



Conselho de Revisão do Plano Diretor e suas leis complementares – CRPD

Reunião Ordinária

18 de setembro de 2014

Edital de Convocação

Ficam convocados os Conselheiros Titulares e Suplentes do ***Conselho Municipal de Revisão do Plano Diretor e suas Leis Complementares – CRPD*** para Reunião Ordinária, a ser realizada no dia **18 de setembro de 2014**, às 18h, na Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, situada na Rua da Imperatriz nº 264, Centro, Petrópolis, RJ, tendo como pauta os seguintes assuntos:

Planos e Projetos em andamento: Delimitação de áreas urbanas e rurais – abairramento formal; Criação do Banco de Dados Georeferenciados; e, locais de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor de Petrópolis.

Petrópolis, 15 de setembro de 2014.

ROBSON CARDINELLI

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

Plano Diretor de Petrópolis

Lei nº 7167 de 28 de março de 2014

	Instrumentos	Prazos
1	Lei do Uso, Parcelamento e da Ocupação do Solo – LUPOS (Art.55)	180 dias
2	Código de Obras e Edificações;	
3	Plano Diretor de Turismo: “Plano Imperial 2010 – 2019” (Art.40)	180 dias
4	Plano Municipal de Mitigação de Riscos em Encostas e Margens de Rios (Parágrafo Único do Art.19)	270 dias
5	Lei específica sobre Outorga Onerosa do Direito de Construir (Art.48)	180 dias
6	Leis específicas: (§ 1º do Art.44) <input type="checkbox"/> Parcelamento, edificação ou utilização compulsório; <input type="checkbox"/> Imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo; <input type="checkbox"/> Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública	180 dias
7	Lei específica sobre Transferência de Potencial Construtivo (Art.54)	180 dias
8	Delimitação das áreas urbanas e rurais – abairramento formal – (Art.4º)	180 dias
9	Lei específica para o monitoramento, controle e avaliação das diretrizes e proposições estabelecidas no PDP – (§1º do Art.88)	180 dias



Delimitação de Áreas Urbanas e
Rurais

Lei Urbano e Rural

Lei que instituiu o Plano Diretor de Petrópolis (7167/2014), reza em seu Art. 4º :

Serão consideradas áreas urbanas e áreas rurais, aquelas delimitadas como tais em lei específica a ser promulgada num prazo não superior a 180 dias a contar da vigência desta lei.

Código Tributário Nacional

SEÇÃO II

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I. meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II. abastecimento de água;
- III. sistema de esgotos sanitários;
- IV. rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V. escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Lei Estadual:

Delimita Município e Distritos.

