

# Mateus Leme



---

PRODUTO 2

RELATÓRIO PRELIMINAR DOS PLANOS DIRETORES E  
LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS BÁSICA EM VIGOR

---

FEVEREIRO/2017



PREFEITURA MUNICIPAL DE MATEUS LEME

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 MATEUS LEME

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.

Hildelano 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 MATEUS LEME**

Delber Antônio Moreira Diniz, Representante do Poder Executivo

Marcos Antônio Nunes, Representante do Poder Executivo

Rosilândia Maia, Representante do Poder Executivo

Eliane Almeida Felipe David, Representante do Poder Executivo

Cristiano Leonardo de Oliveira, Representante do Poder Legislativo

Arlton Gaudêncio Santiago, Representante do Poder Legislativo

Aparecido Leandro de Castro, Representante da Sociedade Civil

João Paulo da Fonseca Machado, Representante da Sociedade Civil

Cleide Nilza Cândido, Representante da Sociedade Civil

Afranio Otávio Nogueira, Representante da Sociedade Civil

Heloisa Helena Cardoso Guerrão, Representante da Sociedade Civil

Luciano da Silva Furtado, Representante da Sociedade Civil

Daniel Olímpio Ribeiro, Representante da Sociedade Civil

Vania Rosa de Faria, Representante da Sociedade Civil

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

ARMBH – Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

CEDEPLAR– Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional

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

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

IGC/UFMG - Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais

MZ – Macrozoneamento

MZRMBH – Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

RMBH – Região Metropolitana de Belo Horizonte

IPEAD – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais

GA – Grupo de Acompanhamento

FHIS – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

FUMPAC – Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural

CODEMA – Conselho de Defesa e Conservação do Meio Ambiente

LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo

LOM – Lei Orgânica Municipal

CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana

LC – Lei Complementar

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ZEIP – Zona Especial de Preservação Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZEPA – Zona Especial de Preservação Ambiental

ZEIC – Zona Especial de Interesse Coletivo

ZM – Zona Mista

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

ZUR – Zona de Uso Rural

ZE – Zona Especial

ZER – Zona Especial de Regularização

PD – Plano Diretor

FHIP – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

ARU – Área de Readequação Urbanística

ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a ele Relativos por Ato Oneroso “Inter-Vivos”

HIS – Habitação de Interesse Social

ZDA – Zona de Diversificação e Adensamento

MZP – Macrozona de Proteção Ambiental

ZP – Zona de Proteção

## LISTA DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1 - Mapa de macrozoneamento do município de Mateus Leme.....                         | 34 |
| Figura 2 - Zoneamento territorial da sede municipal de Mateus Leme.....                     | 38 |
| Figura 3 - Macrozonas metropolitanas propostas no território municipal de Mateus Leme ..... | 64 |
| Figura 4 - Classificação viária do município de Mateus Leme.....                            | 67 |
| Figura 5 - Zonas de Interesse Metropolitano propostas no território de Mateus Leme .....    | 74 |

## LISTA DE TABELAS

|   |    |
|---|----|
| Tabela 1 - Compêndio das legislações urbanísticas do município de Mateus Leme .....                         | 18 |
| Tabela 2 - Relação de instrumentos de política urbana no município de Mateus Leme .....                     | 31 |
| Tabela 3 - Classificação das categorias territoriais propostas pelo PD de Mateus Leme .....                 | 35 |
| Tabela 4 - Coeficientes de aproveitamento para cada tipo de zona urbana de Mateus Leme.....                 | 39 |
| Tabela 5 - Requisitos urbanísticos das categorias territoriais do município de Mateus Leme.....             | 48 |
| Tabela 6 - Parâmetros urbanísticos das propostas de macrozonas existentes no município de Mateus Leme ..... | 75 |

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>APRESENTAÇÃO .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>1 PANORAMA GERAL DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS .....</b>           | <b>17</b> |
| <b>2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR .....</b>   | <b>23</b> |
| 2.1 Estrutura geral do Plano Diretor .....  | 23        |
| 2.2 Instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor.....                       | 26        |
| 2.3 Ordenamento territorial previsto pelo Plano Diretor.....                        | 33        |
| 2.4 Mecanismos de participação popular .....  | 40        |
| <b>3 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA .....</b>                                    | <b>43</b> |
| 3.1 Lei Orgânica Municipal .....  | 43        |
| 3.2 Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.....                           | 45        |
| 3.3 Conselho de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA.....                 | 46        |
| 3.4 Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural – FUMPAC.....                | 47        |
| 3.5 Lei de parcelamento do solo urbano .....  | 48        |
| 3.6 Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável .....                 | 49        |
| 3.7 Orçamento Participativo .....   | 52        |
| 3.8 Regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir .....                 | 53        |
| 3.9 Regulamentação da Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo .....             | 55        |
| 3.10 Código de obras e Código de Posturas.....                                      | 57        |
| <b>4 IDENTIFICAÇÃO DE CONVERGÊNCIAS E DISCREPÂNCIAS EM RELAÇÃO AO PDDI/MZ .....</b> | <b>58</b> |
| 4.1 Agricultura .....   | 61        |
| 4.2 Meio ambiente .....   | 63        |
| 4.3 Mobilidade Urbana.....  | 67        |
| 4.4 Política Habitacional .....   | 71        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 4.5      | Cultura.....   | 73        |
| 4.6      | Zonas de Interesse Metropolitano .....   | 74        |
| <b>5</b> | <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>   | <b>77</b> |
| <b>6</b> | <b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>  | <b>78</b> |
|          | <b>ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME.....</b>                          | <b>81</b> |
|          | <b>ANEXO II – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE AZURITA DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME .....</b>         | <b>82</b> |
|          | <b>ANEXO III – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE SERRA AZUL DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME.....</b>      | <b>83</b> |
|          | <b>ANEXO IV – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE SÍTIO NOVO DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME .....</b>      | <b>84</b> |
|          | <b>ANEXO V – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO POVOADO DE ALTO DA BOA VISTA DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME .....</b> | <b>85</b> |
|          | <b>ANEXO VI – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO POVOADO DE VARGINHA DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME.....</b>          | <b>86</b> |

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento corresponde ao cumprimento do objeto previsto na Cláusula Primeira, especificada pela Cláusula Terceira do Contrato Nº 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 Nº 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 Mateus Leme, nos termos da Cláusula Terceira do Contrato nº 002/2016 e o Termo de Referência – TR-DR Nº 002/2016 anexo ao Contrato supracitado.

O Produto 2, de acordo com o TR-DR Nº 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 Nº 002/2016 no intuito de realizar a atividade prevista e acordada na página 23 da TR-DR Nº002/2016:

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 Nº002/2016, 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 Nº 002/2016 e o Termo de Referência TR-DR Nº002/2016, entrega-se o Produto 2 do município

de Mateus Leme com todos os itens relacionados acima organizados e dispostos nesta forma:

- PARTE 01 – Panorama Geral do Plano Diretor e 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 participação municipal (em seus segmentos executivo e legislativo), junto ao processo de elaboração deste relatório, foi de fundamental importância para a identificação das legislações urbanísticas básica em vigor e esclarecimento de dúvidas em relação as mesmas. Nesse sentido, especificamente sobre o município de Mateus Leme, é válido salientar o conjunto de diversas ações que contaram com o suporte de diferentes representantes institucionais e sociais da região, a ver: os membros do Grupo de Acompanhamento (GA) – principalmente do segmento legislativo – forneceram, em vários momentos, explicações sobre a legislação e acontecimentos políticos, administrativos, entre outros pertinentes ao município, de forma a esclarecer o estado atual do mesmo em relação à questão de sua gestão urbanística.

A legislação urbanística atualmente vigente no município de Mateus Leme é definida pelo Plano Diretor Participativo (Lei Complementar nº 25/2006), suas alterações (Leis Complementares nº35/2010, nº40/2010, nº 48/2012, nº58/2014 e nº64/2015), além da lei que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS – e seu conselho gestor (Lei nº2.394/2008), a lei que cria o Plano Municipal de Saneamento Básico (Lei nº 2.396/2008), a lei que cria o Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural – FUMPAC – (Lei nº 2.405/2008), a lei que estabelece as normas para o parcelamento do solo (Lei nº 2.410/2008), as leis que instituem o Conselho Municipal do Meio Ambiente (Leis 2.404/2008 e 2.480/2010), a lei que cria o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável (Lei 2.571/2012), bem como a lei que altera o perímetro urbano do município (Lei 2.632/2013). A relação da legislação existente levantada pode ser observada na tabela abaixo, em ordem cronológica da publicação:

**Tabela 1 - Compêndio das legislações urbanísticas do município de Mateus Leme**

| <b>LEGISLAÇÃO</b>                           | <b>EMENTA</b>  | <b>DATA DE PUBLICAÇÃO</b> |
|---|--|---------------------------|
| <b>Lei Complementar nº25</b>                | Institui o Plano Diretor Participativo de Mateus Leme  | 27/10/2006                |
| <b>Lei Ordinária nº2.394</b>                | Cria o Fundo Municipal de Habitação  | 14/04/2008                |
| <b>Lei Ordinária nº2.396</b>                | Institui o Plano Municipal de Saneamento Básico destinado à execução dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário na sede do Município  | 14/04/2008                |
| <b>Lei Ordinária nº2.404</b>                | Reestrutura o Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA, e dá outras providências.  | 24/07/2008                |
| <b>Lei Ordinária nº2.405</b>                | Institui o Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural – FUMPAC   | 24/07/2008                |
| <b>Lei Ordinária nº2.410</b>                | Estabelece normas para aprovação e execução de parcelamento do solo urbano do município de Mateus Leme e dá outras providências  | 03/09/2008                |
| <b>Lei Ordinária nº2.480</b>                | Altera a lei 2.404 (CODEMA)  | 21/02/2010                |
| <b>Lei Complementar nº35</b>                | Altera a lei complementar nº 25 (Plano Diretor)  | 08/03/2010                |
| <b>Lei Complementar nº40</b>                | Altera o anexo I da lei complementar nº 25 (Plano Diretor)   | 10/12/2010                |
| <b>Lei nº 2.571, de 21 de março de 2012</b> | Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, integrante do Plano de Regularização Fundiária Sustentável de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas, no âmbito do município de Mateus Leme/MG | 21/03/2012                |

|                               |  |            |
|-------------------------------|--|------------|
| <b>Lei Complementar nº48</b>  | Altera a lei complementar nº 25 (Plano Diretor)  | 09/08/2012 |
| <b>Lei Ordinária nº 2.632</b> | Amplia o perímetro urbano do município de Mateus Leme  | 25/10/2013 |
| <b>Lei Ordinária nº 2.633</b> | Institui o Orçamento Participativo e dá outras providências  | 25/10/2013 |
| <b>Lei Complementar nº58</b>  | Estabelece as diretrizes e bases para instituir o Projeto Específico de Expansão Urbana do município de Mateus Leme; define os perímetros urbanos; estabelece critérios, parâmetros e diretrizes específicas de uso e ocupação do solo; altera a Lei Complementar nº 25 (Plano Diretor); Altera a lei nº 2.410 (LUOS); revoga a lei 2.632 (expansão do perímetro urbano) | 17/12/2014 |
| <b>Lei Complementar nº64</b>  | Altera a Lei complementar nº 58, Lei complementar nº 25 (Plano Diretor)  | 18/09/2015 |
| <b>Lei Complementar nº66</b>  | Institui e regulamenta a Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista na lei complementar nº 58   | 22/12/2015 |
| <b>Lei Complementar nº67</b>  | Dispõe sobre a Outorga Onerosa por alteração de uso  | 18/02/2016 |

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

Apesar de o Plano Diretor estar com seu prazo para revisão expirado desde 2016, é possível afirmar que a elaboração sobre o zoneamento tem se mantido relativamente atualizada, em função das Leis Complementares nº58/2014 e nº64/2015 que dão novas diretrizes de parâmetros construtivos e zoneamento, além de alterar a previsão de alguns instrumentos urbanísticos. Para os efeitos dessa análise, toda vez que aqui for feita referência ao conteúdo do Plano Diretor, a citação será feita ao estado em que se encontra a lei atual, isto é, com todas as alterações realizadas pelas cinco leis complementares supracitadas.

