

# Baldim



---

PRODUTO 2

RELATÓRIO PRELIMINAR DOS PLANOS DIRETORES E  
LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS BÁSICA EM VIGOR

---

FEVEREIRO/2017



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM

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 BALDIM

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.

Hidelano 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 BALDIM**

Geraldo José da Silva, Representante do Poder Executivo

Claudia de Castro Rosa, Representante do Poder Executivo

Flávio Caires, Representante do Poder Executivo

Nadir Santos, Representante do Poder Executivo

Joel Ferreira Martins, Representante do Poder Legislativo

Licanor Lopes da Silva, Representante do Poder Legislativo

Márcio Antônio dos Reis, Representante da Sociedade Civil

José Luiz Torres, Representante da Sociedade Civil

Suely Martins Silvério, Representante da Sociedade Civil

Álvaro Luiz Queiroz Santi, Representante da Sociedade Civil

Marco Antônio Henriques, Representante da Sociedade Civil

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

ARMBH – Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

CBH – Comitê da Bacia Hidrográfica

CEDEPLAR – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional

CONCIDADE – Conselho Municipal da Cidade

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

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

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

GA – Grupo de Acompanhamento

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

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 sobre a propriedade predial e territorial urbana

MZ – Macrozoneamento

MZRMBH – Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico

RMBH – Região Metropolitana de Belo Horizonte

SEDRU – Secretaria de Desenvolvimento Regional, Política Urbana e Gestão Metropolitana

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZEU – Zona de Expansão Urbana

ZIM – Zonas de Interesse Metropolitano

ZPAM – Zona de Proteção Ambiental

ZUC – Zona Urbana Consolidada

ZUI – Zona Urbanizada Industrial

## LISTA DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1 - Macrozoneamento do município de Baldim .....                 | 22 |
| Figura 2 - Zoneamento da sede municipal do município de Baldim.....     | 25 |
| Figura 3: Zoneamento urbano do povoado de Manteiga.....                 | 27 |
| Figura 4: Zonas de Interesse Metropolitano e o Município de Baldim..... | 45 |

## LISTA DE TABELAS

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1: Parâmetros urbanísticos segundo o Plano Diretor de Baldim .....   | 24 |
| Tabela 2: Relação de Zonas previstas pelo Plano Diretor do Município de Baldim<br>.....                           | 27 |
| Tabela 3 - Relação de instrumentos de política urbana previstos pelo Plano<br>Diretor do Município de Baldim..... | 29 |

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>APRESENTAÇÃO.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>1 PANORAMA GERAL DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS .....</b>                               | <b>16</b> |
| <b>2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>3 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>4 IDENTIFICAÇÃO DE CONVERGÊNCIAS E DISCREPÂNCIAS EM RELAÇÃO AO PDDI/MZ .....</b>                     | <b>37</b> |
| 4.1 Habitação .....   | 38        |
| 4.2 Agricultura .....   | 39        |
| 4.3 Mobilidade.....   | 40        |
| 4.4 Meio Ambiente e Cultura.....  | 42        |
| 4.5 Zonas de Interesse Metropolitano e a Trama Verde-Azul .....   | 45        |
| <b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>  | <b>47</b> |
| <b>6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>  | <b>48</b> |
| <b>7 APÊNDICE 1 – MAPAS DAS MACROZONAS URBANAS DOS DISTRITOS E POVOADOS DO MUNICÍPIO DE BALDIM.....</b> | <b>49</b> |

## **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 Baldim, nos termos da Cláusula Terceira do Contrato nº 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

Baldir com todos os itens relacionados abaixo organizados e dispostos nesta forma:

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

## **1 PANORAMA GERAL DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS**

A legislação urbanística atualmente vigente no Município de Baldim é estabelecida principalmente pelo Plano Diretor, instituído pela lei complementar nº 1082 de outubro de 2012. De modo complementar, a Lei Orgânica Municipal atribui às instâncias e instituições municipais responsabilidades que rebatem diretamente na dinâmica territorial local e metropolitana. O município de Baldim ainda possui dois planos específicos e setoriais que são considerados importantes para a análise da legislação urbanística, em especial o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e o Código de Posturas municipal.

O Plano Diretor vigente em Baldim foi elaborado em 2012, em parceria com o Governo Estadual, através da Agência de Desenvolvimento Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Durante a audiência pública de lançamento da atualização do Plano Diretor no município, realizada em 07 de novembro de 2016, foi informado que a empresa Geoline teria sido contratada para a análise e elaboração de um processo de atualização do Plano Diretor Municipal, principalmente para a complementação exigida pelo artigo 42-b, incorporado à lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade. No entanto, considerando que esse estudo ainda não foi aprovado pela câmara municipal, tal atualização não foi aqui considerada.

Em relação às demais legislações direta ou indiretamente urbanísticas foram consideradas: 1) a Lei Orgânica Municipal de Baldim, aprovada em 1990 e atualizada em 2009; 2) O Plano Municipal de Saneamento Básico, estabelecido pela lei nº 11.445, de 05 de janeiro de 2007 (requisito fundamental para acesso a recursos de saneamento pelos municípios brasileiros); 3) o Código de Posturas da prefeitura de Baldim, atualizado pela Ementa nº 001, de 26 de outubro de 2010.

Antes de aprofundar no detalhamento e análise desse conjunto de leis municipais, cabe destacar que a participação municipal (em seus segmentos

executivo e legislativo) junto ao processo de elaboração desse relatório foi de fundamental importância para a identificação das legislações urbanísticas básicas em vigor, bem como para o esclarecimento de dúvidas em relação às mesmas. Nesse sentido, especificamente sobre o município de Baldim, é válido salientar que as normas e as leis não se encontram disponíveis em publicações digitais, de modo que seu acesso apenas foi possível a partir de um conjunto de ações que contaram com o suporte de diferentes representantes institucionais e sociais da região. Entre essas ações, cabe destacar:

- Disponibilização do conjunto de legislações existentes sobre o município, tanto antigas quanto as suas atualizações, seja via a indicação de sites, e-mails, ou na audiência pública realizada em 07 de Novembro de 2016, assim como no evento de capacitação realizado na UFMG nos dias 13 e 14 de Dezembro de 2016;
- Os membros do Grupo de Acompanhamento (GA) – principalmente do segmento executivo e legislativo – forneceram, em vários momentos, explicações sobre a legislação e acontecimentos políticos e administrativos pertinentes ao município, de forma a esclarecer o estado atual do mesmo em relação à gestão urbana.

## **2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR**

De maneira geral, o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Baldim apresenta os seguintes marcos urbanísticos obrigatórios: engloba o território do município como um todo (art. 2); delimita áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização (Art. 10 a 12); e prevê um sistema de acompanhamento e controle (Art. 55 a 59).

Em relação aos instrumentos de política urbana que se encontram previstos no Plano Diretor vigente, destaca-se a existência de avanços em relação ao conteúdo mínimo determinado pelo Estatuto da Cidade – especificados na Parte 02 deste relatório. Contudo, não foram localizadas leis ou outros marcos normativos específicos sobre a regulamentação desses instrumentos.

O Plano Diretor do Município de Baldim traz ainda diretrizes para diversas políticas setoriais ou específicas, apresentando-as em cinco capítulos: 1) Política Municipal de Habitação e de Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos; 2) Política Municipal de Saneamento; 3) Política Municipal de Mobilidade; 4) Política de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico e Social; 5) Política Municipal de Controle do Parcelamento, da Ocupação e do Uso do Solo.

O Plano Diretor de Baldim é estruturado em seis títulos e apresenta os conteúdos de forma progressiva em termos de complexidade, o que facilita sua leitura.

O título I apresenta as disposições preliminares e dispõe sobre as diretrizes gerais do Plano Diretor, assim como reafirma a importância da Função Social da Propriedade e a necessidade de que a política de desenvolvimento urbano aconteça em acordo com a lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

O título II é dividido em cinco capítulos que apresentam diretrizes e prerrogativas que devem compor políticas setoriais.

O primeiro capítulo apresenta as diretrizes da política municipal de habitação e de regularização fundiária de assentamentos urbanos e estabelece como prioridade a adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS<sup>1</sup>.

O segundo capítulo dispõe sobre a Política Municipal de Saneamento e reconhece a necessidade, a partir da lei nº 11.445/2011, de estruturação da política municipal de saneamento básico, que contemplaria as políticas associadas ao abastecimento de água, à drenagem e manejo de águas pluviais urbanas, ao tratamento de esgotos sanitários domésticos e à política de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos. Os Incisos I e II do artigo 07 estabelecem a necessidade de elaboração e implantação do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e também do plano municipal de gestão integrada de resíduos

---

<sup>1</sup>. O PLHIS de Baldim teve sua elaboração iniciada em 2011, através de parceria com a Fundação Israel Pinheiro, mas não chegou a ser concluído.

sólidos. O PMSB de Baldim foi elaborado a partir da parceria com o CBH Rio das Velhas.

O terceiro capítulo do título II do Plano Diretor de Baldim estabelece as prioridades para a Política Municipal de Mobilidade, considerando, em seu inciso I, a necessidade de elaboração do Plano de Mobilidade Urbana e Classificação Viária, observadas as disposições da Lei Federal nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana.

O quarto capítulo das políticas setoriais versa sobre a política de meio ambiente e desenvolvimento econômico e social, apresentando as prioridades e contextos para o desenvolvimento social, econômico e ambiental do município. O art. 09 destaca ainda a importância de criação de unidades de conservação de interesse do município, com o fim promover a preservação e recuperação ambiental, sobretudo da “Serra de Baldim”, das grutas, das cavidades, das cachoeiras e dos Rios Cipó e Velhas.

O quinto e último capítulo do título II estabelece as diretrizes da política municipal de controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo, destacando a importância da regularização fundiária e ressaltando a necessidade em se garantir que a ocupação urbana se dê de maneira compacta e contígua, de forma a otimizar a infraestrutura existente ou a ser implantada.

O título III apresenta as normas gerais do regime urbanístico para o município de Baldim e é dividido em cinco capítulos, que dispõe, respectivamente, sobre: 1) macrozoneamento municipal de Baldim; 2) zoneamento urbano; 3) parcelamento do solo para fins urbanos; 4) ocupação do solo urbano; 5) usos urbanos.