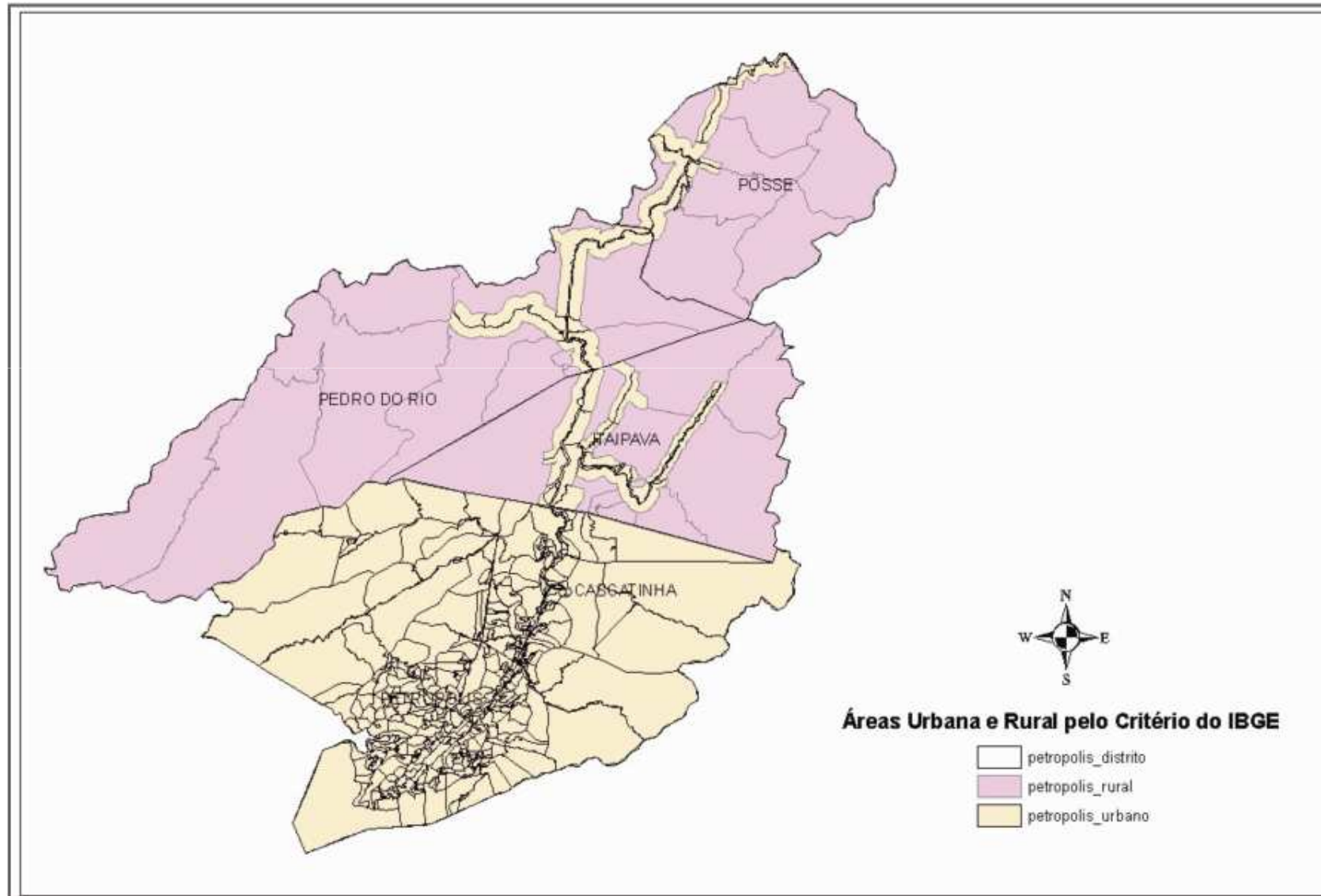
Lei Municipal:

DELIBERAÇÃO Nº 3.005, DE 04/05/1971

Delimita as zonas urbanas e suburbanas dos Distritos do Município de Petrópolis e dá outras providências.