De maneira geral, o Plano Diretor do município de Mateus Leme se encontra de acordo com os marcos urbanísticos obrigatórios, a saber: engloba o território do município como um todo; delimita áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização (Art. 63º a 68º); prevê um sistema de acompanhamento e controle (Art.102º a 112º); delimita os trechos com restrições à urbanização e aqueles sujeitos a controle especial em função de ameaças de desastres naturais (Art. 5º, § 1º -I; Art. 7º, §2º;Arts 45º a 49º); define diretrizes específicas e áreas que serão utilizadas para infraestrutura (Art. 7º; 7º-A; 12º; 18º e 32º); define parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda (Art. 4º a 13º); prevê áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social (Art. 7; 8º; 8-A; 8-D; 8-E; 50º; 51º); define diretrizes e instrumentos específicos para a proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural (Art. 7º; 27º a 30º); e define mecanismos para a garantia da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e para a recuperação da valorização imobiliária resultante da ação do poder público (Art. 3º; 63º a 76º; 82º a 87º; 91º; 101º).

À exceção do Código de Obras e do Código de Posturas, cuja publicação remonta à década de 1990, pode-se afirmar que a legislação urbanística corrente está atualizada em grau satisfatório. Destaca-se nesse aspecto a atualização da Lei de Uso e Ocupação do solo, realizada pela Lei Complementar nº 58 de 2014, a instituição do Plano Municipal de Saneamento Básico e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, ambos em 2008, e o Programa de Regularização Fundiária Sustentável, de 2013. Por outro lado, há uma série de legislações previstas pelo próprio Plano Diretor ou por normas federais que não estão regulamentadas. Por exemplo, cita-se a previsão de criação de um conselho de transporte público (Plano Diretor, Art. 32-XXVI), não realizada, bem como de um conselho para gestão do orçamento participativo (Art. 110), a falta de elaboração de uma lei específica de proteção do Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico

de Mateus Leme (art. 27 e art. 12 da LC58/2014), além da elaboração do Código de Posturas, ambas estabelecidas para ocorrer em até um ano depois da publicação do Plano Diretor (art. 114º), mas ainda não publicadas. No caso da dissonância com a legislação federal, cita-se o não estabelecimento de um Plano de Mobilidade Urbana (previsto no Plano Diretor no art. 32 - XXXIX), cuja publicação foi prevista para até a data máxima de 31 de dezembro de 2018, conforme a Lei federal 12.587 (Art. 24, § 1º) e suas alterações.

Preliminarmente, entre as inconformidades encontradas no Plano Diretor e na legislação urbanística, há que se destacar a ausência de publicação de legislação específica para órgãos e instrumentos previstos no Plano Diretor, a saber: regulamentação do IPTU progressivo no tempo (prevista no art. 70º), regulamentação das áreas e usos nas quais o Estudo de Impacto de Vizinhança seria necessário (prevista no art. 92º), regulação da Transferência do Direito de Construir, regulamentação das condições, prazos e formas em que se pode aplicar o tombamento de imóveis ou mobiliário urbano (prevista no art. 101º). Além disso, destaca-se que o instrumento de Outorga Onerosa da Alteração de Uso não está previsto no Plano Diretor, apesar de estar regulamentado pela Lei Complementar nº 67/2016.

De maneira geral, todos os instrumentos urbanísticos de previsão obrigatória pelo Estatuto das Cidades estão contemplados no Plano Diretor de Mateus Leme. Ainda que em todos haja a replicação do texto da lei federal, percebe-se algum cuidado de elaboração posterior na maioria deles, como será apresentado na parte 02.

Em relação à participação popular, a legislação urbanística prevê formas de atuação estabelecidas em: conselhos, audiências públicas, debates, consultas públicas, iniciativa popular no processo legislativo, referendo, plebiscito, orçamento participativo e ouvidoria (art. 102º a 112º). O conselho principal previsto é o “Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana” (CDM). O outro conselho que trataria de temas afeitos à legislação urbana é o

Conselho de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA). O escopo e funcionamento desses instrumentos serão debatidos na Parte 02.

Por fim, é necessário destacar que existem diretrizes de políticas setoriais estabelecidas no Plano Diretor. Elas são contempladas no “Título III – do desenvolvimento urbano” e abordam a Política de Desenvolvimento Econômico (seção I); e a política urbana (seção II), na qual estão previstas diretrizes e objetivos para a proteção do Patrimônio Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico (subseção VII); Segurança Pública (subseção VIII); Mobilidade Urbana (subseção IX); utilização da energia (subseção X); Meio Ambiente (subseção XI); Saneamento Básico (subseção XII); Áreas de risco geológico (subseção XIII), Política Habitacional (subseção XIV) e Turismo (subseção XV). Outras políticas setoriais estão entendidas sob a luz das “Diretrizes Sociais” (seção III), são elas: Saúde (subseção I), política Educacional (subseção II), Assistência Social (subseção III), política Cultural (subseção IV), Esporte e Lazer (subseção V) e Abastecimento Alimentar (subseção VI).

## **2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR**

### **2.1 Estrutura geral do Plano Diretor**

O Plano Diretor de Mateus Leme é estruturado em sete títulos que abordam distintas perspectivas de políticas públicas. O Título I – Dos objetivos gerais e princípios fundamentais –, traz os objetivos que balizam a elaboração do Plano Diretor, bem como uma conceituação sobre a função social da propriedade; o Título II – Da organização territorial – já aborda diretamente o conceito e a classificação em macrozona rural e urbana, além de caracterizar a sede e os distritos do município, bem como sua divisão em nove zonas. Além dos parâmetros construtivos e as concepções de uso do solo, todos esses aspectos serão apresentados detalhadamente na seção seguinte. Entretanto, é importante ressaltar que o Título II foi o que sofreu maiores alterações pela Lei Complementar nº58/2014, tendo sua concepção de zoneamento completamente reformulada, bem como parâmetros construtivos adicionados. O Título III – Do desenvolvimento urbano – estabelece os fatores e objetivos gerais que balizarão a administração pública em sua política urbana, em seguida estabelece as diretrizes da política urbana e delinea as políticas setoriais, elencadas na seção anterior, e disposições a respeito das diretrizes de uso do solo (seção II, subseção II), diretrizes sobre o propósito e a revisão do código de obras (seção II, subseção III) e do código de posturas (seção II, subseção IV), além de caracterizar centros e centralidades (seção II, subseção V) e dividir o município em sede, três distritos – Azurita, Serra Azul e Sítio Novo – e três povoados – Varginha, Alto da Boa Vista e Freitas (seção II, subseção VI), estabelecendo as diretrizes de intervenção pública nessas localidades. O Título IV – Dos instrumentos da política urbana – por sua vez, institui os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade aplicáveis ao território municipal. Há um erro de aspecto formal no Plano Diretor, que não prevê o título V, passando imediatamente do IV para o VI. O Título VI – Da Gestão Urbana – prevê os mecanismos de controle e acompanhamento do Plano Diretor. Por fim, o Título VII – Das disposições gerais e transitórias – estabelece os prazos e condições de promulgação do Plano

Diretor, bem como a necessidade de elaboração de legislação complementar e de instalação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana.

Após a promulgação do Plano Diretor, cinco leis complementares foram publicadas alterando, em maior ou menor grau, aspectos e estrutura da referida legislação. A Lei Complementar nº 35, de 8 de março de 2010, altera os artigos 103º e 104º do Plano Diretor, mudando assim a periodicidade da Conferência Municipal de Gestão e Política Urbana de bienal para anual, e a composição do CDM de 15 para 10 membros, aumentando a proporção do poder público e retirando a participação do “setor técnico”. A Lei Complementar nº 40, de 10 de dezembro de 2010, por sua vez, apenas inclui um setor da cidade na Zona Especial II. A Lei Complementar nº 48, de 9 de agosto de 2012, acrescenta ao Plano Diretor o artigo 7-A, que estabelece requisitos mínimos para o procedimento de ampliação de perímetro urbano do município.

A Lei Complementar nº 58, de 17 de dezembro de 2014, é a legislação que traz maiores mudanças para o Plano Diretor. Além de revogar a lei que fazia ampliação do perímetro urbano de Mateus Leme, a LC 58/2014 também altera a lei de parcelamento do solo, como será detalhado na parte 03. Em relação ao Plano Diretor, a LC 58/2014 revoga todo o zoneamento anteriormente estabelecido, propondo uma nova tipologia com duas macrozonas e nove zonas. Além disso, a lei estabelece formas de uso do solo e os coeficientes de aproveitamento construtivo para cada zona, bem como seus respectivos parâmetros construtivos, tais como afastamentos da edificação e a taxa de permeabilidade do solo. Todas essas mudanças são incluídas no Título II do Plano Diretor. Além disso, a LC 58/2014 muda diretrizes de políticas setoriais para se adequar à legislação federal posterior ao Plano Diretor, estabelecendo a necessidade de elaboração do Plano Municipal de Mobilidade Urbana e alterações sobre questões de área de risco geológico e regularização fundiária. A LC 58/2014 também altera a redação de alguns instrumentos urbanísticos, sobretudo em função da alteração do zoneamento, são eles: Parcelamento, edificação ou utilização compulsória; Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Por fim, há a Lei Complementar nº64, de 18 de setembro de 2015, que revê algumas das alterações estabelecidas pela LC 58/2014, especificamente em termos dos parâmetros construtivos estabelecidos por esta.

## **2.2 Instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor**

O Plano Diretor de Mateus Leme prevê os seguintes instrumentos urbanísticos: Parcelamento, edificação e utilização compulsórios (art. 63 a 68); IPTU progressivo no tempo (art. 69 e 70); Desapropriação com pagamento em títulos (art. 71); Usucapião especial de imóvel urbano (art. 72 a 75); Concessão de uso especial para fins de moradia (art. 76); Direito de superfície (Art. 77 a 81); Direito de preempção (art. 83 a 84-A); Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 85 a 87); Operação Urbana Consorciada (art. 168 e 169); Transferência do Direito de Construir (art. 91); Estudo de Impacto de Vizinhança (art. 92 a 97); Consórcio Imobiliário (art. 98 a 100) e Tombamento de imóveis ou mobiliário urbano (art. 101). Entre os instrumentos ausentes, destaca-se a Contribuição de Melhoria e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, este último obrigatório conforme o art. 42, II da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Como se mencionou anteriormente, parte significativa dos instrumentos avança, em algum aspecto, em sua regulamentação, em comparação com a redação mínima prevista no Estatuto das Cidades. São eles:

### **a. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios**

O Plano Diretor de Mateus Leme estabelece em seu artigo 10º os coeficientes de aproveitamento mínimo para cada uma das suas zonas. Sendo assim, é possível definir claramente o território na cidade que poderá conter imóveis passíveis de parcelamento, edificação e utilização por subutilização. (art. 63, § 1º, § 5º). O artigo define que o instrumento está previsto para as zonas especiais de interesse de preservação cultural, histórico, arquitetônico e/ou paisagístico (ZEIP), zona especial de interesse social (ZEIS) e Zona Mista 1 (ZM-1). Assim, de acordo com os mapas do Plano Diretor, em anexo nesse relatório, o parcelamento compulsório pode ocorrer em porções da sede municipal e dos distritos de Sítio Novo e Azurita.

Além disso, o município define a não utilização do imóvel (art. 63, § 2º) como aquele que está incompatível com as legislações urbanísticas e com a função social da propriedade, indo além do disposto no Estatuto das Cidades.

#### **b. Usucapião especial de Imóvel Urbano**

O município de Mateus Leme acrescenta à legislação padrão do Estatuto das Cidades a previsão de intervenção pública nas áreas onde o usucapião estiver com sentença transitada em julgado para, assim, poder implantar vias e logradouros públicos de interesse coletivo (art. 73).

