



CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO MONLEVADE

LEI Nº 1.686, DE 10 DE OUTUBRO DE 2006.

Revisa Plano Diretor do município de João Monlevade e atende ao previsto no § 1º do art. 87, da Lei Orgânica do município de João Monlevade.

O POVO DO MUNICÍPIO DE JOÃO MONLEVADE, por seus representantes na Câmara aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DA POLÍTICA TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do município de João Monlevade e sua adequação à lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –incorporando suas diretrizes, instrumentos e políticas.

Art. 2º O Plano Diretor tem por finalidade propiciar o desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e rural, o uso socialmente equilibrado do território do Município e assegurar o bem estar dos munícipes.

Art. 3º O Plano Diretor de João Monlevade é o principal instrumento de política urbana, orientando os agentes públicos e privados, abrangendo a totalidade do território do Município.

Art. 4º As leis e instrumentos jurídicos que compõem o sistema de planejamento e desenvolvimento urbano e territorial previstos nesta lei constituem parte integrante do processo de planejamento territorial do município de João Monlevade.

Art. 5º As normas e instrumentos orçamentários do Município devem guardar compatibilidade entre si e com o Plano Diretor, suas diretrizes e objetivos, observando-se as demandas da sociedade local e o planejamento financeiro municipal.

Art. 6º São partes integrantes do Plano Diretor de João Monlevade:

I – zoneamento territorial do Município – Anexo I;

II – mapa de macrozoneamento do Município – Anexo II;

III – condições gerais para assentamentos urbanos – Anexo III;

IV – categorias de uso do solo urbano em João Monlevade – Anexo IV;

V – categoria de uso por tipo de zona – Anexo V;

VI – unidades e regiões de planejamento – Anexo VI;

VII – síntese do processo de participação popular – Anexo VII – (seis volumes);

VIII – demais anexos e materiais de consulta – Anexo VIII.

Art. 7º O Plano Diretor será revisado em intervalos de cinco anos, período em que poderá ser ajustado mediante projeto de iniciativa do Poder Executivo, ou de dois terços dos membros da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 8º O Plano Diretor contém como princípios fundamentais:

I – o desenvolvimento econômico e social sustentáveis;

II – a gestão democrática e participativa;

III – a garantia do cumprimento a função social da propriedade;

IV – a garantia do acesso ao meio ambiente e à cidade sustentáveis;

V – a compatibilização do Plano Diretor com os Planos Plurianuais, Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária;

VI – a garantia ao bem-estar social com a gestão compartilhada entre o setor público; setor privado, sociedade organizada e municípios limítrofes, como forma de promoção da integração local e regional;

VII – justa distribuição de obrigações e de benefícios decorrentes de investimentos públicos no processo de urbanização.

CAPÍTULO III

DOS OBJETIVOS GERAIS E CONCEITOS

Art. 9º Constituem objetivos do Plano Diretor:

I – melhorar a qualidade de vida da população de João Monlevade;

II – estabelecer o ordenamento para o desenvolvimento do município no plano social econômico e institucional, adequando o uso e ocupação do solo urbano à função social da propriedade, observando-se os objetivos definidos pela comunidade;

III – promover o acesso à moradia e à ocupação equilibrada dos espaços urbanos pelos contingentes populacionais, conciliando as atividades urbanas instaladas ao uso e ocupação do solo definido em lei;

IV – implementar políticas públicas voltadas à melhoria da qualidade de vida da população, incentivando a geração de emprego e renda, visando à implantação e manutenção de atividades que promovam o desenvolvimento econômico e social;

V – promover políticas públicas permanentes de planejamento e gestão urbana participativa, descentralizada e integrada;

VI – compatibilizar a política urbana municipal com as políticas públicas regionais e nacionais;

VII – proteger e recuperar o patrimônio cultural, histórico, paisagístico, turístico e artístico no âmbito do município;

VIII – desenvolver políticas de defesa, recuperação e preservação do meio ambiente;

IX – executar obras e projetos de infra-estrutura voltados ao desenvolvimento econômico, drenagem pluvial, contenção de enchentes, saneamento ambiental, pavimentação e redimensionamento de vias públicas;

X – desenvolver políticas e ações de qualificação das áreas centrais, buscando alternativas para solução de interligação viária no município;

XI – destinar espaços públicos ao esporte, lazer e cultura;

XII – atendimento das necessidades básicas, educação, saúde, segurança e do desenvolvimento social da população, bem como o direito à livre expressão religiosa.

TÍTULO II

DAS DIRETRIZES SETORIAIS PARA O TERRITÓRIO

CAPÍTULO I

DO MEIO AMBIENTE

Art. 10. O meio ambiente é integrado pelo ambiente natural e pelo ambiente construído, qualificado como bem público de uso comum do povo das atuais e das futuras gerações, sendo tutelado pelo Poder Público e pela sociedade.

Art. 11. Define-se para efeito desta lei:

I – Unidade de Conservação – Parcela do território destinada a conservação e preservação dos recursos naturais, definida por norma específica que determina limites físicos, regime de administração e usos permitidos, em conformidade com a legislação federal e estadual incidentes;

II – Parque de Uso Múltiplo – Parcela do território inscrita ou contígua a centros urbanos e de fácil acesso da população, destinadas ao desenvolvimento de atividades de lazer, esporte e

cultura, que sejam compatíveis com a preservação de encostas, de vegetação natural e de cursos d'água.

Art. 12. São diretrizes para o meio ambiente:

I – proteção de mananciais, encostas, fundos de vale e demais áreas de revelada fragilidade ambiental;

II – promoção do uso racional dos recursos naturais;

III – recuperação de áreas degradadas e recomposição de vegetação nativa em unidades de conservação e reservas particulares do patrimônio natural;

IV – implementação de políticas de educação e de controle ambiental, minimizando as diversas formas de poluição de rios, ar e solo;

V – integração territorial do município e suas zonas a corredores ecológicos regionais;

VI – a realização de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) como requisito para implantação de empreendimentos de relevante impacto ambiental, assim entendido como aquele que possa representar sobrecarga na capacidade de infra-estrutura urbana ou que possa provocar dano ao meio ambiente.

