

Juatuba



PRODUTO 2

RELATÓRIO PRELIMINAR DOS PLANOS DIRETORES E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS BÁSICA EM VIGOR

FEVEREIRO/2017



Processo de Revisão
planoDiretor
Assessoramento aos municípios | PDDI-RMBH

PRODUTO 2

RELATÓRIO PRELIMINAR DOS PLANOS DIRETORES
E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS BÁSICA EM VIGOR

PROCESSO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUATUBA

FEVEREIRO/2017

GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Governador do Estado de Minas Gerais

Fernando Damata Pimentel

Vice-Governador do Estado de Minas Gerais

Antônio Eustáquio Andrade Ferreira

Secretário de Estado de Cidades e de Integração Regional (SECIR)

Carlos Moura Murta

Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte | ARMBH - Diretora-Geral

Flávia Mourão Parreira do Amaral

EQUIPE TÉCNICA | ARMBH

Coordenação - Diretor de Regulação Metropolitana

Mateus Almeida Nunes

Comissão Executiva

Camila Miranda Knauer

Fabiana Caroline Ribeiro Rocha

Júlia Monteiro de Castro Laborne

Sabrina Faria Rocha

Diretoria de Regulação Metropolitana

Daniel de Freitas Moraes Mendes

Adalberto Stanley Marques Alves

Fabício Pallione Avelar

Marilda Siqueira Castro

Vitor Fonseca Lima

Viviane Cota Alves da Silva

Flavio Santos Neves

Roscelly Cristinne Lima Moreira

Gisele Olímpia Piedade Carneiro

Matheus Correa Almeida

Assessoria de Comunicação

Denise Walter Dias

Aloisio Soares Lopes

Maria Zita Toledo

Jéssica Nayara Benfica

Marina Cupertino Xavier

EQUIPE TÉCNICA | UFMG

Coordenação Geral

Roberto Luís de Melo Monte-Mór, Professor, Cedeplar/FACE/UFMG

Coordenação Técnica

Daniel Medeiros de Freitas, Professor, EA/UFMG

Geraldo Magela Costa, Professor, IGC/UFMG

Heloisa Soares de Moura Costa, Professora, IGC/UFMG

Gerência Operacional

Mariana de Moura Cruz, Assistente de Pesquisa, EA/UFMG

Lucília Maria Zarattini Niffenegger, Cedeplar/FACE/UFMG

Gerência Técnica

João Bosco Moura Tonucci Filho, Assistente de Pesquisa, IGC/UFMG

Marcos Gustavo Pires de Melo, Assistente de Pesquisa, FACE/UFMG

Coordenação de Sistema de Informações e Comunicação

Eduardo Maia Memória, Assistente de Pesquisa, EA/UFMG

Coordenação de Mobilização Social

Rodolfo Alexandre Cascão Inácio, Consultor

Coordenação dos Lugares de Urbanidade Metropolitana

Clarice de Assis Libânio, Assistente de Pesquisa, NPGAU/UFMG

Coordenação Interna

Bruno Fernandes Magalhães Pinheiro de Lima, Assistente de Pesquisa, UFMG

Daniela Adil Oliveira de Almeida, Assistente de Pesquisa, IGC/UFMG

Leandro de Aguiar e Souza, Assistente de Pesquisa, UFMG

Luiz Felype Gomes de Almeida, Assistente de Pesquisa, EA/UFMG

Equipe Técnica

André Henrique de Brito Veloso, Assistente de Pesquisa, UFMG

Heloísa Schmidt de Andrade, Consultora.

Hildelano Delanusse Theodoro, Assistente de Pesquisa, EE/UFMG

Laís Grossi de Oliveira, Assistente de Pesquisa, UFMG

Leopoldo Ferreira Curi, Assistente de Pesquisa, UFMG

Luciana Maciel Bizzotto, Assistente de Pesquisa, UFMG

Marcos Eugênio Brito de Castro, Assistente de Pesquisa, IGC/UFMG

Matheus Silva Romualdo, Assistente de Pesquisa, UFMG

Rodrigo Silva Lemos, Assistente de Pesquisa, IGC/UFMG

Thaís Mariano Nassif Salomão, Assistente de Pesquisa, UFMG

Tiago Neves Guerra Lages, Assistente de Pesquisa, UFMG

Estagiários

Ana Paula de Oliveira Freitas, Assistente de Pesquisa, EA/UFMG

Cintya Guedes Ornelas, Assistente de Pesquisa, UFMG

Evandro Luis Alves, Assistente de Pesquisa, FACE/UFMG

Júlio César de Oliveira, Assistente de Pesquisa, FACE/UFMG

Kaiodê Leonardo Biague, Assistente de Pesquisa, FACE/UFMG

Mariana Tornelli de Almeida Cunha, Assistente de Pesquisa, UFMG

Thaís Pires Rubioli, Assistente de Pesquisa, EA/UFMG

Thiago Duarte Flores, Assistente de Pesquisa, EA/UFMG

Victor Gabriel de Souza Lima Alencar, Assistente de Pesquisa, EA/UFMG

GRUPO DE ACOMPANHAMENTO DE JUATUBA

Sérgio Oliveira de Araújo, Representante do Poder Executivo

Solange Aparecida da Silva, Representante do Poder Executivo

Rodrigo Silveira Dias, Representante do Poder Executivo

Rosângela de Castro Valle, Representante do Poder Executivo

Jurandir Barroso Santos, Representante do Poder Legislativo

Kelissander Saliba Santos, Representante do Poder Legislativo

Rodrigo Miranda de Luna, Representante da Sociedade Civil

Julio Vicente da Silva, Representante da Sociedade Civil

Abdo Moreira Saliba, Representante da Sociedade Civil

Hernane Diniz Guimarães, Representante da Sociedade Civil

Maria de Fátima Guimarães Saraiva, Representante da Sociedade Civil

Otto Faleiro Barroso, Representante da Sociedade Civil

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AIA – Área de Interesse Ambiental

ARMBH – Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

CA – Coeficiente de Aproveitamento

CAC – Complexo Ambiental Cultural

CEDEPLAR– Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional

CODEMA – Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental de Juatuba

COMEIA – Coordenadoria de Meio Ambiente de Juatuba

COMPUR – Conselho Municipal de Políticas Urbanas

CONSEP – Conselho Comunitário de Segurança Pública

EA/UFMG – Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais

FACE/UFMG – Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais

IGC/UFMG - Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais

IPEAD – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

LC – Lei Complementar

LOM – Lei Orgânica Municipal

LUMEs – Lugares de Urbanidade Metropolitana

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo

MZ – Macrozoneamento

MZRMBH – Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

PD – Plano Diretor

PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

RMBH – Região Metropolitana de Belo Horizonte

RPE – Reserva Particular Ecológica

TVA – Trama Verde Azul

UFMG – Universidade Federal de Minas Gerais

ZC – Zona Comercial

ZC – Zona de Centro

ZDA – Zona de Diversificação e Adensamento

ZDEM – Zona de Diretrizes Especiais Metropolitanas

ZDEM-IS – Zona de Diretrizes Especiais Metropolitanas de Interesse Social

ZDEM-TVA – Zona de Diretrizes Especiais Metropolitanas de Trama Verde e Azul

ZE – Zona Especial

ZEIP – Zona Especial de Interesse de Preservação Ambiental, Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico

ZEIS – Zona de Especial Interesse Social

ZEU – Zona de Expansão Urbana

ZI – Zona Industrial

ZIL – Zona de Indústria e Logística

ZOP – Zona de Ocupação Preferencial

ZOR – Zona de Ocupação Restrita

ZP – Zona de Proteção

ZR – Zona Residencial

ZR – Zona Rural

ZUE – Zona de Uso Especial

ZUM – Zona de Uso Múltiplo

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Macrozoneamento regulamentado pelo Plano Diretor de Juatuba	28
Figura 2 - Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs) de Juatuba.....	62
Figura 3 - ZIM BR-262 / MG-050	63

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Relação de zonas previstas pelo Plano Diretor de Juatuba.....	29
Tabela 2 - Relação de instrumentos de política urbana de Juatuba	33
Tabela 3 - Relação de zonas previstas pela LUOS de Juatuba	41
Tabela 4 - Parâmetros do Macrozoneamento na ZIM BR-262 / MG-050.....	64

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	15
1 PANORAMA GERAL DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS	17
2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR	22
3 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA.....	39
3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo	40
3.2 Lei de Parcelamento do Solo.....	42
3.3 Código de Posturas	43
3.4 Código de Obras.....	44
3.5 Lei Orgânica do Município de Juatuba	45
3.6 Política Municipal de Meio Ambiente.....	47
4 IDENTIFICAÇÃO DE CONVERGÊNCIAS E DISCREPÂNCIAS EM RELAÇÃO AO PDDI/MZ	48
4.1 Habitação.....	50
4.2 Agricultura.....	52
4.3 Mobilidade.....	54
4.4 Meio-ambiente	55
4.5 Cultura	58
4.6 Lugares de Urbanidade Metropolitana.....	60
4.7 Trama Verde e Azul	61
4.8 Macrozoneamento Metropolitano	62
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	66
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	67

APRESENTAÇÃO

O presente documento corresponde ao cumprimento do objeto previsto na Cláusula Primeira, especificada pela Cláusula Terceira do Contrato N° 002/2016 firmado na data 10.10.2016 entre a Contratante, Agência de Desenvolvimento Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte – Agência RMBH, e a Contratada, Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD.

Em cumprimento à Cláusula Sétima do Contrato N° 002/2016, a Contratada, faz conhecer e entregar o **Produto 2 - Relatório Preliminar dos Planos Diretores e Legislações Urbanísticas Básica em Vigor do Município de Juatuba**, nos termos da Cláusula Terceira do Contrato n° 002/2016 e o Termo de Referência – TR-DR N° 002/2016 anexo ao Contrato supracitado.

O Produto 2, de acordo com o TR-DR N° 002/2016 faz parte da Etapa 1, Preparação e capacitação: Desenvolvimento e pactuação da metodologia com Agência RMBH e municípios; formação e capacitação dos grupos de acompanhamento e equipe interna, do objeto contratado conforme a Cláusula Primeira e Terceira do Contrato N° 002/2016 no intuito de realizar a atividade prevista e acordada na página 23 da TR-DR N°002/2016:

1.5. Leitura e análise dos PDs e legislações urbanística básica em vigor, com a identificação preliminar de convergências e discrepâncias em relação ao PDDI/MZ.

Os requisitos para desenvolvimento, entrega e aceitação do Produto 2 foram detalhados nas páginas 26 e 27 da TR-DR N°002/2016, nos seguintes termos:

Relatório devidamente fundamentado contendo a comparação das legislações urbanísticas e Plano Diretor vigente com as diretrizes relacionadas contidas no PDDI e Macrozoneamento

Destarte, no intuito de atender os termos do Contrato N° 002/2016 e o Termo de Referência TR-DR N°002/2016, entrega-se o Produto 2 do Município de

Juatuba com todos os itens relacionados acima organizados e dispostos nesta forma:

- PARTE 01 – Panorama Geral do Plano Diretor e Legislação Urbanística
- PARTE 02 – Análise do Plano Diretor
- PARTE 03 – Análise da Legislação Urbanística
- PARTE 04 – Convergências e Discrepâncias em relação ao PDDI/MZ

Para a elaboração do presente relatório esclarece-se que a participação do município de Juatuba (em seus segmentos executivo e legislativo) junto ao processo de elaboração deste relatório foi importante para a identificação das legislações urbanísticas básica em vigor e esclarecimento de dúvidas em relação as mesmas. Nesse sentido, as seguintes ações contaram com o suporte de representantes institucionais do município de Juatuba:

- Complemento da legislação existente sobre o município, tanto antigas quanto as suas atualizações via e-mail e no evento de capacitação realizado na UFMG nos dias 13 e 14 de Dezembro de 2016.
- Esclarecimentos à respeito da estrutura organizacional do município e sobre as mudanças em curso devido à posse da nova administração municipal.