#### **c. Direito de superfície**

O Plano Diretor acrescenta um artigo à legislação básica prevista, definindo os critérios pelos quais o município de Mateus Leme poderá receber em concessão o direito de superfície (art. 81).

#### **d. Direito de preempção**

O Plano Diretor de Mateus Leme estabelece as zonas em que o direito de preempção poderá ser exercido pelo município, a saber, (i) Zona Especial de Preservação Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico (ZEIP); (ii) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); (iii) Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA); (iv) Zona Especial de Interesse Coletivo (ZEIC) (art.83 §1º). Estabelece, também, as finalidades com que a preempção poderá ser exercida em cada uma das zonas (art. 83 §2º a 5º). Por fim, define que os proprietários de imóveis localizados nessas áreas devem ser notificados da possibilidade de preempção (art. 84-A).

#### **e. Outorga onerosa do direito de construir**

O município de Mateus Leme estabelece, na previsão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, as zonas em que o instrumento poderá ser utilizado, a saber: ZEIS, ZEIC e Zona Mista 1 (ZM-1) (art. 86). Além disso, o Plano Diretor prevê a regulamentação específica da fórmula de cálculo, casos de isenção de

pagamento e de contrapartida do beneficiário (art. 86, parágrafo único), todos definidos na Lei Complementar nº 66/2015.

#### **f. Estudo de impacto de vizinhança**

O Plano Diretor de Mateus Leme estabelece, além do disposto no Estatuto da Cidade, a forma de tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que deverá ter ampla publicidade por pelo menos 30 dias, além de poder ser avaliado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana (CDM) em audiência pública (arts. 94 e 95). Além disso, o Plano Diretor determina uma série de melhorias urbanas que podem ser requeridas como condição para a aprovação do EIV (art. 96). Contudo, apesar da regulamentação para a aplicação do procedimento do EIV, não se identificou legislação municipal que enumerasse ou caracterizasse os empreendimentos passíveis de licenciamento urbanístico municipal.

#### **g. Consórcio Imobiliário**

O Plano Diretor de Mateus Leme prevê a possibilidade de realização de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, tal como está estabelecido no art. 46 do Estatuto da Cidade. Adicionalmente, o Plano Diretor acrescenta um artigo ao instrumento urbanístico estabelecendo as finalidades que o consórcio deverá atender para ser realizado (art. 99) e especifica também que o município poderá realizar consórcio em imóveis recebidos por transferência, mediante concessão urbanística (art. 100).

#### **h. Concessão de uso especial para fins de moradia**

A concessão é regulamentada, a nível federal, pela Medida Provisória 2.220, de 4 de setembro de 2001. No caso do Plano Diretor de Mateus Leme, a redação replica art. 1º da referida MP, recepcionando o instrumento conforme disposto pela legislação nacional. A Lei nº 2.571, que estabelece o Programa de Regularização Fundiária Sustentável, define em seus artigos 29 e 30 a forma como se pode requerer e tramitar a concessão. Entretanto, é de se notar que

recentemente, a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, promulgada pelo governo federal, atualizou aspectos dessa regulação, que devem ser contemplados pela revisão do Plano Diretor.

Os demais instrumentos urbanísticos previstos pelo Estatuto da Cidade se situam em uma das duas alternativas no que diz respeito ao Plano Diretor de Mateus Leme: ou apenas replicam o texto regulatório do instrumento estabelecido no Estatuto da Cidade de maneira literal, sem nenhum acréscimo, ou o instrumento não é mencionado, de nenhuma maneira, no Plano Diretor. A seguir, apresenta-se uma análise de cada um deles:

#### **i. IPTU progressivo no tempo**

O IPTU progressivo no tempo como instrumento urbanístico a ser utilizado após o previsto na legislação sobre as formas compulsórias de parcelamento, edificação e utilização do solo, está previsto no Plano Diretor, de acordo com exigência formal do Estatuto da Cidade, mas não foi devidamente regulamentado, pois sua previsão apenas replica o conteúdo do art. 7 da referida lei federal.

#### **j. Desapropriação com pagamento em títulos públicos**

Da mesma maneira que o IPTU progressivo no tempo, a desapropriação com pagamento em títulos públicos também está prevista de maneira apenas formal no Plano Diretor de Mateus Leme, sem a devida regulamentação, uma vez que sua redação apenas replica o que está estabelecido no art.8 do Estatuto da Cidade, desconsiderando as possíveis especificidades do município.

#### **k. Outorga Onerosa por Alteração de Uso**

A Outorga Onerosa por Alteração de Uso foi recentemente regulamentada por lei específica (Lei Complementar nº 67/2016), contudo, não está prevista ou mencionada em nenhum artigo do Plano Diretor de Mateus Leme. Ressalta-se que essa ausência constitui um vício formal na referida legislação que pode ensejar sua ilegalidade, apesar do fato de prever corretamente sua aplicação, como se verá na parte 3 deste relatório.

## **I. Operação Urbana Consorciada**

A Operação Urbana Consorciada está prevista no Plano Diretor, conforme exigido pelo Estatuto da Cidade, mas não foi devidamente regulamentada, pois sua previsão apenas replica o conteúdo dos arts. 32, 33 e 34 do Estatuto da Cidade. Ademais, alerta-se que a desconformidade com as exigências formais previstas na legislação nacional, amplia-se em decorrência das alterações que o instrumento passou em plano federal, e que não foram contempladas em alterações posteriores pela legislação municipal. Cita-se, especificamente, as instituídas pelas leis federais 12.836/2013 e 13.089/2015. A primeira inclui a previsão de inclusão de incentivos para mudanças tecnológicas que reduzam impactos ambientais. Já a segunda possibilita a realização de operações urbanas interfederativas, a nível metropolitano.

### **m. Transferência do Direito de Construir**

A Transferência do Direito de Construir está prevista no Plano Diretor de Mateus Leme de maneira apenas formal, com o texto da lei assumindo a forma literal daquele estabelecido pelo art. 35 do Estatuto da Cidade. Ademais, ressalta-se que o Plano Diretor não estabelece as áreas preferenciais para a incidência do instrumento urbanístico, mesmo com o zoneamento tendo sido definido na mesma lei. Por fim, é importante notar que o Plano Diretor prevê a elaboração de lei específica para regulamentar a Transferência do Direito de Construir, algo que não ocorreu até a data de elaboração deste relatório.

### **n. Contribuição de melhoria**

A contribuição de melhoria, embora prevista como instrumento urbanístico no artigo 4 do Estatuto da Cidade, não figura como elemento obrigatório aos Planos Diretores, como estabelecido no art. 42 da mesma lei. Nesse sentido, constata-se que o Plano Diretor de Mateus Leme não faz nenhuma menção a esse instrumento em seu texto e que isso não configura irregularidade formal. Entretanto, é de se atentar que a previsão desse instrumento enriqueceria o conjunto de possibilidades de planejamento urbano do município.

**o. Tombamento de imóveis ou mobiliário urbano**

O Plano Diretor de Mateus Leme prevê a possibilidade de tombamento de imóveis ou mobiliário urbano como um de seus instrumentos urbanísticos (art. 101). Entretanto, o texto da lei apenas estabelece que uma lei específica regulamentará as condições, prazos e formas para esse procedimento, sem estabelecer locais prioritários para tal. De qualquer forma, a referida lei específica não foi elaborada e publicada após o Plano Diretor.

A seguir apresenta-se uma tabela com o resumo da relação de instrumentos disponíveis e a ocorrência de avanços relacionados a sua regulamentação no Município de Mateus Leme. Destaca-se que, para os fins dessa síntese, considerou-se que não houveram avanços em relação a regulamentação do instrumento apenas nos casos em que a redação que o prevê no Plano Diretor é idêntica àquela do Estatuto da Cidade.

**Tabela 2 - Relação de instrumentos de política urbana no município de Mateus Leme**

| <b>INSTRUMENTO</b>  | <b>PREVISÃO SEGUNDO ESTATUTO DA CIDADE</b> | <b>PREVISÃO NO PLANO DIRETOR DE MATEUS LEME</b> | <b>AVANÇO EM SUA REGULAMENTAÇÃO</b>   |
|---|--|---|---------------------------------------|
| <b>Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios</b> | Art. 5º e 6º                               | SIM – Art. 63º a 68º                            | SIM                                   |
| <b>IPTU Progressivo no Tempo</b>                          | Art. 7º                                    | SIM – Art. 69º e 70º                            | NÃO                                   |
| <b>Desapropriação com Pagamento em Títulos</b>            | Art. 8º                                    | SIM – Art. 71º                                  | NÃO                                   |
| <b>Usucapião Especial de Imóvel Urbano</b>                | Art. 9º a 14                               | SIM – Art. 72º a 75º                            | SIM                                   |
| <b>Concessão de Uso Especial para</b>                     | Art. 15 a 20 – (MP 2.220 de                | SIM – Art. 76º                                  | SIM – Regulamentada em lei específica |

|  |              |                        |                                       |
|--|--------------|------------------------|---------------------------------------|
| <b>Fins de Moradia</b>                             | 2001)        |                        |                                       |
| <b>Direito de Superfície</b>                       | Art. 21 a 24 | SIM – Art. 77º a 81º   | SIM                                   |
| <b>Direito de Preempção</b>                        | Art. 25 a 27 | SIM – Art. 83º a 84º-A | SIM                                   |
| <b>Outorga Onerosa do Direito de Construir</b>     | Art. 28 a 31 | SIM – Art. 85º a 87º   | SIM – Regulamentada em Lei específica |
| <b>Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo</b> | Art. 29      | NÃO                    | SIM - Regulamentada em lei específica |
| <b>Operação Urbana Consorciada</b>                 | Art. 32 a 34 | SIM – Art. 88º a 90º   | NÃO                                   |
| <b>Transferência do Direito de Construir</b>       | Art. 35      | SIM – Art. 91º         | NÃO                                   |
| <b>Estudo de Impacto de Vizinhança</b>             | Art. 36 a 38 | SIM – Art. 92º a 97º   | SIM                                   |
| <b>Consórcio Imobiliário</b>                       | Art. 46      | SIM – Art. 98º a 100º  | SIM                                   |
| <b>Contribuição de Melhoria</b>                    | Art. 4º      | NÃO                    | N/A                                   |
| <b>Tombamento de Imóveis ou Mobiliário urbano</b>  | Art. 4º      | SIM – Art. 101º        | NÃO                                   |

Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

### **2.3 Ordenamento territorial previsto pelo Plano Diretor**

Com relação ao ordenamento territorial estabelecido pelo Plano Diretor, é importante ressaltar, mais uma vez, que as categorias de zoneamento foram todas revistas pela Lei Complementar nº 58/2014. Nesse sentido, o artigo 24 estabelece a divisão do município em sede, três distritos - Azurita, Serra Azul e Sítio Novo – e três povoados – Varginha, Alto da Boa Vista e Freitas.

O Plano Diretor estabelece que, para cada uma dessas divisões será aplicado o zoneamento previsto para o perímetro urbano, de até 9 categorias zonais diferentes. Entretanto, é de se ressaltar que existe uma omissão no texto da lei ao povoado de Freitas, cuja existência somente é mencionada no artigo 24. Os mapas anexos acabarão por definir a localidade como “povoado rural”.

O território do município de Mateus Leme é dividido em duas grandes categorias: a Macrozona Rural e a Macrozona Urbana (art. 4º). A Macrozona Rural se divide em duas zonas: Zona de Uso Rural (ZUR) e a Zona de Preservação Rural (ZPR):

Art. 5º A Macrozona Rural compreende as áreas do território que se encontram fora dos perímetros urbanos do Município de Mateus Leme.

