

## PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DE PERÍMETROS URBANOS (PU)

### Critérios para a definição dos Perímetros Urbanos (PU)

#### IMPEDIMENTOS AMBIENTAIS

São características ambientais de cada local que, devido a legislação, impedem a criação e expansão de novos perímetros urbanos. No caso de Brumadinho, como demonstrado no mapa abaixo, os principais impedimentos ambientais são:

##### Parques, monumentos e reservas fora do perímetro urbano existente:

- Parque Estadual da Serra do Rola Moça;
- Monumento Natural Mãe D'água;
- Reservas Particulares de Patrimônio Natural.

##### Área na qual não é permitida a expansão do perímetro urbano:

Consiste nos locais que atualmente estão fora do perímetro urbano vigente e estão inseridos nas zonas de amortecimento de:

- Parque Estadual da Serra do Rola Moça;
- Monumento Natural Mãe D'água;
- Monumento da Serra da Moeda.

No caso da existência desses impedimentos ambientais em locais nos quais já existam perímetro urbano, mas sem ocupação consolidada, os impedimentos funcionam como condicionantes ambientais, indicando onde não é apropriado a ocorrência de perímetros e/ou ocupações urbanas.

No caso da existência desses impedimentos ambientais em locais nos quais já existam perímetro urbano e ocupação consolidada, esses impedimentos vão influenciar o zoneamento urbano proposto.

#### CONDICIONANTES AMBIENTAIS

São características ambientais de cada local que, apesar de não impedirem a criação e expansão de novos perímetros urbanos, indicam locais onde não é apropriado a ocorrência de perímetros e/ou ocupações urbanas. No caso de Brumadinho, como demonstrado no mapa abaixo, as principais condicionantes ambientais são:

##### Grandes rios e reservatórios de água:

- Represa do Rio Manso;
- Rio Paraopeba.

##### Áreas de proteção ambiental:

- APE - Rio Manso;
- APE - Águas Claras;
- APA - Paz Inhotim;
- APA - SUL.

##### Áreas de risco:

- cenários hipotéticos de ruptura das barragens de mineração e a área estimada de influência da Barragem do Manso;
- alta suscetibilidade à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa;
- alta suscetibilidade à ocorrência de processos de inundação.

##### Áreas já mineradas:

Compreende as áreas das mineradoras.

No caso dessas condicionantes se aplicarem a áreas com ocupação consolidada, o zoneamento urbano devem restringir o adensamento, visando um maior grau de proteção ambiental, maior segurança social e melhor qualidade de vida.

#### CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO EXISTENTE

No caso dos locais com ocupação existente, a demarcação dos perímetros urbanos visa reconhecer a realidade existente, buscando demarcar áreas com:

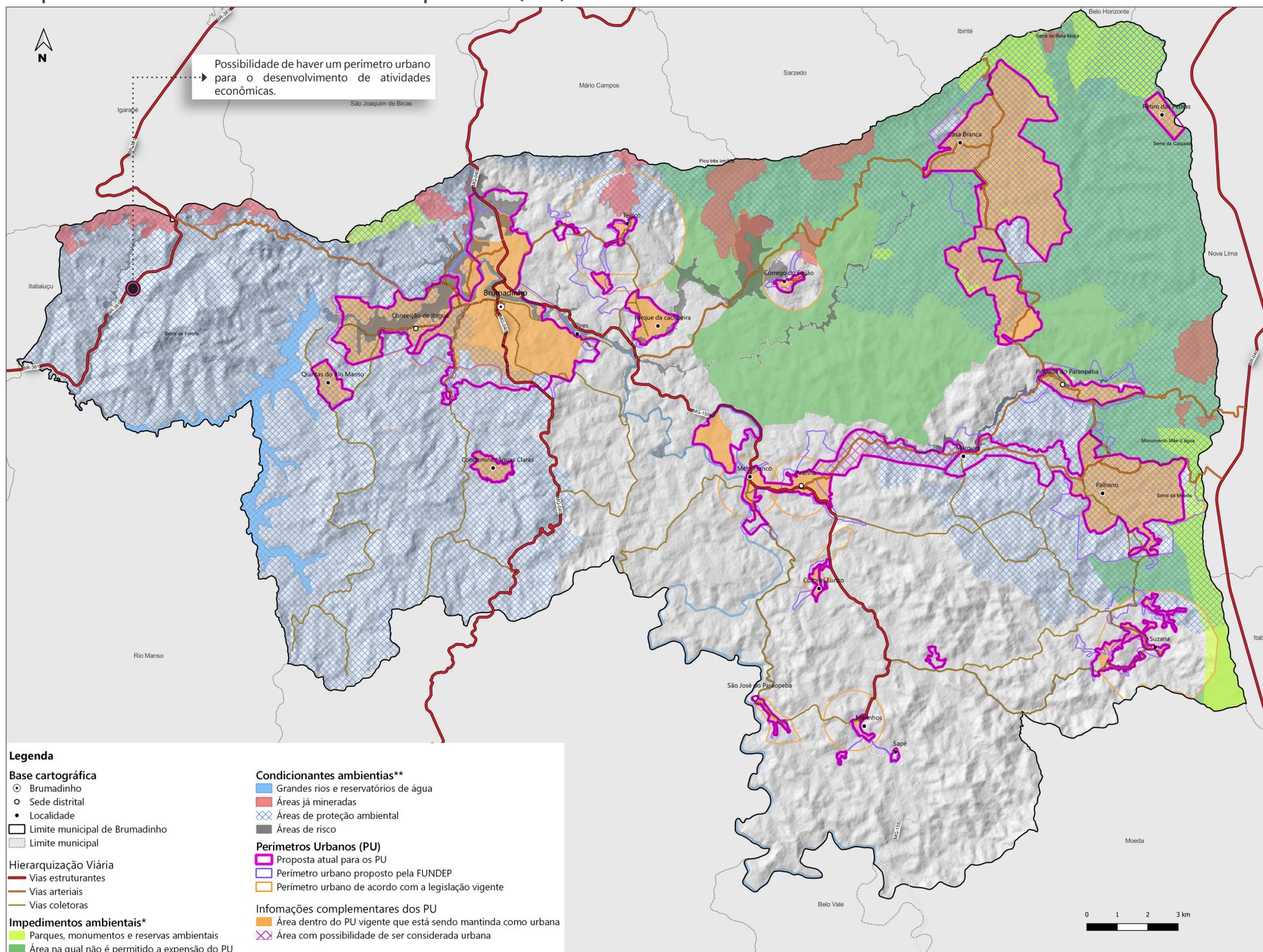
- Presença de terrenos pequenos – lotes menores que 20.000m<sup>2</sup>;
- Presença de infraestrutura urbana: iluminação pública, pavimentação, redes de saneamento (água e esgoto) etc;
- Presença de comércio e serviços: mercearia, padaria, bar, escola, posto de saúde, etc;
- Ocupações que devido a quantidades moradias necessitam da presença das características anteriores.