1 PANORAMA GERAL DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS

A legislação urbanística vigente no Município de Juatuba consiste, além do Plano Diretor Participativo do Município de Juatuba (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor), na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 358 de 16 de novembro de 1998), na Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 345 de 25 de novembro de 1998), na Código de Posturas (Lei nº 425 de 26 de outubro de 2000) e no Código de Obras (Lei Nº 426 de 26 de outubro de 2000). São também relevantes para a análise da legislação urbanística, a Lei Orgânica do Município de Juatuba (Promulgação Nº 13/2008) e a Política Municipal de Meio Ambiente (Lei Nº 604 de 10 de dezembro de 2008). Há ainda o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, que foi desenvolvido em 2016, mas não foi promulgado, além da Lei Complementar 174 de 12 de dezembro de 1995 e a Lei Complementar 346 de 25 de novembro de 1998, focadas em questões pontuais. Respectivamente, elas estabelecem a restrição de uso e ocupação do solo nas proximidades do Icaraí Campestre Clube e a criação do Distrito de Francelinos.

Apesar de nunca revisto integralmente, o Plano Diretor foi complementado ou modificado - em geral alterando zoneamentos ou expandindo o perímetro urbano - pelas seguintes leis e decretos:

- Lei Complementar 96, de 29 de dezembro de 2008. Modifica PD quanto à inclusão de áreas na Zona Especial IV (ZE IV) e quanto às zonas existentes nas áreas urbanas e nas áreas de expansão urbana e suas descrições.
- Lei Complementar 100, de 01 de setembro de 2009 e Lei Complementar 101, de 06 de outubro de 2009. Ambas expandem o perímetro urbano.
- Lei Complementar 110, de 30 de dezembro de 2010. Transforma área da Fazenda Sta. Helena de Zona Especial I para Zona Especial II (zona para instalação de equipamentos e indústria de grande porte).

- Lei Complementar 122, de 14 de dezembro de 2012. Transforma a área da Fazenda Siriroca de ZEIS para ZR (Zona Residencial)

Destaca-se que o Plano Diretor encontra-se dentro do prazo de revisão máximo de 10 anos determinado pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001). Por outro lado, o Plano Diretor estabelece prazos próprios para a atualização de muitas das legislações (Código de Obras, Código de Posturas, LUOS, etc.) que não foram cumpridos, estando, portanto, desatualizadas a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei de Parcelamento do Solo, bem como o Código de Posturas e o Código de Obras.

Na legislação municipal estão previstos muitos dos instrumentos de política urbana previstos pelo Estatuto da Cidade. A maioria deles é apresentada pelo Plano Diretor, que elenca a seguinte lista de instrumentos passíveis de uso (Art. 62):

Art. 62. O Município de Juatuba, para implementar sua política urbana, observando o disposto na Lei Orgânica do Município, poderá fazer uso dos seguintes instrumentos: (...)

II - instrumentos tributários:

- a) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;
- b) Contribuição de Melhoria a ser regulamentada no Código Tributário Municipal;
- c) Incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III - instrumentos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) tombamento de imóveis ou mobiliário urbano; (Capítulo XIV)
- d) instituição de unidades de conservação e proteção;
- e) instituição de zonas especiais de interesse social que deverão constar da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- f) concessão do direito real de uso;
- g) concessão de uso especial para fins de moradia;
- h) parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- i) usucapião especial de imóvel urbano;
- j) direito de superfície;

- k) direito de preempção;
- l) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- m) transferência do direito de construir;
- n) operações urbanas consorciadas;
- o) regularização fundiária;
- p) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- q) referendo popular e plebiscito;
- r) estudo prévio de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Entretanto, muitos deles não foram regulamentados e, apesar de, em alguns casos, o PD detalhar aspectos desses instrumentos, sua regulamentação é remetida para legislações futuras. Ou seja, não alcançam o status de territorialização e parametrização para que sejam aplicáveis. Esse é o caso da Contribuição de melhoria, da Servidão administrativa, do Tombamento de imóveis ou mobiliário urbano (Capítulo XIV do PD), da Concessão do direito real de uso, do Parcelamento, edificação ou utilização compulsória (Capítulo II do PD), do Direito de superfície (Capítulo VII do PD), das Operações urbanas consorciadas (Capítulo X do PD), da Regularização fundiária (apesar de Juatuba ter um Plano de Regularização Fundiária, ele não tem força de lei), da Assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos e do Referendo popular e plebiscito.

Além dos instrumentos elencados pelo Plano Diretor de Juatuba, há ainda na Política Municipal de Meio Ambiente (Art. 34 da Lei nº 604 de 18 de outubro de 2008) a proposta de extrafiscalidade tributária, por meio da Isenção de IPTU para áreas reconhecidas como Reservas Particulares Ecológicas (RPEs), no entanto sua aplicação foi atrelada à publicação de leis específicas posteriores.

Dos instrumentos citados, foram regulamentados pelo Plano Diretor e outras legislações o IPTU (pelo Código Tributário Municipal), os Incentivos e benefícios fiscais (abordados em algumas ocasiões ao longo do próprio PD), as Desapropriações (Capítulo IV do PD), a Instituição de unidades de conservação e

proteção (a Política Municipal de Meio Ambiente atribui sua criação à Coordenadoria de Meio Ambiente – COMEIA e ao CODEMA), as ZEIS (demarcadas pelo Plano Diretor e ainda no Plano de Regularização Fundiária, que, entretanto, não tem poder de lei), a Concessão de uso especial para fins de moradia (Capítulo VI do Plano Diretor e Medida Provisória 2220, de 04 de setembro de 2001), Usucapião especial de imóvel urbano (Capítulo V do Plano Diretor com procedimento judicial disposto nos art.9º a 14 da Lei 10257/01) e Estudo prévio de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança (a Política Municipal de Meio Ambiente atribui ao CODEMA a avaliação dos empreendimentos em que se faz necessário o desenvolvimento de estudos de impacto). Embora não esteja na listagem, o Plano Diretor regulamenta também o Consórcio imobiliário (Capítulo XIII).

Apesar de não regulamentados, a legislação municipal avança ainda na aplicabilidade de outros instrumentos – o que será desenvolvido com mais detalhes na Parte 2 deste relatório –, como no caso do Parcelamento, edificação ou utilização compulsória (Capítulo II), do Direito de preempção (Capítulo VIII), da Transferência do direito de construir (Capítulo XI), das Operações urbanas consorciadas (Capítulo X) e da Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso (Capítulo IX).

No que diz respeito à participação popular, são previstas uma série de instâncias cuja implantação e operacionalização práticas devem ser verificadas. Esses canais são prescritos pelo Plano Diretor, pela Política Municipal de Meio Ambiente, pelo Código de Posturas e pela Lei Orgânica.

Diretamente relativa à participação popular no planejamento e gestão urbanos, o Plano Diretor estabelece a criação do Conselho Municipal de Políticas Urbanas. Outros conselhos por ele previstos são um conselho responsável pela implementação e fiscalização da política de desenvolvimento municipal do transporte público; o Conselho Comunitário de Segurança Pública (CONSEP); o Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental do Município de Juatuba

(CODEMA); o Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana; o Conselho Municipal do Orçamento Participativo.

O CODEMA, conselho de caráter deliberativo e opinativo, embora indicado no Plano Diretor, já havia sido instituído pela a Política Municipal de Meio Ambiente.

O Código de Posturas determina a criação do Conselho de Posturas, órgão de natureza consultiva, opinativa e fiscalizadora que tem ainda a atribuição de aprovar casos omissos ao código, normas técnicas complementares, fatos novos.

Por fim, unem-se a esses, os conselhos indicados pela Lei Orgânica Municipal: Conselho Municipal de Saúde (Art.81 da LOM), Conselho Municipal de Assistência Social (Art. 83 da LOM) e Conselho Municipal de Educação (Art. 84 da LOM).

É ainda prevista a participação popular no processo de elaboração dos projetos de lei do plano plurianual, de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, através da realização de audiências públicas e das ações do Conselho Municipal do Orçamento Participativo (PD), no planejamento e operação do transporte coletivo (LOM), em todas as fases do processo de implementação dos programas urbanísticos (elaboração, implantação e gestão dos projetos) (PD), na formulação e no desenvolvimento de projetos ou programas habitacionais e de regularização fundiária (PD), na avaliação do estudo e do relatório de impacto de vizinhança e na Conferência Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social (a ser convocada bianualmente) (PD).

2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR

O Plano Diretor de Juatuba organiza-se em sete títulos gerais. O primeiro deles, denominado Dos Objetivos Gerais e dos Princípios Fundamentais, trata dos conceitos e objetivos do Plano Diretor, nos termos do art. 1º:

Art. 1º. O Plano Diretor do Município de Juatuba é o instrumento básico da política de desenvolvimento sustentável, tendo por objetivo o ordenamento do Município e cumprimento da função social da propriedade, assegurado o bem estar de seus habitantes e a gestão democrática a partir da participação popular.(Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor).

O segundo título - Da Organização Territorial - apresenta as categorias de organização territorial do município de Juatuba, seu zoneamento e as diretrizes para revisão de uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Parcelamento do Solo.

O título III - Do Desenvolvimento Urbano - traz diretrizes para desenvolvimento da Política de Desenvolvimento Econômico, para intervenções públicas na Estrutura Urbana (centrada em temas como Política urbana, intervenções em centralidades, na sede e distritos, em áreas de interesse turístico etc.) e para Políticas setoriais ligadas aos aspectos sociais do município.

No título IV - Dos Instrumentos da Política Urbana - são enumerados os instrumentos passíveis de utilização pela administração municipal, alguns deles regulamentados pelo Plano Diretor ou legislações posteriores. Entretanto, grande parte dos instrumentos teve sua implementação delegada a legislações posteriores que não foram localizadas, o que sugere que não foram regulamentados.

O quinto título - Da Gestão Urbana - trata da participação popular, das atribuições do Conselho Municipal de Políticas Urbanas, das audiências, debates e consultas públicas e da instituição do Orçamento Participativo.

Por fim, o título - Das Disposições Gerais e Transitórias - estabelece prazos para a aprovação do Plano Diretor, para a instalação do conselho, para regulamentação dos instrumentos e para revisão do Plano Diretor.

Constam no Plano Diretor as diretrizes para regulamentação do uso e ocupação e do parcelamento do solo, entretanto seu detalhamento é previsto para legislações posteriores. Tal atualização não ocorreu. Ambas as leis de uso e ocupação e de parcelamento do solo vigentes são de 1998 e estão, portanto, desatualizadas em relação ao Plano Diretor, como observado na Parte 1 deste Relatório.

O Plano Diretor de Juatuba encontra-se de acordo com as disposições previstas no Artigo 42 do Estatuto da Cidade, em que é descrito o conteúdo mínimo dos Planos Diretores.

Os instrumentos obrigatórios – Parcelamento, edificação ou utilização compulsória, o Direito de preempção, a Outorga e mudança de uso mediante contrapartida e a Transferência do direito de construir – estão todos previstos pelo Plano Diretor e, embora os textos relativos a tais instrumentos sejam, em grande medida, uma reprodução do texto do Estatuto da Cidade, há alguns avanços quanto à sua aplicabilidade no contexto municipal, como já explicitado anteriormente.

É também cumprida a obrigatoriedade de criação de uma estrutura para controle e participação popular através da previsão do Conselho Municipal de Políticas Urbanas, de audiências, debates e consultas públicas para discussão do processo de gestão urbana e de instituição do Orçamento Participativo.

No que diz respeito às exigências do Art. 42-A do Estatuto da Cidade, observa-se que elas não se aplicam ao município de Juatuba, uma vez que ele não consta no Cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos.

Em termos de organização territorial, o Plano Diretor divide o território do município nas seguintes categorias de ordenação:

- área urbana;
- área de expansão urbana;
- área de urbanização específica;
- área rural.

As áreas urbanas e de expansão urbana são aquelas passíveis de zoneamento, parcelamento e outorga onerosa. As áreas de expansão urbana são para o Plano Diretor “porções do território ainda não urbanizadas, e consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo, porém não incluídas ainda como áreas disponíveis para execução de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas” (Art. 4, § 2º do PD).