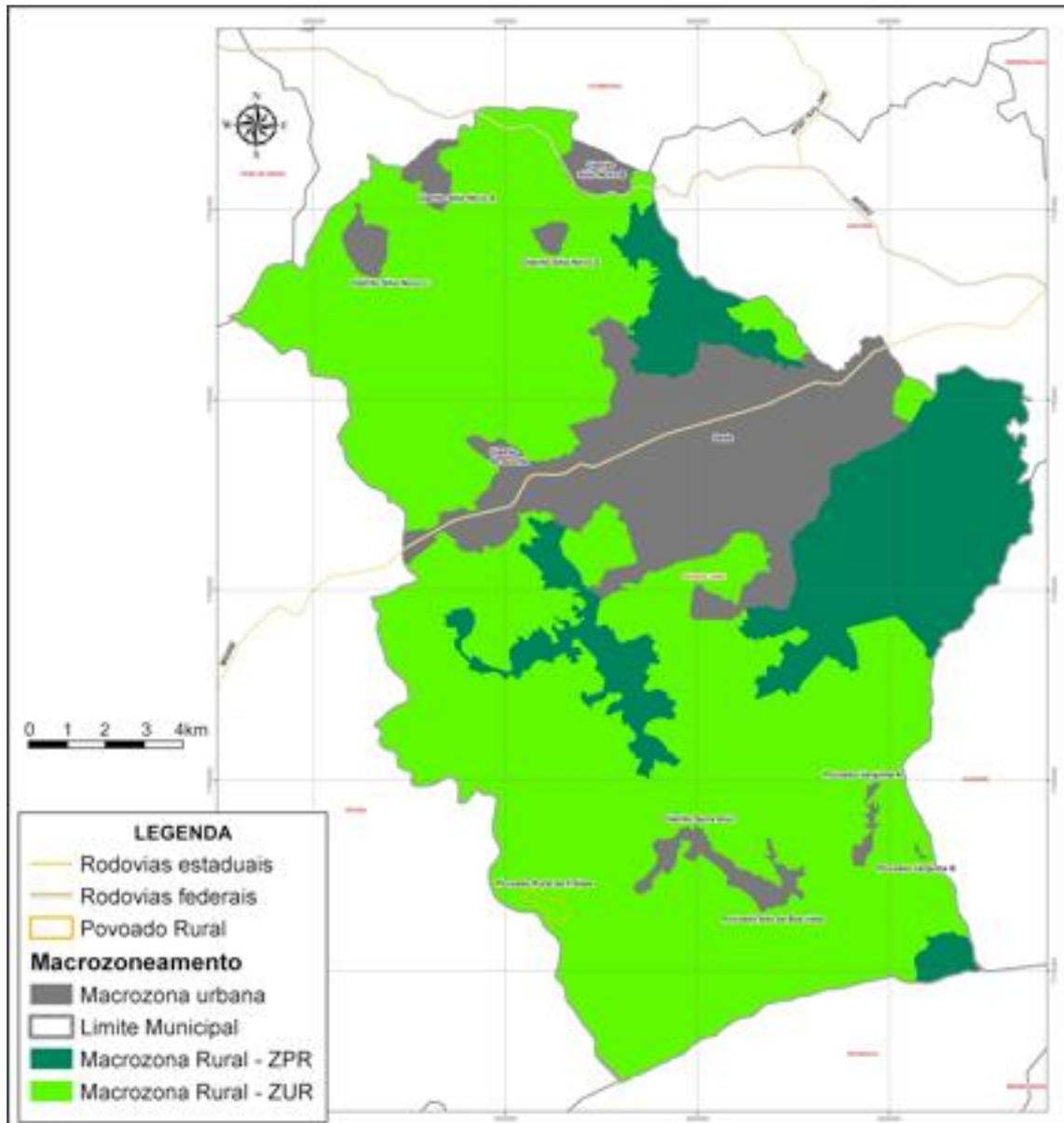
(...) I – Zona de Uso Rural (ZUR), constituídas por áreas destinadas ao uso rural, tal como à prática da agricultura, pecuária, silvicultura e à acomodação de equipamentos de suporte à população local e turismo;

II – Zona de Preservação Rural – ZPR, constituídas por áreas não urbanizáveis cuja função principal é a preservação e conservação dos recursos naturais, a recuperação ambiental e a contenção do crescimento da cidade, para as quais se aplicam os seguintes parâmetros:

- a) implantação de unidades de conservação;
- b) preservação de áreas essenciais para a recarga aquífera subterrânea;
- c) incentivo à implantação de programas voltados para atividades turísticas. (Lei Complementar nº 25 de 27 de outubro de 2008, Plano Diretor de Mateus Leme – Redação alterada pela Lei complementar nº 58 de 17 de dezembro de 2014).

A Macrozona Urbana, por sua vez, é definida como as porções do território já urbanizadas e de possível urbanização no curto e médio prazo, configurando, assim, o perímetro urbano. A disposição dessas zonas fica estabelecida da seguinte maneira:

**Figura 1 - Mapa de macrozoneamento do município de Mateus Leme**



Fonte: MATEUS LEME, Lei complementar nº58/2014.

Dessa forma, a Macrozona urbana de Mateus Leme é definida pelos perímetros urbanos da Sede do Município, além dos três distritos e de dois dos

três povoados, exceção feita ao povoado de Freitas, localizado a sudoeste do município. A classificação do zoneamento pode ser resumida na tabela abaixo:

**Tabela 3 - Classificação das categorias territoriais propostas pelo PD de Mateus Leme**

| MACROZONA               | ZONA                            | SUBDIVISÃO DA ZONA   | PRINCIPAL ASPECTO                              |
|-------------------------|---------------------------------|--|--|
| <b>Macrozona Rural</b>  | Zona de Uso Rural (ZUR)         |  | Uso controlado                                 |
|                         | Zona de Preservação Rural (ZPR) |  | Preservação Ambiental                          |
| <b>Macrozona Urbana</b> | Zona Mista (ZM)                 | Zona Mista 1 (ZM-1)  | Adensamento e diversificação                   |
|                         |                                 | Zona Mista 2 (ZM-2)  | Média densidade                                |
|                         |                                 | Zona Mista 3 (ZM-3)  | Baixa densidade                                |
|                         | Zona Especial (ZE)              | Zona Especial de Interesse de Proteção Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico (ZEIP) | Preservação                                    |
|                         |                                 | Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1)   | Regularização de Habitação de Interesse Social |
|                         |                                 | Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS-2)   | Produção de Habitação de Interesse Social      |
|                         |                                 | Zona Especial de Regularização (ZER)   | Regularização de construções em geral          |
|                         |                                 | Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPA)  | Preservação Ambiental                          |
|                         |                                 | Zona Especial de Interesse Coletivo (ZEIC)   | Fins específicos                               |

Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016

Assim, a Macrozona urbana é dividida em dois tipos de zonas: a Zona Mista (ZM) e Zona Especial (ZE). A primeira é constituída por áreas de parâmetros em densidade específicas, destinadas a usos residências, comerciais, institucionais e de serviços compatíveis com o residencial, o que exclui, inicialmente, o uso industrial.

A Zona Mista é subdividida em três categorias: Zona Mista 1 (ZM-1), que prevê adensamento preferencial de ocupação, além de diversificação do uso e possível instalação de equipamentos de uso coletivo; a Zona Mista 2 (ZM-2), na qual se prevê ocupação de média densidade, e a Zona Mista 3 (ZM-3), na qual se prevê ocupação de baixa densidade.

A Zona Especial, por sua vez, é constituída por áreas nas quais podem ser aplicadas diretrizes específicas em funções de características e circunstâncias que demandem políticas públicas diferenciadas para cada porção do território. Nesse sentido, a Zona Especial subdivide-se em cinco zonas, a saber: a Zona Especial de Interesse de Proteção Cultural, Histórico, Arquitetônico e/ou Paisagístico (ZEIP) cujo propósito, em muito esclarecido pelo nome da zona, é de impedir construções que mudem a finalidade das edificações e do território, bem como prever a preservação, tombamento e construção de equipamentos de uso coletivo voltados para atividade culturais; a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, e subdivididas entre as áreas já ocupadas por esse segmento social e, portanto, objetos de políticas específicas e regularização (ZEIS-1) e aquelas áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, passíveis de serem destinadas à produção de habitação de interesse social (ZEIS-2); e a Zona Especial de Regularização (ZER):

Art. 7º. Para ordenação do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Mateus Leme, a Macrozona Urbana é composta pelas seguintes zonas:

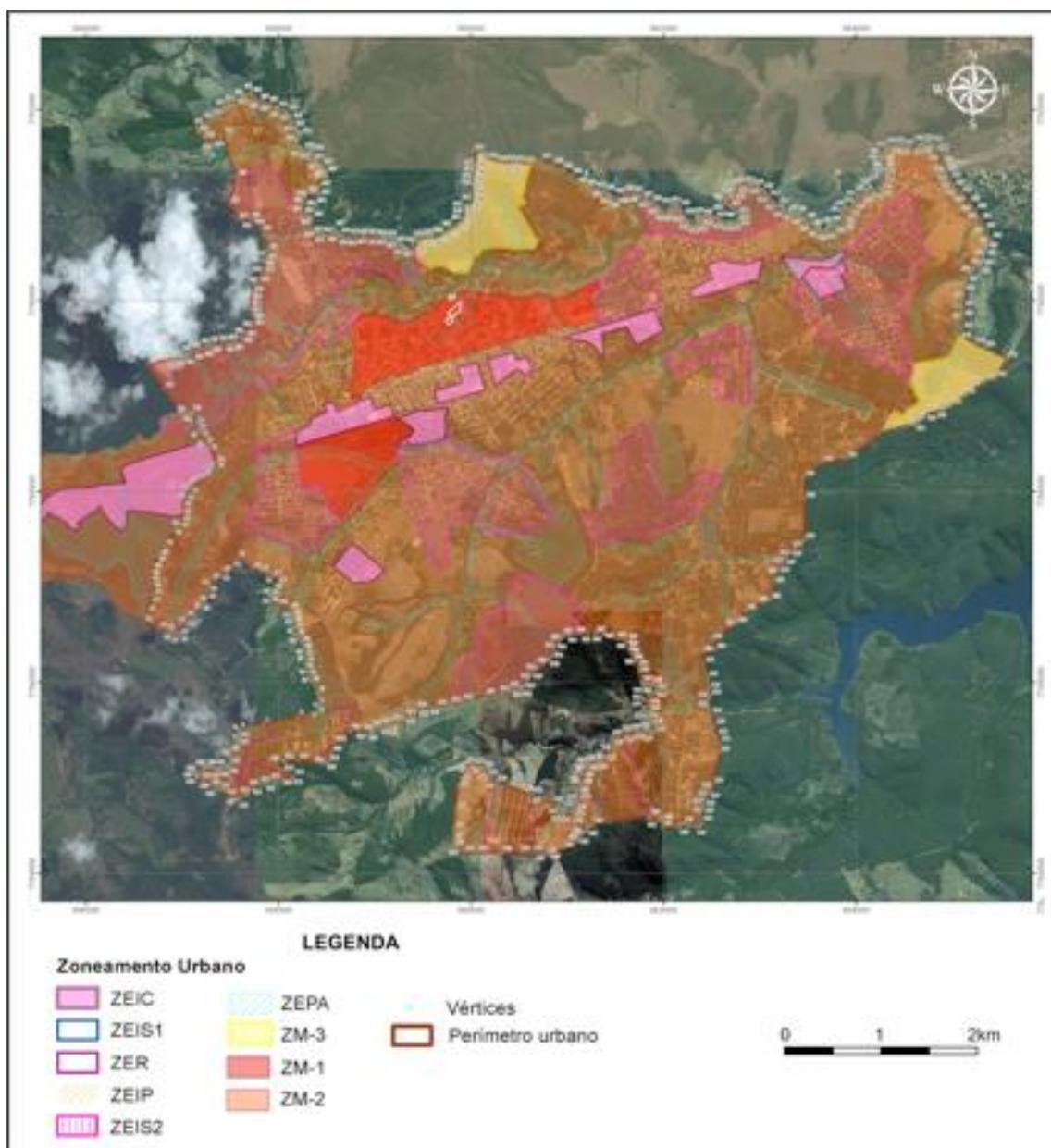
(...) 3. Zona Especial de Regularização – ZER, constituídas pelas áreas destinadas à regularização fundiária de parcelamentos irregulares não ocupados ou parcialmente ocupados, e não sujeitos a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do

solo, que devem ser objeto de licenciamento e aprovação corretivos para observância das determinações e parâmetros exigidos pela legislação pertinente à zona em que se encontram. (Lei Complementar nº 25 de 27 de outubro de 2008, Plano Diretor de Mateus Leme – Redação alterada pela Lei complementar nº 58 de 17 de dezembro de 2014).

