

# COMDESP

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

*31 de agosto de 2022*

SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO-ORÇAMENTO E GESTÃO



## **Apresentações:**

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

## **Apreciação e votação:**

8. Dois CNPJs na mesma unidade imobiliária.

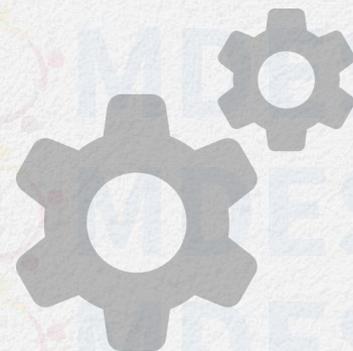
# INFORMES INICIAIS



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



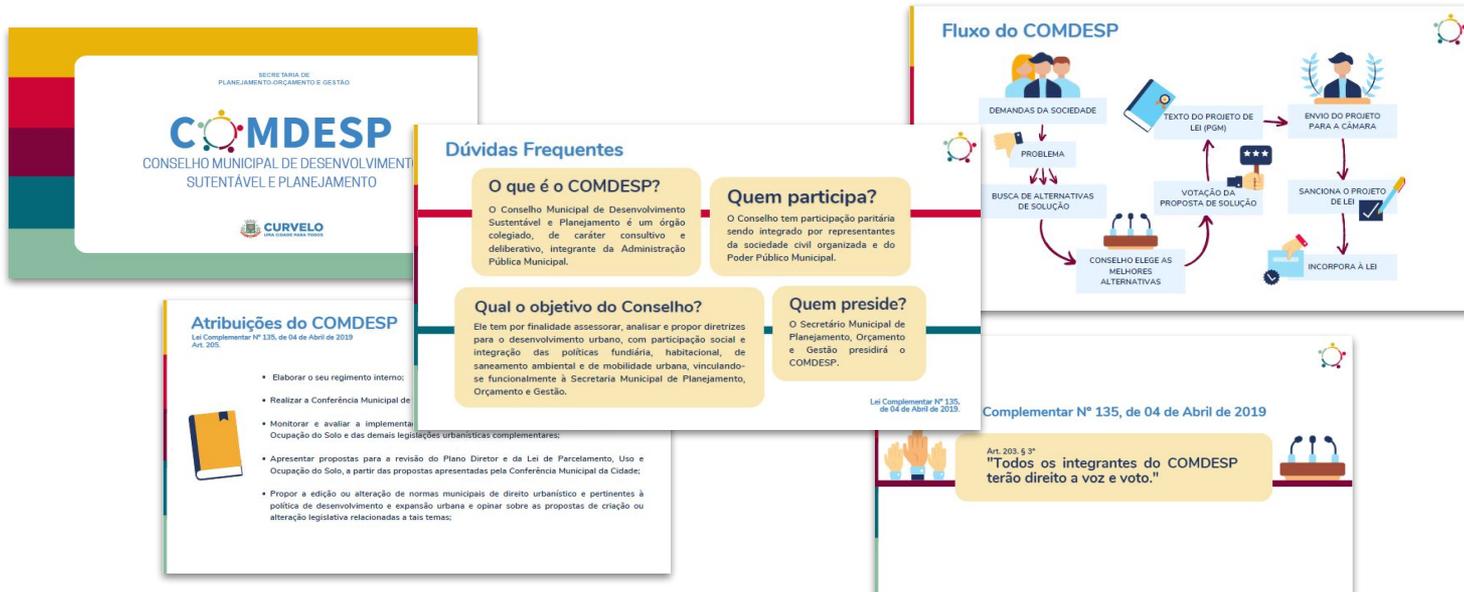
**COMO FUNCIONA O COMDESP?**



# COMO FUNCIONA O CONSELHO



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



SECRETARIA DE  
PLANEJAMENTO-ORÇAMENTO E GESTÃO



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO  
SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO



# Dúvidas Frequentes



## O que é o COMDESP?

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

## Quem participa?

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

## Qual o objetivo do Conselho?

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

## Quem preside?

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

# Fluxo do COMDESP



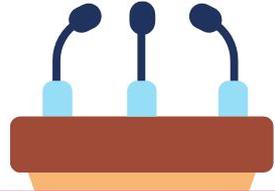


## Lei Complementar Nº 135, de 04 de Abril de 2019



Art. 203. § 3º

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



# Atribuições do COMDESP

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



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

# Atribuições do COMDESP

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



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

# Atribuições do COMDESP

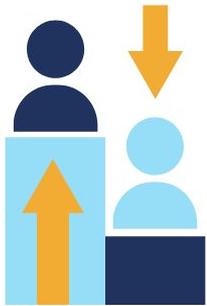
Lei Complementar N° 135, de 04 de Abril de 2019  
Art. 205.



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

# Atribuições do COMDESP

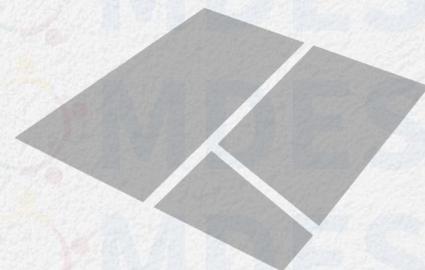
Lei Complementar Nº 135, de 04 de Abril de 2019  
Art. 205.



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



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



# LEI COMPLEMENTAR 180/2022



LEI COMPLEMENTAR Nº 180, DE 09 DE AGOSTO DE 2022

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

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

# LEI COMPLEMENTAR 180/2022



## **I - das alterações da Zona Adensada - ZA:**

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m<sup>2</sup>;
- b) fica extinto o coeficiente mínimo;
- c) a testada mínima passa a ser de 5m (regra geral);
- d) a testada mínima passa a ser de 8m (para lote de esquina):

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

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m<sup>2</sup> (para lotes existentes);
- b) o lote mínimo passa a ser de 250m<sup>2</sup> (para lotes em novos loteamentos);
- c) fica extinto o coeficiente mínimo;
- d) a testada mínima passa a ser de 5m, sendo de 8m quando de esquina (para lotes existentes);
- e) a testada mínima passa a ser de 11m, sendo de 12m quando de esquina (para lotes em novos loteamentos);

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

- a) o lote mínimo passa a ser de 250m<sup>2</sup>;

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

- a) o lote mínimo passa a ser de 125m<sup>2</sup>.