O macrozoneamento municipal de Baldim é dividido em dois diferentes agrupamentos principais: macrozona rural e macrozona urbana. O artigo 11 estabelece como objetivos e atividades prioritárias das macrozonas:

I – Macrozona Rural I: Área localizada na bacia hidrográfica do Rio das Velhas, destinada prioritariamente ao uso rural e à

acomodação preferencial de equipamentos de porte significativo, tais como, cemitérios, aterros sanitários, estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgotos, etc.;

II – Macrozona Rural II: Área localizada na bacia hidrográfica do Rio Cipó destinada ao uso rural e à acomodação de equipamentos de suporte a atividades turísticas, tais como restaurantes, caixa eletrônico, comércio em geral, farmácia, hotéis-fazendas e pousadas;

III – Macrozona Rural III: Área predominantemente localizada na bacia hidrográfica do Rio Cipó destinada ao uso rural cuja função principal é a preservação e recuperação ambiental;

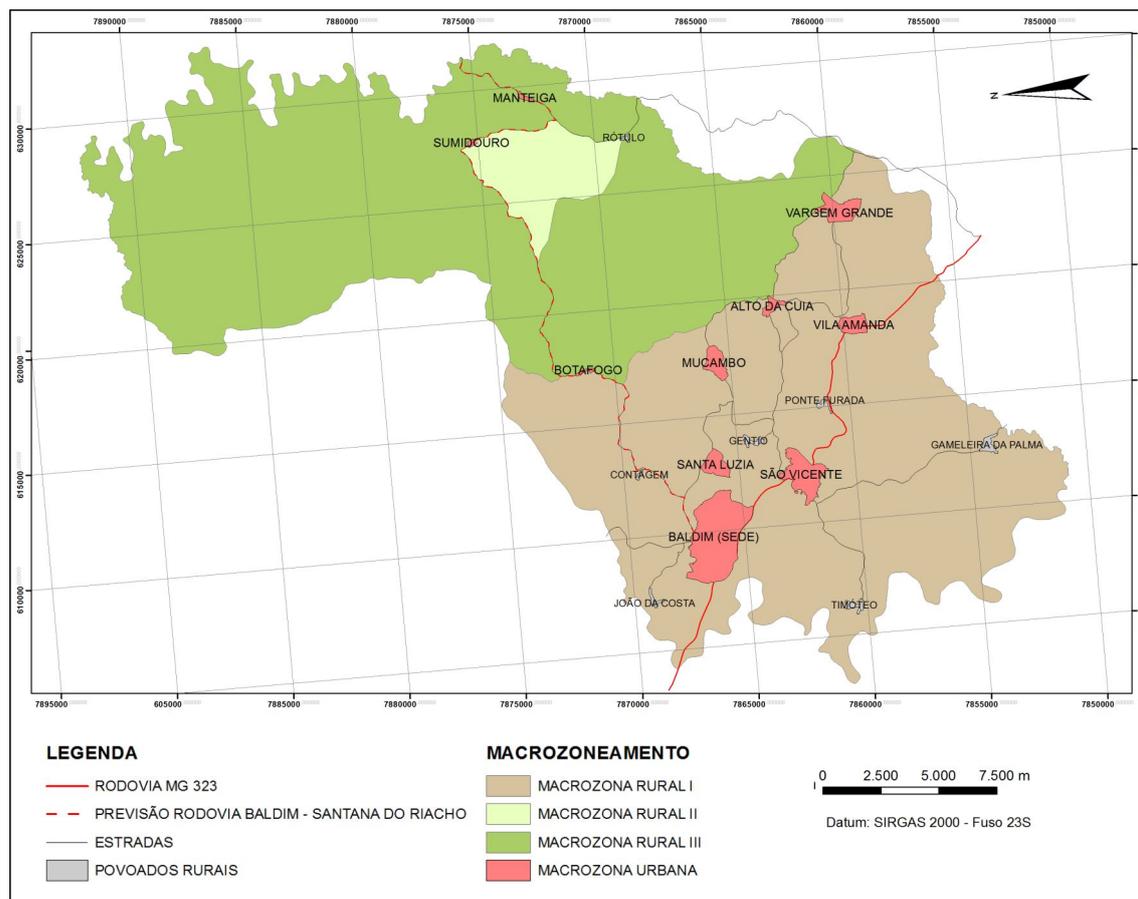
IV – Macrozona Urbana - Áreas delimitadas pelos perímetros urbanos da Sede do Município de Baldim, dos Distritos de São Vicente e de Vila Amanda e dos Povoados de Mucambo, Vargem Grande, Alto da Cuia, Santa Luzia, Sumidouro, Botafogo e Manteiga, descritos no Anexo II – Descrição dos Perímetros Urbanos;

§ 1º – Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas localizadas na Macrozona Urbana.

§ 2º – Os Povoados de Alto da Cuia, Botafogo, Manteiga, Mucambo, Santa Luzia e Sumidouro são delimitados como perímetros urbanos por esta Lei com o objetivo de possibilitar a regularização fundiária das ocupações urbanas consolidadas.

A figura 1 apresenta o mapa do macrozoneamento municipal de Baldim.

Figura 1 - Macrozoneamento do município de Baldim



Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2017

O Zoneamento Urbano é aplicado internamente às macrozonas urbanas e é dividido em sete principais categorias, cujas definições são apresentadas pelo artigo 13 do Plano Diretor. A finalidade de cada zoneamento e também seus respectivos parâmetros são de fácil entendimento, não havendo conflitos diretos entre as diretrizes e os parâmetros de diferentes tipologias. O Plano Diretor apresenta todos os mapeamentos específicos, tanto para a sede municipal, como também para os distritos e povoados.

I – Zona Urbana Consolidada – ZUC: são áreas predominantemente parceladas e ocupadas até a data de publicação desta lei;

II – Zona de Proteção Ambiental – ZPAM: são áreas destinadas à proteção de recursos hídricos e do meio ambiente natural e à

preservação da estabilidade de terrenos, nas quais são vedados o parcelamento e a ocupação do solo para fins urbanos, podendo-se implantar parques lineares para uso público e edificações destinadas, exclusivamente, aos serviços de apoio e de manutenção das referidas áreas;

III – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: são áreas destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, nas quais existe interesse público em promover a urbanização e a regularização fundiária de assentamentos urbanos consolidados ou em implantar empreendimentos habitacionais de interesse social em áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas.

IV – Zona Urbanizada Industrial – ZUI: são áreas destinadas ao uso industrial, contidas nos perímetros urbanos definidos em data anterior à publicação da Lei Federal Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que inseriu o art. 42 B à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;

V – Zona de Expansão Urbana I – ZEU I: são áreas predominantemente desocupadas contidas nos perímetros urbanos definidos em data anterior à publicação da Lei Federal nº 12.608, de 10 de abril de 2012, que inseriu o art. 42 B à Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;

VI – Zona de Expansão Urbana II – ZEU II: são áreas predominantemente desocupadas, destinadas ao uso industrial, inseridas no perímetro urbano por meio desta Lei;

VII – Zona de Expansão Urbana III – ZEU III: são áreas predominantemente desocupadas inseridas no perímetro urbano por meio desta Lei.

A tabela a seguir apresenta os parâmetros estabelecidos para os diferentes polígonos definidos no zoneamento da sede municipal. .

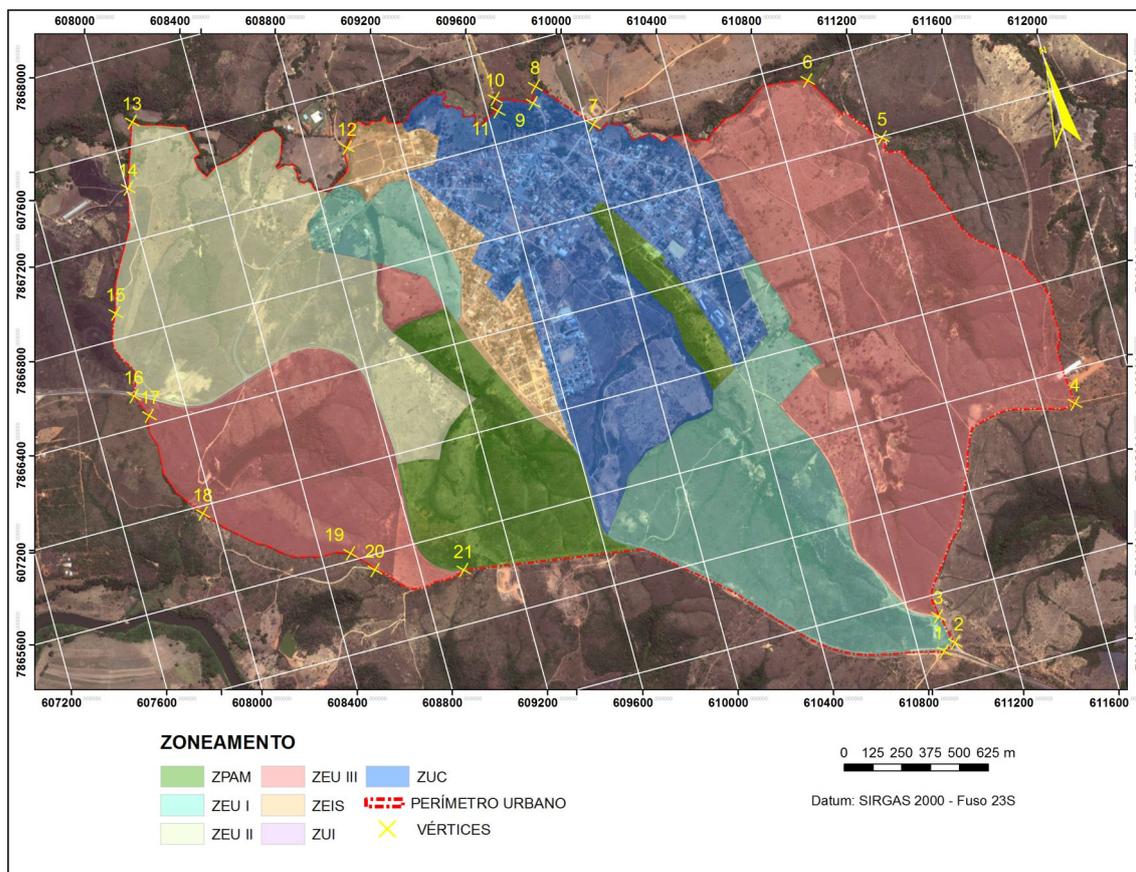
**Tabela 1: Parâmetros urbanísticos segundo o Plano Diretor de Baldim**

| <b>Zoneamento</b> | <b>Área mínima lote (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Frente Mínima (m)</b> | <b>Coefficiente de aproveitamento</b> | <b>Taxa de permeabilidade</b> |
|-------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| ZUC               | 300                                     | 10                       | 1                                     | 20%                           |
| ZEIS              | 125                                     | 5                        | 1                                     | 20%                           |
| ZEU I             | 1000                                    | 25                       | 0,3                                   | 15%                           |
| ZEU II            | 1000                                    | 25                       | 1                                     | 15%                           |
| ZEU III           | 1000                                    | 25                       | 0,3                                   | 15%                           |
| ZUI               | 300                                     | 10                       | 1                                     | 15%                           |
| ZPAM              | Não permitido loteamento                | -                        | 0,05                                  | 95%                           |

**Fonte: elaboração própria a partir de Baldim, 2012**

A sede do município de Baldim é inserida como uma macrozona urbana e apresenta diferentes tipos de zoneamento para o uso e ocupação do solo, considerando as áreas de ocupação já consolidada e também usos futuros propostos, como apresentado pela figura 2.