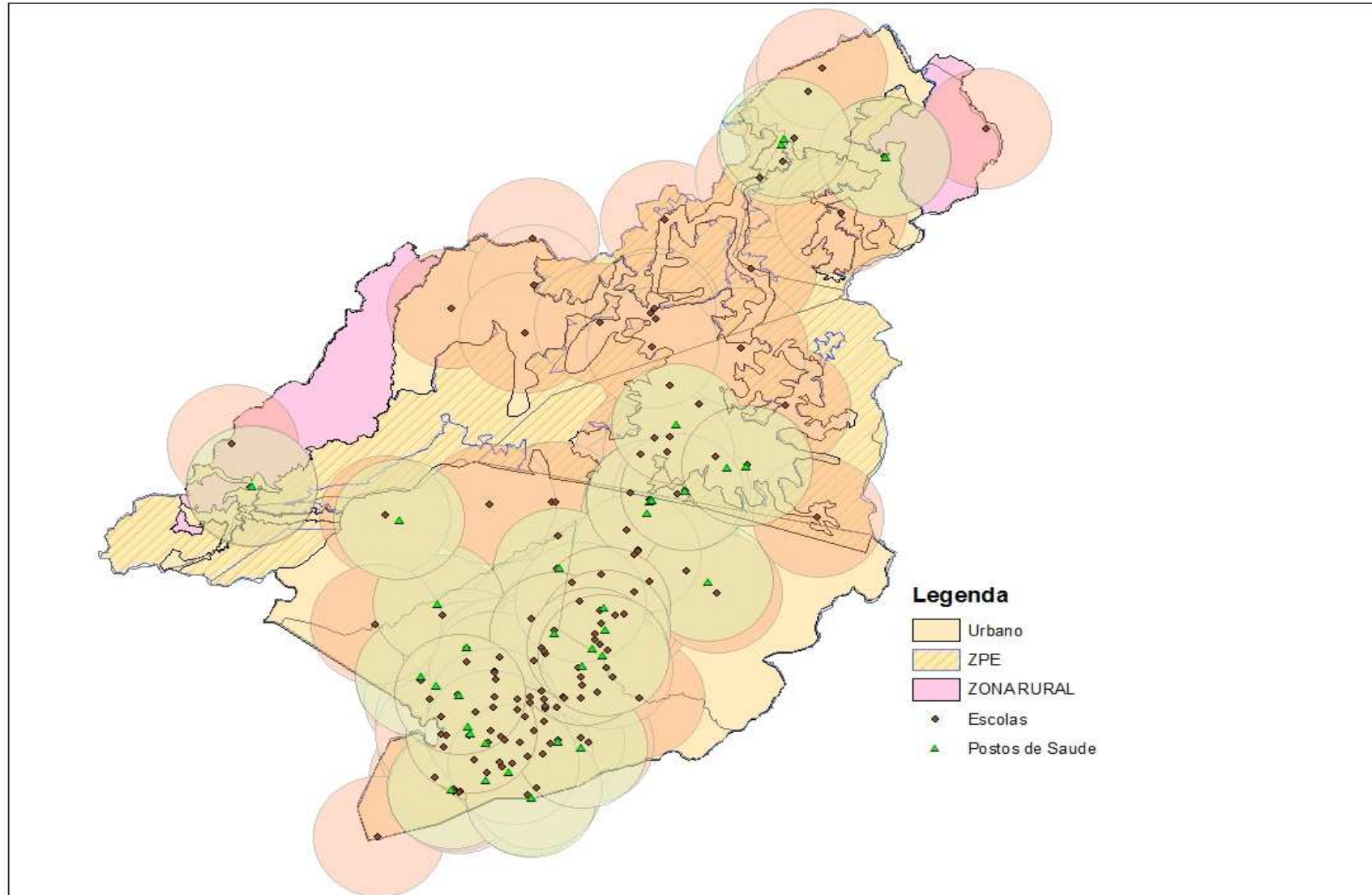
Lei Urbano e Rural

MAPA ATUAL



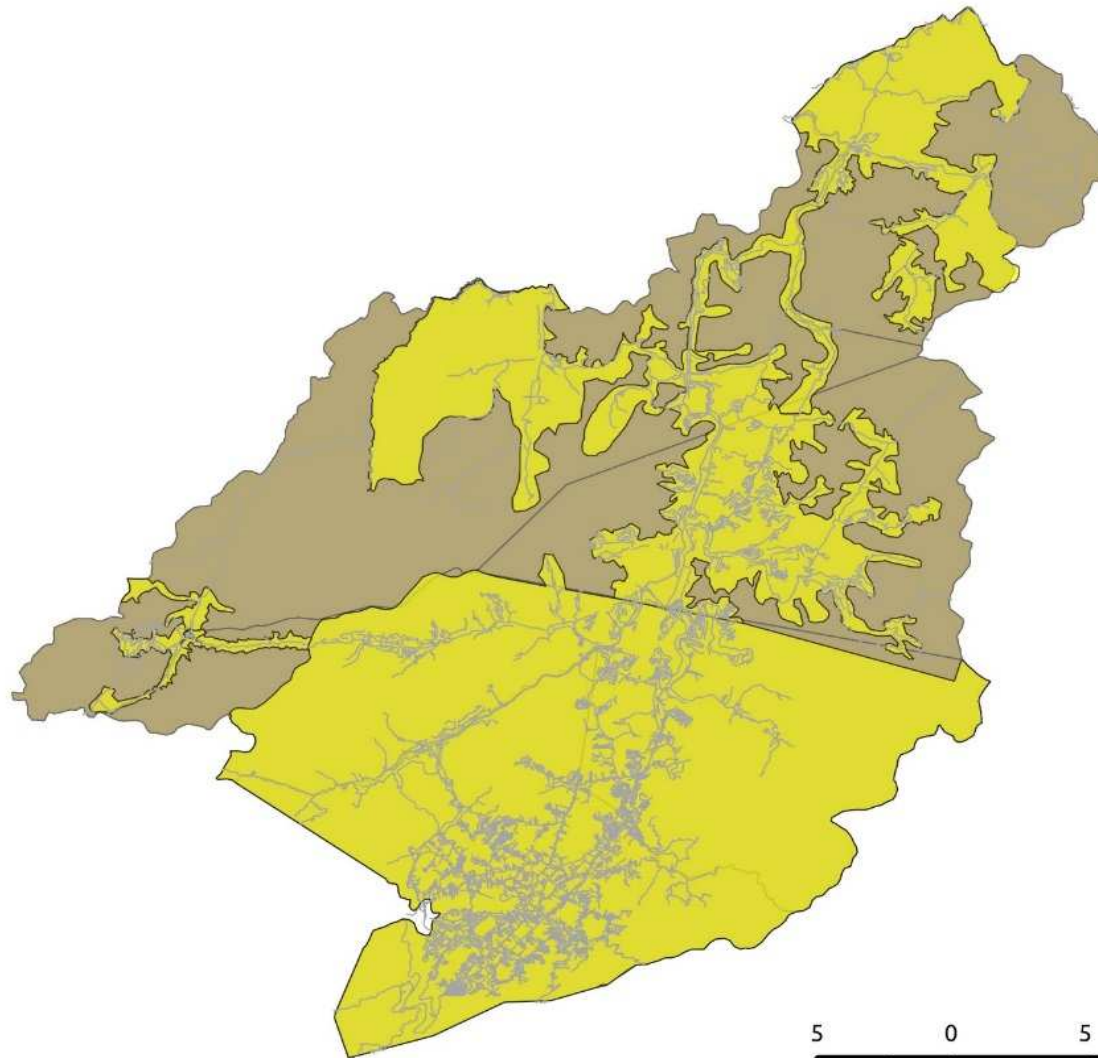
Lei Urbano e Rural

MAPAS DAS ESCOLAS E POSTOS DE SAÚDE



Lei Urbano e Rural

MAPA PROPOSTO



Legenda

-
- Urbano
- Rural

5 0 5 10 15 20 km

Lei Urbano e Rural

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

De acordo com o Artigo 4º, Parágrafo Único da Lei Municipal Nº 7.167 de 28 de Março de 2014, que instituiu o Plano Diretor de Petrópolis, o Poder Executivo deve rever a delimitação das áreas urbanas e rurais do Município, demarcando-as em mapa, de modo a orientar os trabalhos censitários do IBGE e a aplicação do Código Tributário Municipal.

Essa providência decorre do significativo crescimento urbano de Petrópolis, verificado em levantamentos de campo e nos processos de licenciamento de loteamentos e empreendimentos residenciais, comerciais e industriais.

Art. 32 - § 2º - Código Tributário Nacional:

“A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.”

Lei Urbano e Rural

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excepcionalidade:

Por outro lado, a excepcionalidade de não cobrança do IPTU sobre imóveis localizados em áreas urbanas mas onde se desenvolvam atividades de caráter rural, com finalidade econômica, está baseada no art. 116 da Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo - LUPOS.

