como tais:*

I - os que, embora no mesmo imóvel, ainda que com a mesma atividade, estejam em unidades imobiliárias distintas;

II - os que, embora com a mesma atividade, e pertencente à mesma pessoa física ou jurídica, estejam situados em imóveis distintos.

Parágrafo único. Quando o imóvel já possuir Alvará de Funcionamento será devido apenas a Inscrição Municipal para os profissionais liberais afins que ali venham a se instalar.



Exemplo: SEST / SENAT

*Exemplo: Escola de Ensino Médio pela manhã,
e cursinho pré vestibular à noite.*



HIPÓTESES



VARIÁVEIS A PONDERAR



- *CPF x CNPJ;*
- Perfil tributário (MEI, ME, EPP, desenquadramento para M e G);
- Atividade;
- Estoque;
- Considerações do Fisco (União, Estados e Municípios).



COMDESP

Dúvidas, sugestões e contato:

planejamento@curvelo.mg.gov.br