

CURSO DE FORMAÇÃO

Fiscal Municipal de
Controle Urbanístico e
Ambiental

Realização: Gerência de Normatização e Capacitação da Fiscalização



Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Warley Rodrigues Araújo

2ª Fase - Assuntos Específicos

- . A cidade como um todo (zoneamento, parcelamento do solo, invasão de áreas públicas)
- . Logradouro Público (passeio, obras em logradouro, obstáculos e mobiliário, arborização, atividades em logradouro...)

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Warley Rodrigues Araújo

2ª Fase - Assuntos Específicos

- . Lotes vagos
- . Obras (construção, demolição, movimentação de terra...)
- . Edificações (baixa, reforma, patrimônio histórico...)
- . Atividades econômicas (ALF, licenças complementares...)

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Warley Rodrigues Araújo

2ª Fase - Assuntos Específicos

- . Defesa do Consumidor
 - As áreas ambientais e de limpeza urbana permearão todos os demais assuntos, de acordo com a especificidade.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Constituição Federal

.Art. 30 - Compete aos Municípios:

(...)

VIII - promover, no que couber, **adequado ordenamento territorial**, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

(...)

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Constituição Federal

.Art. 182 - A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo **ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.**

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Constituição Federal

.Art. 182 -

§ 1º O **plano diretor**, aprovado pela Câmara Municipal, **obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes**, é o instrumento básico da **política de desenvolvimento e de expansão urbana**.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Constituição Federal

.Art. 182 -

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

(...)

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Estatuto da Cidade (Lei 10257/2001)

- . Objetivo da política urbana (art. 1º): ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana
- . Instrumentos de política urbana
- . Plano Diretor: **função social da propriedade urbana** - qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Estatuto da Cidade (Lei 10257/2001)

. Plano Diretor:

- lei municipal revista, pelo menos, a cada 10 anos
- parte integrante do planejamento municipal
- elaboração com promoção de audiências públicas e debates com população e associações representativas

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2019)

- . Consonância com o Estatuto da Cidade
- . Nova Agenda Urbana e ODS-11 (cidade mais inclusiva, segura, resiliente e sustentável)
- . Objetivos e princípios da política urbana (gerais, estruturação e desenvolvimento urbano, meio ambiente, habitação, patrimônio cultural, mobilidade urbana, áreas públicas, espaços públicos e privados)

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2019)

- . Instrumentos de política urbana
- . Gestão democrática da cidade: COMPUR, FADEs e Conferência de Política Urbana (quadrienal - 2º ano de mandato, com alteração do PD no mínimo em 8 anos)
- . Zoneamento
- . Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo
- . Política de Habitação e Plano Diretor de Mobilidade

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2019)

Zoneamento

- . Zonas de preservação ambiental (PA-1, PA-2 e PA-3)
- . Zonas de ocupação moderada (OM-1, OM-2, OM-3 e OM-4)
- . Zonas de ocupação preferencial (OP-1, OP-2 e OP-3)
- . Zonas especiais de interesse social (ZEIS-1 e ZEIS-2)

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2019)

Zoneamento

- . Áreas especiais de interesse social (AEIS-1, AEIS de interesse ambiental e AEIS-2)
- . Áreas de centralidade (locais e regionais)
- . Áreas de grandes equipamentos (AGEUCs e AGEEs)
- Anexo I

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2019)

Zoneamento (sobreposição)

- . Áreas de diretrizes especiais (ADEs), podendo englobar outras e ter setores - Anexos II, III e VII
- . Áreas de conexões ambientais (conexões verdes e conexões de fundos de vale) - Anexo II
- . Áreas de projetos prioritários (PVP) - Anexo IV

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2019)

Parcelamento do solo

- Conceitos iniciais
- . Gleba: imóvel que não foi objeto de parcelamento (*popularmente chamada de “área indivisa”*)
- . Lote: porção de área parcelada, com frente para logradouro público e destinado a receber edificação.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Código de Posturas (Lei 8616/2003)

. Logradouro Público (art. 2º, §1º)

Entende-se por logradouro público:

- 1 - conjunto formado pelo **passeio** e pela **via pública**, no caso de avenida, rua e alameda;
- 2 - a **passagem de uso exclusivo de pedestre** e, excepcionalmente, de ciclista;

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Código de Posturas (Lei 8616/2003)

. Logradouro Público (art. 2º, §1º)

3 - a **praça**

4 - o **quarteirão fechado**

- Entende-se por **via pública** o conjunto formado pela pista de rolamento e pelo acostamento e, se existentes, pelas faixas de estacionamento, ilha e canteiro central.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2001)

Parcelamento do solo

- Formas: Loteamento ou desmembramento

1) Loteamento - Subdivisão de gleba em lote ou lotes destinados a edificação, **que implique abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos.**

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2001)

Parcelamento do solo

- Formas:

2) Desmembramento- Subdivisão de gleba em lote(s) destinados a edificação, **aproveitando o sistema viário existente, que não implique abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes.**

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2001)

Parcelamento do solo

- Formas:

*Parcelamento vinculado: aprovação simultânea do parcelamento e do plano de vinculação entre parcelamento, ocupação e uso do solo, em função da necessidade de análise e de estudos da repercussão do empreendimento sobre o meio urbano.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2001)

Parcelamento do solo

- Parâmetros:

Conforme tabela 1 do Anexo XII da Lei.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2001)

Parcelamento do solo

- Alterações de parcelamento:

1) Reparcelamento: alteração de parte ou de todo o parcelamento que implique **modificação do sistema de circulação, dos ELUPs** (espaços livres de uso público) **ou das áreas destinadas à instalação de EUC** (equipamento urbano ou comunitário).

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2001)

Parcelamento do solo

- Alterações de parcelamento:

2) Modificação de parcelamento: divisão ou alteração de lotes pertencentes a parcelamento aprovado, **que não implique modificação do sistema de circulação, dos Elups ou das áreas destinadas à instalação de EUC.**

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Parcelamento do solo

Observações:

- As quadras são delimitadas pelas vias.
- Com a aprovação, a quadra é chamada de quarteirão, passando a ser constituído por pelo menos um lote.
- Excepcionalmente, o quarteirão pode ser delimitado por via de pedestre e por Elups.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Parcelamento do solo

Observações:

- Os quarteirões e lotes podem ser encontrados no **CP (cadastro de planta)** referente àquela aprovação.
- Os números dos quarteirões e dos lotes são compostos por, no máximo, 3 dígitos cada, podendo ser acompanhados de letra, no caso de modificação.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Parcelamento do solo

Observações:

- Para localizar um lote em um sistema de pesquisa, utiliza-se, também, a zona fiscal, formada por 3 dígitos, conforme cadastro tributário.
- A união das informações de zona fiscal, quarteirão e lote (mais a inscrição), forma o **índice cadastral (IC)**

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Parcelamento do solo

Observações:

- IC: ZZZQQQ_LLL_III

Z: Zona fiscal (bairro)

Q: Quarteirão (3 dígitos ou 3 dígitos e letra)

L: Lote (3 dígitos ou 3 dígitos e letra)

I: Inscrição ligada à unidade (3 dígitos e um DV)

*A letra indica alteração o parcelamento

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Plano Diretor (Lei 11181/2001)

Parcelamento do solo

- **Ação fiscal:** prevista apenas para loteamento.

Art. 129 - Aprovado o loteamento, quando necessária a execução de obra de urbanização, deve ser expedido **alvará de urbanização**, com prazo de validade de acordo com o previsto na legislação federal (...)

. Itens 13 a 15 do Anexo XVI.

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Logradouro Público

- **Definição da 8616:** Passeio e via; passagem de uso exclusivo de pedestre; praça; quarteirão fechado.
- Passeio: 20% da largura do logradouro
- Meio-fio implantado pela PBH, com 15 a 20cm

Zoneamento, Parcelamento do Solo e Logradouro Público

Logradouro Público

- **Classificação funcional:** Ligação regional, arterial, coletora e local (além de mista, ciclovia e de pedestres)
- **Classificação de permissividade:** preferencialmente residenciais (VR), de caráter misto (VM) e preferencialmente não residenciais (VNR)

Obrigado!