Art. 13. São diretrizes para as unidades de conservação do âmbito municipal:

I – a implantação, gerenciamento e conservação das unidades representativas do ecossistema local, observando-se a necessidade de áreas de amortecimento contíguas e com usos especialmente previstos em lei;

II – a implantação de parques de uso múltiplo, dotando-os de infra-estrutura, equipamentos públicos e de lazer.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 14. Para efeito desta Lei define-se:

I – Rede Viária Estruturadora – composta pelas vias de interligação das principais regiões do município, em conformidade com o anexo desta lei;

II – Rede Viária Local – composta pelas vias locais que abastecem as vias estruturadoras e servem a deslocamentos em trechos de menor distância e dentro das regiões do município.

Art. 15. São as diretrizes setoriais para o sistema viário:

I – implantação, estruturação e execução de intervenções urbanísticas voltadas à melhoria das vias pertencentes à malha viária do município de João Monlevade, integrando-as ao vetor constituído pelas BR-381 e BR-262;

II – aumento da segurança e da fluidez do tráfego nas vias do município, a partir de intervenções urbanísticas na malha viária e suas adjacências, criando espaços para circulação e integração de pedestres e ciclistas ao sistema de mobilidade urbana municipal;

III – circulação e estacionamento restrito de veículos em períodos determinados;

IV – constituição de corredores alternativos para fluxo de veículos pesados fora das vias estruturadoras que integrem as áreas centrais da zona urbana do município;

V - controlar e regulamentar a implantação e operação de pólos geradores de tráfegos.

CAPÍTULO III

DA MOBILIDADE URBANA E DO TRANSPORTE

Art. 16. As políticas de mobilidade urbana e transportes têm por objetivos a ampliação do acesso ao transporte público e a facilitação do deslocamento de pessoas e bens.

Art. 17. São diretrizes setoriais para mobilidade urbana e transportes:

I – redimensionamento e estruturação de passeios públicos e a implantação de corredores de circulação exclusiva de ciclistas;

II – estruturação e qualificação dos serviços de transporte público coletivo de passageiros, integrando as diferentes regiões de planejamento do município;

III – integração do sistema de transporte coletivo municipal com os vetores de tráfego decorrentes das BR-381 e BR-262, bem como as demais áreas urbanas e de expansão urbana assim definidas por esta lei;

IV – planejamento e implantação de aeroporto municipal como forma de dinamização do município como vetor de recepção de turistas e visitantes da região na qual João Monlevade se encontra inserida.

CAPÍTULO IV

DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 18. O saneamento ambiental, entendido para efeitos desta lei como o conjunto de ações voltadas ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, resíduos sólidos e gasosos tem por objetivo proporcionar níveis adequados de salubridade ambiental para a população, mediante a oferta universal de serviços públicos.

Seção I

Do Abastecimento de Água

Art. 19. São diretrizes setoriais para o abastecimento de água, compreendendo captação, tratamento, reservação e distribuição:

I – assegurar o abastecimento de todos os domicílios urbanos e rurais do município de João Monlevade, atendendo as necessidades básicas de consumo com regularidade e com qualidade compatível com os padrões de referencia para potabilidade;

II – proteger e recuperar as captações e suas áreas adjacentes, a partir de restrições de uso previstas em lei específica;

III – promover ações que incentivem o uso racional dos recursos hídricos, reduzindo os níveis de consumo, perdas e desperdícios;

IV – elaborar lei dispondo sobre o Plano Diretor de Abastecimento de Água do Município, contemplando os objetivos e metas de desempenho e de oferta de serviços de abastecimento de água, pesquisando e projetando as alternativas de captação e distribuição no Âmbito do Município.

Seção II

Da Coleta e Tratamento de Esgotos

Art. 20. As diretrizes setoriais para os serviços de coleta e tratamento de esgotamento sanitário, compreendem:

I – a garantia de atendimento da população de João Monlevade por serviços de coleta, interceptação, transporte, tratamento e disposição final de esgotos sanitários, incluídos os efluentes industriais e hospitalares, bem como a disposição de material orgânico resultante da cadeia de geração de resíduos;

II – implantação de sistema de tratamento de esgoto no Município, minimizando a utilização de fossas e eventuais contaminações de solo e cursos d'água;

III – estruturação do sistema de esgoto sanitário do Município nos padrões de balneabilidade compatíveis a utilização equilibrada e racional dos corpos hídricos que compõem a bacia do rio Piracicaba.

Seção III

Dos Resíduos Sólidos

Art. 21. São diretrizes para o manejo de resíduos sólidos, que compreende a coleta, varrição, transporte, transbordamento, reutilização, reciclagem, compostagem, incineração, tratamento e a disposição final dos resíduos sólidos urbanos:

I – garantia de manejo de resíduos de forma sanitária e ambientalmente adequada, com a proteção da saúde pública, qualidade das águas superficiais e subterrâneas, prevenindo todas as formas de poluição;

II – elaboração de lei dispondo sobre o Plano Diretor de resíduos sólidos, integrado aos demais instrumentos de planejamento e gerenciamento dos resíduos sólidos urbanos e industriais, orientando a utilização e disposição dos resíduos nos aterros sanitários existentes e os futuros;

III – recuperação de áreas degradadas em razão de contaminação do solo e dos corpos hídricos;

IV – promover a educação ambiental voltada para a implementação de processos de coleta seletiva, reciclagem e reaproveitamento de materiais.

Parágrafo único. Os resíduos industriais, cujo manejo é de responsabilidade do gerador, não são abrangidos pelo serviço público de limpeza urbana.