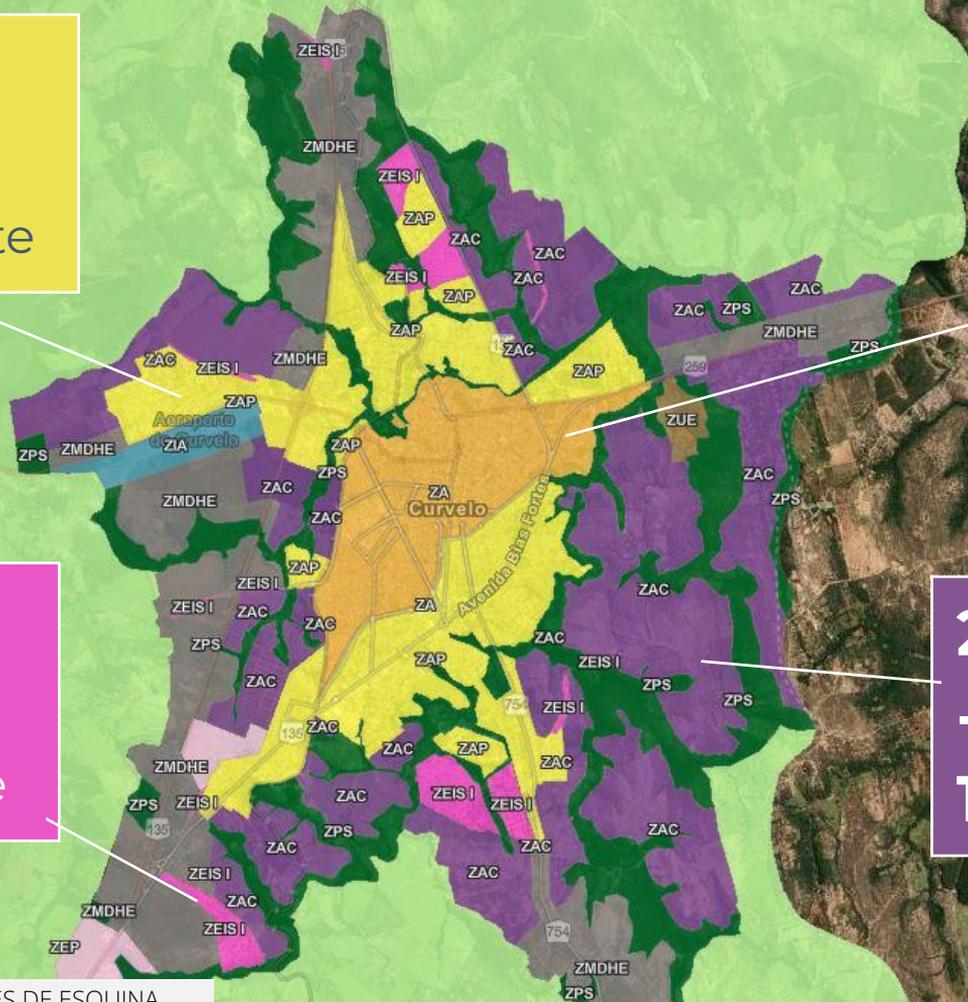
**125m<sup>2</sup>** lote  
- C.A.  
**5,0m** frente

**125m<sup>2</sup>** lote  
- C.A.  
**5,0m** frente

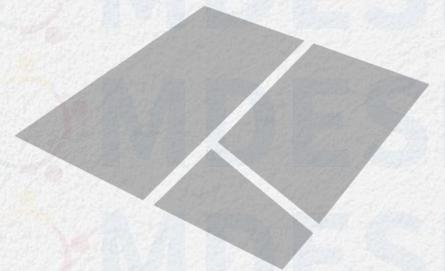
**125m<sup>2</sup>** lote  
- C.A.  
**5,0m** frente