**Figura 2 - Zoneamento da sede municipal do município de Baldim**



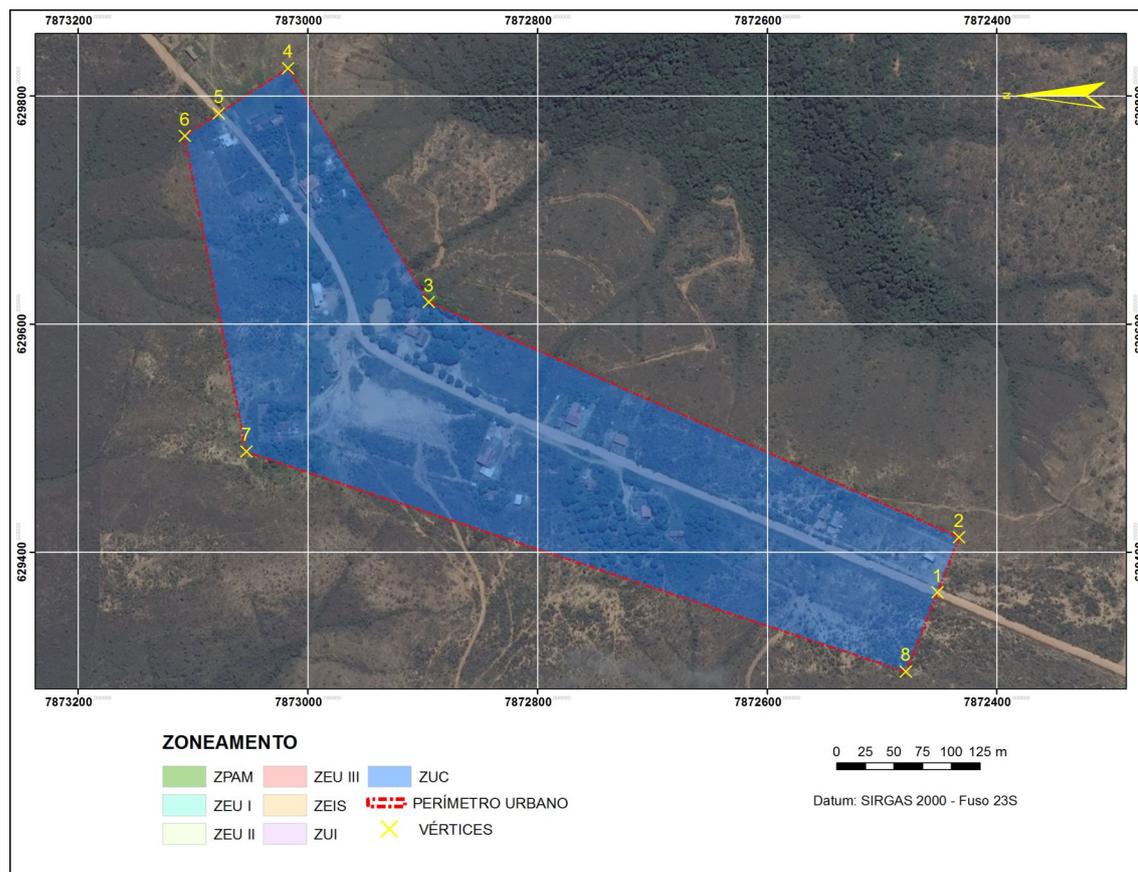
**Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016**

Conforme verificado na tabela 01 e na figura 02, acima apresentadas, percebe-se uma lógica de ordenamento territorial do centro do distrito sede, baseada em lotes de áreas e testadas com dimensões mínimas equivalentes a 300,00 m<sup>2</sup> e 10,00 m, respectivamente. Entende-se que tais padrões são similares àqueles destinados às populações de renda média residentes em Baldim e nos municípios do entorno. Tal situação, no entanto, não contempla os desdobros de lotes, situação recorrente em diferentes pontos da área central. Ainda com relação à Zona Urbana Consolidada – ZUC do distrito sede de Baldim, cabe destacar a presença de uma porção territorial não parcelada ao sul da área central que, de acordo com as normas urbanísticas vigentes, deverá obedecer aos parâmetros de áreas e frentes mínimas previstos.

À exceção das áreas classificadas como ZEIS, cujas áreas e frentes mínimas possuem dimensões inferiores (125,00 m<sup>2</sup> e 05,00 m), as demais zonas, sobretudo aquelas destinadas à expansão urbana, preveem lotes com áreas e frentes mínimas de maior dimensão (1000,00m<sup>2</sup> e 25,00m). Os levantamentos preliminares até aqui realizados apontam para uma possível discrepância entre essas dimensões e as demandas atuais do mercado imobiliário local, cujas discussões têm buscado, no âmbito municipal, o estabelecimento de Zonas de Expansão Urbana com áreas mínimas entre 200,00 m<sup>2</sup> e 250,00 m<sup>2</sup>.

O Plano Diretor estabelece zoneamentos específicos para dois distritos (São Vicente e Vila Amanda) e sete povoados (Mucambo, Vargem Grande, Alto da Cuia, Santa Luzia, Sumidouro, Manteiga e Botafogo). Os mapas específicos das macrozonas urbanas e dos povoados do Município de Baldim são apresentados pelos mapas constantes do apêndice 1 do referido plano. Os zoneamentos dos distritos e povoados utilizam de forma recorrente da categoria de Zona Urbana Consolidada (ZUC) que, segundo o inciso 1 do artigo 13 “são áreas predominantemente parceladas e ocupadas até a data de publicação desta lei”. Percebe-se, contudo, que em algumas áreas as formas de ocupação não estão ainda consolidadas, nos termos da lei, como apresentado pela figura 3.

Figura 3: Zoneamento urbano do povoado de Manteiga



Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2017

A tabela 2 apresenta o resumo da relação de zonas previstas pelo Plano Diretor do Município de Baldim e seu status em relação à previsão de diretrizes, territorialização e previsão de parâmetros. Destaca-se que, para os fins dessa síntese, considerou-se o Plano Diretor instituído pela Lei Complementar nº 1082 de outubro de 2012, sem alterações posteriores.

Tabela 2: Relação de Zonas previstas pelo Plano Diretor do Município de Baldim

| Zona         | Recebe diretrizes | Se encontra mapeada  | Recebe parâmetros  |
|--------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| <b>ZUC</b>   | SIM – Art. 13     | SIM – mapas em anexo | SIM – ART. 27 a 39 |
| <b>ZEIS</b>  | SIM – Art. 13     | SIM – mapas em anexo | SIM – ART. 27 a 39 |
| <b>ZEU I</b> | SIM – Art. 13     | SIM – mapas em anexo | SIM – ART. 27 a 39 |

|                |               |                      |                    |
|----------------|---------------|----------------------|--------------------|
| <b>ZEU II</b>  | SIM – Art. 13 | SIM – mapas em anexo | SIM – ART. 27 a 39 |
| <b>ZEU III</b> | SIM – Art. 13 | SIM – mapas em anexo | SIM – ART. 27 a 39 |
| <b>ZUI</b>     | SIM – Art. 13 | SIM – mapas em anexo | SIM – ART. 27 a 39 |
| <b>ZPAM</b>    | SIM – Art. 13 | SIM – mapas em anexo | SIM – ART. 27 a 39 |

**Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2017**

O título IV do Plano Diretor apresenta os instrumentos da política urbana e o art. 43 estabelece os instrumentos de política urbana de Baldim, a saber: I – plano plurianual; II – diretrizes orçamentárias e orçamento anual; III – gestão orçamentária participativa. O Plano Diretor não contém informações específicas sobre esses instrumentos, estabelecendo que serão regidos por legislação específica.

O inciso IV do mesmo artigo define os institutos tributários e financeiros e os institutos jurídico-urbanísticos. São institutos tributários e financeiros: a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, de acordo com o disposto no artigo 156, I, §1º, I e II da Constituição Federal de 1988; b) contribuição de melhoria; c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros. São institutos jurídico-urbanísticos: a) desapropriação; b) servidão administrativa; c) limitações administrativas; d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; e) instituição de unidades de conservação; f) concessão de direito real de uso; g) concessão de uso especial para fins de moradia; h) usucapião especial de imóvel urbano; i) demarcação urbanística; j) legitimação de posse; l) instituição de zonas de especial interesse social; m) direito de superfície; n) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; o) transferência do direito de construir; p) outorga onerosa do direito de construir; q) operações urbanas consorciadas; r) direito de preempção; s) consórcio imobiliário; t) estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV); u) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

O Plano Diretor de Baldim, de acordo com o parágrafo único do art. 43, estabelece que “os instrumentos mencionados neste artigo se regem pela

legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei”. Dessa forma, não é apresentada a regulamentação ou os parâmetros específicos de uso e aplicação para a maioria dos instrumentos e institutos criados pelo Plano Diretor.

A regulamentação específica é apresentada apenas para três instrumentos que são detalhados nos três capítulos pertencentes ao título IV, são eles: o direito de preempção (art. 44 a 47); a outorga onerosa de alteração de uso (art. 48 a 50); o estudo de impacto de vizinhança (Art. 51 a 54). Nesses três instrumentos, as especificidades apresentadas nos respectivos capítulos referem-se a quais zonas os instrumentos seriam aplicados e de que forma.

A seguir apresenta-se uma tabela com o resumo da relação de instrumentos disponíveis e a ocorrência de avanços relacionados à sua regulamentação no Município de Baldim.

**Tabela 3 - Relação de instrumentos de política urbana previstos pelo Plano Diretor do Município de Baldim**

| <b>Instrumento</b> | <b>Instrumentos previstos no Estatuto da</b> | <b>Previsão no Plano Diretor de Baldim</b> | <b>Avanço em sua regulament</b> |
|--------------------|--|--|---------------------------------|
|--------------------|--|--|---------------------------------|

|  | <b>Cidade</b>      |                  | <b>ação</b> |
|--|--------------------|------------------|-------------|
| Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios | SIM - Art. 5º e 6º | SIM - Art. 43    | NÃO         |
| IPTU Progressivo no Tempo                          | SIM - Art. 7º      | NÃO <sup>2</sup> | NÃO         |
| Desapropriação com Pagamento em Títulos            | SIM - Art. 8º      | NÃO              | NÃO         |
| Usucapião Especial de Imóvel Urbano                | SIM - Art. 9º a 14 | SIM              | NÃO         |
| Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia     | NÃO – MP 2220/2001 | SIM              | NÃO         |
| Direito de Superfície                              | SIM - Art. 21 a 24 | SIM              | NÃO         |
| Direito de Preempção                               | SIM - Art. 25 a 27 | SIM              | SIM         |
| Outorga Onerosa do Direito de Construir            | SIM - Art. 28 a 31 | NÃO              | NÃO         |

<sup>2</sup> O IPTU é apresentado no art. 43, mas é referenciado à Constituição de 1988 e não discute o instrumento “IPTU progressivo no tempo”.

---

|   |                    |                      |     |
|---|--------------------|----------------------|-----|
| Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo | SIM - Art. 29      | SIM - art. 48 a 50   | NÃO |
| Operação Urbana Consorciada                 | SIM - Art. 32 a 34 | SIM - Art. 168 e 169 | NÃO |
| Transferência do Direito de Construir       | SIM - Art. 35      | SIM                  | NÃO |
| Estudo de Impacto de Vizinhança             | SIM - Art. 36 a 38 | SIM - Art. 51 a 54   | SIM |
| Consórcio Imobiliário                       | SIM - Art. 46      | SIM                  | NÃO |
| Contribuição de Melhoria                    | NÃO - Art. 4º      | SIM                  | NÃO |

---

**Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2017**

O título V cria o sistema de gestão urbana democrática e, no que concerne à participação popular, a legislação urbanística vigente no Município de Baldim prevê algumas estruturas e instâncias de participação da população na gestão pública. O Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE) foi institucionalizado quando da publicação do Plano Diretor Municipal, em outubro de 2012, e se mostra como uma potencial e importante instância de diálogo para um planejamento participativo.

O Parágrafo único do Artigo 56 do Plano Diretor de Baldim estabelece que, a partir de sua criação, o CONCIDADE deverá incorporar os Conselhos de Habitação e de Transporte. Com base nos levantamentos até aqui realizados ressalta-se que esses Conselhos não se encontram, na atualidade, em pleno funcionamento. Já o artigo 58 estabelece que o CONCIDADE é composto de forma paritária por oito membros efetivos, além dos seus respectivos suplentes, organizados por segmentos, da seguinte forma: I – quatro representantes do Poder Público, sendo: a) três representantes do Poder Executivo; b) um representante do Poder Legislativo; II – quatro representantes de instituições da sociedade civil.

Os membros do CONCIDADE são eleitos durante a Conferência da Cidade que deve ser realizada a cada dois anos e que tem seus principais objetivos estabelecidos pelo artigo 61 do Plano Diretor Municipal de Baldim.

São objetivos da conferência da cidade: I – promover articulação entre os gestores públicos e a sociedade civil sobre assuntos relacionados com o planejamento territorial e a execução da política de desenvolvimento e de expansão urbana; II – mobilizar a população do Município para as questões relacionadas com a política de desenvolvimento e de expansão urbana, especialmente, habitação, mobilidade urbana, saneamento ambiental e planejamento e gestão do solo; III – estimular a participação popular de diversos segmentos para a formulação de proposições e melhorias nos planos e programas municipais.