Seção IV

Da Drenagem Pluvial

Art. 22. São diretrizes setoriais para a drenagem pluvial, as que compreendem captação, retenção, coleta, reservação, contenção para dissipação, tratamento e lançamento das águas pluviais:

I – garantia aos habitantes o atendimento adequado por infra-estrutura e ações de gerenciamento e manejo das águas pluviais, na melhoria dos níveis de saúde, segurança civil, defesa do patrimônio, do meio ambiente, de enchentes e processos erosivos;

II – promoção de ações voltadas ao equilíbrio na absorção, infiltração e escoamento das águas pluviais, considerando a capacidade suporte das bacias hidrográficas nas quais se insere o município de João Monlevade;

III – elaboração de lei que disponha sobre o plano diretor de drenagem pluvial, com objetivo de identificar e dimensionar:

a) as principais necessidades de intervenções estruturais, as medidas de controle e monitoramento das bacias de drenagem do município;

b) o tratamento urbanístico e ambiental das áreas de intervenção;

c) as medidas voltadas à eliminação de lançamentos pluviais que degradem o meio ambiente;

d) os parâmetros de compensação de áreas impermeabilizadas nas diversas zonas do município.

CAPÍTULO V

DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 23. O desenvolvimento econômico abrange a utilização dos recursos naturais de forma organizada e eficiente pelos sistemas produtivos instalados no município, de forma a incrementar a produtividade e capacidade de desenvolvimento econômico aliado ao desenvolvimento social, diminuindo as desigualdades e melhorando as condições de vida dos habitantes de João Monlevade.

Art. 24. As áreas designadas para atividades econômicas e para uso industrial podem ser empreendidas pelo poder público local em parceria com agentes privados, obedecendo disposições de lei, que estabelecerá a forma de cooperação, investimentos públicos em infra-estrutura e as contrapartidas privadas.

Art. 25. São as diretrizes do desenvolvimento econômico:

I – delimitação de áreas de desenvolvimento econômico do Município, destinadas a uso industrial, comércio e serviços;

II – dinamização do setor de comércio e de serviços no município, como estratégia de diversificação das atividades econômicas locais, considerando as vocações, potencialidades e condicionantes locais;

III – fomento de centros de negócios e arranjos produtivos locais, como forma de promover a complementaridade de ciclos econômicos nas cadeias produtivas, de atividades desenvolvidas no município;

IV – ampliação da cooperação e parcerias do setor público com o setor produtivo, de forma a melhor qualificar e capacitar a massa trabalhadora local para os postos de trabalho gerados no município;

V – incentivo às atividades econômicas não poluentes com ênfase na intensificação do conhecimento e na tecnologia;

VI – reestruturação de áreas onde se situam os centros comerciais do município, buscando soluções para trânsito, estacionamento e posturas públicas.

CAPÍTULO VI

DA HABITAÇÃO

Art. 26. A política de habitação do município de João Monlevade orienta as ações públicas e privadas, com o objetivo de facilitar o acesso a moradia digna, por meio de projetos habitacionais públicos e empreendimentos privados, consolidando as componentes: unidade habitacional, infra-estrutura física e regularidade fundiária.

Art. 27. São as diretrizes setoriais para a política de habitação de João Monlevade:

I – instituir legislação que compreenda as necessidades de geração de unidades habitacionais para as diferentes faixas de renda nas zonas urbanas e zonas de expansão urbana do município, considerando os parâmetros urbanísticos definidos nesta lei;

II – articular a política habitacional com as demais políticas setoriais;

III – estabelecer programas de oferta de habitações, considerando a ocupação ambientalmente equilibrada do território do município, integrando o meio ambiente natural ao construído, de forma a desenvolver a função social da propriedade urbana e rural;

IV – coibir a ocupação desordenada do solo por habitações subnormais em áreas de proteção permanente, de proteção de mananciais e em áreas com declividade superior a trinta por cento, conforme dispõe a Lei Federal nº 6.766/79;

V – desenvolver o Plano Estratégico Municipal para Assentamentos Subnormais (PEMAS), como forma de orientar as ações de erradicação de assentamentos subnormais;

VI – desenvolver sistema de monitoramento e avaliação da política de oferta de habitações, em especial as destinadas a programas de habitação de interesse social.

Parágrafo único. O poder público criará sistema de apoio técnico e jurídico voltado a promover a regularização de ocupações e correspondente titulação dos imóveis.

CAPÍTULO VII

DA URBANIZAÇÃO, USO DO SOLO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Da Urbanização e Uso do Solo

Art. 28. São as diretrizes da urbanização e do uso do solo:

I – estimular o crescimento ordenado nas áreas urbanizadas, dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, com os objetivos de otimizar o aproveitamento da infraestrutura existente, bem como o aproveitamento equilibrado do solo urbano no território do município;

II – desenvolver formas de urbanização fundamentadas em tecnologias que evitem a ociosidade ou a sobrecarga da infra-estrutura existente e que minimize a necessidade de investimentos coletivos;

III – otimizar o aproveitamento dos investimentos urbanos realizados e gerar novos recursos, buscando reduzir gradualmente o déficit de infra-estrutura urbana, serviços públicos, sociais e de moradia;

IV – incorporar na gestão urbana mecanismos de gestão compartilhada e consórcios intermunicipais com municípios limítrofes e que tenham problemas e condicionantes de infraestrutura comuns;

Parágrafo único. Os consórcios referenciados no inciso IV, poderão atuar na prestação de serviços, aquisição de produtos, contratação de obras, bens e serviços, dando suporte a políticas de redução da pobreza, a programas e projetos urbanos que integrem os municípios vizinhos a João Monlevade.

Seção II

Da Regularização Fundiária

Art. 29. As diretrizes de regularização fundiária são:

I – promover a utilização regular do solo urbano, aprimorando as práticas de regularização fundiária, a partir das leis de uso e ocupação do solo e da lei de parcelamento do solo a serem revisadas após entrada em vigência da revisão do Plano Diretor;

II – integrar assentamentos subnormais à cidade formal, valorizando a ordem urbanística, social e ambiental no município.

