

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA nº 16/2010

I. Município: Moeda

II. Objetivos: Análise e sugestões de adequação ao Projeto de Lei que institui o Plano Diretor de Moeda.

III. Metodologia:

O presente documento foi elaborado baseando-se no Projeto de Lei complementar nº 01/2008 – Plano Diretor de Moeda, no Estatuto das Cidades, nas Resoluções nºs 25 e 34 / 05 do Conselho das Cidades.

IV. Análise técnica:

A Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, determina que os municípios elaborem seu Plano Diretor, define os critérios de obrigatoriedade e fixa o prazo limite para sua aprovação. Previsto na Constituição de 1988 e aprovado em 2001, objetiva regular o uso do solo urbano em prol do bem coletivo, através de um conjunto de leis urbanísticas que atenda toda a população.

O Estatuto da Cidade apresenta os instrumentos para a gestão democrática da ocupação do solo urbano, que devem ser regulamentados através do Plano Diretor, de modo a fazer cumprir a “função social da propriedade”. O Plano Diretor é instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e deverá abranger todo o território do município e ser aprovado por lei municipal após um processo de discussão com a comunidade local, incluindo ampla divulgação, audiências públicas e debates, garantidos pelos poderes Executivo e Legislativo.

Em análise ao Plano Diretor de Moeda, Projeto de Lei nº 01/2008, encaminhado a esta Promotoria, ratificamos as considerações feitas na Nota Técnica ID 1356292, e acrescentamos o que se segue:

1 – Não foram delimitadas as áreas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, contrariando o inciso I do artigo 42 do Estatuto das Cidades, que define o conteúdo mínimo do Plano Diretor.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei.

Também não foi definido o que é considerado como imóvel não utilizado ou subutilizado, sujeito à aplicação destes instrumentos.

Sugestão : Apesar do porte do município, as áreas deverão ser delimitadas em cumprimento à Lei Federal e deverá haver a definição do que é considerado imóvel não utilizado ou subutilizado, buscando combater a especulação imobiliária.

2 - Quanto ao atendimento das disposições requeridas pelos arts. 25, 32 e 35 do Estatuto das Cidades, que tratam sobre o direito de preempção, operações urbanas consorciadas e transferência do direito de construir¹, apenas é citado que “o Poder Público

¹ O Estatuto das Cidades define que Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação destes instrumentos.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

municipal poderá instituir qualquer destes instrumentos caso seja necessário à indução e ao controle do desenvolvimento urbano”.

Sugestão : Apesar do porte do município, sugere-se a elaboração das Leis específicas, delimitando as áreas de aplicação destes instrumentos.

3 - Não foram fixadas as áreas nas quais o direito de construir possa ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento adotado, nem as áreas nas quais possa ser permitida alteração de uso do solo, contrariando os artigos 28 e 29 do Estatuto das Cidades.

Sugestão : Apesar do porte do município, as áreas deverão ser delimitadas em cumprimento à Lei Federal. O plano diretor deverá definir os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

4 – Quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança, no Plano Diretor de Moeda apenas é citado que o Poder Público municipal poderá instituir este instrumento caso seja necessário à indução e ao controle do desenvolvimento urbano.

Sugestão : Por se tratar de área onde há extração mineral, turismo, local de preservação ambiental e crescimento de loteamentos, sugere-se que seja elaborada Lei municipal definindo os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, contemplando os efeitos positivos e negativos do empreendimento.

5 – O Plano Diretor prevê a definição, perante Lei específica, das ZEIS 1 e 2.

Sugestão : Para o cumprimento da “função social da propriedade”, e na busca da democratização do acesso a terra, devem ser delimitadas as ZEIS-Zonas Especiais de Interesse Social.

V - Encerramento:

Estas são as considerações deste setor técnico que se coloca à disposição para o que se fizer necessário.

Belo Horizonte, 23 de abril de 2010

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – Arquiteta
MAMP 3951 – Crea 70833/D