#### FUTURO DA CIDADE

Por fim são avaliadas as necessidades para o futuro de cada região e do município como um todo, visando que as áreas urbanas atendam:

- As funções previstas em cada Macrozona;
- As necessidades e desafios referente à implantação de infraestruturas;
- As necessidades de implantação de equipamentos públicos;
- O desenvolvimento econômico e de centralidades;
- As necessidades e desafios referente aos meios de circulação, sistema viário e conexão entre as diversas localidades;
- Os vetores de expansão urbana;
- A viabilidade de áreas adequadas para habitação;
- A identificação de áreas com aptidão agrícola;
- A capacidade de suporte do território.

### Mapa de Perímetros Urbanos Propostos (PU)



\* O quadro de Impedimento Ambientais, acima, é dedicado à explicação dessas informações. \*\* O quadro de Condicionantes Ambientais, acima, é dedicado à explicação dessas informações.

#### ESCLARECIMENTOS IMPORTANTES

A existência de locais do município que não estejam demarcados como áreas urbanas, mas apresentem características urbanas, sobretudo em relação ao tamanho dos terrenos, gera uma situação de irregularidade.

Nesses casos, as famílias não conseguem acesso aos serviços e benefícios específicos das áreas rurais nem das áreas urbanas, como iluminação pública, escritura do terreno e linhas de crédito.

Além disso, quando esses locais estão dentro do perímetro urbano, o Poder Público pode utilizar várias ferramentas para o controle de loteamento, ocupação e uso dos imóveis. Esse controle vem a possibilitar que a cidade cresça de acordo com a função social determinada para cada espaço, evitando um crescimento irregular ou não desejado.

Vale ressaltar que, ao reconhecer uma área como urbana, aumenta-se o poder de pressão popular em relação ao Poder Público quanto à prestação de serviços públicos e implantação de infraestrutura urbana

Também podemos ressaltar as seguintes informações:

- A alteração de determinada área do município de zona rural para zona urbana não é suficiente, por si só, para fazer incidir o IPTU sobre os imóveis dessa área. É necessário mudar o uso, ou seja, deixar de ser uma fazenda ou sítio e passar a ter uso urbano.
- Atualmente, nas áreas que já têm uso urbano o IPTU pode ser cobrado, mesmo estando em área rural.
- Não se perde o direito de aposentar como Produtor Rural, se você está morando em uma área urbana.
- A irregularidade fundiária pode ser resolvida, garantindo o acesso à escritura do lote e às linhas de crédito.

#### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Perímetro urbano de acordo com a legislação vigente	91,02 km <sup>2</sup>
Perímetro urbano proposto pela FUNDEP	84,32 km <sup>2</sup>
Proposta atual para os Perímetros Urbanos	69,00 km <sup>2</sup>

Ao consultar as legislações indicadas abaixo, é possível entender mais sobre perímetros urbanos, áreas urbanas e usos urbanos:

- Lei Federal 6766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal 10.275/2001, Estatuto da Cidade;
- Lei Federal 12.651/2012, Código Florestal;
- Lei Federal 5.172/1966, Normas Gerais de Direito Tributário.