Art. 30. As ações de regularização fundiária serão procedidas em conformidade com o uso e com a destinação das áreas em que estejam situados os assentamentos informais instalados, sendo considerados para efeito desta lei os implantados até a data de promulgação da mesma.

CAPÍTULO VIII

DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Art. 31. Os equipamentos comunitários do Município devem respeitar as necessidades das respectivas regiões de planejamento consideradas nesta lei, privilegiando as áreas de urbanização precária, com principal atenção às áreas de especial interesse social (AIS) e áreas de especial interesse urbanístico, social e ambiental (AIUSA) referidas na presente lei.

Art. 32. Consideram-se equipamentos públicos comunitários:

I – cemitérios;

II – campus universitário;

III – equipamentos regionais de saúde;

IV – ginásios, estádios e centros desportivos;

V – centros de convenções;

VI – museus e bibliotecas;

VII – escolas públicas, delegacias e centros de saúde de abrangência local.

Art. 33. São as diretrizes setoriais para a instalação de equipamentos públicos comunitários:

I – a previsão de áreas para equipamentos públicos comunitários em loteamentos aprovados e em processo de aprovação por parte do poder público local;

II – a localização dos equipamentos públicos deve considerar a acessibilidade e a capacidade de atendimento da população;

III – revitalização e conservação dos equipamentos públicos a partir da parceria entre poder público e setor privado, com a possibilidade de administração compartilhada ou na forma de concessão pública;

IV – definição de áreas passíveis de instalação de equipamentos públicos próximas de áreas saturadas em termos de tráfego e poluição ambiental.

CAPÍTULO IX

DAS POLÍTICAS SOCIAIS

Art. 34. As diretrizes básicas para as políticas sociais no bojo do Plano Diretor de João Monlevade são:

I – possibilitar a constituição de espaços urbanos e comunitários, voltados ao atendimento de demandas da coletividade;

II – integração sócio-territorial, sócio-ambiental, sócio-produtivo e sócio-cultural da população de João Monlevade em torno dos objetivos determinados no processo de construção participativa do presente Plano Diretor.

Parágrafo único. Nos projetos de parcelamento de solo aprovados pelo poder público serão reservadas unidades destinadas a centros de convivência e integração social destinados ao funcionamento de projetos culturais, desenvolvimentos de ações inclusivas e de qualificação de mão de obra.

CAPÍTULO X

DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 35. As diretrizes básicas para a infra-estrutura são:

I – a melhoria da qualidade de vida da população a partir de intervenções com vistas a incrementar a infra-estrutura do Município;

II – a justa distribuição de custos e benefícios decorrentes da execução de obras de infra-estrutura.

TÍTULO III

DO PLANEJAMENTO DO TERRITÓRIO

Art. 36. O planejamento territorial é constituído por elementos estruturadores, estratégias de ordenamento territorial, macrozoneamento e zoneamento, com o objetivo de orientar a ocupação do território do município de forma equilibrada, conforme as diretrizes setoriais estabelecidas nesta lei.

Parágrafo único. O ordenamento territorial indica os vetores de crescimento, as formas de uso e ocupação do solo, as ações de intensificação do uso da infra-estrutura, localização de novas vias no sistema viário, localização de áreas e atividades estratégicas, com base na estrutura do Município.

CAPÍTULO I

DA ESTRUTURA E ESTRATÉGIA PARA O TERRITÓRIO

Art. 37. As zonas: urbana; rural; de expansão urbana; e de preservação são estruturadas por meio de elementos de integração ambiental, urbanística e social.

Parágrafo único. Os elementos de integração a que se refere o caput deste artigo são:

I – rede viária estrutural e local existente no município e as vias que vierem a ser constituídas por ocasião da elaboração de lei que institua o plano diretor viário do município;

II – unidades de conservação e parques de uso múltiplo a serem implantados no Município;

III – áreas centrais consolidadas do Município.

Art. 38. As estratégias de ordenamento territorial objetivam:

I – consolidação de áreas centrais urbanizadas com perfil de uso do solo intensivo com a verticalização das ocupações;

II – urbanização estruturada em torno das vias estruturadoras;

III – expansão da ocupação urbana considerando a infra-estrutura existente e as manchas urbanas correspondentes.

Art. 39. Constituem as estratégias de ordenamento territorial:

I – dinamização de espaços urbanos;

II – otimização do sistema viário e de suas áreas contíguas;

III – expansão planejada da área urbana.

Seção I

Da Dinamização dos espaços urbanos

Art. 40. A estratégia de dinamização de espaços urbanos está voltada ao estabelecimento de padrões de desenvolvimento urbano, econômico e social do Município, a partir da ocupação do solo de maneira diversificada, considerando os núcleos urbanos existentes, os potenciais de edificação estabelecidos pelo Plano Diretor e os padrões de acessibilidade e mobilidade.

Art. 41. A dinamização de espaços urbanos deverá ser promovida por meio de intervenções urbanas promovidas pelo poder público individualmente, por meio de consórcios públicos e operações urbanas consorciadas previstas nesta lei.

Art. 42. São áreas de dinamização de espaços urbanos, a zona urbana do município de João Monlevade, tendo os respectivos índices urbanísticos definidos no Anexo I desta lei.

Art. 43. As áreas de dinamização de espaços urbanos comportam ações de:

I – estruturação do território prioritariamente ao longo das vias estruturadoras do Município;

II – organização e estruturação da malha urbana e dos espaços públicos;

III – revitalização e intervenções nas áreas centrais a partir da utilização de instrumentos urbanísticos previstos nesta lei;

IV – integração das áreas de dinamização de espaços urbanos por meio da infra-estrutura urbana e de transportes existentes;

V – incentivo ao uso equilibrado do solo urbano, em consonância com a capacidade suporte das áreas de dinamização.