As áreas de urbanização específica correspondem às áreas onde poderão ser implantados chacreamentos e condomínios residenciais (Art. 4 do PD).

As áreas não consideradas urbanas ou de expansão urbana são demarcadas como rurais. Estas são entendidas pelo Plano Diretor como “espaços não urbanizáveis destinados à prática da agricultura, pecuária, silvicultura, mineração, conservação dos recursos naturais e à contenção do crescimento da cidade (Art. 4, III, § 4º). Sua função é de complementaridade ao espaço urbano, sobretudo no que diz respeito ao abastecimento e à supressão de espaços verdes e conservação do ambiente natural (Art. 4, III, § 5º). É incentivado ainda o investimento no turismo rural e nas áreas de diversidade ecológica, em geral, localizadas fora do perímetro urbano de Juatuba.

Nas áreas rurais não são válidas as categorias de zoneamento explicitadas anteriormente e é coibido “todo tipo de parcelamento rural em especial os chacreamentos ou condomínios rurais” (Art. 2, X). Por outro lado, essas áreas não são de todo ignoradas pelo Plano Diretor, uma vez que ele reconhece centros e

centralidades também fora da área urbana. Isso significa a existência de áreas prioritárias para investimentos e instalação de equipamentos e serviços públicos fora da área urbana e vem fortalecer umas das diretrizes do Plano Diretor que é de dinamizar a articulação entre área urbana e área rural. Tal proposta visa reduzir a migração e abandono da área rural sinalizando a preocupação do município em relação a tal dinâmica, cada vez mais recorrente.

A LC 135/13 alterou áreas delimitadas no macrozoneamento municipal como ZE I para Zonas Rurais, alterando o limite do perímetro urbano. Contudo destaca-se que esta alteração não parece ter seguido os procedimentos necessários estabelecidos no art. 42-B do Estatuto da Cidade (incluído no Estatuto pela Lei nº 12.608 de 2012)

Os critérios utilizados para a delimitação do perímetro urbano e, portanto das áreas urbanas, de expansão e rurais, não são explicitados pelo Plano Diretor.

Tanto em áreas urbanas como rurais são identificados centros e centralidades. Os primeiros são áreas onde há a concentração de atividades comerciais e serviços, os segundos são espaços de convivência para a população local ou regional tais como praças, largos, monumentos e demais referências urbanas ou paisagísticas. Ambos são áreas preferenciais para investimentos públicos, instalação de equipamentos públicos e eventos. O Plano Diretor apresenta diversas políticas e propostas de intervenção específicas buscando, cada vez mais, a potencialização dessas áreas.

O zoneamento da área urbana e de expansão urbana é delimitado conforme o Anexo I, sendo suas zonas definidas nos termos do Art. 7º do Plano Diretor de Juatuba, da seguinte forma:

- Zona Residencial (ZR), subdividida em:
 - o Zona Residencial I (ZR I) - Não tem descrição ou parâmetros
 - o Zona Residencial II (ZR II) - Não tem descrição ou parâmetros

- Zona Comercial¹(ZC), subdividida em:
 - o Zona Comercial I (ZC I) - Não tem descrição ou parâmetros
 - o Zona Comercial II (ZC II) - Não tem descrição ou parâmetros

- Zona Especial (ZE), subdividida em:
 - o Zona Especial de Interesse de Preservação Ambiental, Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico (ZEIP), transformada em Zona Especial I (ZE I) pela LC 96/08 - Área sujeita à preservação, proteção e recuperação do patrimônio ambiental, cultural, histórico, paisagístico, arquitetônico e/ou recuperação paisagística
 - o Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - Espaços a serem adensados, visando a recuperação dos investimentos públicos e a instalação de habitação de interesse social.
 - o Zona Rural - ZR (LC 135/13 alterou áreas delimitadas no macrozoneamento municipal como ZE I para ZR)

¹ Identificou-se uma desconformidade relativa à delimitação da área classificada como Zona Comercial à nordeste da mancha urbana, e, portanto, fora do perímetro urbano e da área parcelável.

- Zona Especial II (ZE II) - Área para implantação de equipamentos ou indústrias de grande porte – Ambas as áreas delimitadas como ZE II encontram-se fora do perímetro urbano, configurando irregularidade em relação ao próprio Plano Diretor, conforme expresso no Artigo 2, que proíbe o zoneamento e parcelamento em áreas rurais.
- Zona Especial III (ZE III) - Área para a implantação de chacreamentos ou loteamentos para a implantação de condomínios residenciais com glebas ou lotes a partir da dimensão mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) cada lote, com taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento)
- Zona Especial IV (ZE IV) - Área para a implantação de chacreamentos ou loteamentos e para a implantação de condomínios residenciais com glebas e/ou lotes a partir da dimensão mínima de 1.000 m² (um mil metros quadrados) com taxa de ocupação máxima de 25% (vinte e cinco por cento)

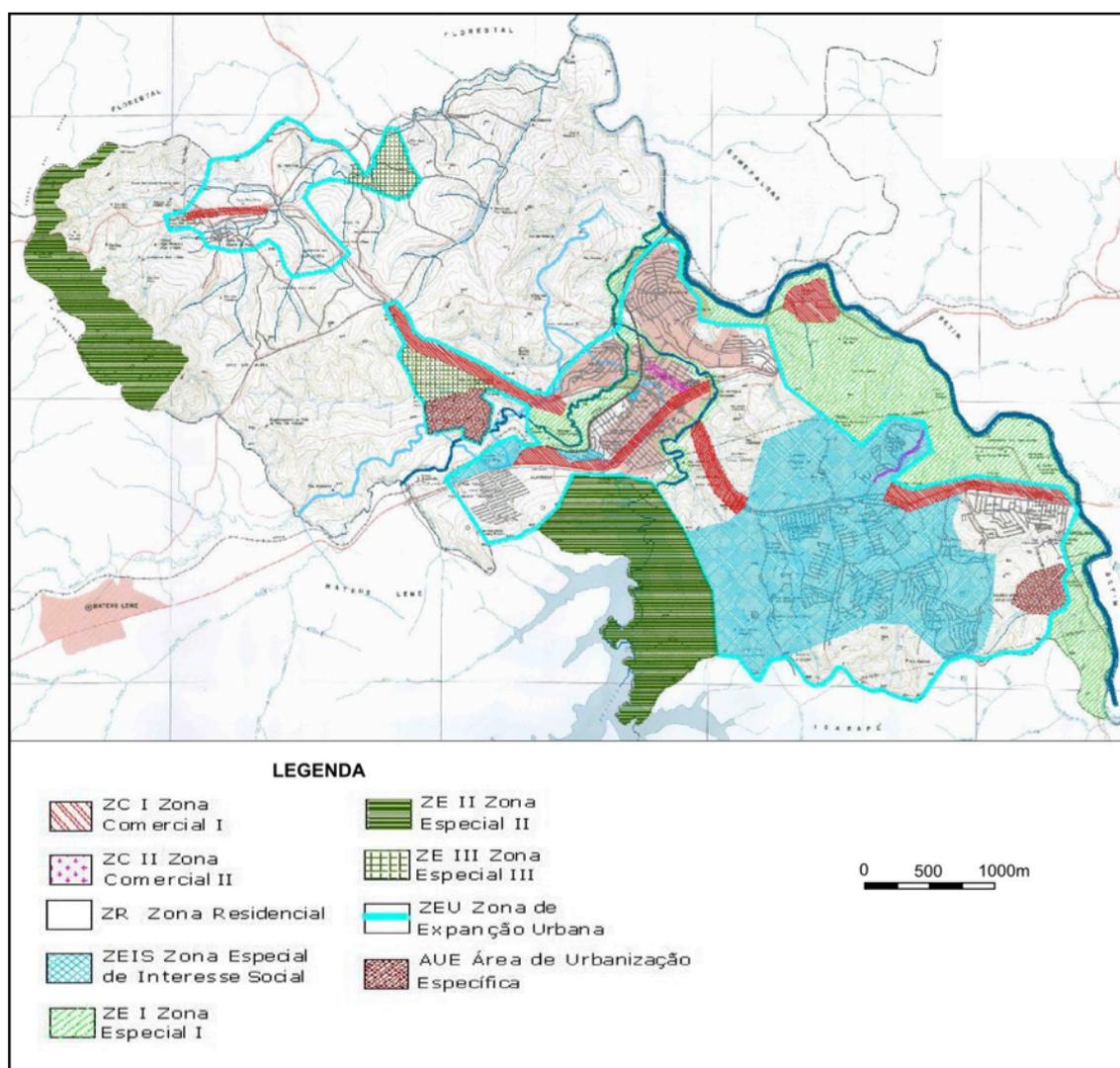
Os parâmetros e regulamentação das zonas delimitadas pelo PD deveriam ser atribuições da LUOS que, como exposto anteriormente, não foi revisada para incorporação do Plano Diretor.

As únicas zonas parametrizadas são as Zonas Especiais III e IV que foram incluídas no Plano Diretor pela Lei Complementar 96/2008. As demais Zonas têm somente como parâmetro o coeficiente de aproveitamento, que é igual a um em toda a área urbana e de expansão urbana de Juatuba.

Sobre as Zonas Especiais é prevista a criação, pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, de sobrezoneamentos em áreas que demandem políticas de intervenção e parâmetros urbanísticos e fiscais diferenciados, tendo em vista a proteção do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico ou paisagístico; a proteção dos recursos hídricos e dos espaços verdes; o incentivo ou restrição a usos; a revitalização de áreas degradadas ou estagnadas; o incremento ao desenvolvimento econômico; a implantação de projetos viários; a implantação de

projetos voltados para habitação popular; e a regularização fundiária. Como não foi atualizada a Lei de Uso e Ocupação do Solo, nenhum desses sobrezoneamentos é hoje vigente no município de Juatuba.

Figura 1 - Macrozoneamento regulamentado pelo Plano Diretor de Juatuba



Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

A seguir apresenta-se uma tabela com o resumo da relação de zonas previstas pelo Plano Diretor do Município de Juatuba e seu status em relação à previsão de diretrizes, territorialização e previsão de parâmetros.

Tabela 1 - Relação de zonas previstas pelo Plano Diretor de Juatuba

ZONA	RECEBE DIRETRIZES	ESTÁ MAPEADA	RECEBE PARÂMETROS
Zona Residencial (ZR)	NÃO	SIM – Macrozoneamento	NÃO
Zona Residencial I (ZR I)	NÃO	NÃO	NÃO
Zona Residencial II (ZR II)	NÃO	NÃO	NÃO
Zona Comercial I (ZC I)	NÃO	SIM – Macrozoneamento	NÃO
Zona Comercial II (ZC II)	NÃO	SIM – Macrozoneamento	NÃO
Zona Especial de Interesse de Preservação Ambiental, Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico (ZEIP)	SIM – Art. 7º § 1º	NÃO	NÃO
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	SIM – Art. 7º § 2º	SIM – Macrozoneamento	NÃO
Zona Especial I (ZE I) / Zona Rural (ZR)	SIM – Art. 7º § 3º	SIM – Macrozoneamento	NÃO
Zona Especial II (ZE II)	SIM – Art. 7º § 4º	SIM – Macrozoneamento	NÃO
Zona Especial III (ZE III)	SIM – Art. 7º § 5º	SIM – Macrozoneamento	SIM
Zona Especial IV (ZE IV)	SIM – Art. 7º § 6º	NÃO	SIM
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	NÃO	SIM – Macrozoneamento	NÃO
Área de Urbanização Específica (AUE)	NÃO	SIM – Macrozoneamento	NÃO

Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

Como ressaltado anteriormente, o Plano Diretor apresenta instrumentos de política urbana passíveis de utilização pela administração municipal. A grande maioria dos instrumentos encontra-se com redação idêntica à apresentada pelo Estatuto da Cidade, entretanto, parte deles trazem avanços em relação à sua aplicabilidade.

Dos instrumentos citados e/ou regulamentados pelo Plano Diretor ou legislações posteriores, somente a cobrança do IPTU e a demarcação das ZEIS foram concretizados. A cobrança do IPTU já havia sido regulamentada em 1994 pelo Código Tributário Municipal, já as ZEIS foram demarcadas pelo Plano Diretor, sendo reforçadas pelo Plano de Regularização Fundiária em 2006, que, entretanto, não tem poder de lei.