**250m<sup>2</sup>** lote  
- C.A.  
**11m** frente

ZA e ZAP - 8 METROS PARA LOTES DE ESQUINA



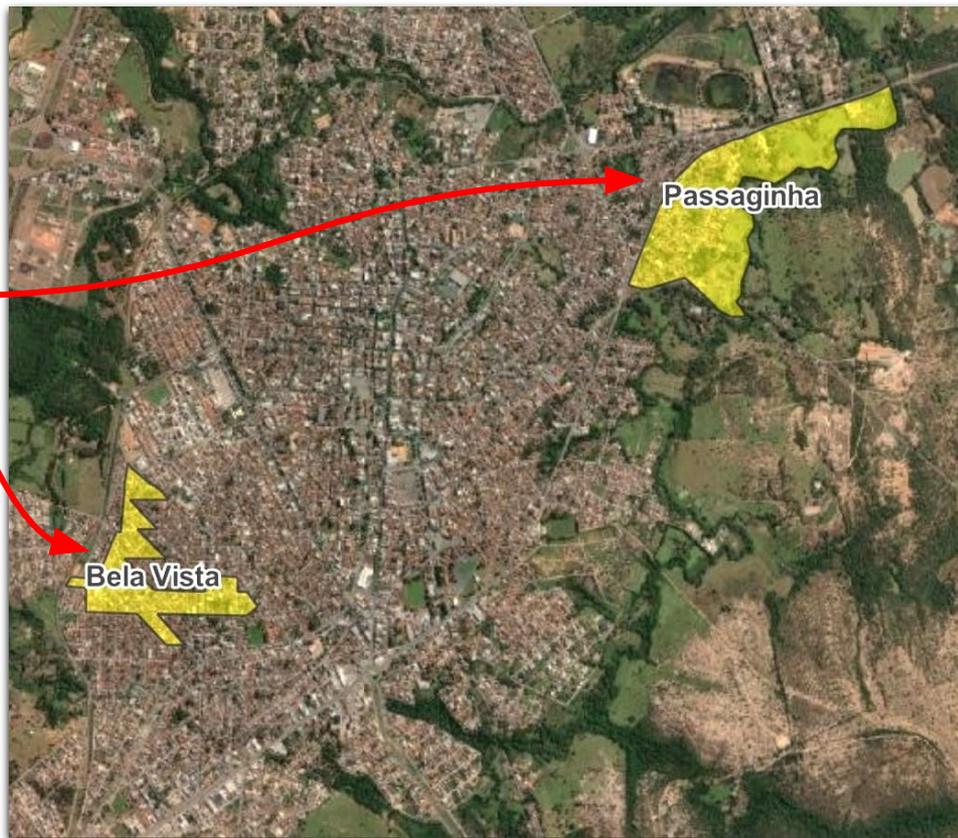
**REURB**



# REURB



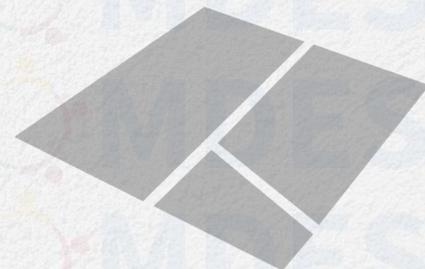
- Áreas do convênio em execução;
  - *Bairro Passaginha;*
  - *Bairro Bela Vista.*



  
**REGULARIZA**  
**CURVELO**



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



# LEI COMPLEMENTAR 135/2019



## CAPÍTULO V : DAS ÁREAS DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ADEs)

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

*I - proteger o patrimônio cultural e a paisagem urbana;*

*II - proteger bacias hidrográficas;*

*III - incentivar ou restringir usos;*

*IV - revitalizar áreas degradadas ou estagnadas;*

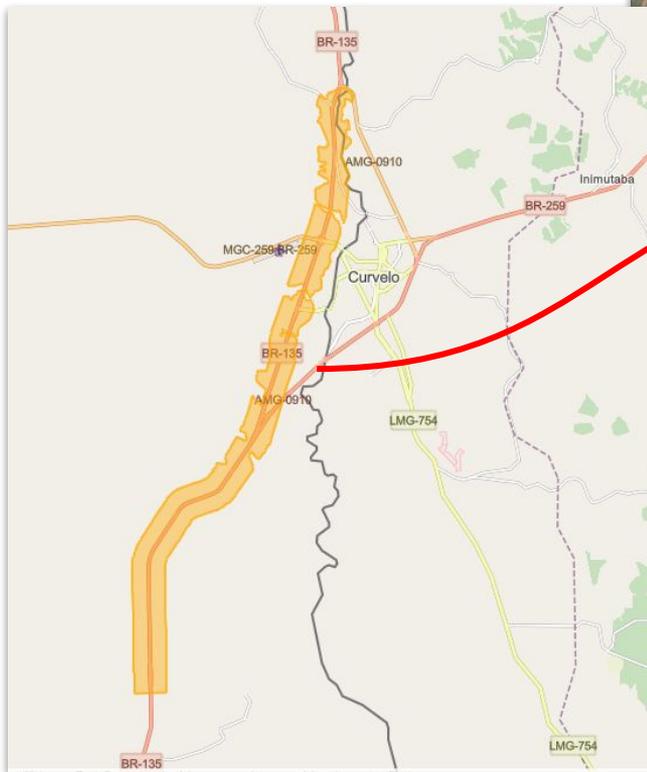
*V - incrementar o desenvolvimento econômico;*

*VI - implantar projetos viários.*

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

# ADE - BR 135

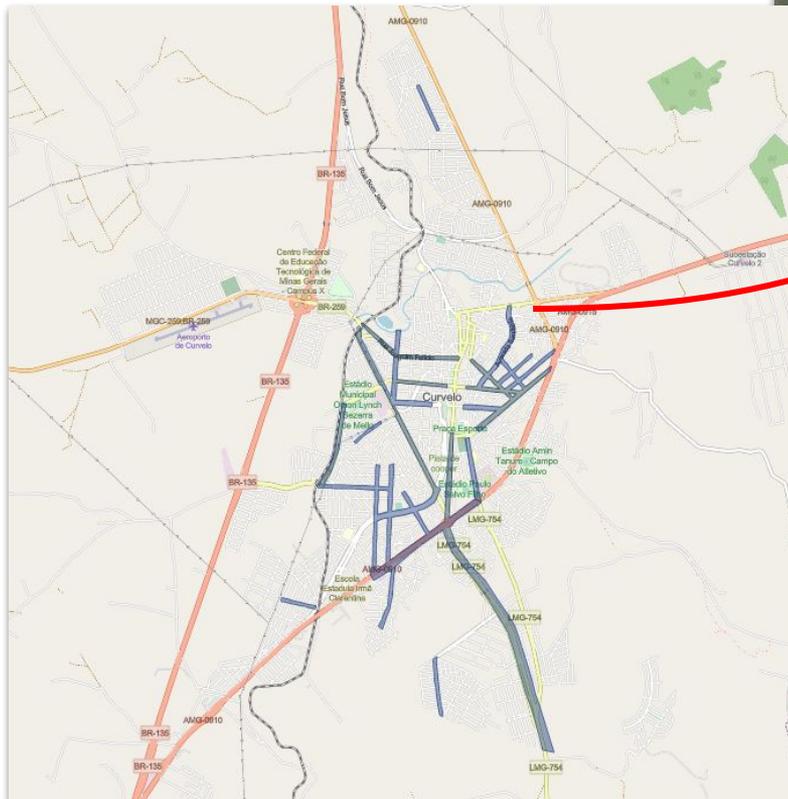
ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL



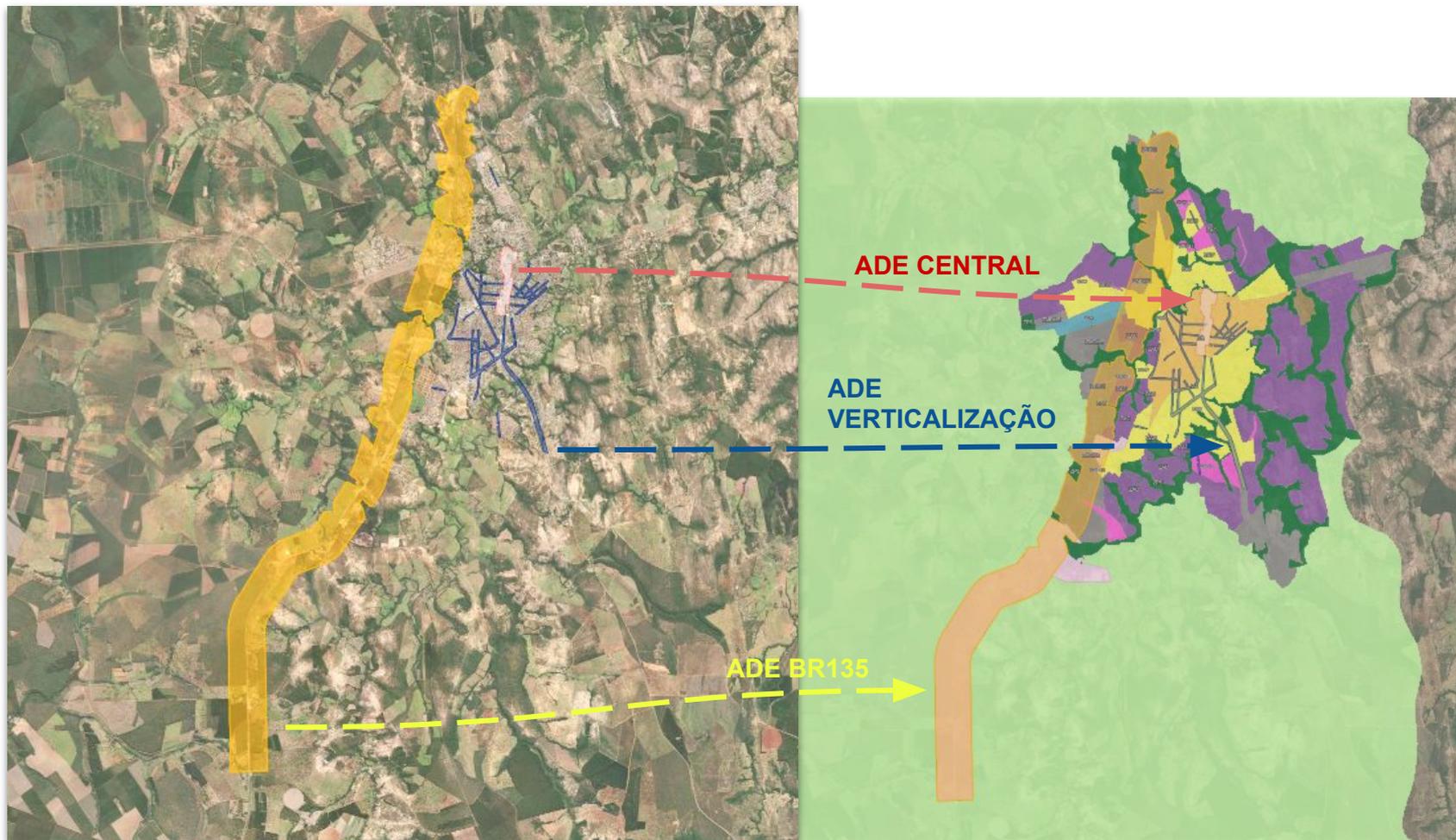


# ADE - VERTICALIZAÇÃO

ÁREA DE DIRETRIZ ESPECIAL

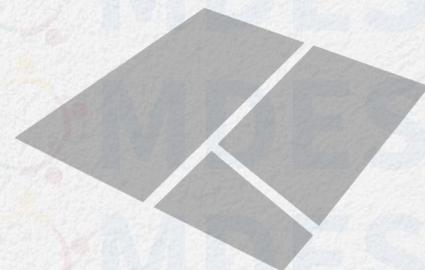


# ADEs



# **ZONEAMENTO NO PLANO DIRETOR**

**Uma revisão fundamental para o desenvolvimento**





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

*I - Zona Urbana Consolidada (ZUC);*

*II - Zonas Urbanas Não Consolidadas (ZUNC);*

*III - Zonas Rurais (ZR).*



## CAPÍTULO IV - DO ZONEAMENTO

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

# PLANO DIRETOR - LC 135/2019



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

**I - Zona Adensada (ZA);**

**II - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);**

**III - Zona de Adensamento Prioritário (ZAP);**

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

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

**VI - Zona Econômica de Porte (ZEP);**

**VII - Zona de Interesse Aeroportuário (ZIA);**

**VIII - Zona de Proteção Sustentável (ZPS);**

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

**X - Zona Urbana Especial (ZUE).**

# PLANO DIRETOR - LC 135/2019



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

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

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

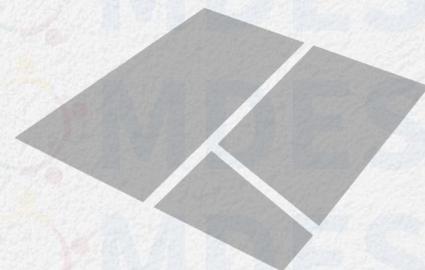
*III - Anexo X: Mapa do Zoneamento do Distrito de Santa Rita do Cedro e da localidade de Mascarenhas;*

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

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

# **CRONOGRAMA TRIMESTRAL DE TRABALHO**

**Plano: proposta das Leis ADEs e Zoneamento**



# ENCAMINHAMENTOS DO PLANO DE TRABALHO



Lógica “gestor e fiscal de contratos”:

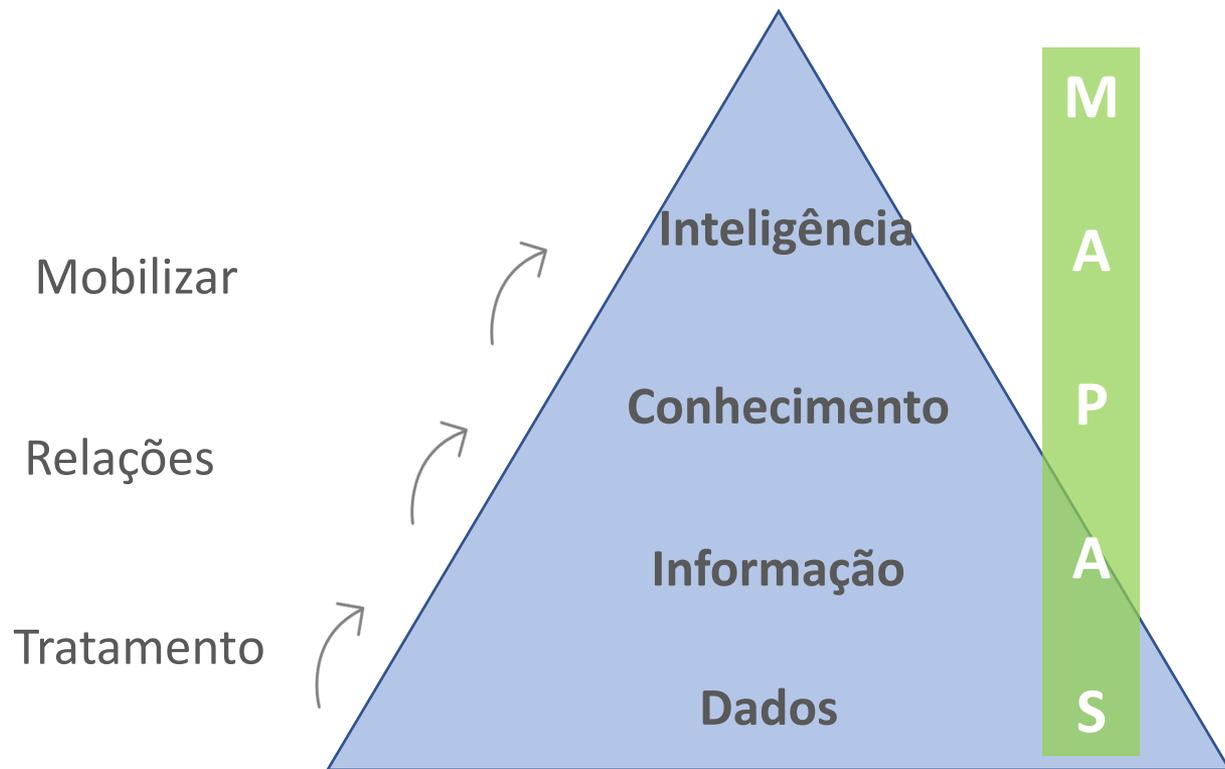
- Responsável por cada ADE;
- Responsável pelos Zoneamentos;
- Meta x Objetivo.