Seção II

Da Estratégia de otimização do sistema viário e de suas áreas contíguas

Art. 44. A estratégia de otimização do sistema viário e de suas áreas contíguas objetiva a melhoria da acessibilidade das áreas urbanas de João Monlevade, de maneira a otimizar a utilização da infra-estrutura instalada, a partir das seguintes ações:

- I – readequação do desenho viário;
- II – execução de novos trechos viários;
- III – execução de melhorias e redimensionamentos sobre vias existentes;
- IV – modificação na hierarquização das vias existentes;
- V – otimização da ocupação dos espaços lindeiros às vias.

Art. 45. Lei que disponha sobre o Plano Diretor Viário de João Monlevade estabelecerá as vias e as áreas lindeiras a estas que sofrerão intervenções descritas no artigo anterior.

Seção III

Da Estratégia de expansão planejada da área urbana

Art. 46. As estratégias de expansão planejada da área urbana referem-se ao crescimento urbano nos limites da zona urbana do município, destinando-se a atender a demandas por habitação e dinamização de áreas destinadas a empreendimentos voltados a geração de empregos.

§ 1º Nas áreas de expansão urbana planejada serão aplicados os institutos jurídicos, urbanísticos, tributários e financeiros necessários.

§ 2º A expansão urbana será procedida nas áreas descritas no Anexo I desta lei, em especial nas áreas denominadas Zona de Uso Diversificado I e II, Zona de Expansão Urbana I (ZEU I) e Zona de Expansão Urbana II (ZEU II), sendo fixada densidade habitacional bruta média de até 200 (duzentos) habitantes por hectare nas áreas correspondentes.

Art. 47. Os empreendimentos desenvolvidos nas áreas de expansão urbana planejada terão à frente o poder público local, empreendedores privados, consórcios imobiliários e agentes operando em regime de operações urbanas consorciadas.

CAPÍTULO II

DO MACROZONEAMENTO

Art. 48. O macrozoneamento do Município divide o território de João Monlevade em conformidade com as vocações das áreas correspondentes e com os objetivos e estratégias descritas neste Plano Diretor.

Parágrafo único. As macrozonas do município de João Monlevade são:

- I – Macrozona Urbana – destinada a atividades predominantemente relacionadas a ocupação humana, setores secundário e terciário;
- II – Zona Rural – destinada ao desenvolvimento de atividades predominantemente relacionadas ao setor primário e terciário.

Art. 49. A Macrozona Urbana se divide nas seguintes zonas:

- I – Zona de Uso Diversificado (ZUD);
- II – Zona Industrial e de Serviços Especiais (ZIS);
- III – Zona de Recuperação Ambiental (ZRA);
- IV – Zona de Preservação (ZP);
- V – Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Parágrafo único. O coeficiente de aproveitamento é de um inteiro e dois décimos para os lotes situados na área urbana do município, excetuadas as áreas situadas nas Zonas de Preservação 1 e Zona de Preservação 2, que terão o coeficiente de aproveitamento iguais a um centésimo e cinco centésimos, respectivamente.

Art. 50. A Macrozona Rural caracterizada no mapa constante do Anexo II desta Lei é a área compreendida entre a zona urbana e os limites territoriais do Município.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO

Seção I

Da Macrozona Urbana

Subseção I

Da Zona de Uso Diversificado (ZUD)

Art. 51. A Zona de Uso Diversificado compreende a região descrita no mapa constante do Anexo I do presente Plano Diretor e caracteriza-se por parcelamentos e ocupações de uso diversificado, subdivididos em quatro categorias:

- I – Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1);
- II – Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD 2);
- III – Zona de Uso Diversificado 3 (ZUD 3);
- IV – Zona de Uso Diversificado 4 (ZUD 4).

Art. 52. São as diretrizes para a Zona de Uso Diversificado:

- I – zelar pelo conjunto urbanístico consolidado nos núcleos e sub-núcleos urbanos, harmonizando as demandas do desenvolvimento econômico e social, com as necessidades de acessibilidade, mobilidade e bem estar da população local;
- II – estruturar soluções jurídicas e urbanísticas para o tráfego nas áreas centrais;
- III – implementar ações tendentes a fiscalizar e monitorar do uso do solo, a partir dos parâmetros urbanísticos fixados nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo, no código de edificações e no código de posturas urbanas do Município;

§ 1º O poder executivo poderá outorgar onerosamente o direito de construir, respeitados os parâmetros do Anexo III desta lei, aos terrenos lindeiros às vias públicas dotadas de infraestrutura de pavimentação, rede de água, esgoto e energia elétrica.

§ 2º As atividades que tragam prejuízo à saúde e à qualidade de vida são proibidas na zona urbana do Município.

Subseção II

Da Zona Industrial e de Serviços Especiais (ZIS)

Art. 53. A Zona Industrial e de Serviços Especiais (ZIS), conforme poligonal destacada no mapa Anexo I desta lei, é composta pelo conjunto de áreas destinadas a atividades não compatíveis com o uso residencial.

Art. 54. São diretrizes para a Zona Industrial e de Serviços Especiais (ZIS):

I – usar o solo de forma ambientalmente equilibrada, permitindo-se a o desenvolvimento das atividades descritas no Anexo IV desta lei, vedado o uso residencial;

II – harmonizar o uso e as atividades desenvolvidas nos lotes situados na Zona Industrial com Serviços Especiais;

III – incentivar a complementaridade das atividades e de arranjos produtivos locais, com ênfase no setor de industrial e de serviços.

Parágrafo único. O poder executivo poderá outorgar onerosamente o direito de construir, respeitados os parâmetros do Anexo III desta lei, aos terrenos lindeiros às vias públicas dotadas de infraestrutura de pavimentação, rede de água, esgoto e energia elétrica.

Subseção III

Da Zona de Recuperação Ambiental (ZRA)

Art. 55. A Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) é integrada por áreas degradadas no Município, onde serão desenvolvidas ações de recuperação da vegetação nativa e do perfil físico originais.