Existe também uma categoria de Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA), voltada para a proteção e recuperação “de recursos hídricos e do meio ambiente natural”, além de remanescentes florestais e “garantia da estabilidade de terrenos”; por fim, está prevista também a Zona Especial de Interesse Coletivo (ZEIC), constituída por áreas “destinadas ou ocupadas por usos terciários, equipamentos de interesse coletivo ou indústrias de grande porte” (Art. 7º).

Esse conjunto de nove categorias diferentes de zona urbana tem sua aplicação prevista de maneira diferenciada e específica por distrito, povoado ou sede, como especificado nos artigos 8, 8-A, 8-B, 8-C, 8-D e 8-E. Dessa classificação territorial, detalhada para os distritos e povoados nos mapas presentes no Anexo, cabe ressaltar que o adensamento residencial (ZM-1) é previsto para a sede municipal e os distritos de Sítio Novo e Azurita, já a regularização de moradias de população de baixa renda é previsto para os distritos de Serra Azul e Sítio Novo e os povoados de Varginha e Alto da Boa Vista, por fim, a destinação de novas áreas para habitação de interesse social é prevista para a sede municipal e o distrito de Azurita. A seguir, apresenta-se o zoneamento da sede municipal, a título de compreensão da lógica territorial:

**Figura 2 - Zoneamento territorial da sede municipal de Mateus Leme**



Fonte: MATEUS LEME, Lei complementar nº 58/2014.

Além das diretrizes e propósitos de cada tipo de zona, o Plano Diretor de Mateus Leme prevê também os coeficientes de aproveitamento para cada zona, em seu artigo 10:

**Tabela 4 - Coeficientes de aproveitamento para cada tipo de zona urbana de Mateus Leme**

| <b>ZONAS URBANAS</b>         | <b>CA BÁSICO</b> | <b>CA MÁXIMO</b> |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ZM-1</b>                  | 1,0              | 1,5              |
| <b>ZM-2, ZM-3, ZEIP, ZER</b> | 1,0              | 1,0              |
| <b>ZEIS</b>                  | 1,0              | 2,0              |
| <b>ZEPA</b>                  | 0,10             | 0,10             |
| <b>ZEIC</b>                  | 1,0              | 1,2              |

**Fonte: MATEUS LEME, Lei complementar nº 58/2014.**

Da tabela acima, é importante constatar que o coeficiente máximo é maior para as zona especiais de interesse social do que para a própria Zona Mista 1 e a Zona de Equipamentos de Interesse Coletivo, possibilitando, no limite, que o adensamento de habitações para a população de baixa renda possa ser maior do que o restante da cidade, aí inclusos os centros e centralidades previstos. É importante mencionar que as zonas especiais recebem parâmetros específicos, e não apenas menções genéricas, no Plano Diretor. Por outro lado, para além da caracterização realizada no artigo 4, não há nenhum parâmetro específico estabelecido para as zonas rurais.

Por fim, é necessário mencionar que a Lei Complementar nº58/2014, ao introduzir, no artigo 9, os usos possíveis do solo (residencial; não residencial, exceto indústrias; industrial e misto), bem como a taxa de permeabilidade e os parâmetros de afastamento das edificações (arts. 10-A e 10-B), estabelece parâmetros iniciais para uso e ocupação do solo.

## **2.4 Mecanismos de participação popular**

O Título VI do Plano Diretor de Mateus Leme trata sobre a forma, diretrizes e objetivos da “gestão urbana”, isto é, da forma de acompanhamento e reavaliação das políticas aplicadas pelo Plano Diretor. Nesse sentido, o plano prevê que a participação popular se dê por meio de seis formas distintas: (i) Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana (CDM); (ii) audiências, debates e consultas públicas; (iii) iniciativa popular no processo legislativo, conforme disposto no art. 45 da Lei Orgânica do município; (iv) referendo e plebiscito; (v) Orçamento participativo e (vi) Ouvidoria (art. 102).

Como se vê, o CDM tem papel central na elaboração de participação popular do município de Mateus Leme e é instituído pela própria lei do Plano Diretor (arts. 103 a 105). Entre suas atribuições está a de realizar, anualmente, a conferência municipal de desenvolvimento, gestão e política urbana; monitorar e sugerir alterações no Plano Diretor, no zoneamento e na listagem de usos do solo do município; opinar sobre a compatibilidade do orçamento em relação ao Plano Diretor, bem como sobre casos omissos ao PD; deliberar sobre recursos administrativos sobre a legislação urbanística; convocar audiências públicas sobre questões urbanísticas; e atuar como conselho gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Com todas estas atribuições previstas em lei, o CDM parece assumir lugar central na discussão e implementação da política urbana do município de Mateus Leme, inclusive por ser um dos responsáveis pela convocação de um dos mecanismos de participação previstos – as audiências, debates e consultas públicas. A composição do CDM, inicialmente de 15 membros, foi alterada pela LC-35/2010 para a seguinte forma:

Art. 2º. – O caput, os incisos I, II, III e IV do Art. 104 da Lei Complementar nº 25/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

Art. 104 – O Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana será composto por 10(dez) membros efetivos, paritariamente, além dos seus respectivos suplentes, com

mandato de 02(dois) anos, permitida uma recondução, da maneira a seguir especificada:

I - Cinco representantes do Poder Público Municipal;

II - Dois representantes do Setor Empresarial;

III - Dois representantes da Sociedade Mateuslemense;

IV - Um representante de Associação, Ong ou órgão e entidade que tenham interesse comum; (Lei complementar nº 35, de 08 de março de 2010).

A mudança na composição excluiu o assim chamado “setor técnico”, mas manteve vaga a forma de escolha dos representantes, definindo apenas que eles serão “indicados pelos respectivos setores”. O sítio eletrônico da prefeitura apenas apresenta a composição do conselho para o biênio 2010/2012. Informação passada por um dos vereadores que compõem o Grupo de Acompanhamento dá conta de que a última posse foi no dia 15 de agosto de 2013, para um mandato de dois anos, de maneira que o atual CDM está com o mandato vencido. Nesse sentido, há que se atentar para o pleno funcionamento da estrutura de participação popular bem como para a distância entre o texto da lei e os acontecimentos reais cotidianos.

No que diz respeito aos outros mecanismos de participação previstos, é necessário ressaltar que o Plano Diretor (art. 110) previa a criação de um “Conselho Municipal do Orçamento Participativo” para acompanhar e opinar na elaboração da Lei Orçamentária Anual e o Plano Plurianual de Ação Governamental. Entretanto, a lei prevendo algum tipo de orçamento participativo só foi promulgada em 25 de outubro de 2013 (Lei nº 2.633) prevendo apenas diretrizes gerais para a participação no orçamento, a ser regulamentada anualmente por decreto da prefeitura. Dessa maneira, nota-se uma inconformidade entre o texto do Plano Diretor e a legislação municipal, bem como ausência de autoaplicabilidade do PD.

Por fim, em relação a Ouvidoria prevista no artigo 112 do Plano Diretor, com o objetivo de “prestar esclarecimentos”, “apurar reclamações ou denúncia, realizando investigações” e “desenvolver planos e programas estratégicos”, ressalta-se que a Lei Complementar nº 50, de 06 de março de 2013, a estabelece

na estrutura administrativa do município de Mateus Leme, propondo, de maneira geral, as mesmas atribuições. A distância de sete anos entre as duas regulamentações leva a inferir que, durante esse tempo, a ouvidoria prevista no Plano Diretor não esteve instituída de fato.

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

A seguir, propõe-se uma análise panorâmica da legislação urbanística complementar ao Plano Diretor – especificada na Parte 01 deste relatório – com foco nas questões relacionadas a política urbana e a estruturação territorial do município de Mateus Leme.

#### **3.1 Lei Orgânica Municipal**

A Lei Orgânica do Município (LOM) de Mateus Leme foi promulgada em 1990 e passou por uma significativa revisão no ano de 2006. Assim, o município prevê formas de administração direta e indireta, esta última por meio de autarquias, empresas públicas, sociedades de economia mista ou fundações públicas (LOM, art. 86, I a IV). O capítulo V de seu título IV trata especificamente da Política Urbana do município e prevê que “o Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” (LOM, Art. 160, §1º). Os outros artigos que tratam da política urbana buscam, basicamente, se adequar às possibilidades de intervenção pública sobre a propriedade fundiária privada e pública, buscando replicar as diretrizes previstas no Estatuto da Cidade sobre parcelamento, edificação e utilização compulsórias, IPTU progressivo no tempo, desapropriação mediante pagamento de títulos da dívida pública e concessão especial do direito de uso. Além disso, o município prevê a possibilidade de formação de fazendas coletivas orientadas para a atividade agrícola.

A respeito do meio ambiente, o município de Mateus Leme prevê, em seu artigo 165, algumas diretrizes que se alinham com a perspectiva de ordenamento territorial estabelecida pelo Plano Diretor. Em especial, destaca-se

Art. 165. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público municipal e à coletividade o dever defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Parágrafo único. Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao poder público:

(...) III- Definir espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção; (...)

IX- Criar parques, reservas, estações ecológicas e outras unidades de conservação da natureza, mantê-las sob especial proteção e dotá-las de infraestrutura indispensável às suas finalidades;

X- Instituir como patrimônio ambiental do Município de Mateus Leme, as áreas remanescentes, as veredas, os campos, as cavernas, as paisagens notáveis e outras unidades de relevante interesse ecológico e assegurar a conservação das mesmas; (Lei Orgânica Municipal de Mateus Leme, 08 de junho de 1990)

Pode-se concluir que a LOM não busca direcionar as políticas de planejamento e gestão urbanas para além de algumas diretrizes genéricas e não exaustivas.

### **3.2 Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**

A lei que cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FHIS) e estabelece seu conselho gestor (Lei 2.394/2008) entra em contradição com as atribuições do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Gestão e Política Urbana atribuídas pelo Plano Diretor, que previa que este atuasse como gestor do referido fundo.

Apesar dessa incongruência não solucionada nas legislações posteriores, é preciso ressaltar que a lei do FHIS estabelece as rubricas orçamentárias que poderão compor o Fundo, como dotações gerais orçamentárias, classificadas na função de habitação; fundos ou programas eventuais que possam ser vinculados ao FHIS; empréstimos; patrimônio do Banco de Terras, e por fim, eventuais doações nacionais ou internacionais que possam ser realizadas. Além disso, a lei estabelece estrutura do conselho gestor do fundo, composto por 5 membros – um representante dos conselhos municipais, um representante de movimentos sociais, um representante da sociedade civil organizada, um representante do legislativo e um representante do executivo. Além disso, a lei 2.394/2008 estabelece as finalidades para aplicação dos recursos do FHIS e a necessidade de ampla publicidade ao processo.

### **3.3 Conselho de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA**

O Conselho de Defesa e Conservação do Meio Ambiente foi criado pela Lei nº1.104/1981 e retomado pelas Leis 2.404/2008 e 2.480/2010. Entre suas atribuições está a de elaborar normas e procedimentos relativos a critérios e padrões de qualidade ambiental, fiscalizar e propor penalidades a infratores da legislação ambiental. No que concerne mais especificamente à ordenação territorial e planejamento urbano, estão:

Art. 3º. Compete ao CODEMA:

(...) VI – opinar sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, bem como sua urbanização, visando a adequação às exigências do meio ambiente e a preservação dos recursos naturais; [...]