Outros avanços são identificados em relação aos Incentivos e benefícios fiscais abordados em algumas ocasiões ao longo do Plano Diretor. Eles são previstos para a realização de obras nos centros e nas centralidades que contribuam à aglomeração de atividades socioeducativas, de saúde, econômicas, culturais e religiosas; à preservação e recuperação de marcos de valor cultural, histórico, arquitetônico e paisagístico; à recuperação e acessibilidade de espaços públicos; e à conformação de novos centros ou centralidades (Art. 22 do PD). O incentivo fiscal é ainda prescrito como forma de compensação a proprietários de imóvel objeto de proteção ou para preservação do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico paisagístico (Art. 29, Parágrafo único do PD) e ambiental (Art. 35 do PD). Na subseção relativa à mobilidade urbana, os incentivos fiscais são previstos para o estímulo a áreas designadas para o estacionamento de veículos, deixando de impactar o sistema viário (Art. 32 do PD).

Em relação à Instituição de unidades de conservação e proteção, o Plano Diretor colabora para sua aplicabilidade ao permitir o uso do Direito de preempção para a instituição de tais áreas (Art. 83). Da mesma forma, a Política Municipal de Meio Ambiente contribui para sua aplicação ao atribuir a criação de tais unidades à Coordenadoria de Meio Ambiente – COMEIA e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Ambiental - CODEMA.

A Concessão de uso especial para fins de moradia é prevista no Art. 76 do Plano Diretor de Juatuba nos termos do Estatuto da Cidade e Medida Provisória nº 2.220 de 4 de setembro de 2001, não havendo por parte da legislação municipal qualquer alteração ou regulamentação adicional ao previsto em âmbito nacional:

Art. 76. O Município de Juatuba concederá o uso especial para fins de moradia do imóvel público utilizado, unicamente para esta finalidade e enquanto ela perdurar, exceto nas áreas verdes, àquele que até 30 de junho de 2001 residia em área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com a Medida Provisória 2220, de 04 de setembro de 2001. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Contudo, observa-se que o prazo final de posse do possuidor em área pública para requisição da concessão de uso especial para fins de moradia foi alterado pela Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016. Desse modo, a despeito do Plano Diretor não ter sido alterado e a data prevista como termo final de posse para a requisição ser 30 de junho de 2001, entende-se, em virtude do caráter nacional da MP nº 759/2016, que o prazo no âmbito municipal também foi estendido para 22 de dezembro 2016 (Art. 66 da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016).

A Usucapião especial de imóvel urbano (Capítulo V) dar-se-á em bases similares à Concessão de uso especial para fins de moradia. Estabelece-se que o domínio de área ou edificação urbana privada não superior a 250 m² ocupada para fins de moradia por 5 anos ininterruptamente e sem oposição, será cedido aos seus ocupantes, desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. Além do Plano Diretor, o Artigo 9º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 dispõe sobre o procedimento judicial.

O capítulo destinado ao Estudo prévio de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança é complementado pela Política Municipal de Meio

Ambiente que atribui ao CODEMA a avaliação dos empreendimentos em que se faz necessário o desenvolvimento de estudos de impacto.

No caso do Parcelamento, edificação ou utilização compulsória sua aplicação também se sujeita à legislações posteriores ou à atualização da LUOS que definiriam prazos e condições para seu uso. No entanto, o Artigo 63, §4º, do PD delimita as zonas em que é permitida sua aplicação (ZEIP, ZEIS, ZE I e ZC II). Essa é a mesma situação do Direito de preempção (Capítulo VIII), que tem delimitadas suas zonas de aplicação, mas cuja aplicação depende de leis específicas.

Da mesma forma cabe a legislações futuras a aplicação da Transferência do direito de construir, que tem seu uso estipulado pelo PD (Capítulo XI) em casos de proteção do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico e para fins de regularização fundiária. A legislação em questão autoriza o proprietário de imóvel urbano interessado em exercer em outro local, ou alienar o direito de construir dos imóveis (Art. 91 do Plano Diretor de Juatuba).

O Capítulo X do Plano Diretor estipula que os centros e centralidades urbanos poderão ser objeto de Operações urbanas consorciadas, faltando para seu uso a delimitação das áreas para sua aplicação através de lei específica.

Outro instrumento presente no Plano Diretor que, apesar de regulamentação incompleta, apresenta avanços é a Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso. Um aspecto interessante no Plano Diretor de Juatuba é que ele estabelece o CA básico = 1 para toda a área urbana (Art. 85 do Plano Diretor de Juatuba). Atingir o CA máximo, portanto, somente é possível mediante o uso de alguns dos instrumentos - seja a Outorga onerosa do direito de construir, seja a Transferência do direito de construir. No caso da Outorga, o CA máximo possível é 3 e pode ser aplicada tanto em áreas de expansão como em áreas urbanas. As áreas para aplicação de Outorga devem ser delimitadas pela LUOS, que também determinaria a fórmula de cálculo para a cobrança das contrapartidas, os casos de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário (Art. 85 do PD). Entretanto, a LUOS é posterior ao PD e não

sofreu nenhuma atualização referente a tal assunto, o que regulamentaria a Outorga onerosa do direito de construir no município de Juatuba.

Outro avanço em relação ao instrumento é a contrapartida para seu uso sinalizada no PD no artigo 29. Nele, admite-se a concessão de potencial construtivo além do coeficiente de aproveitamento básico ao proprietário que efetuar investimentos para a preservação, proteção e recuperação do patrimônio cultural, histórico, arquitetônico e/ou paisagístico.

Com base nesse panorama, percebe-se, portanto, que apesar dos avanços apresentados, a efetivação da grande maioria dos instrumentos citados pelo Plano Diretor de Juatuba é ainda distante, uma vez que faltam regulamentações específicas quanto aos ritos necessários em sua aplicação. Nesse sentido, cabe destacar que, segundo informações adiantadas por funcionários municipais que integram o Grupo de Acompanhamento do corrente processo de revisão do Plano Diretor de Juatuba, nenhum dos instrumentos previstos pelo Plano teria sido aplicado no município.

A seguir apresenta-se uma tabela com o resumo da relação de instrumentos disponíveis e a ocorrência de avanços relacionados a sua regulamentação no Município de Juatuba. Destaca-se que, para os fins dessa síntese, considerou-se que não houve avanços em relação à regulamentação do instrumento apenas nos casos em que a redação que o prevê no Plano Diretor é idêntica àquela do Estatuto da Cidade.

Tabela 2 - Relação de instrumentos de política urbana de Juatuba

INSTRUMENTO	OBRIGATÓRIO SEGUNDO ESTATUTO DA CIDADE	PREVISÃO NO PLANO DIRETOR DE JUATUBA	AVANÇO EM SUA REGULAMEN- TAÇÃO
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	SIM - Art. 5º e 6º	SIM – Art.62 inciso III alínea h e Capítulo VII	SIM
IPTU Progressivo no Tempo	SIM - Art. 7º	NÃO	NÃO

Desapropriação com Pagamento em Títulos	NÃO - Art. 8º	NÃO	NÃO
Usucapião Especial de Imóvel Urbano	NÃO - Art. 9º a 14	SIM – Art.62 inciso III alínea i e Capítulo V do PD; Art.9º a 14 da Lei 10257/01	SIM
Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	NÃO - Art. 15 a 20	SIM – Art.62 inciso III alínea g e Capítulo VI do PD; Medida Provisória 2220/2001	SIM
Direito de Superfície	NÃO - Art. 21 a 24	SIM – Art.62 inciso III alínea j	NÃO
Direito de Preempção	SIM - Art. 25 a 27	SIM – Art.62 inciso III alínea k e Capítulo VIII	SIM
Outorga Onerosa do Direito de Construir	SIM - Art. 28 a 31	SIM – Art.62 inciso III alínea l e Capítulo IX	SIM
Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo	SIM - Art. 29	SIM – Art.62 inciso III alínea l e Capítulo IX	SIM
Operação Urbana Consorciada	SIM - Art. 32 a 34	SIM – Art.62 inciso III alínea n e Capítulo X	SIM
Transferência do Direito de Construir	SIM - Art. 35	SIM – Art.62 inciso III alínea m	SIM
Estudo de Impacto de Vizinhança	NÃO - Art. 36 a 38	SIM – Art.62 inciso III alínea r	SIM
Consórcio Imobiliário	NÃO - Art. 46	SIM - Capítulo XIII	SIM
Contribuição de Melhoria	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso II alínea b	NÃO
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso II alínea a	NÃO

Desapropriação	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea a	SIM
Servidão administrativa	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea b	NÃO
Tombamento de Imóveis ou Mobiliário Urbano	NÃO - Art. 4º	SIM - Capítulo XIV	NÃO
Instituição de Unidades de Conservação e Proteção	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea d	SIM
Instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea e	SIM
Concessão do Direito Real de Uso	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea f	NÃO
Regularização Fundiária	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea f	NÃO
Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para as Comunidades e Grupos Sociais Menos Favorecidos	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea p	NÃO
Referendo Popular e Plebiscito	NÃO - Art. 4º	SIM – Art.62 inciso III alínea q	NÃO
Isenção de IPTU para áreas reconhecidas como RPEs	NÃO - Art. 4º	SIM – Art. 34	SIM

Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

A prescrição da participação popular no planejamento e gestão urbanos é recorrente no Plano Diretor, que estabelece:

Art. 102. O processo de gestão urbana será desenvolvido pelo Executivo e pela Câmara Municipal, com a colaboração dos munícipes, através:

- I. do Conselho de Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR);
- II. das audiências, debates e consultas públicas;

III. da iniciativa popular no processo legislativo, conforme disposto na Lei Orgânica do Município de Juatuba;

IV. do referendo e do plebiscito;

V. do Orçamento Participativo.

Parágrafo único. Na implementação dos programas urbanísticos deverá ocorrer a participação dos agentes envolvidos em todas as fases do processo, desde a elaboração até a implantação e a gestão dos projetos a serem aprovados (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor).

Para tanto, ele prevê a criação do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR) (Art. 17), de um Conselho responsável pela implementação e fiscalização da política de desenvolvimento municipal do transporte público (Art. 32.), do Conselho Comunitário de Segurança Pública (CONSEP) (Art.31), do Conselho Municipal do Meio Ambiente (CODEMA) (Art. 34), Conselho Municipal de Saúde (Art. 55) do Conselho Comunitário de Segurança Pública (CONSEP), do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana e do Conselho Municipal do Orçamento Participativo, já mencionados anteriormente. Salvo o Conselho Municipal de Políticas Urbanas, o Plano Diretor não dá maiores esclarecimentos a respeito dos conselhos enumerados.

O Conselho Municipal de Políticas Urbanas é criado pelo Plano Diretor (Art.103) com atribuições para:

Art. 103. Fica criado o Conselho Municipal de Políticas Urbanas, com as seguintes atribuições:

I. realizar, bianualmente, a Conferência Municipal de Política Urbana;

II. monitorar a implementação das normas contidas nesta Lei e nas demais leis municipais urbanísticas, sugerindo modificações em seus dispositivos;

III. sugerir alterações no zoneamento e, quando solicitado, opinar sobre propostas apresentadas;

IV. sugerir a atualização da listagem de usos;

V. pronunciar-se, a pedido do prefeito, sobre questões urbanas e de ordenamento territorial;

VI. solicitar ao Poder Executivo a realização de estudos e pesquisas referentes às questões urbanas, consideradas relevantes;

- VII. opinar sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com as diretrizes desta Lei;
- VIII. opinar sobre os casos omissos desta Lei e das demais leis municipais urbanísticas, indicando soluções;
- IX. deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos de casos decorrentes desta Lei ou da legislação urbanística municipal;
- X. propor programas voltados ao aprimoramento do processo de planejamento e do desenvolvimento local;
- XI. convocar audiências, debates e consultas públicas;
- XII. elaborar seu regimento interno;
- XIII. fiscalizar e garantir o cumprimento desta Lei;
- XIV. funcionar como Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Sua composição, especificada pelo Artigo 104 do Plano Diretor, é de 11 (onze) membros efetivos, além dos seus respectivos suplentes, com mandato de 2 (dois) anos. É representatividade desses membros é dividida em três representantes do Executivo, um representante da Câmara Municipal, três representantes do setor popular, dois representantes do setor empresarial e dois representantes do setor técnico.