O título VI apresenta as disposições finais e transitórias e, por meio do artigo 68, institui a revisão e a elaboração de diversas normas e legislações específicas que foram consideradas como complementares ao Plano Diretor. Essa legislação complementar não foi localizada nas consultas realizadas junto à administração municipal. Segundo o artigo 68, devem ser revistas e instituídas:

I – Lei que institua o projeto específico para as áreas localizadas na ZEU II e ZEU III, inseridas no perímetro urbano por esta Lei, conforme §§ 1º, 2º e 3º do art. 13 desta Lei;

II – Lei que institua o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável de assentamentos localizados em áreas urbanas, conforme o artigo 5º, III, desta Lei.

III – Lei municipal que defina as normas complementares e o prazo de vigência a serem observados para a aplicação do direito de preempção, conforme art. 44 desta Lei;

IV – Lei municipal específica que estabeleça as condições a serem observados na aplicação da outorga onerosa de alteração de uso, conforme art. 47 desta Lei;

V – Código de Obras.

VI – Decreto Municipal que estabeleça as normas complementares, os procedimentos administrativos e os prazos para a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme art. 51 desta Lei;

VII – Decreto Municipal que estabeleça as normas complementares necessárias ao funcionamento do CONCIDADE, conforme art. 57 desta Lei.

§ 2º - Deverá ser revista, em especial, a seguinte legislação:

I – Lei nº 146, de 20 de junho de 1981 e Lei nº 1044, de 18 de outubro de 2011, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos – loteamento e desmembramento;

II – Lei Complementar nº 966, de 29 de março de 2009, que dispõe sobre a organização, a estrutura orgânica e os procedimentos da Administração do Município de Baldim, conforme art. 54, parágrafo único, e arts. 62 a 64;

VII – Lei nº 993, de 01 de dezembro de 2010, que institui o Código de Posturas.

### **3 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

A seguir, é feita uma análise preliminar da legislação urbanística complementar ao Plano Diretor – especificada na Parte 02 deste relatório – com foco nas questões relacionadas à política urbana e à ordenação territorial do Município de Baldim.

A lei que dispõe sobre a organização, a estrutura orgânica e os procedimentos da Administração do Município de Baldim foi promulgada originalmente em 21 de março de 1990 e modificada pela lei 966/2009. A Lei Orgânica de Baldim apresenta as questões gerais da administração municipal estabelecendo, dentre outros aspectos, a competência do poder público local; a organização dos poderes do município; a composição e o papel da Câmara Municipal; as responsabilidades que cabem aos Secretários e demais Gestores Municipais; as finanças públicas e a ordem econômica.

As questões associadas ao planejamento urbano são indicadas na Lei Orgânica do município de Baldim como responsabilidade do executivo municipal, sem, no entanto, definir uma autarquia ou secretaria que exerça explicitamente essa atribuição. Reconhecendo a necessidade de atribuição das responsabilidades sobre o planejamento urbano a uma secretaria, o Plano Diretor vigente do município de Baldim estabelece, em seu artigo 66, algumas diretrizes para a revisão da estrutura orgânica e dos procedimentos da Administração Pública Municipal, com destaque para os incisos I a IV, que estabelecem as seguintes diretrizes:

I – criar órgão específico voltado ao planejamento e à gestão territorial, com atribuições para a execução da política de desenvolvimento e de expansão urbana e da política habitacional, tais como, a elaboração e o acompanhamento do Plano Diretor; o exercício do poder de polícia administrativa e o desenvolvimento de programas habitacionais;

II – incorporar os objetivos, as diretrizes e os instrumentos previstos nesta Lei às competências institucionais dos órgãos e

instituições que compõem a Administração Pública Municipal direta e indireta;

III – realizar a integração estratégica dos órgãos da Administração Pública Municipal que possuem interface com a política de desenvolvimento e de expansão urbana;

IV – revisão das atribuições conferidas às Secretárias existentes atualmente, de forma a suprir lacunas e desconformidades entre as atribuições anteriores e as necessidades oriundas das disposições desta Lei, bem como para suprir sobreposição de atribuições.

A Lei Orgânica do município de Baldim prevê uma série de instâncias de participação popular cuja implantação e operacionalização na prática precisam ser verificadas. Ao todo, a lei estabelece 20 conselhos de política pública, a saber: Conselho Municipal de Saúde; Conselho Municipal de Educação; Conselho Municipal de Alimentação Escolar; Conselho Municipal de Acompanhamento e Valorização do Magistério; Conselho Municipal de Cultura; Conselho Municipal de Patrimônio Histórico; Conselho Municipal de Assistência Social; Conselho Municipal da Criança, Adolescente e Idoso; Conselho Municipal Tutelar do Menor; Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social; Conselho Municipal de Planejamento e Orçamento; Conselho Municipal de Habitação; Conselho Municipal de Transporte; Conselho Municipal de Meio Ambiente; Conselho Municipal de Defesa Civil; Conselho Municipal de Defesa do Consumidor; Conselho Municipal de Segurança Pública; Conselho Municipal de Turismo; Conselho Municipal de Política de Administração e Remuneração de Pessoal.

Não foram localizados os decretos e as normatizações específicas para a atuação desses conselhos de política pública, como também não foi possível verificar sua atuação. Participantes do Grupo de Acompanhamento da revisão do Plano Diretor confirmaram atuação de dois conselhos: o Conselho Municipal de Saúde e o Conselho Municipal de Meio Ambiente.

O Código de Posturas da prefeitura de Baldim foi atualizado pela Emenda 001 em 26 de outubro de 2010 e possui um título específico sobre a aprovação de

loteamentos, mas define por meio do artigo 155 que: “os loteamentos a serem aprovados deverão atender às exigências dos órgãos competentes estadual, ambiental e SEDRU”.

Em atendimento à lei 11.445/2007, o município de Baldim teve a elaboração do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB), executada em parceria com o Comitê da Bacia do Rio das Velhas. O PMSB de Baldim apresenta um diagnóstico municipal bastante detalhado a partir de diferentes fontes de dados secundários e estabelece cenários futuros para as ações e necessidades de arranjos institucionais e de criação de estruturas jurídicas e políticas para a implementação das ações de saneamento básico no município.

O PMSB destaca ser necessário diversos níveis de programas e projetos para a melhoria e a sustentabilidade econômica, ambiental e social das políticas de saneamento básico. Em especial, o plano estabelece um conjunto de programas que foram considerados emergenciais (a serem desenvolvidos em 2015 e 2016) para o município, são eles: Programa de Desenvolvimento Institucional; Programa de Abastecimento de Água; Programa de Esgotamento Sanitário; Programa de Resíduos Sólidos; Programa de Drenagem Urbana.

O PMSB foi concluído em dezembro de 2014 e não foram localizadas informações sobre o andamento dos programas emergenciais, assim como não foi localizada a aprovação, enquanto lei, dos estudos do PMSB.

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

O Plano Diretor do Município de Baldim estabelece, de acordo com o parágrafo primeiro do artigo 26 que a aprovação de *“projetos de loteamento e de desmembramento depende do exame e da anuência prévios da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – Agência RMBH”*, conforme determina a Lei Federal 6766 de 1979. Portanto, apesar de se tratar de uma questão que merece ser mencionada por envolver os níveis local e metropolitano, ela não diz respeito diretamente a uma convergência com proposta do PDDI ou do MZ-RMBH.

Em um paralelo entre a legislação urbanística vigente no Município de Baldim e as políticas propostas pelo PDDI-RMBH e o Macrozoneamento (MZ-RMBH) é possível apontar linhas consonantes, entre as quais se destacam algumas dimensões territoriais que estão relacionadas aos seguintes temas: Habitação; Agricultura; Mobilidade; Meio Ambiente; Cultura; Trama Verde-Azul e Zonas de Interesse Metropolitano.

#### **4.1 Habitação**

Segundo dados de 2010, elaborados pela Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional do Município de Baldim alcançava 248 unidades habitacionais. Por sua vez, a população atual do Município estimada pelo IBGE é de 8.061 habitantes. Logo, comparativamente aos outros Municípios da RMBH, o quadro da situação habitacional em Baldim parece não se enquadrar entre os casos de gravidade mais extremos.

No entanto, a questão habitacional se coloca como uma questão importante a ser tratada na revisão do Plano Diretor, considerando a presença de assentamentos informais e irregulares na região. Esse fato foi destacado durante as oficinas para elaboração do Macrozoneamento metropolitano que indicaram a existência de problemas associados a loteamentos irregulares, principalmente na sede municipal de Baldim. (Macrozoneamento, produto 02. p 352).

A Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede, do PDDI-RMBH, possui como um dos objetivos “garantir o estoque de áreas públicas, além da delimitação de ZEIS e áreas privadas, para a implementação de programas de habitação de interesse social nas centralidades e em suas proximidades” (PDDI-RMBH, pg.1277). Estão em consonância com os objetivos específicos desta Política, as políticas setoriais que dizem respeito ao tema da habitação no Plano Diretor de Baldim. O Plano Diretor indica, no capítulo I do título II, que é essencial o levantamento de dados referentes à habitação e ainda a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

## 4.2 Agricultura

De acordo com o Censo Agropecuário de 2006, o Município contava com 463 estabelecimentos agropecuários que correspondiam a 34.646 hectares de uso rural e produtivo no município. O Plano Diretor vigente não incorpora definições específicas sobre a produção rural do município, à exceção do inciso IV do artigo 9, que estabelece como diretriz para o meio ambiente e o desenvolvimento econômico do município “incentivar e divulgar a produção de hortifruticultura e facilitar o seu escoamento”.

A importância da produção rural para a economia municipal é também reafirmada na seguinte passagem do produto 2 do Macrozoneamento metropolitano:

No extremo norte, Baldim e Jaboticatubas apresentam ainda grandes extensões de zona rural, fornecedoras de produtos agrícolas que abastecem a RMBH e com atividade agropecuária. A guisa de exemplo, o município de Baldim comercializou, no ano de 2013, quase 7 mil toneladas de produtos agrícolas, de acordo com a CEASA, com destaque para a produção de pepino, sendo que a participação deste setor no PIB municipal de 2011 foi de 23% (IBGE) (Macrozoneamento, produto 02. p 70).

Importante destacar ainda que a indústria de beneficiamento de bens alimentícios, em especial a de doces, é muito forte na estrutura econômica do município e está diretamente associada à produção agrícola. A importância de fortalecimento desse setor foi reafirmada em diferentes momentos durante a audiência pública de lançamento da revisão do Plano Diretor e também durante o curso de capacitação para o Grupo de Acompanhamento; questão esta que já havia sido abordada durante as oficinas de elaboração do Macrozoneamento Metropolitano.

Indústria de produção de doces em Baldim (...) transformar as fábricas de doce em polo – conseguir uma indústria pra lá e aumentar a oferta de emprego – polo do doce, indústrias de doce (Macrozoneamento, produto 02. p 358).

### **4.3 Mobilidade**

Uma das políticas apresentadas pelo PDDI-RMBH, inserida na proposta reestruturação territorial metropolitana, é a Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede, a qual prevê a conexão em rede entre os municípios metropolitanos através de um sistema de mobilidade metropolitano também em rede. São vários os transbordamentos que essa política poderá trazer para o município de Baldim.

Cabe destacar a publicação da Lei 12.587/2012, que instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana. Nela está estabelecido um prazo de seis anos para a realização de um Plano de Mobilidade Urbana para aqueles Municípios que são obrigados à realização do Plano Diretor (Art. 24), que é o caso dos Municípios da RMBH, sendo que, ficam impedidos de receber os repasses federais destinados às políticas de mobilidade urbana os Municípios que não cumprirem essa determinação.

Dentre os principais pontos dessa Política se encontram a prioridade dos modos de transporte não motorizados e dos serviços públicos coletivos sobre o transporte individual motorizado e o direito dos usuários de participarem do planejamento, da fiscalização e da avaliação da política local de mobilidade urbana.