Parágrafo único. A Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) é destinada, por força desta lei, para a implantação de parque ecológico de uso múltiplo no município, a ser instituído por lei específica.

Subseção IV

Da Zona de Preservação (ZP)

Art. 56. A Zona de Preservação (ZP) é composta por áreas não parceladas, não ocupadas e impróprias para a ocupação, consoante mapa do Anexo I desta lei, subdivididas em:

I – Zona de Preservação 1 (ZP 1): Áreas de preservação permanente (APP), incluindo vegetação nativa, Áreas de Proteção de Mananciais (APM) e áreas com declividade igual ou superior a quarenta e cinco por cento, nos termos da legislação estadual e federal, bem como as áreas enumeradas no Art. 170 da Lei Orgânica do município de João Monlevade;

II – Zona de Preservação 2 (ZP 2): áreas inscritas no perímetro urbano do município, não parceladas, não ocupadas e impróprias para a urbanização, correspondendo a áreas com declividade igual ou superior a trinta por cento, áreas degradadas e cercadas por áreas com utilização imprópria para assentamentos humanos.

Art. 57. A Zona de Preservação é passível de afetação por meio de lei específica para a constituição de unidade de conservação municipal.

Parágrafo único. São permitidos parcelamentos do solo em chácaras de recreio na Zona de Preservação 2, em conformidade com a legislação aplicável e também facultado o desenvolvimento de projetos de reflorestamento na referida zona, atividade sujeita a licenciamento ambiental em conformidade com as normas federais e estaduais, bem como o art. 121 da Lei Orgânica do Município.

Subseção V

Da Zona de Expansão Urbana (ZEU)

Art. 58. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) é integrada por áreas não parceladas e apropriadas para assentamentos humanos, subdividindo-se, conforme o mapa constante do Anexo I, em:

I – Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU 1) – áreas sujeitas ao enquadramento como ZUD 1;

II – Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU 2) – áreas sujeitas ao enquadramento como ZUD 2;

Parágrafo único. As áreas inseridas na Zona de Expansão Urbana que não sejam sujeitas a parcelamento, podem ser convertidas em Zona de Recuperação Ambiental ou Zona de Preservação.

Seção II

Da Zona Rural

Art. 59. A macrozona rural, é formada entre as áreas externas ao perímetro urbano do Município e a interna aos limites do Município, destinada a atividades relacionadas ao agronegócio, agroindústria, chácaras de recreação, de lazer e atividades de baixo potencial poluidor, voltadas à proteção de mananciais, recursos naturais e bucólicos.

Art. 60. As áreas situadas na zona rural, cobertas por vegetação nativa, áreas de reflorestamento com espécies nativas e com declividade superior a quarenta e sete por cento são consideradas de preservação permanente para efeitos desta lei.

Seção III

Das Áreas de Especial Interesse

Art. 61. As Áreas de Especial Interesse, descritas no mapa do Anexo I desta lei, consideradas Áreas de Especial Interesse Social – AEIS – compreendem terrenos destinados à implantação de programas habitacionais de interesse social, nos termos do art. 89 da Lei Orgânica do município de João Monlevade, vedada à utilização diversa do disposto para os terrenos assim afetados.

§ 1º São classificados como AEIS as áreas públicas adjacentes aos bairros: José de Alencar, República, Novo Cruzeiro, Petrópolis e Teresópolis, em conformidade com o Anexo I desta lei.

§ 2º As áreas particulares localizadas na Zona de Expansão Urbana 1 - ZEU 1- constituem objeto de desapropriação.

§ 3º O Poder Público local definirá os espaços urbanos e as condições de financiamento dos programas de habitação de interesse social desenvolvidos em João Monlevade, como requisito de realização de empreendimentos imobiliários, que podem ser desenvolvidos mediante operação de consórcios imobiliários.

Seção IV

Área de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental.

Art. 62. As Áreas de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental - AIUSA, definidas no Anexo I desta lei subdividem-se em:

I – Área de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental 1 – AIUSA 1: são espaços objeto de intervenções específicas de reestruturação e dinamização com repercussões na estrutura urbana, incluídas as áreas destinadas a implantação de projetos de interesse coletivo como equipamentos urbanos e sistema viário;

II – Área de Especial Interesse Urbanístico, Social e Ambiental 2 - AIUSA 2: espaços, edificações e conjuntos com valor histórico, paisagístico e cultural, definidos assim por meio de ato normativo do Executivo local, em razão do interesse público de preservação, manutenção e recuperação do patrimônio cultural do Município.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E DE PLANEJAMENTO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 63. São instrumentos de ordenamento territorial e desenvolvimento urbano de João Monlevade as diversas disposições de planejamento urbano, jurídicas, tributárias, financeiras e de participação popular necessárias a execução do presente Plano Diretor, podendo ser adotados os instrumentos de política urbana necessários e previstos na legislação, tais como:

I – instrumentos de planejamento territorial e urbano:

a) Plano Diretor;

- b) Lei de perímetro urbano;
- c) legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, lei de parcelamento do solo e de meio ambiente;
- d) Código de obras, edificações e posturas;
- e) Plano Diretor do sistema viário e mobilidade urbana;
- f) Plano Estratégico municipal para assentamentos precários;
- g) planos e projetos setoriais;
- h) estudos urbanísticos e ambientais, incluindo os estudos de impacto ambiental e estudos de impacto de vizinhança;
- i) zoneamento ambiental e zoneamento econômico-ecológico do Município.

II – instrumentos tributários e financeiros, tais como:

- a) imposto predial e territorial urbano progressivo;
- b) contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas;
- c) incentivos fiscais e financeiros.