Além do Conselho, a participação na política urbana é prevista através de audiências, debates e consultas públicas, que devem ser convocados pelo COMPUR, com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência com ampla divulgação.

Quanto aos projetos de lei de iniciativa popular, o Plano Diretor remete à Lei Orgânica do Município de Juatuba, que estabelece que:

Art. 26. A iniciativa das leis, complementares e ordinárias, cabe a qualquer Membro, Comissão ou Mesa da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos cidadãos, na forma prevista nesta Lei. (...)

§4º. A iniciativa popular pode ser exercida pela representação à Câmara Municipal de projeto de lei subscrito por, no mínimo, cinco por cento do eleitorado do Município, distribuído, pelo menos, em

um por cento de cada distrito, bairros ou região do Município (Lei Orgânica Municipal de Juatuba de 10 de dezembro de 2008)

3 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

A seguir, propõe-se uma análise panorâmica da legislação urbanística complementar ao Plano Diretor – especificada na Parte 01 deste relatório – com foco nas questões relacionadas à política urbana e à ordenação territorial do Município de Juatuba. Essa legislação engloba:

- Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei 358, de 16 de novembro de 1998;
- Lei de Parcelamento do Solo - Lei 345, de 25 de novembro de 1998;
- Código de Posturas - Lei 425, de 26 de outubro de 2000;
- Código de Obras - Lei 426, de 26 de outubro de 2000;
- Lei Orgânica do Município de Juatuba - Promulgação 13, de 10 de dezembro de 2008;
- Lei 604, de 18 de outubro de 2006 - Política Municipal de Meio Ambiente;
- O Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável que foi desenvolvido em 2016, mas que ainda não foi implementado como Lei.

3.1 Lei de Uso e Ocupação do Solo

A LUOS (Lei nº 358, de 16 de novembro de 1998) estabelece um zoneamento para a área urbana, parâmetros de construção e de parcelamento nessas áreas, categorias de uso (residencial unifamiliar, multifamiliar, horizontal e vertical e uso não residencial que agrupam comércio serviços e indústria, subdividido em grupos pelo grau de impacto causado ao meio ambiente e à vizinhança). O zoneamento proposto é diferenciado pela permissividade de uso e ocupação:

- Zona de usos múltiplos - mais permissivo em relação às tipologias de uso e ocupação possíveis.
- Zona de centro - áreas em que é previsível e desejável maior concentração de atividades, desde que estas não causem grandes impactos ao trânsito ou ao meio ambiente.
- Zona de Ocupação Preferencial
- Zona de Ocupação Restrita - restrição pela deficiência de infraestrutura
- Zona Industrial - restrita aos distritos industriais
- Zona de Expansão Urbana
- Zona de Uso Especial - áreas reservadas à instalação de equipamentos, projetos e programas de interesse social

A esses zoneamentos foram atrelados, para controle da ocupação do solo, os parâmetros tamanho mínimo de lote, usos autorizados (residencial ou não-residencial), coeficiente de aproveitamento, afastamento frontal, lateral e de fundos mínimos, altura máxima na divisa, taxa de permeabilidade e número mínimo de vagas.

O zoneamento previsto pela LUOS foi revogado pelo PD, que trás outras categorias de zoneamento. Ele ainda estabelece que os parâmetros para essas

novas zonas deveriam ser definidos na atualização da LUOS. Todavia, essa atualização não ocorreu, fazendo com que, atualmente, não existam parâmetros vigentes de controle do uso e ocupação do solo para a área urbana de Juatuba.

Tabela 3 - Relação de zonas previstas pela LUOS de Juatuba

ZONA	RECEBE DIRETRIZES	ESTÁ MAPEADA	RECEBE PARÂMETROS
Zona de Uso Múltiplo 1 (ZUM 1)	SIM – Art. 6º inciso I	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	SIM – Anexo 5
Zona de Uso Múltiplo 2 (ZUM 2)	SIM – Art. 6º inciso I	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	SIM – Anexo 5
Zona de Centro (ZC)	SIM – Art. 6º inciso II	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	SIM – Anexo 5
Zona de Ocupação Preferencial (ZOP)	SIM – Art. 6º inciso III	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	SIM – Anexo 5
Zona de Ocupação Restrita (ZOR)	SIM – Art. 6º inciso IV	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	SIM – Anexo 5
Zona Industrial (ZI)	SIM – Art. 6º inciso V	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	SIM – Anexo 5
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	SIM – Art. 6º inciso VI	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	SIM – Art. 13 e Anexo 5
Zona Rural	NÃO	SIM – Anexo 4 da LUOS/1998	NÃO
Zona de Uso Especial (ZUE)	SIM – Art. 6º inciso VII	NÃO	SIM – Anexo 5

Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

3.2 Lei de Parcelamento do Solo

A Lei de Parcelamento do Solo (Lei nº 345 de 25 de novembro de 1998) dispõe sobre as normativas para o parcelamento do solo urbano. Ela entra em dissonância com o Plano Diretor em seu Artigo 3º que proíbe "o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural, inclusive para a formação de sítios de recreio, chácaras e similares." O Plano Diretor, por outro lado, delimita em seu macrozoneamento as Zonas Especiais III (ZE III), áreas destinadas à implantação de chacreamentos ou loteamentos para a implantação de condomínios residenciais. As duas áreas delimitadas por esse zoneamento (uma ao sul da área central, fazendo limite com o município de Mateus Leme e a outra a oeste da área central, também próxima ao limite municipal) encontram-se fora do perímetro urbano.

A lei dispõe ainda sobre os requisitos urbanísticos para novos loteamentos, o padrão de urbanização (diferenciados em caso de loteamentos de interesse social quanto ao tamanho mínimo do lote e tipos de tratamento de vias, abastecimento de água e energia etc.), a classificação viária e suas características e as exigências mínimas para projetos de novos loteamentos e sua aprovação. Ela trata ainda das medidas cabíveis em caso de loteamentos inacabados prevendo medidas por parte da administração municipal para ressarcimento dos custos com as obras de conclusão desses loteamentos.

3.3 Código de Posturas

O Código de Posturas (Lei 425, de 26 de outubro de 2000) estabelece "Normas de posturas visando a organização do meio urbano e preservação de sua identidade como fator essencial para o bem-estar da população." (Art. 1)

O Plano Diretor estabeleceu a revisão do Código de Posturas até 31/12/2010 para a incorporação das diretrizes:

- I. fixação dos limites em decibéis para emissão de sons;
- II. estabelecimento de condições e horários para a propaganda sonora e disciplina do ruído em bares, restaurantes, casas de espetáculo e parques de diversões, de modo a preservar o sossego público;
- III. delimitação de horários para funcionamento de bares e casas de espetáculos, como medida de segurança;
- IV. definição de normas de controle e fiscalização da publicidade nas vias públicas, de modo a coibir a poluição visual e preservar os bens de interesse cultural, histórico, arquitetônico e paisagístico do Município;
- V. vedação, sob as penas da lei, de afixação de cartazes, placas, faixas e escritos de propaganda comercial ou política nas árvores dos jardins, das praças e das ruas, bem como nos prédios e muros públicos, meios-fios, leito da rua, e postes de iluminação pública e telefônica;
- VI. vedação do lançamento de entulhos de qualquer natureza nas vias e logradouros, largos, praças, quintais e terrenos baldios. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Porém, o Código de Posturas não foi revisto após o Plano Diretor, encontrando-se, assim, desatualizado.

3.4 Código de Obras

O Código de Obras (Lei 426, de 26 de outubro de 2000) consiste no aparato legal que disciplina projetos e obras em Juatuba, de acordo com seu Art.1º:

Art. 1º. Estabelece normas que disciplinam a elaboração de projetos e execução de obras e instalações em seus aspectos técnicos, estruturais e funcionais. (Lei nº 426 de 26 de outubro de 2000 – Código de Obras)

Assim como o Código de Posturas, o Código de Obras tem sua revisão prevista pelo Plano Diretor até 31/12/2010 para acréscimo das diretrizes:

Parágrafo Único. O Código de Obras e Edificações do Município será atualizado até 31/12/2010 e deverá incorporar as seguintes diretrizes: (Emenda Modificativa nº8/2008)

I. observância ao disposto sobre a matéria no Código Civil Brasileiro - Lei Federal n.º 10.406/02;

II. garantia de acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a todas as edificações comerciais e públicas do município, em atendimento à Lei Federal no 10.098/2000 e em conformidade à NBR 9050-94;

III. criação de um quadro próprio de fiscais e técnicos nas áreas de obras, urbanismo e posturas municipais. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Entretanto, também como no caso do Código de Posturas, essa revisão não ocorreu.

3.5 Lei Orgânica do Município de Juatuba

A Lei Orgânica (Promulgação 13, de 10 de dezembro de 2008) divide-se entre organização político-administrativa, bens e competências municipais, poderes do legislativo e do executivo, tributação e orçamento municipal, ordem econômica e social, ordem social e administração pública.

Na sessão sobre tributação e orçamento municipal o IPTU progressivo é recomendado para assegurar o cumprimento da função social da propriedade desde que regulamentado pelo Código Tributário Municipal (Art. 54 da LOM).

A parte dirigida à política urbana encontra-se dentro do capítulo relativo à Ordem Econômica e Social. Em linhas gerais a Lei Orgânica estabelece o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e que o cumprimento da função social da propriedade atrela-se às exigências do Plano Diretor.

Em caso de não cumprimento da função social da propriedade são previstos, sucessivamente, aos proprietários de solo urbano o parcelamento ou edificação compulsórios, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento com prazo de até dez anos.

É também parte desse capítulo a seção relativa ao transporte público. Nela, o transporte é situado como um direito fundamental (Art. 71 da LOM) e sua gestão deve ser permeável à participação organizada (Art. 72 da LOM). Transparece também aí uma preocupação de integração em relação aos municípios limítrofes (Art.75 da LOM).

Essa mesma questão de integração está presente na sessão referente aos recursos hídricos. Neste caso, a articulação está prevista entre os municípios de mesma bacia hidrográfica (Art.77 da LOM).

O parcelamento, uso e ocupação do solo são diretamente impactados por algumas das diretrizes apresentadas nessa seção como a obrigação de

demarcação, pelo município, de áreas sujeitas a risco de inundações, erosão e deslizamento de solo, estabelecendo restrições e proibições ao seu uso, parcelamento ou edificação; a exigência de "completa infraestrutura urbana, correta drenagem das águas pluviais, proteção do solo superficial e reserva das águas destinadas ao escoamento de águas pluviais e as canalizações de esgotos públicos, em especial nos fundos de vale" (Art. 78 da LOM), e a compatibilização do parcelamento e do uso do solo às exigências quantitativas e qualitativas dos recursos hídricos existentes.

No capítulo relativo à ordem social está a subseção destinada ao Meio Ambiente. Nesta é indicada a restrição à ocupação de áreas de interesse ambiental, assim como na sessão voltada aos Recursos Hídricos. É indicada ainda a realização de estudos de impacto em caso de obra, atividade ou parcelamento do solo potencialmente causadores de degradação do meio ambiente. Essa recomendação foi reforçada pelo Plano Diretor no capítulo sobre o Estudo prévio de impacto ambiental e Estudo de impacto de vizinhança.

3.6 Política Municipal de Meio Ambiente

A Lei nº 604 de 18 de outubro de 2006 – Política Municipal de Meio Ambiente – institui a política de proteção, preservação, conservação, controle e recuperação do meio ambiente e de melhoria da qualidade de vida no Município de Juatuba.

Ela prevê a realização de estudos de impactos em caso de atividades com potencial de impacto, atribuindo a responsabilidade da exigência de tais estudos à coordenadoria de Meio Ambiente (COMEIA) - e ao CODEMA.