O capítulo III do Plano Diretor de Baldim apresenta diretrizes gerais para uma política municipal de mobilidade, estabelecendo como importante a elaboração do Plano de Mobilidade Urbana e Classificação Viária para o município. O inciso 6 do artigo 8 do Plano Diretor de Baldim também incorpora a necessidade de articulação das viagens intermunicipais, ao estabelecer que é prioridade “incentivar conectividade entre os municípios de Baldim e os seguintes: Sete Lagoas, via Jequitibá; Santana do Riacho; Belo Horizonte; Funilândia, pelo antigo acesso”.

Importante destacar que essa proposta de articulação da dinâmica de mobilidade também apareceu como proposta durante as oficinas do Macrozoneamento Metropolitano:

Mobilidade no eixo norte - Passagem alternativa de acesso a BR-040 pela MG 020, passando por Taquaraçu, Jaboticatubas e Baldim, como uma forma de desafogar o trânsito da 040 e trazer, junto com a mobilidade, uma maior atratividade para atividades econômicas dos municípios (Macrozoneamento, produto 02. p 302).

“[...] dentre os municípios, aqueles com maior proporção de viagens intramunicipais são os mais periféricos e menores, como Baldim (98,2%), Itaguara (97,1%) e Nova União (94,7%), de forma que altas proporções de viagens intramunicipais podem indicar, por um lado, autonomia, mas, por outro lado, também pode ser um indicador de isolamento”. (Macrozoneamento, produto 03. p 243)

#### **4.4 Meio Ambiente e Cultura**

A legislação urbanística vigente no Município de Baldim apresenta diferentes diretrizes no que tange à gestão e proteção ambiental no território municipal, como é o caso do Capítulo IV do Plano Diretor que estabelece a política de meio ambiente e desenvolvimento econômico e social para o município

O Artigo 9 do Plano Diretor apresenta em seus nove incisos as diretrizes para o meio ambiente e para o desenvolvimento econômico no município:

I – criar e incentivar a criação de unidades de conservação, com o fim promover a preservação e recuperação ambiental, sobretudo da “Serra de Baldim”, das grutas, das cavidades, das cachoeiras e dos Rios Cipó e Velhas;

II – incentivar o turismo ecológico tendo como rota as Grutas, as Cachoeiras, a Serra do Baldim, o Rio Cipó e o Rio das Velhas;

III – incentivar e divulgar a produção dos doces tradicionais do Município e facilitar o seu escoamento;

IV – incentivar e divulgar a produção de hortifruticultura e facilitar o seu escoamento;

V – investir em educação, incluindo provimento/manutenção de escolas públicas municipais capazes de atender à demanda populacional do município;

VI – proteger o patrimônio histórico-cultural do Município, promovendo-se o reconhecimento, o registro e o tombamento de bens imateriais e materiais;

VII – promover ações de educação ambiental, com o fim de favorecer a preservação ambiental;

VIII – proteger os recursos hídricos.

IX – incentivar concessionárias a prover cobertura telefônica e de internet em todo o território municipal;

As diretrizes de Meio Ambiente do Plano diretor envolvem diferentes instituições e instâncias da estrutura orgânica do município de Baldim, que possui ainda uma secretaria de meio ambiente e o conselho municipal de Meio Ambiente.

Os estudos do Plano Municipal de Saneamento Básico identificaram ainda, que o “município de Baldim realiza a disposição final dos Resíduos Sólidos Urbanos no lixão municipal. As demais formas de disposição final dos resíduos são a queima, que corresponde a 22,18% dos domicílios, seguida pela disposição em terrenos baldios, que corresponde a 0,71% dos domicílios” (COBRAPE, 2014).

No processo de elaboração do MZ-RMBH, não foram localizadas unidades de conservação ambiental criadas e implementadas pela gestão pública municipal junto ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação. Existe a previsão de uma unidade de conservação na região conhecida como “Serra do Baldim” que foi apresentada nas oficinas do Macrozoneamento metropolitano, mas para a qual não foi localizado documento legal de criação ou proposta técnica estruturada.

As diretrizes de meio ambiente apresentadas no MZ-RMBH também têm rebatimento nas políticas culturais do município, com destaque para as áreas cársticas, com suas grutas e potenciais turísticos, bem como para o patrimônio cultural e histórico do município.

Desejo de fomento do turismo nas grutas de Baldim, no Planalto da Jaguará, em Matozinhos e na Estrada Real; (Macrozoneamento, produto 03. p322)

Patrimônio cultural: Igreja do Rótulo (mais antiga da região) e diversas grutas – Baldim (Macrozoneamento, produto 02. p 356).

Turismo na região de Baldim precisa ser mais explorado (grutas); (Macrozoneamento, produto 02. p 357).

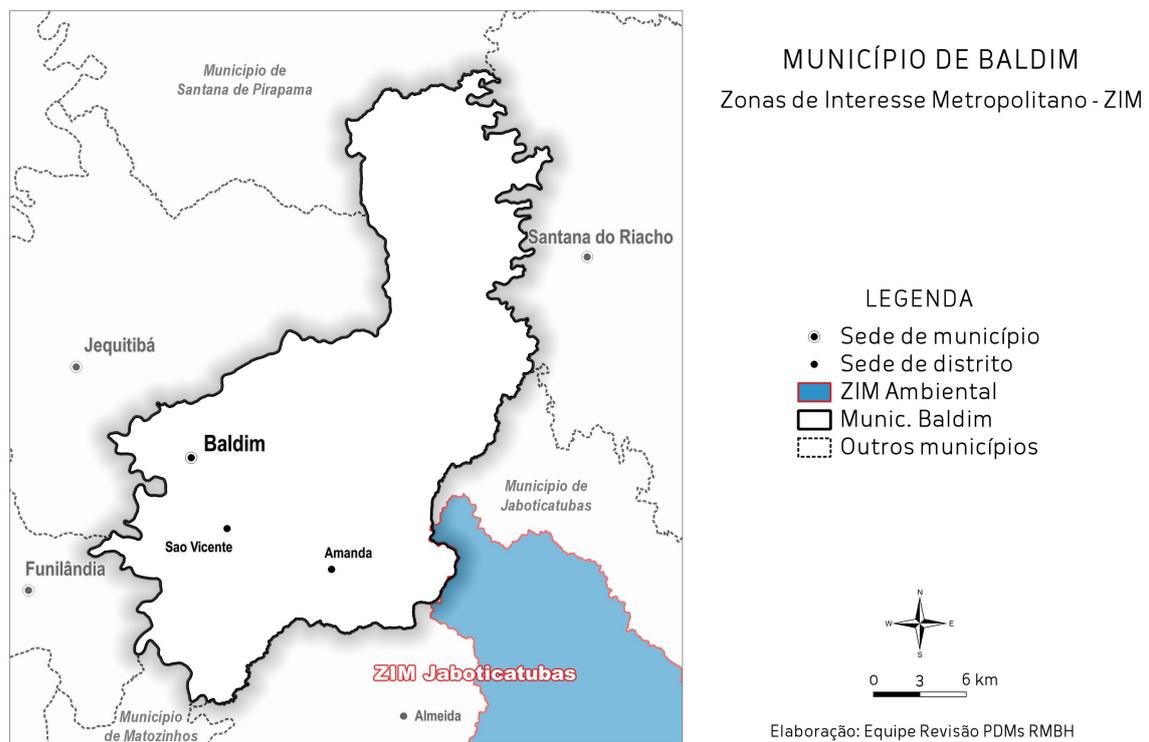
Além disso, a Política Metropolitana Integrada de Gestão Territorial e da Cultura, do PDDI refere-se à criação de centralidades a serem contempladas por

projetos de requalificação urbanística, de forma a potencializar sua inserção nos circuitos turísticos propostos, criando o potencial para o surgimento e/ou o fortalecimento de atividades de apoio ao turismo nestes centros. Nesse sentido, o fomento ao turismo na região de Baldim também pode ser incentivado no processo de revisão do Plano Diretor, à luz da política metropolitana.

#### 4.5 Zonas de Interesse Metropolitano e a Trama Verde-Azul

Em primeiro lugar, destaca-se que não existem Zonas de Interesse Metropolitano (ZIM) sobre o território municipal de Baldim. A ZIM Ambiental Jaboticatubas é a que mais se aproxima do território municipal, como apresentado na figura 4, a seguir.

**Figura 4: Zonas de Interesse Metropolitano e o Município de Baldim.**



**Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2017**

No detalhamento realizado durante os estudos e propostas do Macrozoneamento Metropolitano para a Trama Verde-Azul, o município de Baldim não foi contemplado. No entanto, é importante destacar que o município apresenta diferentes níveis e interfaces que dialogam diretamente com as propostas apresentadas para a Trama, como é o caso da possibilidade de um eixo de articulação e integração da Trama Verde Azul a partir do Rio das Velhas, que é o limite municipal da porção oeste do município. Considera-se que o Rio das Velhas pode ser um importante eixo de detalhamento para a Trama Verde-Azul, questão que permeará a revisão do Plano Diretor Municipal, sobretudo a

partir de sua articulação com a demanda por turismo, patrimônio cultural, agricultura familiar e preservação ambiental.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A legislação urbanística vigente no município de Baldim não atende às disposições constantes no Artigo 42-b do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Tal situação tem impossibilitado a anuência, concedida pela Agência de Desenvolvimento da RMBH, para a implantação de novos loteamentos. Entende-se que essa não adequação seria o principal obstáculo às demandas do mercado imobiliário por novos empreendimentos no município, o que estaria levando à ocorrência de conflitos econômicos e políticos. Além da pressão relacionada ao capital imobiliário, a não adequação do Plano Diretor ao artigo 42-B estaria acarretando, também, o crescimento de loteamentos irregulares, bem como de ocupações precárias em loteamentos regulares parcialmente implantados.

Cabe destacar, com base nos estudos até aqui realizados, que a dinâmica metropolitana sobre o município de Baldim é pouco intensa, sobretudo nos aspectos econômicos e populacionais. Isso, inclusive, teria como rebatimento a ausência de Zonas de Interesse Metropolitano, propostas ao longo do MZ-RMBH, no território municipal.

Entende-se, nessa perspectiva, que o desafio de constituir uma articulação regional metropolitana em Baldim passaria pelo fortalecimento da indústria alimentícia, sobretudo da produção de doces. Acredita-se que essa indústria, presente no município, seria capaz de estabelecer elos entre a produção agrícola, o espaço urbano local e as dinâmicas metropolitanas. Tal desenvolvimento seria capaz de gerar novos postos de trabalho, bem como atividades econômicas complementares, fortalecendo a centralidade local e sua inserção no contexto regional.

A questão da mobilidade, bem como do transporte de mercadorias, precisa ser trabalhada nessa ótica, voltada tanto à melhoria das condições de deslocamento da força de trabalho quanto à atração de novos capitais.

## **6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BALDIM. Lei complementar nº 1082 de outubro de 2012. Institui o Plano Diretor do Município de Baldim.

BALDIM. Lei nº 966 de 29 de março de 2009. Dispõe sobre a organização, a estrutura orgânica e os procedimentos da Administração do Município de Baldim.

BALDIM. Ementa 001 de 29 de março de 2010. Institui o Código de posturas do Município de Baldim e dá outras providências.

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.

COBRAPE. Plano Municipal de Saneamento Básico do Município de Baldim – Relatório Final. Belo Horizonte: CBH Rio das Velhas, 2014.

UFMG. Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – MZ-RMBH – Produto 3. Belo Horizonte: UFMG, 2014.