III – instrumentos jurídicos, tais como:

- a) desapropriação, desafetação e doação;
- b) parcelamento, edificação e ocupação compulsória;
- c) servidão administrativa;
- d) limitações administrativas;
- e) tombamento de bens ou de conjuntos urbanos;
- f) instituição de zonas de especial interesse social;
- g) concessão de uso;
- h) concessão de direito real de uso;
- i) concessão especial de imóvel urbano;
- j) direito de superfície;
- l) locação;
- m) direito de preempção;

- n) alienação;
- o) outorga onerosa do direito de construir;
- p) outorga onerosa de alteração de uso;
- q) transferência do direito de construir;
- r) operações urbanas consorciadas;
- s) regularização fundiária;
- t) consórcio imobiliário;
- u) participação popular.

§ 1º Os instrumentos previstos na lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – regem-se por legislação específica que os instituem, com observância do disposto nesta lei.

§ 2º Lei específica disporá sobre programas habitacionais de interesse social e sobre a concessão de direito real de uso sobre imóveis públicos do Município.

§ 3º Os instrumentos de política urbana implicam em regra na participação popular e controle social da comunidade e entidades da sociedade civil, por meio de conselho municipal de planejamento e desenvolvimento urbano previsto nesta lei.

§ 4º Os instrumentos jurídicos tratados nesta lei serão regulados por legislação específica, sem prejuízo do disposto no capítulo seguinte.

§ 5º Os critérios e parâmetros dimensionais e locacionais relativos à ocupação do solo, e os critérios e parâmetros relativos ao parcelamento do solo, obedecerão aos parâmetros fixados no anexo III desta lei e terão regulamentação própria por meio de lei específica.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Seção I

Do Parcelamento, Edificação e Ocupação Compulsória

Art. 64. Nos termos do art. 182 da Constituição Federal e do art. 87, §§ 2º e 3º da Lei Orgânica Municipal, os proprietários de terrenos não edificados, sub-utilizados ou não utilizados, situados nas áreas definidas no Anexo I desta lei ficam obrigados a promover o adequado aproveitamento dos mesmos, sob pena, sucessivamente, de:

- I – parcelamento ou edificação compulsória;
- II – imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo;
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

§ 1º O disposto neste art. poderá ser aplicado em todos os imóveis inseridos na Macrozona Urbana de João Monlevade, exceto:

I – áreas inseridas na Zona de Recuperação Ambiental;

I – áreas inseridas na Zona de Proteção 1 e 2.

§ 2º Lei específica disporá sobre as hipóteses e sobre o procedimento para implementação do instrumento descrito nesta seção.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 65. Considera-se parte complementar deste Plano Diretor os seguintes instrumentos de planejamento que integram o sistema de planejamento urbano do município de João Monlevade:

I – Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);

II – Lei de Parcelamento do Solo;

III – Lei de Regularização Fundiária;

IV – Código de Edificações do Município

V – Código de Posturas do Município;

VI – Normas específicas de Uso e Ocupação de Áreas Centrais;

VII – Planos Programas e Projetos Setoriais;

VIII – demais leis e regulamentos dos instrumentos previstos neste Plano Diretor.

Seção II

Da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Art. 66. A lei de uso e ocupação do solo complementar os princípios estabelecidos neste Plano Diretor, devendo conter, no mínimo:

I – normas gerais para parcelamento do solo urbano;

II – procedimentos para aprovação, licenciamento e registro dos parcelamentos de solo urbano;

III – diretrizes urbanísticas e ambientais a serem observadas pelo parcelamento de solo no Município;

IV – modalidades de parcelamentos de solo urbano a serem adotados, com definição específica dos critérios e padrões diferenciados para o atendimento das respectivas peculiaridades;

V – responsabilidade dos empreendedores perante o Poder Público quanto a infrações à lei.

Seção III

Da Lei de Regularização Fundiária

Art. 67. A lei de regularização fundiária do município de João Monlevade deverá conter, no mínimo:

I – critérios, exigências e procedimentos para elaboração e execução de planos de regularização fundiária;

II – requisitos e procedimentos simplificados de aprovação de plano de regularização fundiária e licenciamento de assentamentos irregulares;

III – parâmetros urbanísticos mínimos necessários;

IV – formas de compensação e ressarcimento do estado pela ação de regularização fundiária;

V – definição de formas de intervenção no processo de regularização pelo Poder Público;

VI – indicação dos instrumentos jurídicos, tributários e financeiros aplicáveis.

Seção IV

Dos Demais Instrumentos de Planejamento

Art. 68. Os princípios e diretrizes estabelecidos por esta lei deverão ser observados nos demais instrumentos que compõem sistema de planejamento urbano do município de João Monlevade.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 69. A gestão democrática do município de João Monlevade dar-se-á por intermédio dos seguintes instrumentos:

I – debates públicos;

II – consultas públicas;

III – audiências públicas;

IV – plebiscito;

V – referendo;

VI – conselhos e órgãos colegiados.

Art. 70. Serão obrigatoriamente realizadas audiências públicas nos seguintes casos:

I – elaboração e revisão do Plano Diretor;

II – elaboração e revisão do Plano Diretor de do Sistema Viário de João Monlevade;

III – desafetação de áreas;

IV – apreciação de Estudos de Impacto de Vizinhança.

§ 1º A audiência pública será convocada com antecedência mínima de trinta dias, por meio de edital de convocação publicado por três vezes consecutivas por meio de órgão oficial de informação e em pelo menos um veículo de comunicação de grande circulação nacional, sob pena de nulidade do ato, sem prejuízo das sanções penais e administrativas aplicáveis ao responsável.

§ 2º Todos os documentos referentes a audiência pública serão catalogados e colocados a apreciação de qualquer interessado, com antecedência mínima de trinta dias contados da data de realização da audiência.

§ 3º O Poder Público avaliará as sugestões apresentadas em audiência pública, sempre motivando suas decisões quanto ao acolhimento ou a rejeição das propostas e sempre dando publicidade do ato.

§ 4º O Poder Executivo regulamentará os procedimentos para realização das audiências públicas.