## *Exemplos de Tarefas:*

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

# METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



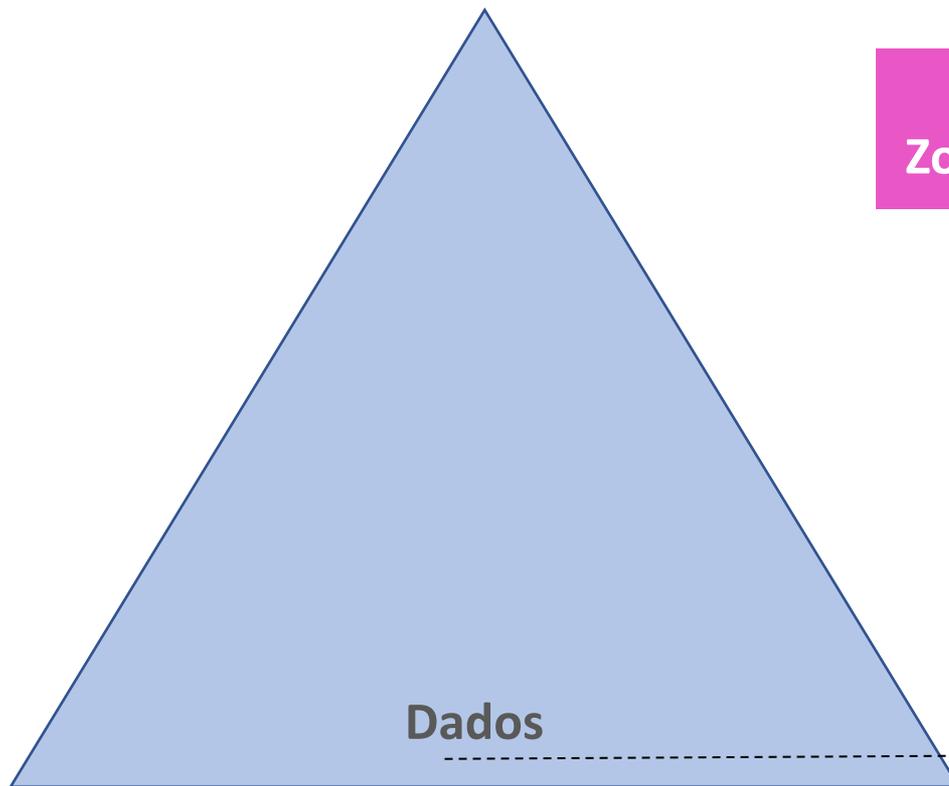
Mapear cada um dos níveis

# METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:  
Zona Econômica de Porte

Tratamento



Dados

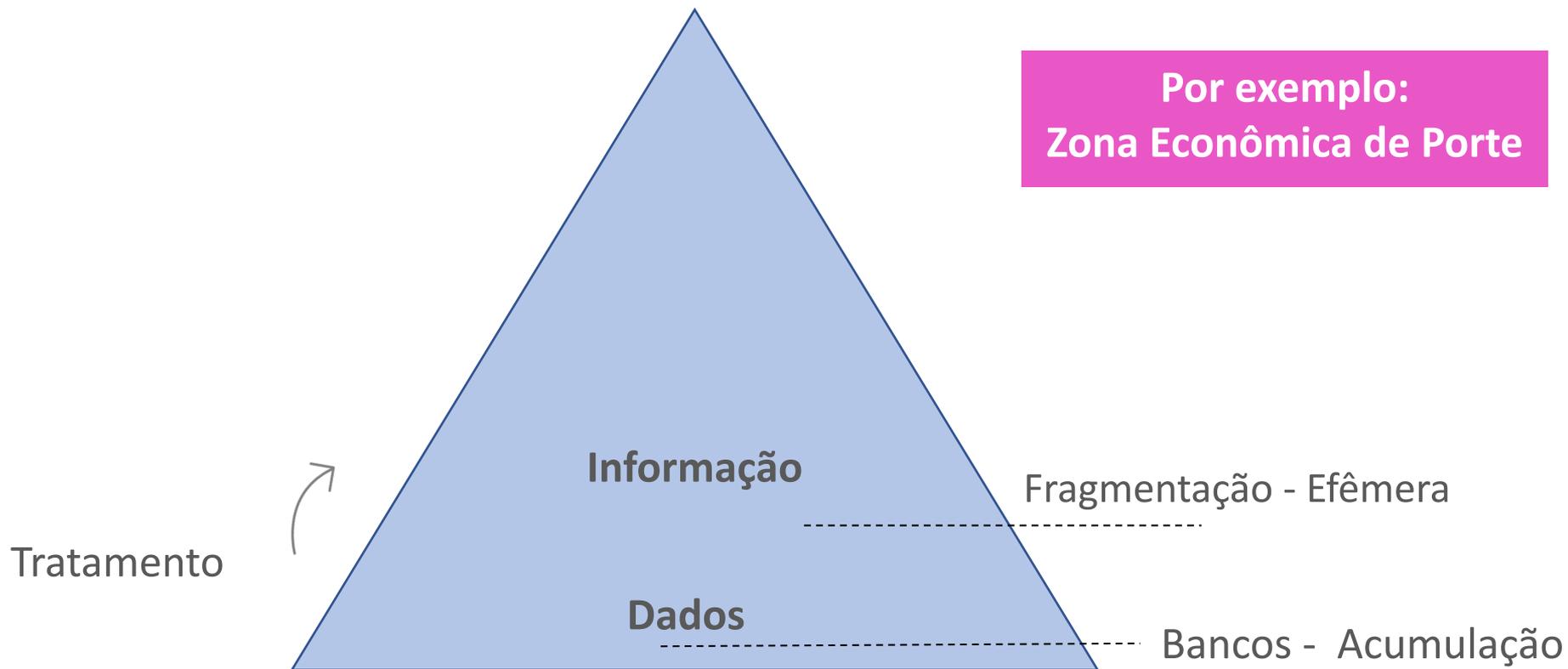
Bancos - Acumulação

Fonte: adaptado de Nilson Machado

# METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:  
Zona Econômica de Porte

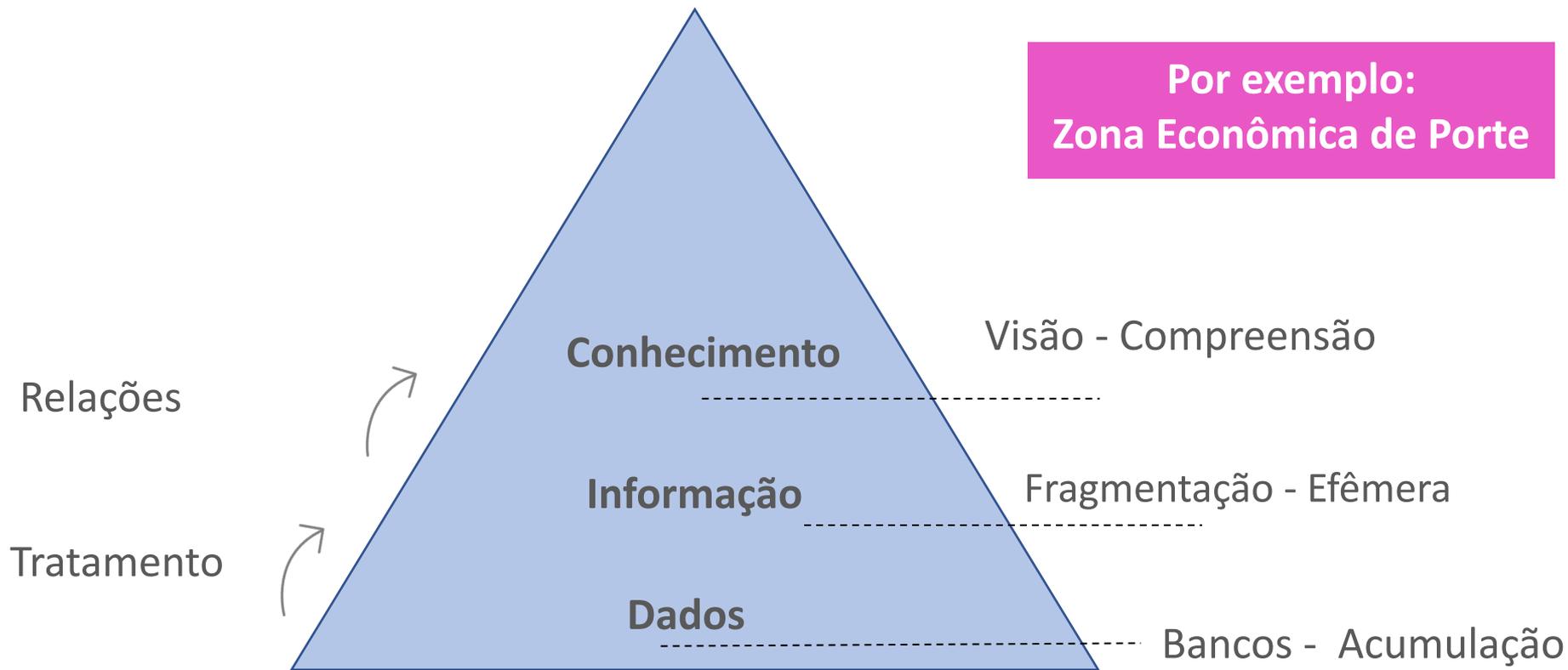


Fonte: adaptado de Nilson Machado

# METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:  
Zona Econômica de Porte