A lei estabelece que as Áreas de Interesse Ambiental - AIAs - tem sua preservação, conservação e uso disciplinados, além da própria lei e legislações federais e estaduais em vigor, pelo Plano Diretor, pela Leis de Uso e Ocupação do Solo e pela Leis de Parcelamento (Arts. 29 e 30 da Lei 604/06).

Um ponto de articulação entre as áreas de proteção desta lei e o PD são as zonas delimitadas como Zona Especial de Interesse de Preservação Ambiental, Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico (ZEIP), áreas sujeitas à preservação, proteção e recuperação do patrimônio ambiental, cultural, histórico, paisagístico, arquitetônico e/ou recuperação paisagística.

4 IDENTIFICAÇÃO DE CONVERGÊNCIAS E DISCREPÂNCIAS EM RELAÇÃO AO PDDI/MZ

Ainda que date de 2008, sendo, portanto, anterior ao Estatuto da Metrópole (Lei Federal Nº 13.089/2015), o Plano Diretor Participativo do Município de Juatuba prevê diversas possibilidades de alinhamento com a política metropolitana.

Em diversos momentos observa-se a preocupação em promover a articulação municipal com os municípios vizinhos – limítrofes ou pertencentes à bacia do Paraopeba, em especial, Mateus Leme e Igarapé – e demais da RMBH. Essa preocupação manifesta-se, sobretudo, visando a recuperação e a preservação ambiental (Art. 34 do PD), o tratamento de resíduos, a promoção de saneamento (Art. 39 e 34 do PD) e a integração com o transporte público. A Lei que cria a Política Municipal de Meio Ambiente (Lei nº 604/08) também reforça essa diretriz de articulação com municípios da RMBH, agregando ainda o estado e a União, no que diz respeito às políticas ambientais do município de Juatuba (Art. 5, inciso V da Lei 604/06).

É o caso da política de transporte explicitada no Artigo 75 do Plano Diretor em que é proposta a gestão conjunta do transporte coletivo entre os Municípios limítrofes por meio de entidades criadas através de consórcio, com participação do órgão estadual competente. Tal normativa encontra-se em consonância com as propostas do PDDI, em específico com os Programas de Integração do Transporte Público Coletivo e de Integração Institucional e Tarifária, ambas, parte da Política Integrada de Mobilidade Metropolitana.

Por outro lado, encontram-se outras consonâncias entre as propostas desenvolvidas no processo de planejamento metropolitano – evidenciadas nos produtos finais do PDDI e do MZRMBH – para além da integração intermunicipal. Isto ocorre com o Programa de Apoio à Rede de Centros Microrregionais e Locais do PDDI e o Plano Diretor do Município. Dentro da Política de Centralidades em Rede, o Programa busca fortalecer essas centralidades de menor atração, mas de importância local, através da articulação entre elas. Nessa mesma linha, mas

em uma escala ainda mais local, o Plano Diretor de Juatuba reconhece a presença de centros e centralidades (Art. 5 e 6 do PD) dentro e fora do perímetro urbano, que devem ser fortalecidos e que são áreas para investimento público prioritário.

Em síntese, a legislação urbanística vigente no Município de Juatuba reconhece a possibilidade e a importância da articulação metropolitana especialmente no que tange a proteção ambiental, o tratamento de resíduos, a promoção de saneamento e as questões relacionadas à mobilidade. Observa-se, portanto, abertura e interesse por parte do município por um modelo de planejamento integrado com o interesse coletivo da metrópole. Em paralelo à disposição de articulação intermunicipal, linhas convergentes entre a legislação municipal e o planejamento metropolitano são encontradas, entre as quais destacam-se aquelas relacionadas a seguir.

4.1 Habitação

A questão da habitação é tratada pela Subseção XIV do Plano Diretor. Parte das diretrizes apresentadas encontra-se em consonância com o PDDI nos objetivos apresentados pela Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede do PDDI. A política estabelece como prioritário garantir o estoque de áreas públicas e privadas para a implementação de programas de habitação de interesse social nas centralidades e em suas proximidades. Já o Plano Diretor delimita em seu macrozoneamento duas grandes áreas de ZEIS bem inseridas no contexto municipal. Não é especificado se essas áreas são de ocupação consolidada, porém irregulares e sem infraestrutura, ou se são áreas vazias para a implementação de programas de habitação de interesse social. Entretanto, quando as manchas de ZEIS delimitadas pelo Plano Diretor são sobrepostas às fotos de satélite, nota-se que essas áreas são em grande parte parceladas, mas com ocupação esparsa e com acessos não pavimentados, o que sugere que sua delimitação seja, tanto para defini-la como área prioritária de investimentos em infraestrutura, como para intensificar sua ocupação por meio de empreendimentos de habitação de interesse social.

Por outro lado, a nomenclatura utilizada para as zonas previstas no Plano Diretor remete a um zoneamento de caráter funcionalista, configurando áreas mono-funcionais e sem diversidade de tipos arquitetônicos, o que entra em desacordo com a mesma Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede, que tem como diretriz a diversidade de usos.

Nesse sentido, é possível observar um retrocesso em relação ao macrozoneamento anterior proposto pela LUOS, revogado pelo PD de 2008. Nele era proposta uma organização territorial tomando por base os impactos na vizinhança e no meio ambiente para estabelecer as atividades permitidas ou não em determinada zona. Essa outra lógica, permitia a coexistência de atividades distintas, desde que compatíveis, sendo assim, aberta, à diversidade de uso.

Da mesma forma, o Plano Diretor do Município de Juatuba avança no sentido de aproximar-se de algumas das diretrizes da Política Metropolitana

Integrada de Direito ao Espaço Cotidiano, mas deixa a desejar em outras. Em consonância com o Programa de Construção Cooperativa, são previstas diretrizes para a promoção da implantação de planos, programas e projetos, por meio de cooperativas habitacionais, por meio da autogestão e da capacitação por meio de assessorias técnicas (Art. 50, inciso VII do PD) e a assistência técnica gratuita para população de baixa renda (Art. 50, inciso XV do PD). Também nessa política, o Programa de Gestão do Espaço Cotidiano, tem objetivo de “estimular uma gestão transparente, articulada e colaborativa, que favoreça as iniciativas da população, possibilitando tanto a melhoria de cada porção do espaço cotidiano ao longo do tempo e de acordo com as decisões dos cidadãos diretamente afetados, quanto à ampliação da oferta de HIS na RMBH” (UFMG, 2011, p. 1270). Vai ao encontro dessa perspectiva outra das diretrizes da Política Habitacional de Juatuba de promoção da participação popular na formulação e desenvolvimento de projetos ou programas habitacionais e de regularização fundiária.

No entanto, os avanços incipientes no que tange à regulamentação dos instrumentos de política urbana distanciam o Plano Diretor do Município de Juatuba e demais legislações urbanas de um dos objetivos traçados pelo Programa de Regulamentação Metropolitana de Direito ao Espaço Cotidiano, a saber:

Efetivar a implementação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e outros instrumentos jurídicos disponíveis, sobretudo com vistas ao cumprimento da função social da propriedade. (UFMG, 2011, p. 1295-1296)

4.2 Agricultura

A agricultura é contemplada pelo Plano Diretor nas subseções relativas à Política de Desenvolvimento Econômico (Art. 16) e à Política do Abastecimento Alimentar (Art. 61).

No que diz respeito à política de desenvolvimento econômico, a agricultura aparece em algumas de suas diretrizes:

Art. 16. São diretrizes da política de desenvolvimento econômico, com fim de aumentar a oferta de emprego, renda e fontes de riquezas para o Município, observando o disposto na Lei Orgânica do Município de Juatuba: (...)

IV. incentivar a feira de artesanato, flores e comidas típicas; (...)

XI. estímulo às iniciativas produção cooperativa, ao artesanato, às micro e pequenas empresas ou de estruturas familiares, e à agricultura familiar;

XII. incentivo às atividades agropecuárias;

XIII. implantação de equipamento de recepção e distribuição da produção agropecuária. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Essa perspectiva é consonante com o PDDI na Política Metropolitana Integrada de Segurança Alimentar e Nutricional, mais especificamente o Projeto de Apoio à produção agropecuária da Região Metropolitana, que tem como objetivo “estimular as cadeias produtivas locais e regionais com vistas a aumentar o emprego, a renda dos agricultores, especialmente os da agricultura familiar” (UFMG, 2011, p.1350). Da mesma forma, o Plano Diretor encontra-se de acordo com o Programa de Apoio às Atividades de Abastecimento (da Política Metropolitana Integrada de Segurança Alimentar e Nutricional do PDDI) que tem como objetivo promover o aumento da renda rural, especialmente da agricultura familiar, através da criação de canais de comercialização complementares aos circuitos tradicionais (UFMG, 2011, p.1353).

Ambas as políticas do PDDI têm também relação com as diretrizes para a agricultura apresentada na Política de Abastecimento Alimentar (Art. 61 do PD), em que é estabelecido que o município, junto ao estado e à União, deve

empreender esforços no abastecimento alimentar municipal, especialmente a munícipes de baixa renda. Para tanto, são propostas, dentre outras, a estruturação de um sistema de abastecimento para melhoria do atendimento aos munícipes em termo de qualidade, quantidade e preço, e a implantação de hortas comunitárias, principalmente em regiões nas quais possam representar suplementação da renda familiar (Art. 61, incisos I e V do PD). Essa proposta, dado que não é atrelada somente às áreas urbanas, abre espaço para a articulação com o Programa do PDDI de Agricultura Urbana e Periurbana. Ele busca fomentar práticas de agricultura urbana na RMBH e estimular a venda do seu excedente produtivo (UFMG, 2011, p.1356-1357).

4.3 Mobilidade

As propostas trazidas pelo PDDI no âmbito da mobilidade estão relacionadas ao estímulo às articulações interinstitucionais e integrações intermunicipais e à implantação das redes de transportes multimodais, dando ênfase ao transporte sobre trilhos ou Não-Motorizado (UFMG, 2011, p.1270).

A mobilidade é ainda abordada no PDDI nos objetivos gerais da Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede, que almeja a conexão entre as diferentes centralidades via um sistema de transporte público (UFMG, 2011, p.1277).

No que tange à integração com os municípios vizinhos, o Plano Diretor está em consonância com as políticas do PDDI sobretudo com os Programas de Integração do Transporte Público Coletivo (UFMG, 2011, p.1291) e de Integração Institucional e Tarifária (UFMG, 2011, p.1295), parte da Política Metropolitana Integrada de Mobilidade Metropolitana. No artigo reservado à mobilidade urbana (Art. 75) é indicada a possibilidade de gestão conjunta do transporte coletivo entre os municípios limítrofes.

No entanto, a política de mobilidade desenhada pelo Plano Diretor tende a concentra-se no transporte rodoviário. Os outros modais sequer são citados e, no caso do transporte não-motorizado, somente a circulação de pedestres é mencionada de maneira escassa. Dessas, cabe destacar a citação no Artigo 32, inciso XXXVIII, que estabelece que a proteção à circulação de pedestres e grupos prioritários (idosos, portadores de deficiências físicas e crianças) é uma ação que contribui ao transporte público.

4.4 Meio-ambiente

Os princípios que orientam as ações do poder público municipal de Juatuba em relação ao meio-ambiente são explicitados no Plano Diretor e ainda na Política Municipal de Meio Ambiente - Lei nº 604/06. De partida evidencia-se a concordância desta última com o PDDI. Nela expressa-se que:

Art. 5o Tendo em vista a sua elaboração, implementação e acompanhamento a Política Municipal de Meio Ambiente fundamentar-se-á nos seguintes princípios norteadores: (...)

II - a proteção do meio ambiente, deve ser parte integrante do processo de desenvolvimento municipal – social, cultural, econômico, espacial e temporal – e não pode ser considerada isoladamente, devendo, portanto, ser harmonizada e compatibilizada com as demais políticas setoriais nos diferentes níveis de governo (Política Municipal de Meio Ambiente - Lei nº 604/06)

Da mesma forma, essa conformidade é observada também em princípios fundamentais do Plano Diretor em relação à questão ambiental, como o fato de que a preservação ambiental esteja inserida em diversas das diretrizes do Desenvolvimento Urbano de Juatuba (Art.14, incisos II, VIII, IX e Art. 15, incisos XI e XVI do PD).