§ 5º O plebiscito e o referendo serão convocados nos casos previstos na legislação federal pertinente.

§ 6º A participação da sociedade por meio dos órgãos colegiados obedece ao disposto acerca do Conselho de Planejamento Urbano de João Monlevade.

TÍTULO V

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO I

DA CONCEITUAÇÃO, FINALIDADE E ABRANGÊNCIA

Art. 71. O Sistema de Planejamento Urbano de João Monlevade – SPUJM – composto por secretarias e órgãos do poder executivo do município, conselhos comunitários e entidades da sociedade civil, é orientado para a execução das ações e políticas de planejamento urbano previstas neste Plano Diretor.

§ 1º O Sistema de Planejamento Urbano de João Monlevade – SPUJM atuará nos seguintes níveis:

I – formulação de políticas, estratégias, programas e ações coordenadas;

II – gerenciamento e atualização dos instrumentos que compõem o SPUJM;

III – monitoramento do uso e ocupação do solo em João Monlevade.

Art. 72. Compõem o SPUJM:

I – Conselho de Política Urbana de João Monlevade – CPUJM, como órgão superior, que terá composição tratada em lei específica, e a quem compete aprovar a política urbana no Município; aprovar a elaboração e revisão do Plano Diretor; deliberar sobre questões relacionadas com a política urbana do Município; deliberar em grau de recurso as decisões dos Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial e resolver casos omissos acerca das disposições deste Plano Diretor;

II – Secretaria de Planejamento de João Monlevade, como órgão executor, compete propor a política de ordenamento territorial no Município; elaborar, coordenar e propor as revisões no Plano Diretor do Município; executar a política e as diretrizes de desenvolvimento territorial e urbano; elaborar, apreciar e encaminhar propostas de alteração na legislação urbanística do Município; acompanhar a elaboração da Lei Orçamentária Anual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual de Investimentos com vistas a compatibilização com os princípios descritos nesta lei e na Síntese do Processo de Participação Popular – Anexo VII.

III – Conselhos das Unidades de Planejamento Territorial, como órgão auxiliar, que terá composição descrita em lei específica, e a quem compete promover a participação da comunidade no ordenamento e gestão territorial; subsidiar o Conselho de Política Urbana de João Monlevade – CPUJM – de informações acerca dos projetos, prioridades e metas de cada Conselho de Planejamento Territorial Local; acompanhar e fiscalizar a aplicação dos instrumentos de política urbana, previstos nesta lei e que estejam sendo implementados no Município; acompanhar e fiscalizar o uso do solo urbano na área de atuação respectiva, acompanhar e fiscalizar a implementação de consórcios imobiliários e operações urbanas consorciadas.

§ 1º O Poder Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa com a finalidade de garantir o funcionamento do SPUJM.

§ 2º As Unidades e Regiões de Planejamento, para efeito desta lei, são as descritas no Anexo VI.

CAPITULO II

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS DO MUNICÍPIO

Art. 73. O Sistema de Planejamento Urbano de João Monlevade (SPUJM) é integrado pelo Sistema de Informações Geográficas de João Monlevade (SIGJM), com gerenciamento a cargo da Secretaria de Planejamento, contendo:

I – informações referentes a aspectos regionais e microrregionais;

- II – informações físico-naturais, sócio-econômicos, do uso e ocupação do solo;
- III – identificação e caracterização dos imóveis do Município;
- IV – áreas sujeitas a ocupação compulsória e áreas de especial interesse;
- V – áreas afetadas a operações de consórcios imobiliários e operações urbanas consorciadas;
- VI – áreas de risco, declividade acentuada, sistema viário, sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, rede elétrica e comunicações;
- VII – fontes de poluição, graus e parâmetros estabelecidos pela legislação ambiental.

§ 1º Os agentes públicos e privados ficam obrigados a prestar ao Poder Público Municipal as informações que integrem o rol de elementos que componham o Sistema de Informações Geográficas de João Monlevade, sendo obrigatória a sua utilização para efeitos de apresentação de projetos, para apreciação e aprovação por parte do poder público.

§ 2º No orçamento municipal haverá dotação específica para manutenção, modernização e atualização periódica do Sistema de Informações Geográficas de João Monlevade.

TÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 74. Os Planos Diretores do sistema viário do Município, de resíduos sólidos, deverão ser elaborados e ter suas respectivas leis promulgadas no prazo máximo de três anos contados da publicação desta lei.

Art. 75. Os instrumentos urbanísticos, jurídicos e de planejamento deverão ser elaborados e ter suas respectivas leis promulgadas no prazo máximo de dois anos contados da publicação desta lei.

Art. 76. As normas que constituem o Sistema de Planejamento Urbano do Município de João Monlevade deverão ser elaboradas e submetidas ao processo legislativo no prazo máximo de um ano contados da publicação desta lei.

Art. 77. Lei específica instituirá o Fundo de Desenvolvimento Urbano e o Fundo de Desenvolvimento Econômico do município de João Monlevade.

Parágrafo único. O Poder Executivo, no prazo de cento e oitenta dias contados da publicação desta lei, encaminhará projeto de lei regulamentando os fundos referenciados no *caput* deste artigo.

Art. 78. Para cumprimento dos prazos fixados nos arts 74, 75, 76 e 77 o Poder Legislativo poderá sobrestar as demais deliberações legislativas da Câmara Municipal até que as respectivas matérias sejam apreciadas e deliberadas.

Art. 79. A Lei de Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e o Plano Plurianual deverão incorporar as diretrizes e prioridades constantes desta lei e de seus sete anexos, relacionados

no art. 6º, desta lei, em conformidade com o que determina o art. 40, §1º, da lei 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art.80. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 81. Revoga-se a Lei nº 1.356, de 13 de novembro de 1996.

Prefeitura Municipal de João Monlevade, 10 de outubro de 2006.

Carlos Ezequiel Moreira
Prefeito Municipal