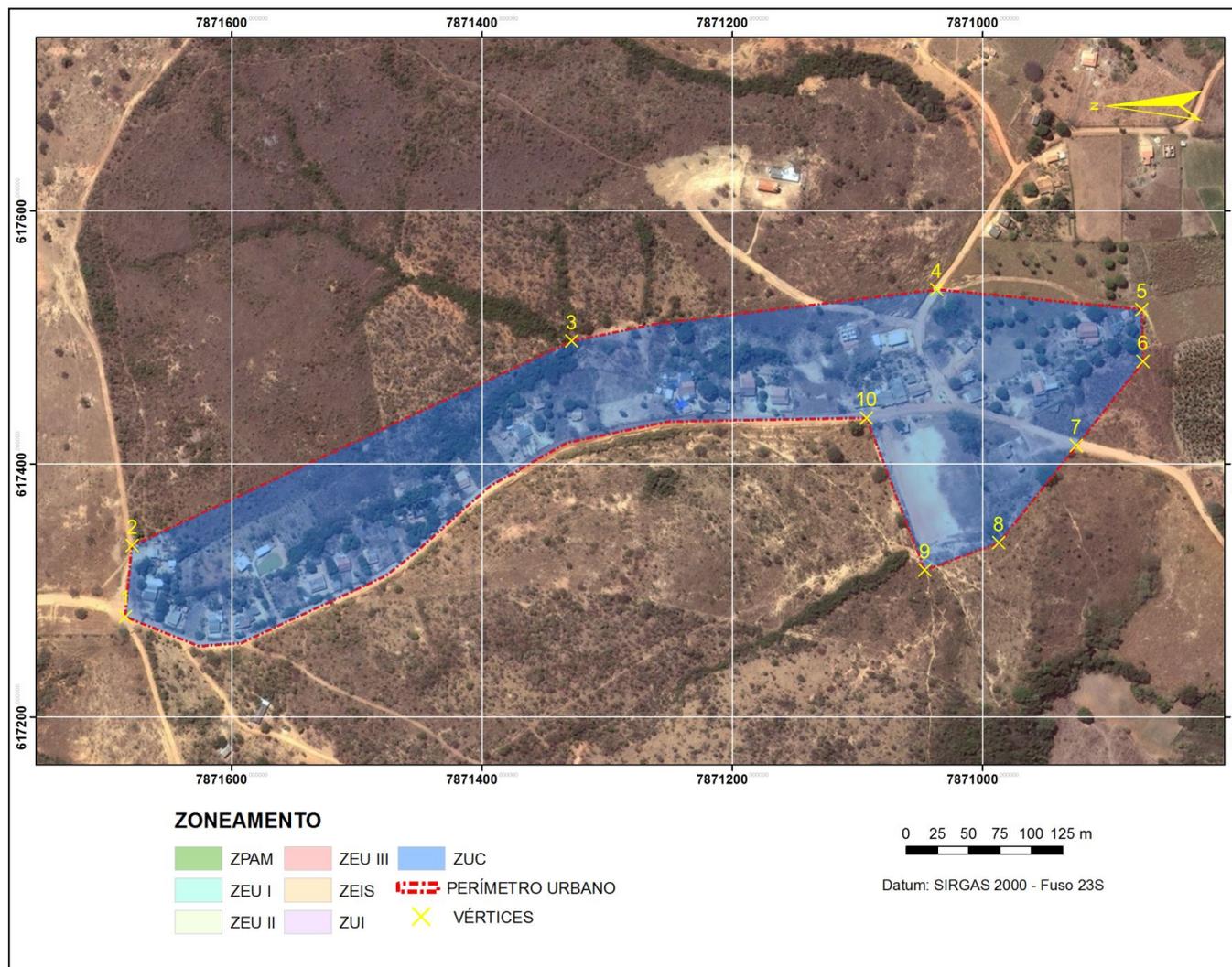
UFMG. Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte – MZ-RMBH – Produto 4. Belo Horizonte: UFMG, 2014.

UFMG. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH – Produto 3. Belo Horizonte: UFMG, 2010.

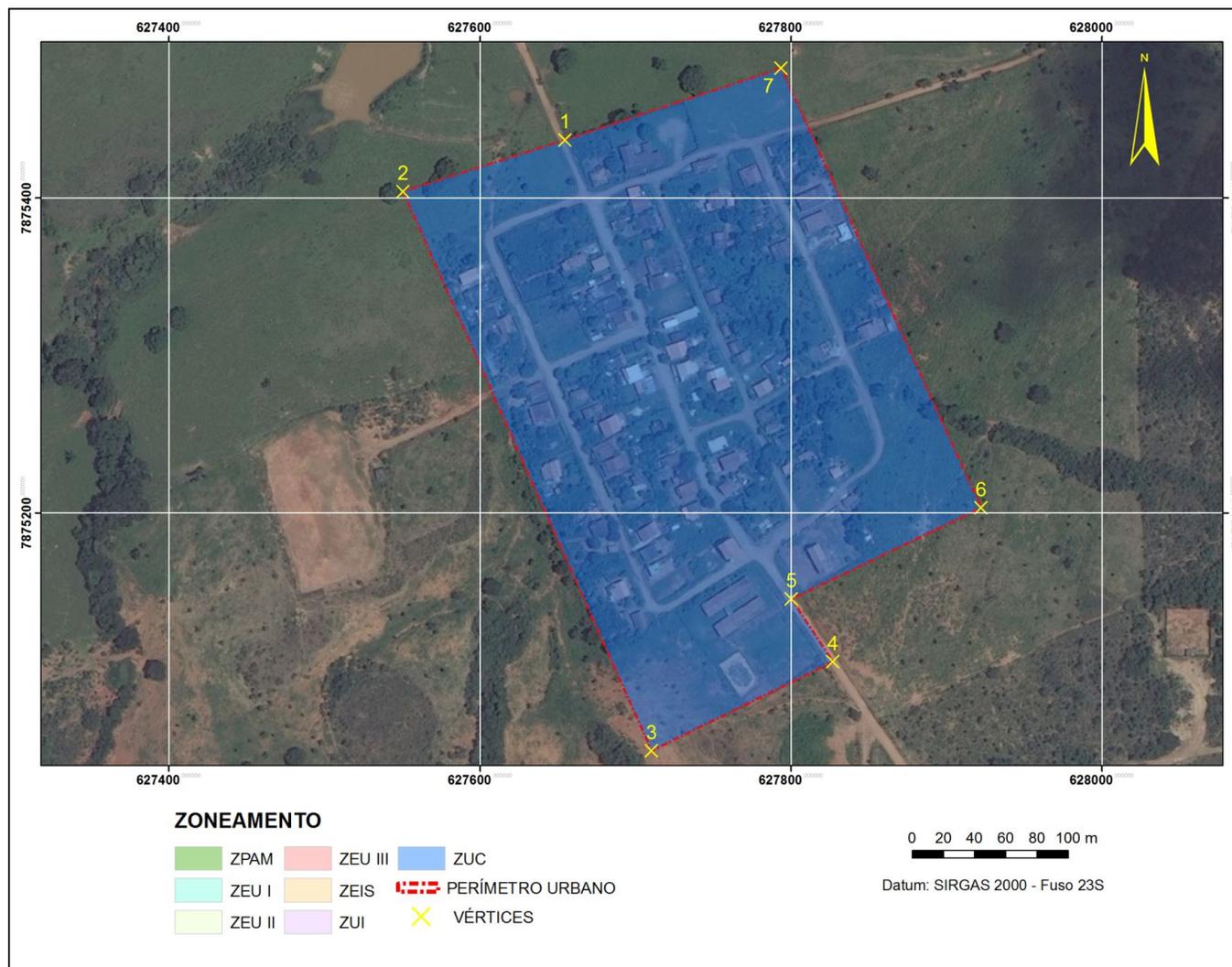
UFMG. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH – Produto 4. Belo Horizonte: UFMG, 2010.

UFMG. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte – PDDI-RMBH – Produto 5. Belo Horizonte: UFMG, 2010.

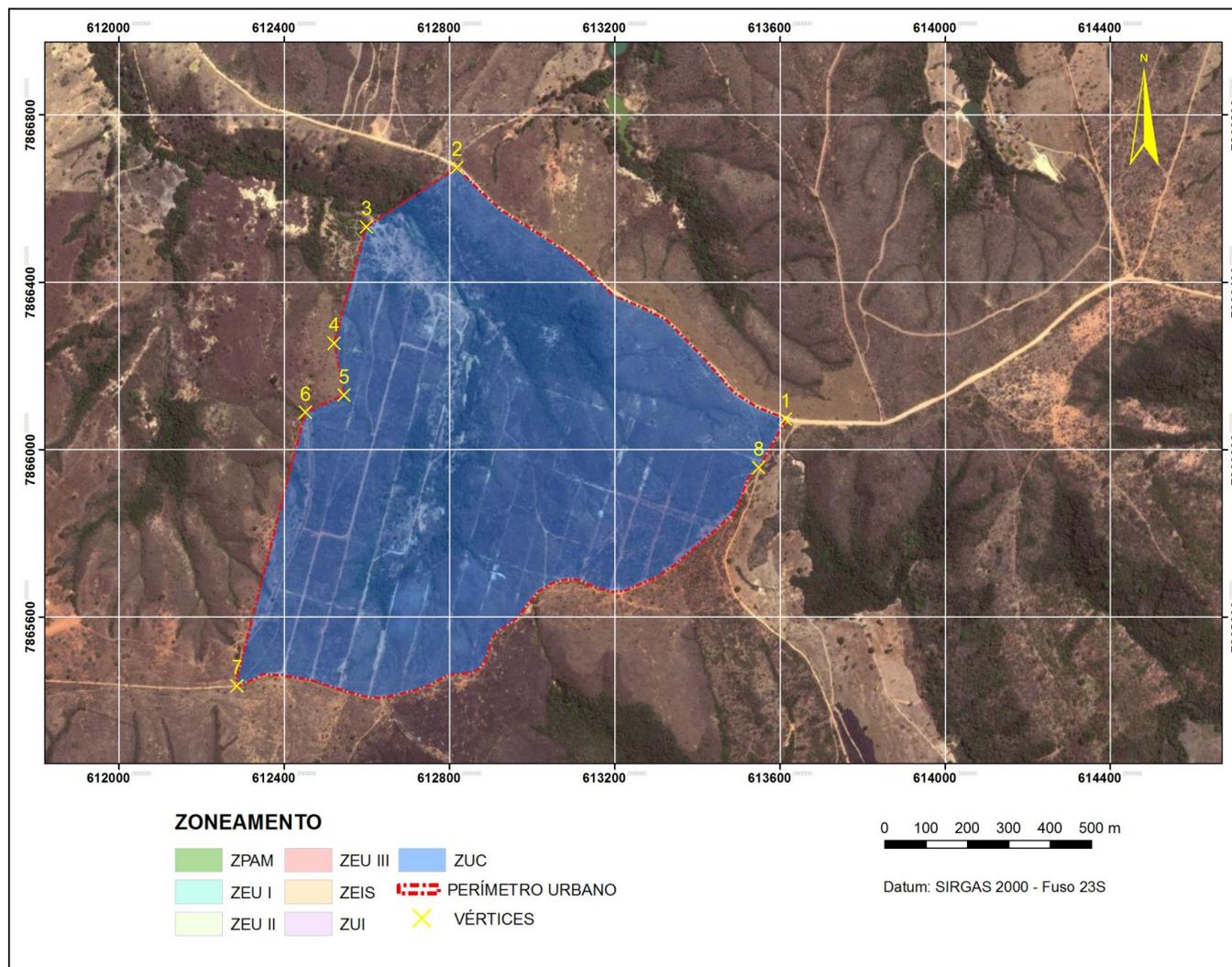
## **7 APÊNDICE 1 – MAPAS DAS MACROZONAS URBANAS DOS DISTRITOS E POVOADOS DO MUNICÍPIO DE BALDIM.**