No Plano Diretor, a subseção relativa ao Meio Ambiente é dividida em diretrizes gerais de Meio Ambiente e de Saneamento Básico, este último subdividido entre Esgotamento sanitário, Abastecimento de água, Limpeza Urbana e Drenagem urbana. Em linhas gerais, as diretrizes que orientam a política descrita no Plano Diretor são: a utilização adequada de recursos disponíveis, mapear e delimitar novas áreas de preservação (meta de índice de 12 m² de espaços verdes urbanos por habitante), viabilizar a arborização urbana, a proteção da fauna e da flora, alcançar altos índices de permeabilidade urbana, viabilizar a educação ambiental em parceria com entidades e empresas, a recuperação das áreas degradadas pela mineração pelas empresas exploradoras, a integração do órgão municipal com órgãos de controle ambiental da esfera estadual ou federal, a implantação de coleta seletiva e usinas de processamento de resíduos sólidos integrados com municípios vizinhos (Art. 34 do PD).

A aposta na articulação intermunicipal para a abordagem das questões ambientais é recorrente no Plano Diretor, como é evidente nas diretrizes gerais para a política municipal de meio ambiente:

Art. 34. O Município de Juatuba [...] deve proteger, preservar, conservar, controlar e recuperar o meio ambiente em especial, os recursos hídricos, os espaços verdes e o solo rural, através das seguintes diretrizes: (...)

XVIII. promover a articulação com os municípios vizinhos para desenvolver programas de interesse comum de proteção, preservação, conservação e recuperação do meio ambiente, especialmente em relação às sub-bacias hidrográficas, através, inclusive de consórcios. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Outras aproximações nesse sentido dão-se em relação às diretrizes de Saneamento básico em que é indicada a articulação com os municípios de Mateus Leme e Igarapé para o planejamento das ações de saneamento e dos programas urbanísticos de interesse comum. De forma mais específica, estão prescritas nos artigos 34 e 42 a implantação de coleta seletiva e de usinas de processamento de resíduos sólidos integrados com tais municípios para coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos (Art. 31 e 42 do PD).

É consonante também com o PDDI a abordagem em relação ao potencial turístico das riquezas ambientais, ressaltadas tanto nas subseções destinadas ao Meio Ambiente (Art.15 do PD) como ao Desenvolvimento Urbano (Art.16 do PD). Nessa perspectiva são destacadas, em especial, a Serra do Elefante, as margens do Rio Paraopeba (Art.15 do PD) e as áreas pertencentes ao Circuito Verde-Trilha dos Bandeirantes. Uma possível articulação com as propostas do PDDI é a possível inclusão dessas áreas de importância socioambiental nos Complexos Ambientais Culturais – CACs.

Em consonância com a Política Metropolitana Integrada para o Desenvolvimento dos Territórios Minerários, o Plano Diretor de Juatuba coloca como diretriz exigir e fiscalizar a recuperação das áreas degradadas por

empresas que executam atividades de mineração (Art. 34 do PD). Essa diretriz é ainda reforçada pela Lei Orgânica de Juatuba, que estabelece que:

Art. 92. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para a presente e futuras gerações.

§ 1º - Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Município: (...)

§ 3º Aquele que explorar recursos minerais, inclusive extração de areia, cascalho ou pedreiras, fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público, competente, na forma da lei. (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Finalmente, em consonância com o Programa IPTU Ecológico, a Política Municipal de Meio Ambiente de Juatuba estabelece a isenção de IPTU para áreas reconhecidas como Reservas Particulares Ecológicas (RPEs) (Art. 34 da Lei 604/06).

4.5 Cultura

O Plano Diretor de Juatuba estabelece que:

Art. 59. É dever do Município de Juatuba proporcionar a toda população o pleno exercício dos direitos culturais, apoiando e incentivando a valorização e a difusão das manifestações culturais, através das seguintes diretrizes: (...)

II. promover a implantação de centros culturais e artísticos regionalizados, bem como do Centro Artesanal, com o fim de resgatar a memória do Município e divulgar o acervo cultural, histórico e artístico (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Essa premissa encontra-se em concordância com vários dos programas e políticas do PDDI que têm diretrizes como a valorização e a promoção da Diversidade Cultural na RMBH, a descentralização dos equipamentos e das manifestações culturais e o reconhecimento da memória e da cultura local.

Cabe ressaltar que a exploração do potencial turístico da região citada no item anterior, reflete-se também no âmbito cultural, pois espera-se que nos CACs sejam observadas questões ambientais e também culturais.

O Plano Diretor está também em concordância com o PDDI, em específico com a Política Metropolitana Integrada de Promoção de Atividades Culturais e Criativas, que tem dentre seus objetivos específicos capacitar gestores culturais e produtores criativos (UFMG, 2011, p.1273). Nessa mesma linha, o Plano Diretor de Juatuba indica como diretriz da Política de Desenvolvimento Econômico a “capacitação profissional para atividades destinadas à produção artística e cultural, e a promoção do entretenimento como fontes geradoras de emprego, renda e qualidade de vida” (Plano Diretor, Art. 16).

É possível identificar convergências ainda entre o Projeto de Valorização Cultural dentro do Programa de Promoção da Qualidade de Vida no Meio Rural e as propostas em torno dos centros e centralidades do Plano Diretor de Juatuba que, como já explicitado, são áreas urbanas e rurais para investimento prioritário, para a instalação de equipamentos e serviços e para a realização de eventos

culturais (Art. 23 do PD). Essas convergências são explicitadas nas diretrizes para intervenção nos centros e centralidades, em que lê-se:

Art. 22. São diretrizes de intervenção pública nos centros e centralidades estabelecer instrumentos, incentivos urbanísticos e fiscais, e realizar obras visando:

I. incentivar as aglomerações de atividades sócio-educativas, de saúde, econômicas, culturais e religiosas, observada, quanto a estas, a legislação específica;

II. preservar e recuperar os marcos urbanos de valor cultural, histórico, arquitetônico e paisagístico;

III. recuperar os espaços públicos e tornar-lhes fácil o acesso;

IV. estimular o surgimento de novos centros e centralidades; (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

Essas áreas, dispersas no território urbano e rural do município, contribuem ainda para a descentralização dos equipamentos culturais, tal como recomendado pelo Programa de Requalificação, ampliação e implantação de espaços e equipamentos públicos (UFMG, 2011, p.1386). Ressalta-se também que o investimento prioritário nessas áreas se articula ao Programa de Requalificação de Áreas Centrais do PDDI.

Em consonância com a Política Metropolitana Integrada de Gestão da Paisagem e Valorização da Diversidade Cultural do PDDI, as políticas setoriais que dizem respeito ao tema da cultura do Plano Diretor vigente no Município de Juatuba preveem a preservação, proteção e recuperação do patrimônio em que inclui as categorias de patrimônio histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico (Art. 27 do PD). Nessas áreas é proposto um zoneamento específico (as ZEIPs) em que podem vir a ser implantadas – conforme explicitado na Lei de Uso e Ocupação do Solo – políticas de intervenção e parâmetros urbanísticos e fiscais diferenciados (Art. 7 do PD).

4.6 Lugares de Urbanidade Metropolitana

No que concerne os Lugares de Urbanidade Metropolitana (LUMEs) algumas aproximações tanto conceituais como no que tange á possibilidade de constituição de um LUME podem ser traçadas a partir da legislação vigente no Município de Juatuba. Propostos pelo PDDI dentro da Política Metropolitana Integrada de Democratização dos Espaços Públicos, o conceito dos LUMEs é pautado na ideia de que é necessário construir um processo permanente de planejamento metropolitano, com a participação do Estado, dos municípios, da sociedade civil e das universidades para a produção de conhecimento, divulgação de informação e mediação entre os saberes técnico/científico e quotidianos das populações metropolitanas, entre outros objetivos. Assim, a criação de uma rede de LUMEs na RMBH tem o sentido de promover e qualificar a participação cidadã transformando a população metropolitana em sujeito do seu próprio planejamento.

Linhas de aproximação conceituais com os LUMEs podem ser traçadas junto ao Plano Diretor do Município de Juatuba a partir do destaque conferido à participação popular na legislação urbanística vigente. Já no sentido da constituição de um LUME no município de Juatuba, destaca-se no Plano Diretor (Art. 59, inciso II) a implantação de centros culturais e artísticos regionalizados, além do Centro Artesanal, com o fim de resgatar a memória do Município e divulgar o acervo cultural, histórico e artístico. Tais espaços, caso instituídos, concentrariam características em consonância com as atividades de um LUME. Nesse mesmo artigo, é reforçada a compatibilidade com a instituição dos LUMES pela proposta de estabelecer programas de cooperação técnica e financeira com instituições públicas e privadas para o estímulo às iniciativas culturais (Art. 59 inciso IX, do PD).

4.7 Trama Verde e Azul

As diretrizes gerais da política de Saneamento básico expressas no Plano Diretor de Juatuba encontram-se em total consonância com a reestruturação territorial proposta pela Trama Verde e Azul (TVA). No Plano Diretor lê-se:

Art. 39. São diretrizes gerais da política de saneamento: (...)

IV. criar condições urbanísticas para que a recuperação e a preservação dos fundos de vale sejam executadas, preferencialmente, mediante a criação de parques lineares adequadamente urbanizados, que permitam a implantação dos interceptores de esgoto sanitário (Lei Complementar nº 94 de 18 de dezembro de 2008 – Plano Diretor)

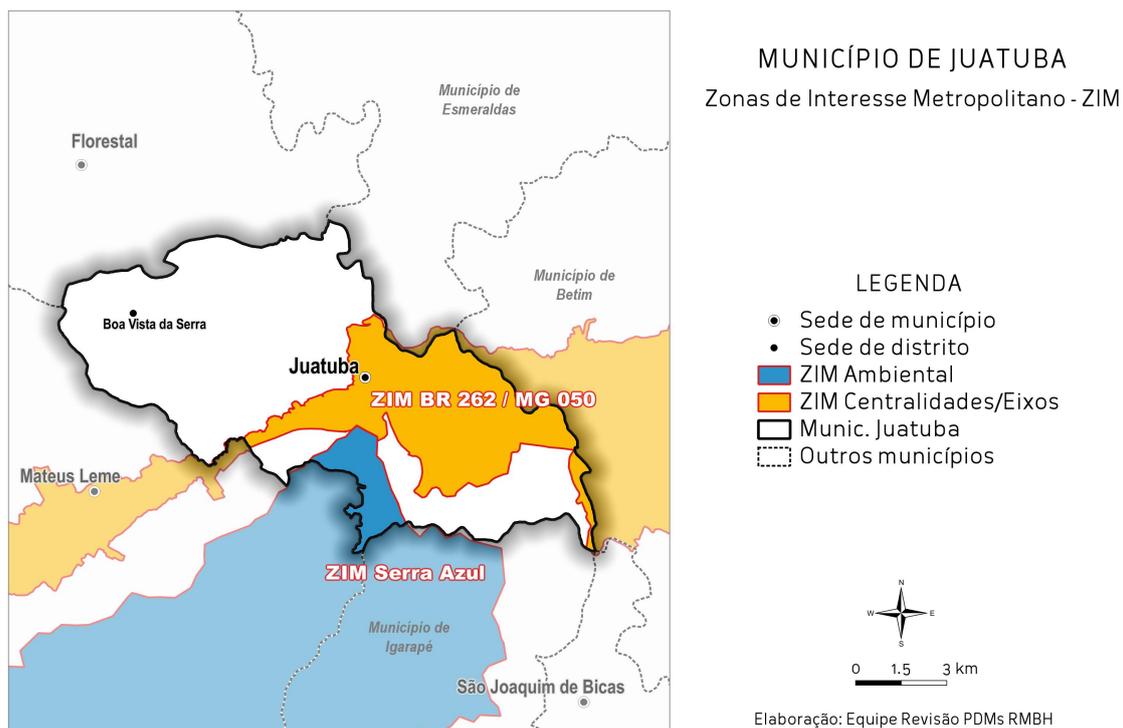
Aproxima-se também do conceito da TVA o sobrezoneamento previsto no Plano Diretor de Juatuba com vistas a proteger o patrimônio cultural, histórico, arquitetônico ou paisagístico, os recursos hídricos e os espaços verdes, e revitalizar áreas degradadas ou estagnadas (Art. 8 do PD). Entretanto, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo não foi atualizada para a incorporação dessas áreas, essas áreas não foram demarcadas e regulamentadas.