XI - opinar, no âmbito municipal, sobre a concessão de alvará de localização e funcionamento das atividades potencialmente poluidoras, bem como sobre as solicitações de certidões para licenciamento do órgão ambiental competente; (Lei nº 2.404, de 24 de julho de 2008 – Reestrutura o CODEMA).

Sua composição, alterada pela lei 2.480/2010, é de dez membros, sendo cinco representantes do poder público municipal, dois representantes do setor empresarial, dois representantes da sociedade mateuslemense e um representante de associação, órgão ou entidade que tenha interesse comum.

### **3.4 Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural – FUMPAC**

Criado pela Lei municipal nº 2.405/2008, o FUMPAC prevê entre seus propósitos:

Art. 4º. O FUMPAC destina-se:

I – ao fomento das atividades relacionadas ao patrimônio cultural no Município, visando a promoção das atividades de resgate, valorização, manutenção, promoção e preservação do patrimônio cultural local.

II – à melhoria da infraestrutura urbana e rural dotadas de patrimônio cultural.

III – à guarda, conservação, preservação e restauro dos bens culturais protegidos existentes no Município. (Lei nº 2.405 de 24 de julho de 2008, institui o Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural)

Essas ações teriam, em conjunto com a regulamentação do tombamento de imóveis e mobiliário urbano, a capacidade de articular a ordenação territorial do município em consonância com as diretrizes estabelecidas pela ZEIP no Plano Diretor. Entretanto, as conversas realizadas com munícipes de Mateus Leme para a elaboração desse relatório, bem como a não promulgação de lei específica para a questão, sugerem que não houve desenvolvimento nesse aspecto, em termos de políticas públicas.

### 3.5 Lei de parcelamento do solo urbano

A lei que estabelece normas para aprovação e execução de parcelamento do solo urbano do Município de Mateus Leme (Lei 2.410/2008) revoga a lei de parcelamento anterior, de 2001, e busca adequar os procedimentos ao Plano Diretor do município, de 2006. Assim como Plano Diretor, a lei em questão foi atualizada pela Lei Complementar nº58/2014, que atualizou as referências a categorias de ordenamento territorial e os parâmetros de parcelamento conforme a zona urbana da cidade.

A lei define os princípios que balizam seu parcelamento (art. 3º), em consonância com o Estatuto da Cidade, além de elencar as características de locais que não estarão submetidos ao parcelamento (art. 4º). A lei estabelece também área e dimensões mínimas para o lote (art. 7º) e máximas para o condomínio (Art. 7º, § 6º), além de prever os casos em que é necessária a elaboração de EIV. A atualização realizada pela LC 58/2014 também define os seguintes requisitos urbanísticos de parcelamento:

**Tabela 5 - Requisitos urbanísticos das categorias territoriais do município de Mateus Leme**

| <b>ZONAS URBANAS</b> | <b>ÁREA MÍNIMA DO LOTE (M²)</b> | <b>ÁREA MÁXIMA DO LOTE (M²)</b> | <b>TESTADA MÍNIMA DO LOTE (M)</b> |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ZM-1</b>          | 300                             | 1.000                           | 10                                |
| <b>ZM-2</b>          | 360                             | 1.200                           | 12                                |
| <b>ZM-3</b>          | 1.000                           | 2.500                           | 20                                |
| <b>ZEIS</b>          | 200                             | 300                             | 8                                 |
| <b>ZEIC</b>          | 3.000                           | 10.000                          | 30                                |

**Fonte: MATEUS LEME, Lei Complementar nº 58/2014.**

### **3.6 Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável**

A Lei nº 2.571, de 21 de março de 2012, institui para o município de Mateus Leme o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, em consonância com a Lei Federal 11.977/2009. É importante ressaltar que essa lei municipal é publicada dois anos antes da lei complementar nº58 de 2014, que estabelece novo zoneamento para o município de Mateus Leme.

O Programa de Regularização Fundiária de Mateus Leme se inicia estabelecendo objetivos e princípios norteadores que se alinham com o cumprimento da função social da propriedade, a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, preservação de especificidades socioculturais dos assentamentos e estímulo à resolução extrajudicial do conflito (arts. 1 e 2). O programa estabelece duas categorias de áreas para a regularização fundiária de interesse social: Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e Área de Readequação Urbanística (ARU) (art. 6), além de abrir possibilidade para que legislações específicas estabeleçam novas áreas (art. 9).

O programa define dois tipos de ZEIS, aquelas voltadas para provisão habitacional e as consideradas consolidadas. A primeira categoria é definida da seguinte maneira:

Art. 11. São consideradas ZEIS para Provisão Habitacional, as seguintes:

I - áreas demarcadas para o fim de reassentamento pelo Plano Diretor Municipal;

II - áreas próximas àquelas em que houver reassentamento, garantindo a manutenção da relação de vizinhança da população que será removida;

III - loteamentos e bairros já ocupados que apresentem áreas vazias, passíveis de ocupação para fins de moradia, com intuito de otimizar a infraestrutura existente ou a busca de recursos para instalação de equipamentos e realização de obras de melhoria.  
(Lei municipal 2.571 de 21 de março de 2012)

É importante notar que essa definição excede o disposto no Plano Diretor, mesmo com sua atualização pela Lei Complementar 58/2014. Isto é, a ZEIS do

Plano Diretor é, em potencial, apenas uma parte das possíveis ZEIS da regularização fundiária para provisão habitacional. Por outro lado, ressalta-se que o tamanho de lote máximo que a lei estabelece (250m<sup>2</sup>), está dentro do previsto pela Lei de Parcelamento do Solo, porém não o tamanho mínimo (125m<sup>2</sup>).

As ZEIS consolidadas, de acordo com o Programa de Regularização Fundiária, são assim definidas:

Art. 17. As Zonas de Interesse Social - ZEIS Consolidadas são parcelas de área urbana ocupadas, identificadas pelo Plano de Regularização Fundiária, destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda caracterizadas pela ausência ou déficit de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e pelo não atendimento dos padrões urbanísticos estabelecidos na legislação federal e municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo. (Lei municipal 2.571 de 21 de março de 2012)

Além disso, o artigo 18 estabelece que essas ZEIS precisam cumprir o critério de serem predominantemente voltadas para moradia de população de baixa renda. Novamente, o tamanho mínimo do lote (75m<sup>2</sup>) é dissonante à Lei de Parcelamento do Solo.

Por fim, as áreas de readequação urbanísticas são definidas como aquelas áreas, ocupadas por população de baixa renda, que necessitam de apenas algumas complementações no tocante a serviços urbanos para seu completo aproveitamento (art. 23).

O Programa de Regularização Fundiária também define a forma como será implantada a infraestrutura nos assentamentos de interesse social (Art. 27 e 28), especifica como se dá a Concessão de Uso Público para fins de moradia em áreas públicas municipais (art. 29 e 30), como se dá a alienação de imóveis públicos municipais para ZEIS consolidadas (art. 31 e 32), além de especificar os procedimentos para demarcação urbanística (artigos 33 a 45).

Adicionalmente, o Programa de Regularização Fundiária Sustentável de Mateus Leme define que toda área definida como ZEIS deve ter um respectivo

Projeto Integrado de Regularização, cujos objetivos e diretrizes são previstos nos artigos 46 a 48. Para esse procedimento é previsto o acompanhamento por uma comissão de moradores do local, que tem como atribuições acompanhar o processo e atuar como interlocutora entre a população do local e o Poder Público. No mesmo sentido do projeto de regularização, a lei estabelece a elaboração de projeto de parcelamento do solo de interesse social, com os parâmetros urbanísticos especificados nos artigos 49 a 56.

Por fim, o Programa de Regularização Fundiária define e estabelece procedimentos para “Regularização Fundiária de Interesse Específico”, que são basicamente áreas ocupadas por população de baixa renda que não se encaixaram nos critérios anteriores (artigos 60 a 69). A lei define casos específicos de irregularidades de parcelamento, como a elaboração de parecer técnico, a flexibilização de parâmetros urbanísticos e a possível doação de terrenos públicos.

### **3.7 Orçamento Participativo**

A Lei nº 2.633, promulgada em 25 de outubro de 2013, instituiu no Município de Mateus Leme o Orçamento Participativo que tem como função consentir a participação da sociedade no processo de elaboração do projeto de lei, que anualmente estima as receitas e fixa as despesas do orçamento fiscal (art. 1º).

A Lei diz que a metodologia e os prazos para realização do Orçamento Participativo serão regulamentados e atualizados anualmente, mediante Decreto do Poder Executivo Municipal (art. 2º). Ressalta ainda que são princípios do Orçamento Participativo: a gestão participativa, democrática, compartilhada e solidária dos recursos públicos e que cabe ao Executivo Municipal obrigatoriamente dar ampla divulgação das atividades do orçamento participativo para promoção da cidadania e transparência de todas as informações sobre receitas e despesas públicas (art. 3º).

A Lei diz também que os recursos financeiros – receitas estimadas - disponíveis para as indicações de investimentos em infraestrutura serão estabelecidos anualmente, mediante Decreto do Poder Executivo Municipal (art. 5º).

### **3.8 Regulamentação da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

A Lei Complementar nº 66, de 22 de dezembro de 2015 Instituiu e regulamentou a Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir já prevista na Lei Complementar n.º 58, de 17 de dezembro de 2014.

A outorga onerosa do direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado pelo Município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário poderá ser exercida nos imóveis urbanos localizados nas áreas definidas com (art. 1º):

- Zona Mista (ZM-1) e (ZM-2);
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- Zona Especial de Interesse Coletivo (ZEIC);
- Zona Especial de Interesse de Preservação (ZEIP).

A Lei define que o valor da contrapartida pela outorga onerosa de licença de construção, variável em função da zona e do coeficiente de aproveitamento praticado no projeto, corresponderá a 10 % (dez por cento) do valor do metro quadrado do terreno, constante da Planta de Valores adotada pelo Município para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e Direitos a ele Relativos por Ato Oneroso “Inter-Vivos” – ITBI (art. 2º). O cálculo deverá ser realizado pela seguinte fórmula:  $C = Ca \times ST \times 0,1 \times V$  onde Ca é o “Coeficiente de Aproveitamento excedente” ao “Coeficiente de aproveitamento máximo” praticado no projeto, ST é a área total do terreno e V é o valor do metro quadrado do terreno, constante da Planta de Valores (art. 2º).

Para as edificações destinadas a HIS – Habitação de Interesse Social, a lei diz que o valor da contrapartida poderá ser deduzido do valor dos investimentos em equipamentos públicos municipais (art. 3º).

A lei estabelece ainda condições necessárias para o pagamento da contrapartida bem como utiliza como base a Planta de Valores para a avaliação

do imóvel objeto de dação (art. 4º). A Lei diz ainda que a obra sujeita à outorga onerosa, somente poderá ser iniciada mediante:

- Pagamento integral do valor da outorga onerosa;
- Pagamento de, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da contrapartida com parcelamento do valor restante em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas (conforme o art. 3º).

A liberação de Baixa da construção - “Habite-se”, segundo a legislação, fica condicionada à comprovação do pagamento integral da contrapartida (art. 5º). A lei diz que os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, serão aplicados com as seguintes finalidades (art. 6º):

- Regularização fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras
- Áreas de interesse ambiental;
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

É de se notar que a regulação deste instrumento urbanístico está bastante aquém de seu potencial, uma vez que confere um desconto de 90% em relação ao valor do metro quadrado, para o metro quadrado adicional. Além de reduzir enormemente o potencial de arrecadação do instrumento, perde-se a oportunidade de utilizar os descontos como formas de incentivo a determinados usos ou tipologias, por vias de fatores de planejamento e interesse social.

### **3.9 Regulamentação da Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo**

A Lei Complementar nº 67, de 18 de Fevereiro de 2016 regulamenta a outorga onerosa por alteração de uso.

A Lei diz que o Poder Executivo, poderá permitir alteração de uso do solo desde que comprovada a capacidade da infraestrutura urbana instalada ou a instalar e mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme fórmula  $V_c = V_v \times 0,02$ , onde  $V_c$  é o valor da contrapartida e  $V_v$  é o valor venal do imóvel (conforme avaliação realizada pela Prefeitura ou, conforme escritura do imóvel (art. 1º).