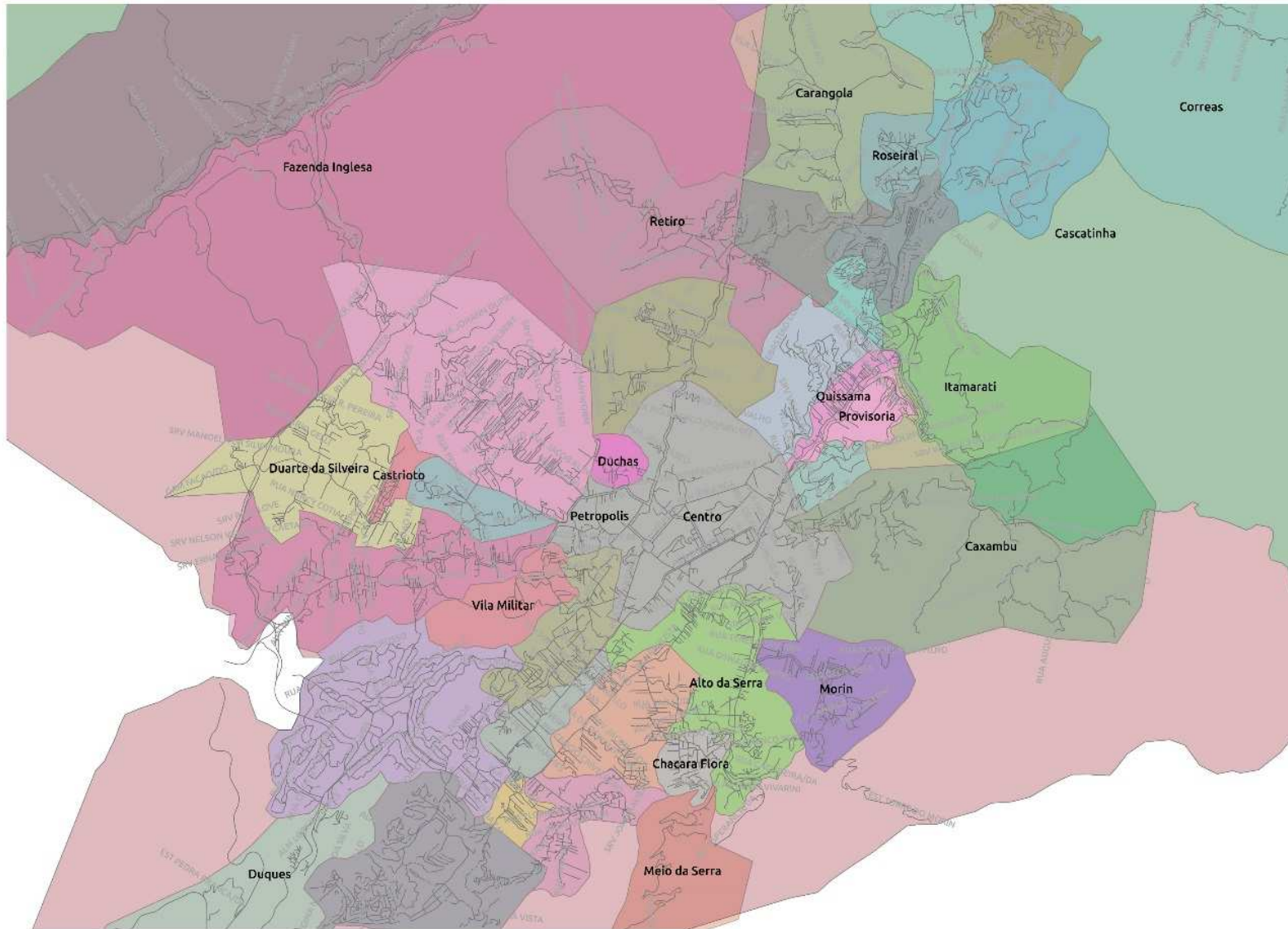
[> Minuta do Projeto de Lei <](#)



Abairramento Formal

Abairramento Formal

DETALHE DA ÁREA CENTRAL





Banco de Datos Georeferenciados

Banco de Dados

DETALHE DA ÁREA CENTRAL

Lei que instituiu o Plano Diretor de Petrópolis - PDP, reza em seu Art. 6º :

“Para o planejamento da implementação do Plano Diretor, seu monitoramento e avaliação e transparência de gestão, será criado pelo município, num prazo de 180 dias a partir da publicação da presente Lei, um Banco de Dados Georreferenciados, que acumulará e disponibilizará os dados, informações, iconografia e mapas disponíveis e que vierem a ser criados, sobre os aspectos abordados neste Plano Diretor e demais documentos setoriais existentes ou que venham a ser elaborados, no âmbito municipal, constituído por todo acervo de dados municipais.”

Quantum-GIS

O **Quantum-GIS** é multiplataforma e compatível com os sistemas MAC OSX, ArcGIS, Kosmo SIG, Windows e Linux, TerraView etc.

As atualizações são constantes e incorporadas tão logo concluídas, sem necessidade de se esperar os "lançamentos anuais" dos sistemas pagos.

Ele dispõe de ajuda "on-line" tanto em termos de documentação e manuais, quanto em grupos de discussão de usuários. Pode ser instalado em sistema MAC OSX, WINDOWS, LINUX e ANDROID.

Esse é o sistema utilizado pelo INCRA, IBGE, ECT-Correios, IBAMA etc e, que adotamos na Prefeitura de Petrópolis.