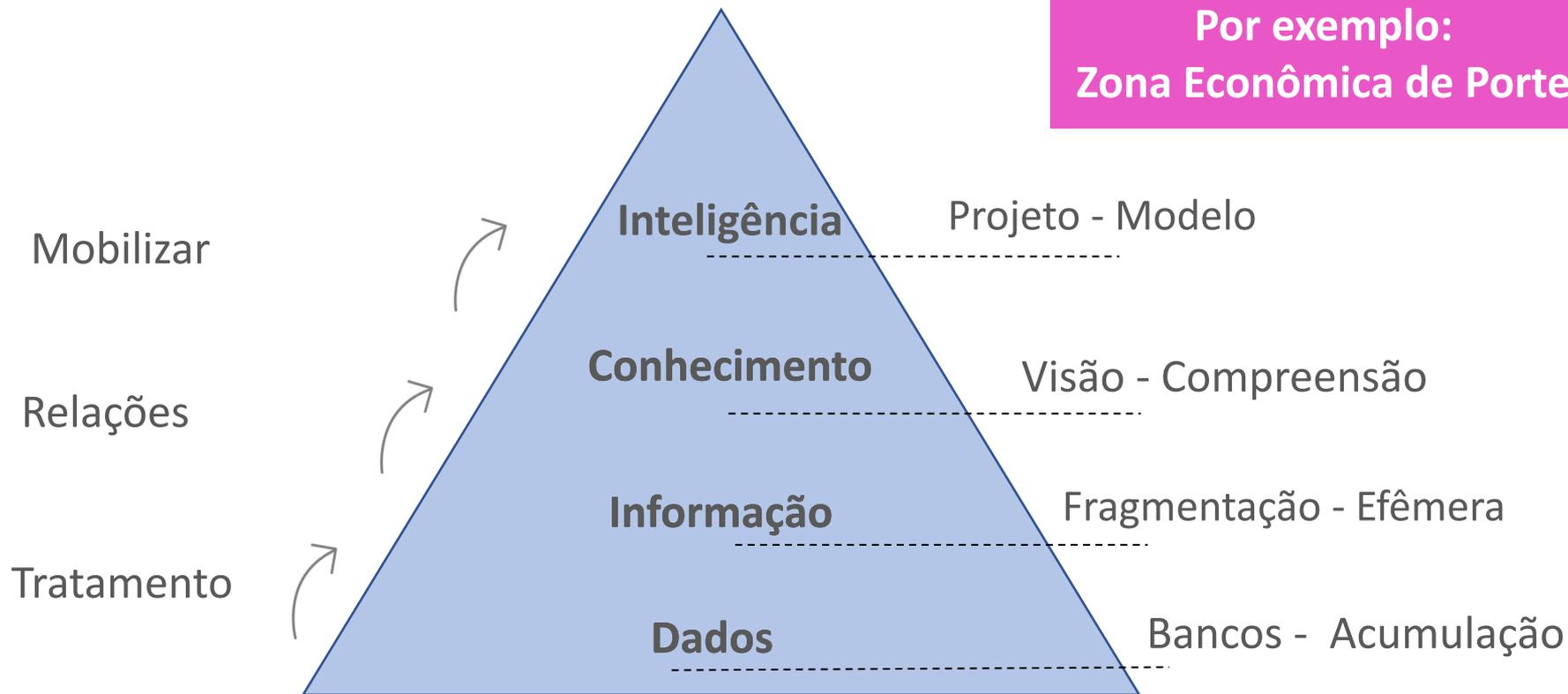


Fonte: adaptado de Nilson Machado

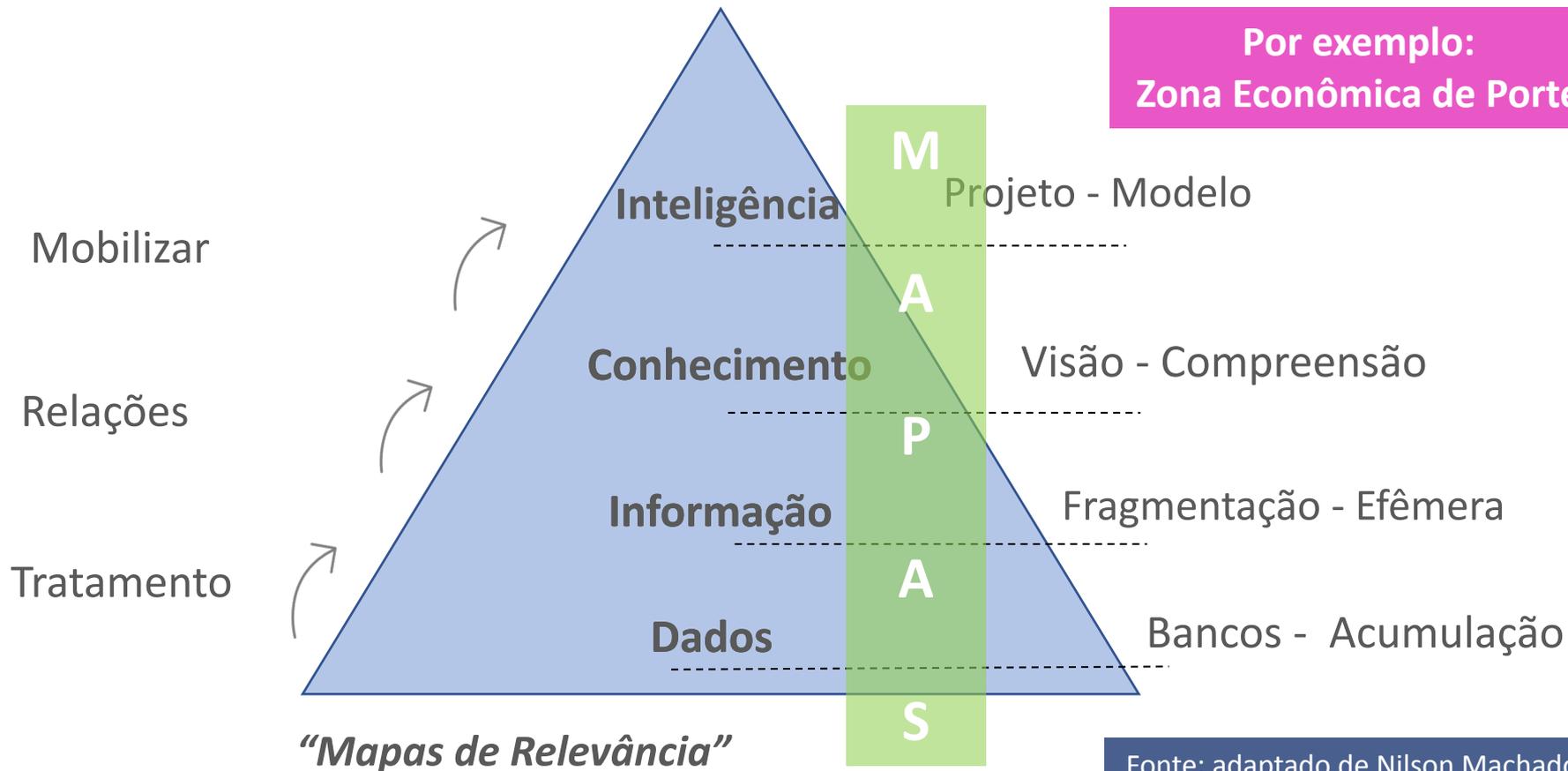
# METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:  
Zona Econômica de Porte



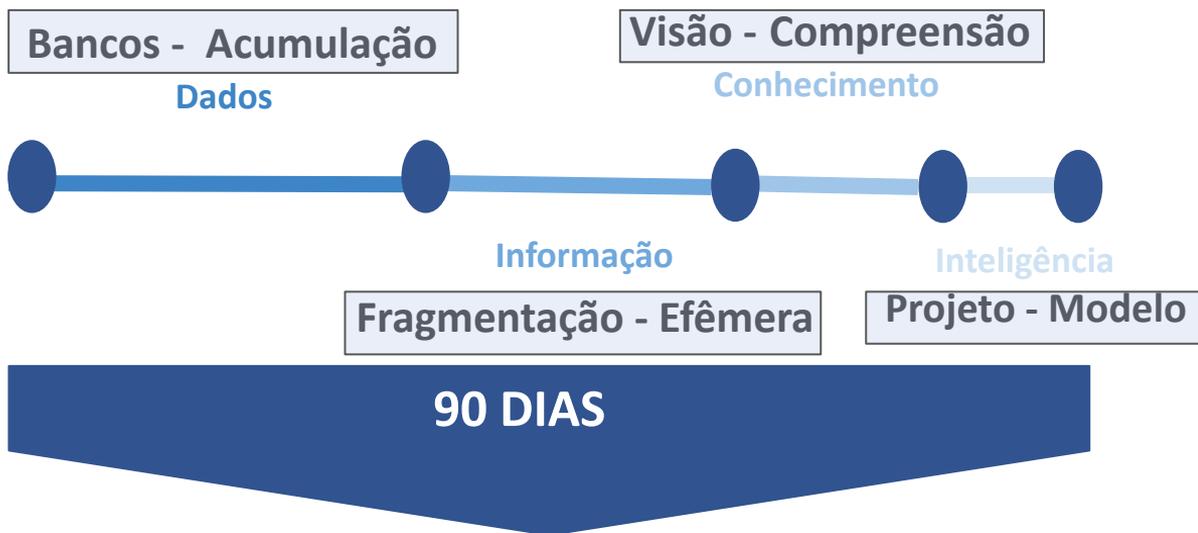
# METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



# METODOLOGIA DO PLANO DE TRABALHO



Por exemplo:  
Zona Econômica de Porte



## DOIS CNPJs NA MESMA UNIDADE IMOBILIÁRIA



# LEI COMPLEMENTAR 149/2021



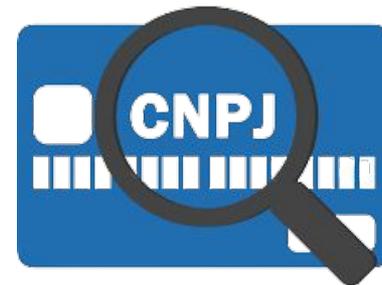
- **Lei de Uso e Ocupação do Solo**

## Seção V - Do licenciamento dos usos do solo

### Subseção I - Das disposições gerais

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

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



# LEI COMPLEMENTAR 149/2021



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

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

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

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

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

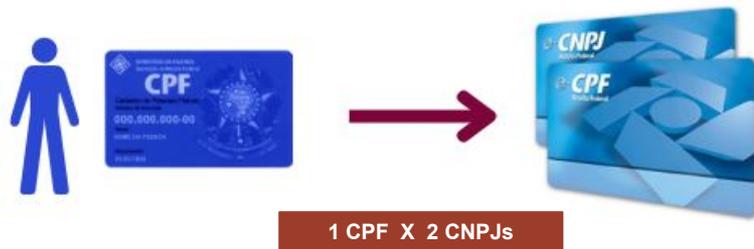


*Exemplo: SEST / SENAT*

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



# HIPÓTESES



# VARIÁVEIS A PONDERAR



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



# COMDESP

Dúvidas, sugestões e contato:

[planejamento@curvelo.mg.gov.br](mailto:planejamento@curvelo.mg.gov.br)