A Lei diz que a implantação ou complementação da infraestrutura urbana, nos casos em que se fizer necessário, será de responsabilidade do empreendedor ou interessado beneficiado com a alteração do uso do solo, o qual firmará compromisso com o poder público municipal com natureza de título executivo extrajudicial de executar as obras indicadas em prazo determinado. Diz ainda que os recursos financeiros obtidos mediante a outorga onerosa de alteração de uso serão aplicados com as finalidades abaixo especificadas:

- Regularização fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse
- Social para a população de baixa renda;
- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

A lei que regulariza este instrumento urbanístico, entretanto, não define ou explica a razão do estabelecimento da taxa de 2% sobre o valor venal do imóvel. Além disso, a ausência de regulação sobre quais casos de alteração de uso a outorga pode incidir, abre espaço para questionamentos sobre sua eficácia como instrumento de reapropriação de um sobrevalor no preço do imóvel, indevido ao proprietário.

### **3.10 Código de obras e Código de Posturas**

Segundo informações repassadas pela Câmara Municipal, as legislações referentes ao Código de Obras e Código de Posturas são muito antigas e necessitam ser digitalizadas, portanto ainda não foi possível ter acesso a este conteúdo. Parte-se do pressuposto que, devido à sua vigência, estas legislações são utilizadas pelo Município para os fins designados.

Vale lembrar que o Artigo 14 do Plano Diretor estipulou o prazo de 180 dias para que o Código de Posturas fosse revisto, a partir da sua data promulgação no ano de 2006. O mesmo vale para o Código de Obras em que o Plano Diretor, através do Artigo 19, propõe sua revisão e ainda estabelece diretrizes para que esta seja feita. A revisão dessas duas legislações não foi ainda realizada.

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

O Plano Diretor de Mateus Leme foi publicado em 2006, portanto anterior à elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (2009-2011), bem como ao processo de Macrozoneamento da RMBH (2013-2015), e à publicação do Estatuto da Metrópole (Lei Federal n 13.089/2015). Entretanto, as leis que o alteram e regulamentam instrumentos urbanísticos são, em sua maioria, dos últimos três anos e poderiam, em hipótese, adequar o planejamento urbano de Mateus Leme   lógica metropolitana. Entretanto, enquanto men o explícita   integra o metropolitana, pouco mais que algumas diretrizes e objetivos gerais são encontrados no Plano Diretor. Assim, o município estabelece como parte de seus objetivos estratégicos:

Art. 15. As políticas públicas de desenvolvimento observarão os princípios dirigentes desta Lei para atender a fun o social da propriedade, sendo objetivos estratégicos para a sua promo o:

(...) V. expansão do sistema viário e sua integra o com o da região metropolitana e dos municípios vizinhos, de modo a viabilizar a sua participa o na estrutura o do desenvolvimento econ mico e da ordena o do uso e ocupa o do solo; (...)

XIX. implementa o de políticas voltadas   integra o do município   região metropolitana; (Lei complementar n  25 de 27 de outubro de 2006 – Plano Diretor)

Isto  , uma men o específica ao sistema viário e outra mais ampla   integra o das políticas públicas municipais às metropolitanas. Mais adiante, ao se referir às diretrizes da política urbana de Mateus Leme, há uma men o mais clara ao planejamento urbano e territorial:

Art. 17. São diretrizes da política urbana, objetivando a cidade sustentável:

(...) VI. voltar especial aten o ao planejamento municipal, inserindo o Município de Mateus Leme no contexto da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), participando ainda do processo de elabora o do Plano Diretor Metropolitano; (Lei complementar n  25 de 27 de outubro de 2006 – Plano Diretor).

Entretanto, dentre as dezessete políticas setoriais diferentes abordadas no Plano Diretor, há menção específica à necessidade de diálogo e integração com políticas metropolitanas apenas na política de Saneamento Básico, como diretriz geral:

Art. 39. São diretrizes gerais da política de saneamento:

I. articular, em nível Metropolitano, o planejamento das ações de saneamento e dos programas urbanísticos de interesse comum, de forma a assegurar, entre outras medidas, a preservação dos mananciais e a efetiva solução dos problemas de drenagem urbana e esgotamento sanitário da bacia do Ribeirão Mateus Leme; (Lei complementar nº25 de 27 de outubro de 2006 – Plano Diretor).

E como diretriz específica da limpeza urbana:

Art. 42. São diretrizes relativas à limpeza urbana:

I. promover a articulação do Município de Mateus Leme com os municípios vizinhos e da Região Metropolitana de Belo Horizonte no tocante a coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos; (Lei complementar nº25 de 27 de outubro de 2006 – Plano Diretor).

Assim, à exceção dos cinco pontos supracitados, não há mais nenhuma referência na legislação urbanística de Mateus Leme à integração metropolitana. De qualquer forma, diretrizes e objetivos gerais já são um ponto de partida razoável para argumentação da necessidade de um planejamento que articule a escala municipal com a metropolitana.

A localização de Mateus Leme na RMBH é um dos principais aspectos que informará a maneira como as políticas públicas podem se articular em diferentes escalas. Inserido no vetor Oeste, ao longo da MG-050 que liga a RMBH ao oeste de Minas, Mateus Leme está sujeito ao processo de polarização econômica e demográfica capitaneada pela cidade de Betim (UFMG, 2014, p. 81), que exerce, por um lado, alguma pressão sobre parcelamentos e produção de habitação além de uma sobrecarga no sistema viário regional, mas, por outro lado, apresenta possibilidade de transbordamentos de atividades econômicas. Um exemplo da estrutura industrial que pode ser citado é o desdobramento da cadeia de

fornecedores da FIAT em direção à Juatuba e Mateus Leme. De fato, é com essa dinâmica em perspectiva que a proposta de Macrozoneamento da RMBH, como se verá mais adiante, prevê uma Zona de Diversificação e Adensamento para a sede do município de Mateus Leme ao longo da MG-050 e do leito da ferrovia. Essa proposta territorial entra em consonância com as diretrizes de desenvolvimento econômico de Mateus Leme, em especial o incentivo à multiplicidade de usos econômicos (art. 16 – VII) e a consolidação do polo industrial ao longo da rodovia MG-050 (art. 16 – IX).

#### 4.1 Agricultura

Outro aspecto relevante a ser observado é o posicionamento de Mateus Leme como grande ofertante de hortaliças à RMBH, tendo fornecido ao CEASA BH cerca de 18 mil toneladas em 2013 (UFMG, 2014, p. 83). O grande potencial agropecuário do município se alinha aos diagnósticos e políticas públicas sugeridas no âmbito do PDDI. Nesse sentido, parece adequado desenvolver territorialmente a **Política Metropolitana de Segurança Alimentar e Nutricional**, do eixo de Segurança, proposta no PDDI (UFMG, 2011, p. 1350), em especial o **Programa de Apoio às Atividades Rurais** que tem como objetivo estimular as cadeias produtivas agropecuárias locais para conseguir um maior volume de produtos da cesta básica, e o **Programa de Apoio às Atividades de Abastecimento**, que busca desenvolver a rede de produção e distribuição da produção agropecuária, tornando-a mais capilarizada e distributiva da renda. Do ponto de vista do macrozoneamento metropolitano proposto, a Zona de Interesse Metropolitano Serra Azul também leva o desenvolvimento da agricultura em consideração, ao propor para boa parte do território de Mateus Leme a Macrozona de Proteção Ambiental 2 (MZP-2). O projeto de Macrozoneamento Metropolitano sugere que a MZP-2 haja restrição da ocupação do solo, compreendendo-se que a preservação da área deve ser aliada a uma ocupação mínima e qualitativamente diferenciada

Com o objetivo de preservar e/ou recuperar atributos de relevância metropolitana através do incentivo à manutenção e ao desenvolvimento de boas práticas em agropecuária, turismo e lazer com ênfase na agricultura familiar ecológica e no ecoturismo. (UFMG, 2015, p. 24)

Essa perspectiva se alinha com o estabelecido pelo Plano Diretor de Mateus Leme, na subseção VI, da política do abastecimento familiar. Em especial o previsto no artigo 61:

Art. 61. O Município de Mateus Leme, em colaboração com a União e o Estado, participará no esforço de abastecimento local, visando ao estabelecimento de condições de acesso a alimentos pelos munícipes, especialmente os de baixo poder aquisitivo, mediante as seguintes diretrizes:

(...) V. consolidar e a ampliar o sistema de abastecimento, por meio:

a) apoio à criação de mercado do produtor, como espaço para comercialização direta de produtos e gêneros alimentícios entre os produtores rurais e consumidores;

b) apoio à criação de Feira Livre de Hortifrutigranjeiro;

c) apoio à criação da Cooperativa de Produtores de Hortifrutigranjeiros;

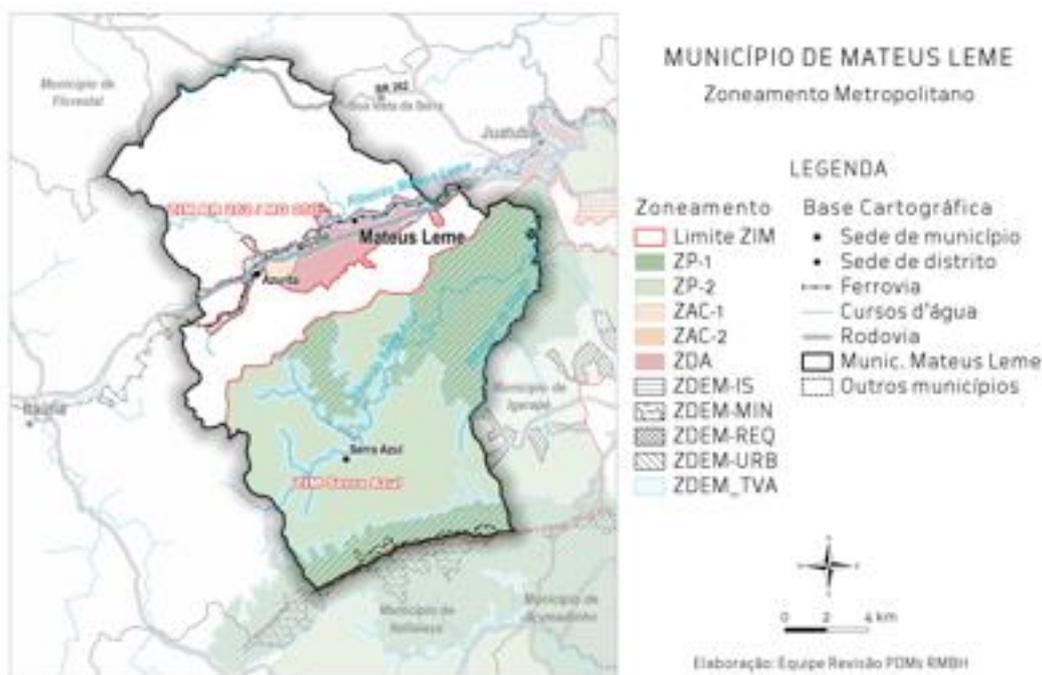
VI. A promoção da implantação de hortas comunitárias, principalmente em regiões nas quais possam representar suplementação da renda familiar. (Lei complementar nº 25 de 27 de outubro de 2006 – Plano Diretor).

Essas diretrizes indicam, ou indicaram há dez anos, o comprometimento do município de Mateus Leme com o desenvolvimento da pequena produção agropecuária e da distribuição de renda.