Mapas Temáticos

- 1) Mapa básico contendo eixos dos logradouros, edificações, curvas de nível 1m, 5m e 50m, cursos de água;
- 2) Limites municipais e distritais;
- 3) Ortofotos
- 4) Dinâmica de ocupação
- 5) Abairramento (proposta para discussão)
- 6) AEIS
- 7) Áreas de abastecimento de Esgoto: ETEs, Bio-digestores (atuais e programados) e respectivas áreas de atendimento;
- 8) Reservatórios, poços (atuais e programados) e respectivas áreas de atendimento;
- 9) CRAS



Banco de Dados

PRODUTOS PRONTOS

10. Escolas
11. Linhas de Transmissão e sub-estações;
12. Parques Naturais
13. Percurso das Linhas de Transmissão de Energia Elétrica
14. Plano Koeller
15. Pontes
16. Postos de Saúde
17. Postos Policiais
18. Áreas de risco
19. Setores Censitários IBGE
20. Sistema Viário Estruturante
21. Tombamento (IPHAN, INEPAC e PMP imóveis perímetros e entornos)
22. Zoneamento da APA
23. Zoneamento da Lupos

Banco de Dados

DECRETO DE CRIAÇÃO

**O PREFEITO MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS,
no uso da atribuição que lhe são
conferidas e, tendo em vista o disposto
no Art. 6º da Lei nº 7.167 DE 28 de
Março de 2014.**

DECRETA

Art. 1º Fica instituído, no âmbito da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico – SPE, o Banco de Dados Gerenciais Georeferenciados – BDGG, com os seguintes objetivos:

[> MINUTA DE DECRETO \(continuação\)<](#)



Instrumentos Urbanísticos

Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

Uma série de instrumentos urbanísticos, previstos no Estatuto das Cidades, **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, foram incorporados a Lei do Plano Diretor de Petrópolis:

CAPÍTULO II

Dos Instrumentos da Política Urbana

SEÇÃO I

Dos instrumentos em geral

Art.4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

...

V – Institutos Jurídicos e Políticos

Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

- a) desapropriação;
- g) concessão de direito real de uso;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- m) direito de preempção;
- n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- o) transferência do direito de construir;
- p) operações urbanas consorciadas;



Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

Seção II

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Seção III

Do IPTU progressivo no tempo

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos

Seção VIII

Do direito de preempção

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Seção X

Das operações urbanas consorciadas

Seção XI

Da transferência do direito de construir

Seção XII

Do estudo de impacto de vizinhança

Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

CAPÍTULO III

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;
- II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;
- III – sistema de acompanhamento e controle.

Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

Conforme disposto no novo Plano Diretor, tais instrumentos deverão ser regulamentados, em **Leis específicas**, de maneira a definir os seus locais de aplicabilidade.

CAPÍTULO IV – Instrumentos Urbanísticos

Art. 45. Para efeito de implantação do disposto no presente Plano Diretor, serão utilizados os instrumentos apresentados nas seções deste capítulo, cuja aplicabilidade e localização, serão regulamentadas em Leis específicas.

CAPÍTULO V - Locais de Aplicabilidade

Art. 87. Nas leis que regulamentarão os Instrumentos Urbanísticos acima instituídos deverão ser delimitadas em mapa, as respectivas áreas de aplicabilidade, de modo compatível com as políticas de organização do território e de desenvolvimento urbano, devidamente expressas na LUPOS.



Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

.

Com a finalidade de dar efetividade à aplicação desses instrumentos, em relação aos Objetivos e Diretrizes do PDP, e dar eficácia aos instrumentos em si, optou-se por agrupá-los articuladamente por área de aplicabilidade, criando uma sinergia positiva e acelerando o processo de implementação pretendido.

Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

Quando em uma determinada área infraestruturada, onde se encontrem imóveis sem utilização ou sub-utilizados, e se pretenda dinamizar a ocupação, sugere-se a aplicação conjugada e seqüencial dos seguintes instrumentos: Utilização Compulsória; Imposto Predial Progressivo; Direito de Preempção e Desapropriação por Títulos Públicos.

Da mesma maneira, numa área da cidade, onde se encontrem imóveis de bom tamanho de propriedade de poucos, com restrições legais de construção e seja conveniente promover o seu adensamento, será possível aplicar alternativamente os instrumentos de Concessão Onerosa do Direito de Construir ou desenvolver um projeto de Empreendimento Público/Privado.



Instrumentos Urbanísticos

LOCAIS DE APLICABILIDADE

Estratégia Proposta

Minuta de Lei a ser encaminhada ao Legislativo, configurando uma Emenda à Lei nº Lei nº 7.167/14.

O PDP prevê Leis específicas de regulamentação para cada Instrumento Urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

Obrigado!!!