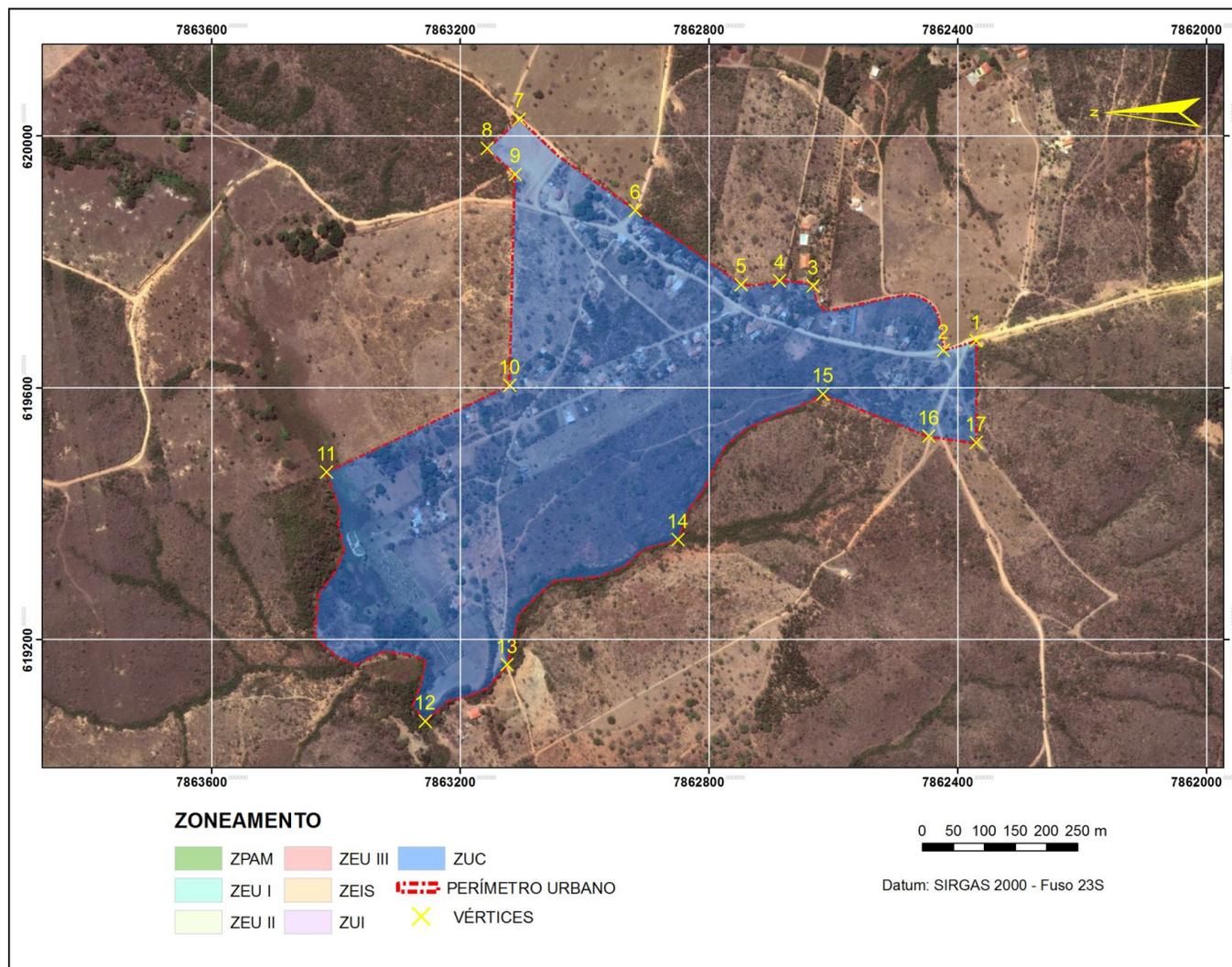
**Mapa do zoneamento do povoado de Botafogo**



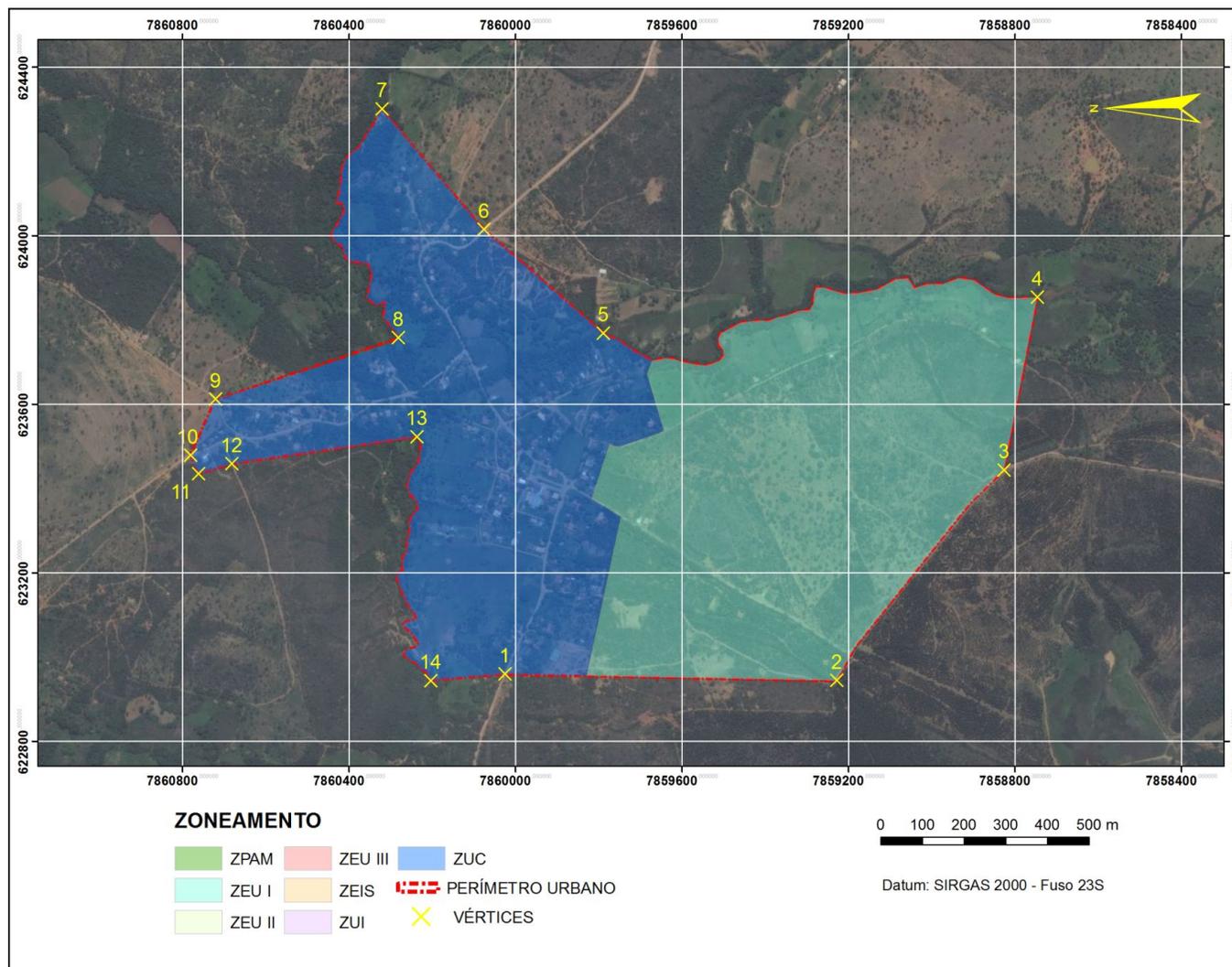
**Mapa do zoneamento do povoado de Sumidouro**



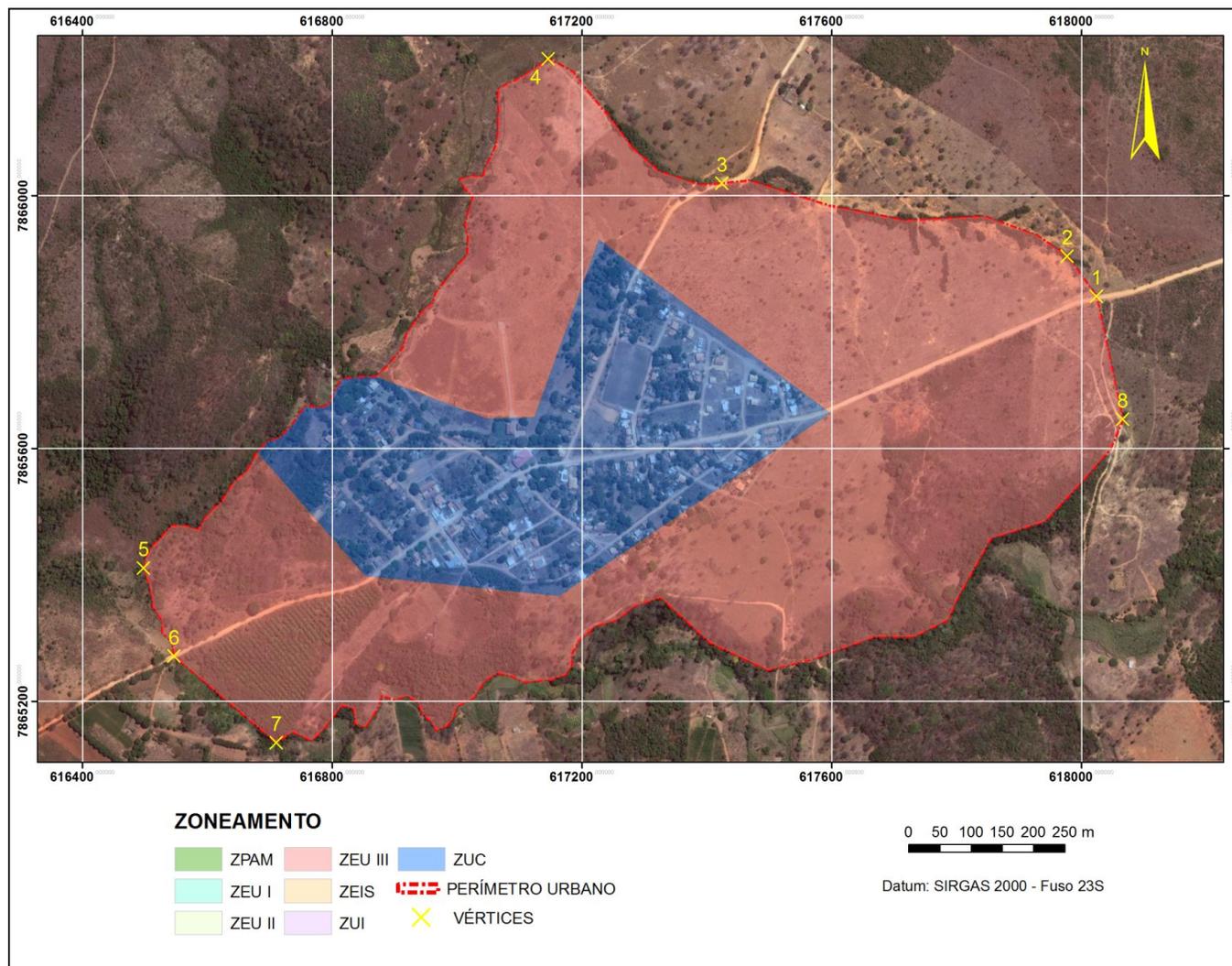
**Mapa do zoneamento do povoado de Santa Luzia**