É importante ressaltar ainda que pelo zoneamento proposto pelo Projeto de Macrozoneamento Metropolitano da RMBH (MZRMBH) parte do território municipal é delimitada como parte da ZIM Serra Azul, sobrezoneada como ZDEM-TVA – áreas de interesse ambiental correspondente à presença da Trama Verde e Azul no interior das ZIMs – sendo assim, parte da trama verde e azul.

4.8 Macrozoneamento Metropolitano

Sobre o território de Juatuba, foram previstas no MZRMBH duas Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs): a ZIM BR-262 / MG-050 e a ZIM Serra Azul.

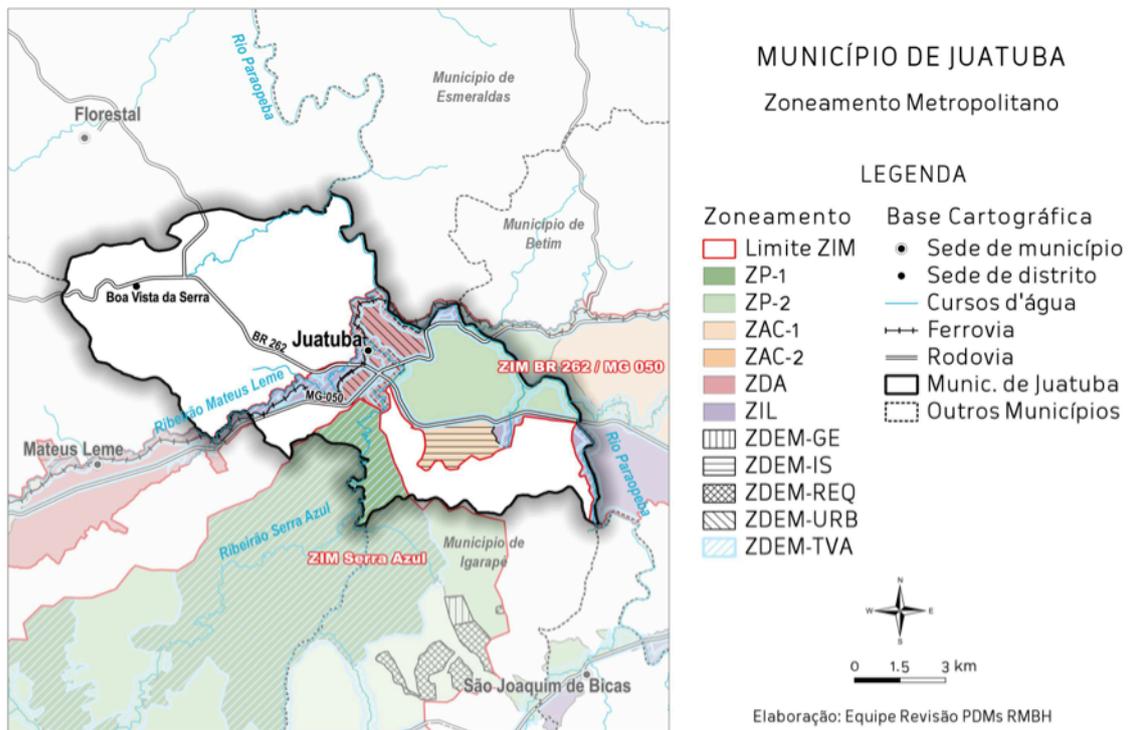
Figura 2 - Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs) de Juatuba



Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

A ZIM BR-262 / MG-050, é caracterizada pelo MZRMBH como área de influência direta da BR-262 e da MG-050, dois eixos viários estruturantes na região. Ela busca explorar o potencial de integração logística existente entre a BR-262, MG-050, Ferrovia Centro Atlântica e futuro Rodoanel Metropolitano.

Figura 3 - ZIM BR-262 / MG-050



Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

A ZIM BR-262/MG-050 em sua maioria é subzoneada como ZP-2 – Zona de Proteção 2, caracterizada como área de proteção ambiental, cultural e paisagística fora do perímetro urbano. Nessas áreas não são permitidos o parcelamento para fins urbanos nem a instalação de atividades causadoras de impacto ambiental, seu objetivo é a manutenção e o incentivo de boas práticas em agropecuária, turismo e lazer com ênfase na agricultura familiar ecológica e no ecoturismo.

O traçado dessa subzona está em desconformidade com o Plano Diretor, sobretudo devido ao perímetro urbano, uma vez que a subzona delimita uma área rural. Parte dela encontra-se dentro da área urbana de Juatuba, sendo essas áreas urbanas classificadas como Zona Residencial e ZEIS. Somente na porção posterior da ZP-2 há conformidade de parâmetros com o Plano Diretor, que delimita a área como Zona Especial I.

Por outro lado, a área inferior da ZIM, sobrezoneada como ZDEM-IS – áreas de investimento público prioritário ocupadas por população de baixa renda –, áreas de investimento público prioritário ocupadas por população de baixa renda, está de acordo com o Plano Diretor, que delimita a área com ZEIS.

A área delimitada pelo MZRMBH como Zona de Diversificação e Adensamento (ZDA) apesar de não zoneada pelo Plano Diretor, mostra-se em conformidade com a realidade territorial do município, dado que aí se encontra sua área central.

Finalmente, a área delimitada como Zona de Indústria e Logística (ZIL) – áreas para instalação de atividades industriais, de logística e usos não-residenciais de grande porte – responde à dinâmica atual de atração de empreendimentos industriais ao longo da MG-050 e ainda, pela sobreposição da ZDEM-TVA, ao zoneamento municipal previsto pelo Plano Diretor, que delimita nessa mesma área uma grande zona de preservação ambiental, ZE-1. As zonas delimitadas pelo MZRMBH recebem os parâmetros destacados a seguir:

Tabela 4 - Parâmetros do Macrozoneamento na ZIM BR-262 / MG-050

ZONA	CA MÁXIMO	PERMEABILIDADE (%)	LOTE MÍNIMO (M²)
ZP-1	0,05	95	NA
ZP-2	0,1	85	20.000
ZP-3	0,5	80	10.000
ZAC-1	1,0	50	1.000, 2.000 e 4.000*
ZAC-MD	1,5	30	360
ZDA	2,0	20	360

ZIL	1,5	20	1.000
-----	-----	----	-------

Fonte: UFMG, 2015, Macrozoneamento RMBH, Produto 05 - Tabela 17

Finalmente, a área delimitada pela ZIM-Serra Azul tem parâmetros pouco permissivos com vistas a proteger a Bacia Hidrográfica do Sistema Serra Azul, uma das responsáveis pelo abastecimento da RMBH. Nessa área é necessária certa atenção a um possível conflito com o Plano Diretor de Juatuba que a delimita como Zona Especial II (ZE-II), uma área que permite ocupação, apesar de baixa densidade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com relação ao Plano Diretor e demais legislações urbanísticas analisadas, é recomendada sua revisão de maneira a adequá-los às exigências do Estatuto da Cidade e ao Estatuto da Metrópole. Isso sobretudo no que diz respeito à aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos propostos no Estatuto da Cidade, buscando, assim, garantir um território mais democrático e o cumprimento da função social da propriedade. São ainda necessárias a incorporação e adaptação à realidade municipal de programas, políticas e zoneamentos propostos no processo de planejamento metropolitano.

Especificamente relativo ao Plano Diretor vigente, é fundamental em sua revisão a inclusão de parâmetros para as zonas propostas. É ainda importante romper com o funcionalismo no qual se baseou a criação deste zoneamento – atualmente dividido em Zona Residencial, Zona Comercial, Zonas Especiais, Zonas de Especial Interesse Social e Zona Rural.

Por outro lado, há alguns aspectos interessantes na legislação como a determinação de um único Coeficiente de Aproveitamento Básico para toda a área urbana municipal. Dessa forma, a construção excedente somente seria possível mediante a aplicação de outorga onerosa. Entretanto, a falta de regulamentação do instrumento impede sua aplicação.

Os demais instrumentos, tais como o Código de Obras e o Código de Posturas, carecem, como anteriormente discutido, de atualização e compatibilização com o Plano Diretor.

Finalmente, recomenda-se nessa revisão maior especificidade em relação às dinâmicas regionais e locais. Nesse contexto, é importante voltar a atenção às questões urgentes do município, como a grande quantidade de áreas loteadas vazias e desprovidas de infraestrutura espalhadas por todo o seu território.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Complementar Nº 100, de 01 de setembro de 2009. Altera a Lei Complementar nº 94, de 18 de dezembro de 2008, especialmente para transformar área rural em área urbana e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Complementar Nº 101, de 06 de outubro de 2009. Altera o § 6º do art. 7º e o anexo I da Lei Complementar Nº 94, de 18 de dezembro de 2008 com o acréscimo da área.

JUATUBA. Lei Complementar Nº 110, de 30 de dezembro de 2010. Altera a Lei Complementar nº. 94, de 18 de dezembro de 2008, especialmente para transformar área de expansão urbana em área INDUSTRIAL e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Complementar Nº 122, de 14 de dezembro de 2012. Altera a Lei Complementar nº 94, de 18 de dezembro de 2008, especialmente para transformar área se ZEIS – Zona Especial de Interesse Social – em ZR – Zona Residencial – e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Complementar Nº 130, de 06 de junho de 2013. Altera a Lei Complementar nº. 94, de 18 de dezembro de 2008, especialmente para transformar área rural em ZONA COMERCIAL I (ZC I) e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Complementar Nº 135, de 09 de outubro de 2013. Altera a Lei Complementar Nº 94 de 18 de dezembro de 2008, especialmente para transformar ZONA ESPECIAL I – ZE I em ZONA RURAL – ZR e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Complementar Nº 96, de 29 de dezembro de 2008. Modifica dispositivos da Lei Complementar nº 94, de 18 de dezembro de 2008.

JUATUBA. Lei Nº 174 de 12 de dezembro de 1995. Estabelece normas para construção de residências e instalação de atividades do comércio na Vila Maria Regina e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Nº 294, de 11 de fevereiro de 1998. Cria o Distrito de Boa Vista e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Nº 345, de 25 de novembro de 1998. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Nº 346, de 25 de novembro de 1998. Cria o Distrito de Francelinos e dá outras providências legais.

JUATUBA. Lei Nº 358, de 16 de novembro de 1996. Lei de Uso e Ocupação do Solo. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Juatuba e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Nº 384, de 22 de setembro de 1999. Altera a denominação do Distrito de Boa Vista para Boa Vista da Serra e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Nº 426, de 26 de outubro de 2000. Código de Obras do Município de Juatuba. Institui o Código de Obras do município de Juatuba e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Nº 426, de 26 de outubro de 2000. Código de Posturas do Município de Juatuba. Institui o Código de Posturas do Município de Juatuba e dá outras providências.

JUATUBA. Lei Nº 567, de 21 de setembro de 2005. Altera o zoneamento aprovado pela Lei Nº 358 DE 16/11/99.

JUATUBA. Plano Diretor Participativo do Município de Juatuba, Lei Complementar Nº 94 de 18 de dezembro de 2008.

JUATUBA. Promulgação Nº 13/2008. Lei Orgânica do Município de Juatuba.

UFMG, 2011. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

UFMG, 2015. Projeto do Macrozoneamento Metropolitano.

Processo de Revisão
planoDiretor
Assessoramento aos municípios | PDDI-RMBH



AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO
DA REGIÃO METROPOLITANA
DE BELO HORIZONTE