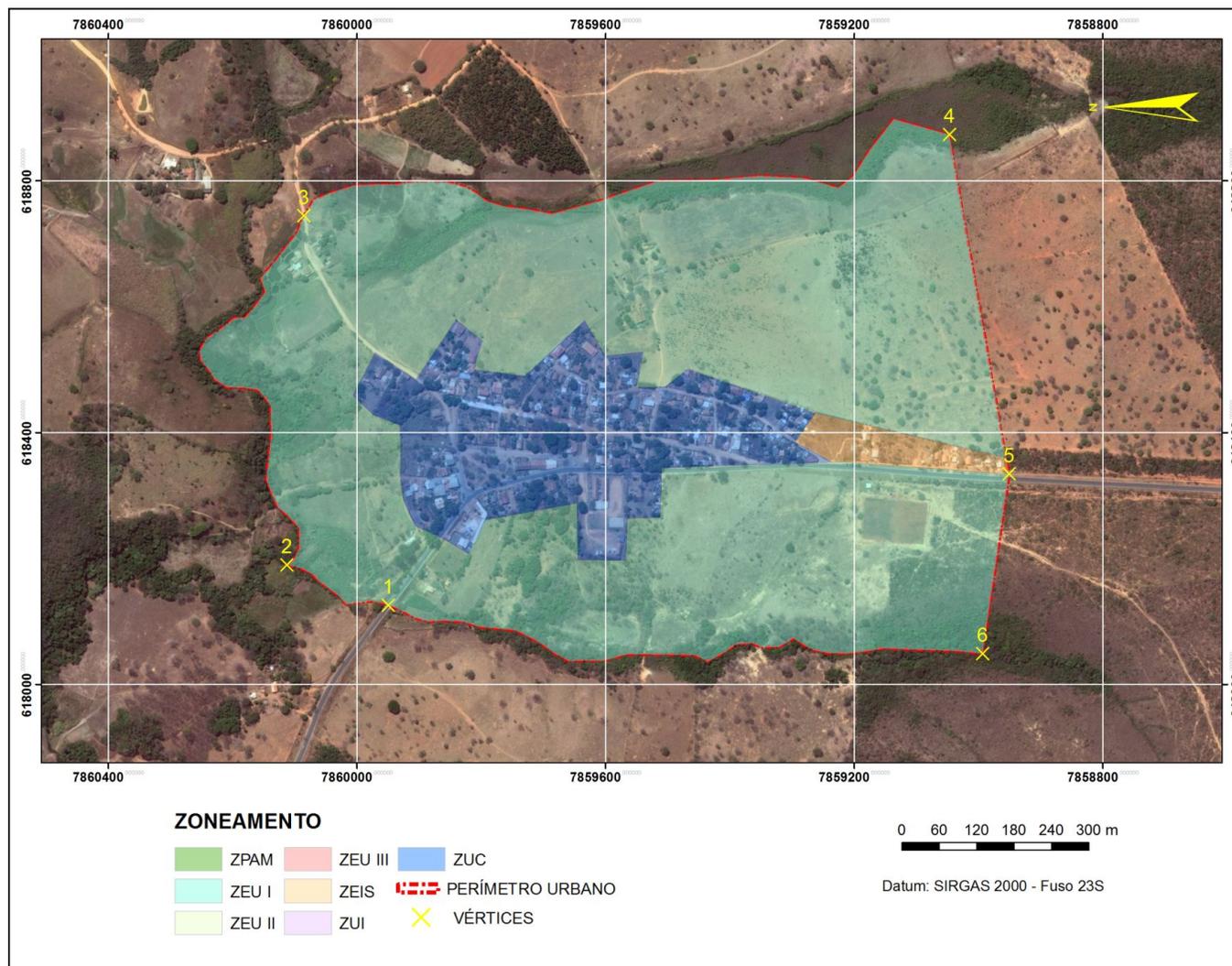
**Mapa do zoneamento do povoado de Alto da Cuia**



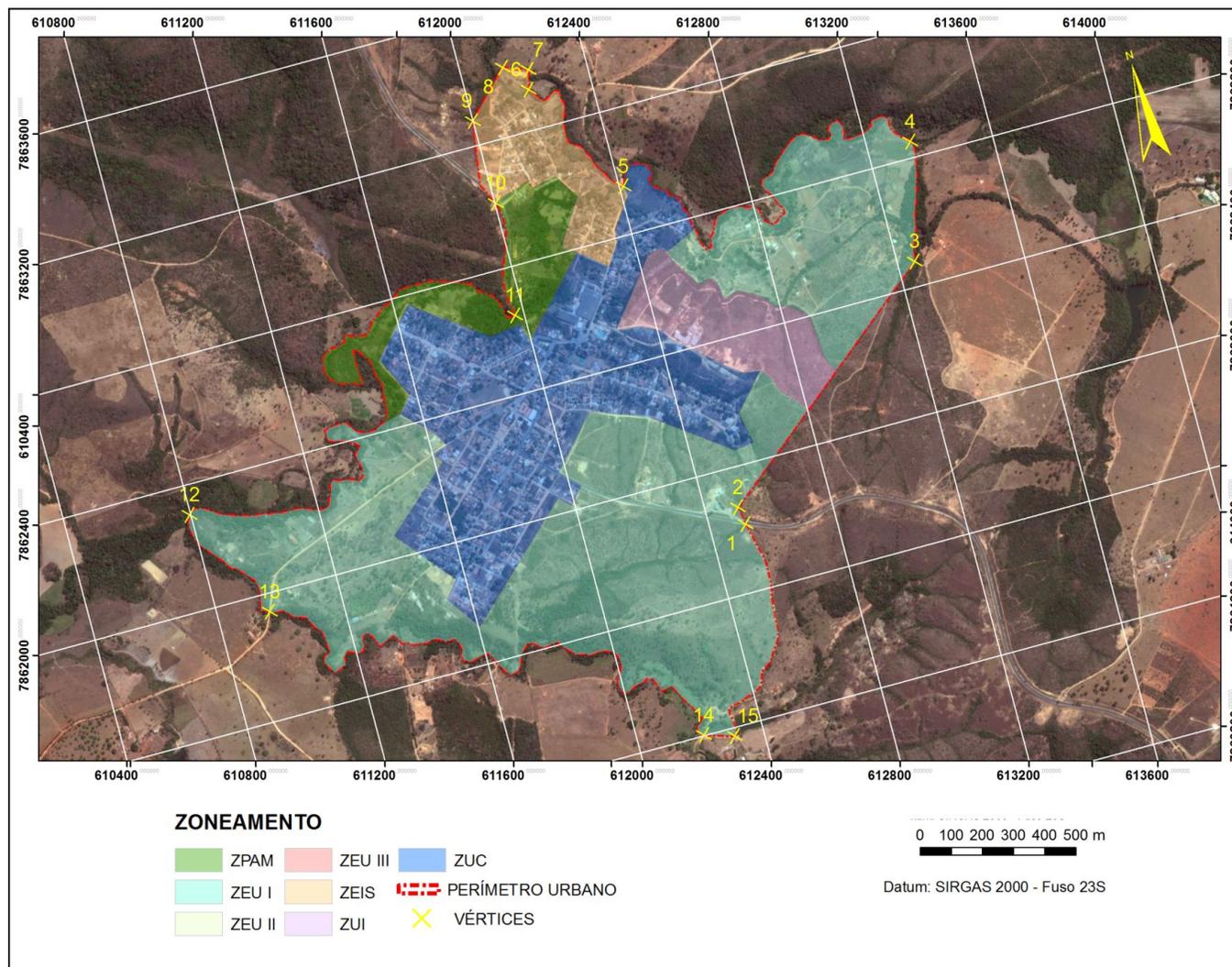
**Mapa do zoneamento do Distrito de Vargem Grande**



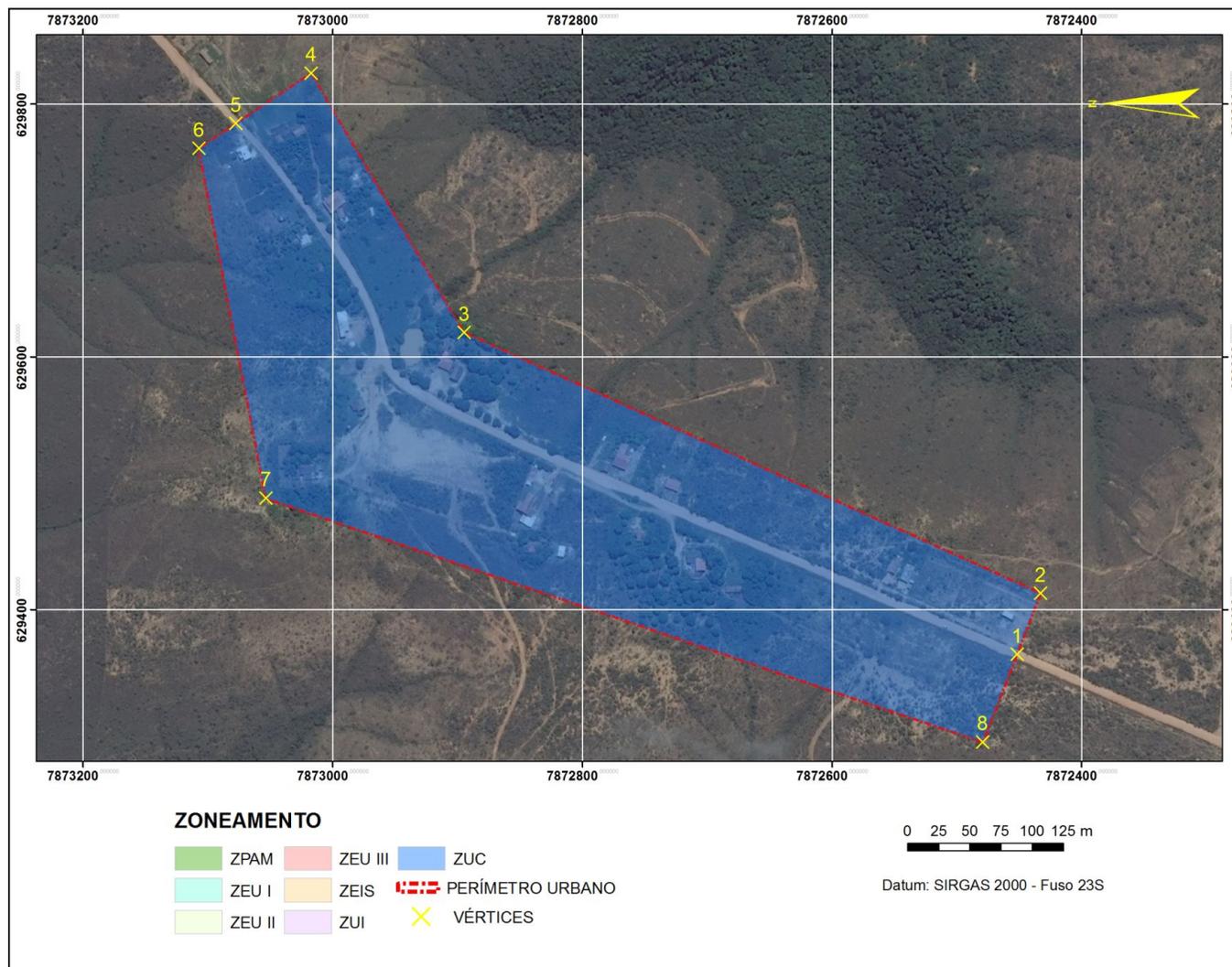
**Mapa do zoneamento do povoado de Mucambo**



**Mapa do zoneamento do povoado de Botafogo**



**Mapa do zoneamento do Distrito de São Vicente**



**Mapa do zoneamento do povoado de Manteiga**

Processo de Revisão  
**planoDiretor**  
Assessoramento aos municípios | PDDI-RMBH



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALDIM



AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO  
DA REGIÃO METROPOLITANA  
DE BELO HORIZONTE