## **4.2 Meio ambiente**

A respeito do meio ambiente, o principal problema a ser abordado é a questão da atividade de mineração na região e sua relação com a região de Serra Azul. A cidade abriga três barragens de rejeitos de médio potencial de dano ambiental que, em alguns casos, são destinos finais de um processo cujos rendimentos são auferidos por outro município, como é o caso de Itatiaiuçu (UFMG, 2014, p. 90-1). Além disso, o manancial de Serra Azul é responsável por parte significativa do abastecimento da RMBH. Dessa maneira, a atenção para essa porção do território é parte significativa da política ambiental a ser coordenada entre a escala metropolitana e municipal. Nesse sentido, tanto o zoneamento proposto pelo município como o macrozoneamento elaborado em escala metropolitana convergem para a preservação e limitação de construções e expansão na porção sul do município. A diferença entre os dois baseia-se, principalmente, no tratamento dado ao distrito de Serra Azul e aos povoados de Varginha e Alto da Boa Vista, os quais, do ponto de vista municipal, têm sua abrangência tratada com mais detalhes. Nesse sentido, o zoneamento municipal proposto para o distrito e povoados supracitados prevê as categorias ZM-2 e ZM-3, isto é, um relativo adensamento da área já ocupada e uma pequena expansão da ocupação no perímetro urbano, com o restante das áreas previstas como “Zonas de Uso Rural”. O macrozoneamento metropolitano, por sua vez, prevê para uma parcela considerável da região – aí incluso os distritos e a sede – uma Zona de Proteção Ambiental 2, com os objetivos e diretrizes mencionados anteriormente. Em outras parcelas, o macrozoneamento prevê a Zona de Proteção Ambiental 1, como se vê na figura abaixo:

Figura 3 - Macrozonas metropolitanas propostas no território municipal de Mateus Leme



Fonte: Equipe de Revisão dos Planos Diretores da RMBH, 2016.

A área da ZP1 abrange o manancial da bacia Serra Azul, bem com a base da Serra Azul, propriamente dita. Nessa macrozona sugere-se parâmetros de ocupação extremamente restritivos, com o objetivo de manter e recuperar os atributos ambientais relevantes de interesse metropolitano. A proposta é delimitar áreas que podem admitir apenas usos e formas de ocupação que contribuam para a sua conservação ou recuperação, bem como para a sua manutenção e viabilidade econômica e ambiental (UFMG, 2015, p. 24).

Do ponto de vista da política setorial apresentada pelo Plano Diretor de Mateus Leme, destaca-se que, em um primeiro momento, as menções concernentes aos impactos minerários não tinham especificidade territorial. Mencionava-se como diretriz a definição e delimitação de atividades causadoras de grande impacto ambiental, para as quais deveria ser previsto estudos de impacto específicos (art. 34-XI), além da exigência que empresas mineradoras cumprissem com a recuperação das áreas por elas degradadas (art. 34-XX). A Lei

Complementar 58/2014, por sua vez, acrescentou ao Plano Diretor a seguinte diretriz:

Art. 34. O Município de Mateus Leme, respeitada a legislação federal e estadual, deve proteger, conservar, controlar e recuperar o meio ambiente, em especial os recursos hídricos, os espaços verdes e o solo, através das seguintes diretrizes:

(...) XXII Delimitar e criar como Unidade de Conservação a área de Pedra Grande, em Serra Azul, desenvolvendo programa especial de proteção e recuperação paisagística e ambiental, e elaborar o Plano de Manejo do Monumento Natural Serra do Elefante. (Lei complementar nº 25 de 27 de outubro de 2006 – Plano Diretor).

Ainda que não haja indicação, nas informações disponibilizadas pelo município, de que a referida Unidade de Conservação e o Plano de Manejo tenham sido elaborados, é de se reconhecer a intenção – expressa recentemente – de que haja políticas territoriais concretas para a conservação do Meio Ambiente.

Essa perspectiva se alinha com a política desenvolvida no âmbito do PDDI da RMBH, em especial nas políticas de Desenvolvimento dos Territórios Minerários e a política de Gestão, Proteção e Recuperação dos Recursos Hídricos, ambas integrantes do eixo de Sustentabilidade. A primeira política propõe o desenvolvimento de projeto de gestão de riscos para mitigar o potencial danoso de barragens de rejeitos (UFMG, 2011, p. 1431). Já a segunda propõe a definição de áreas críticas para a recuperação ambiental e a atuação integrada, em âmbito federativo, para sua recuperação.

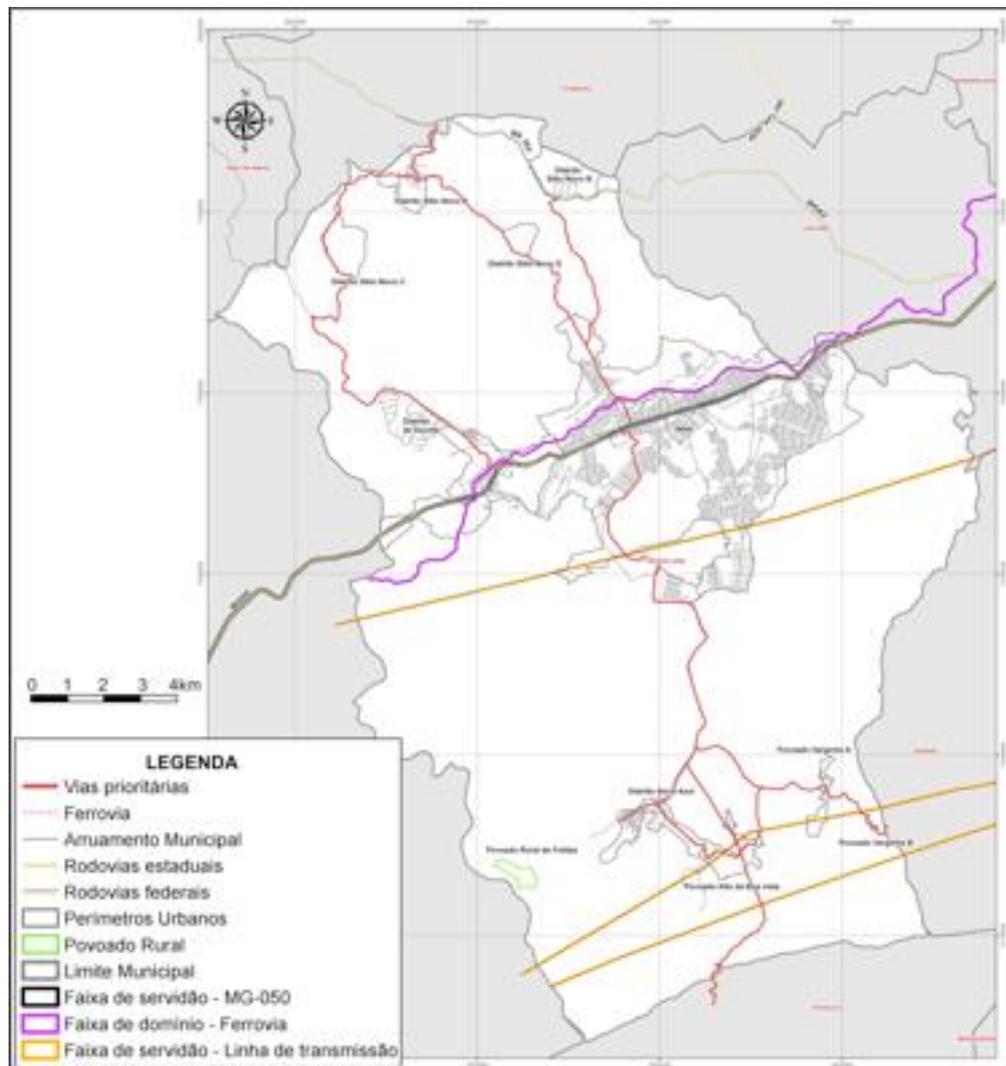
Por fim, é importante destacar que o Plano Diretor de Mateus Leme em nenhum momento, nem nas diretrizes da política setorial de meio ambiente e nem nas diretrizes da política de abastecimento alimentar, faz menção à diminuição do uso de agrotóxicos ou do estímulo a outras práticas agropecuárias. Assim, sugere-se que para entrar em consonância com a perspectiva metropolitana delineada no PDDI e no Macrozoneamento, em especial no primeiro, no qual há menções claras ao combate ao uso de agrotóxico na Política Metropolitana de Segurança Alimentar e Nutricional, em especial nos programas de apoio à

Agricultura Urbana e Periurbana e ao programa de Promoção do Consumo Alimentar Saudável, e no programa de Difusão de técnicas e tecnologias voltadas à melhoria da qualidade e quantidade dos recursos hídricos, componente de Política Metropolitana Integrada de Gestão, Proteção e Recuperação dos Recursos Hídricos.

### 4.3 Mobilidade Urbana

Assim como nos outros municípios metropolitanos, o principal aspecto da mobilidade urbana em Mateus Leme é sua integração regional. Nesse sentido, a rodovia estadual MG-050, como principal via de ligação da região oeste de Minas Gerais à região metropolitana, é de importância central para todo o planejamento na questão. Além disso, como se pode ver pelo mapa viário a seguir, a via atravessa o município em sua porção mais ocupada da sede municipal.

**Figura 4 - Classificação viária do município de Mateus Leme**



**Fonte: MATEUS LEME, Lei Complementar nº 58/2014.**

Assim, como diversas vezes diagnosticado, a MG-050 cumpre um papel ao mínimo contraditório para o município, pois, por um lado, contribui significativamente no transbordamento de atividades econômicas de outros polos em direção a Mateus Leme, em especial vindos da cidade de Betim, além de desenvolver atividades econômicas de apoio à logística possibilitada pela rodovia. Por outro lado, o volume de veículos que transitam pela via apenas como passagem para um deslocamento regional maior que não envolve o município, gera desgaste e consequências negativas do ponto de vista ambiental, de saúde pública e de ambiência urbana.

O Plano Diretor de Mateus Leme foi elaborado em 2006, portanto seis anos antes da principal legislação sobre mobilidade urbana atualmente, a Lei Federal 12.587/2012. O artigo 32 do referido ordenamento municipal é o que trata da mobilidade urbana e propõe 41 diretrizes para seu planejamento e gestão. A maior parte delas, entretanto, são apenas replicações do Código Brasileiro de Trânsito ou reconhecimento de sua existência e atribuições (incisos I, II, IV, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XXIX) como fiscalizar e fazer cumprir suas determinações. Há menções à lógica de deslocamento centro-radial dominante no município e propostas de diretrizes para sua alteração nos incisos III (conservação de estradas rurais), V (plano viário para povoados), XVIII (redução do caráter da área central como principal articuladora do sistema viário), XIX (articulação de centralidades) e nos incisos que se referem explicitamente à ligação dos povoados e distritos com outras rodovias, para diminuir o peso da MG-050 (incisos XVII e XLI). Em relação ao transporte coletivo, o Plano Diretor parece afirmar tacitamente que este sistema se refere ao transporte coletivo de passageiros por ônibus urbano, sem mencionar explicitamente nenhum modo de transporte. Assim, o Plano Diretor sugere a implantação de obras viárias para o atendimento ao sistema de transporte coletivo (inciso XXII); a integração do transporte coletivo com o sistema viário (inciso XXV); a criação – já mencionada anteriormente neste relatório – de um conselho municipal para o transporte público (inciso XXVI), nunca concretizada; a prioridade do transporte coletivo sobre o individual (inciso XXXVI); a prioridade de atendimento do transporte

coletivo à população de baixa renda (inciso XXXVII) e a melhoria de qualidade do serviço por meio do controle adequado dos custos e da remuneração às empresas (inciso XXXVIII). Entre as ausências nas diretrizes do Plano Diretor, destaca-se a falta de menção aos modos de transporte ativos, como a bicicleta e o modo a pé - e nesse sentido a ausência de menção a calçadas e ciclovias -, além da ausência de menção à intenção de integração metropolitana, seja do ponto de vista físico no sistema rodoviário e ferroviário, seja do ponto de vista do sistema de transporte coletivo, na sua gestão e tarifação. Além disso, não há nenhuma menção explícita à MG-050 e sua integração ao território urbano de Mateus Leme.

Assim, de maneira geral, a política setorial de mobilidade urbana prevista pelo Plano Diretor de Mateus Leme estabelece um arcabouço de possibilidades, por vezes contraditórias, para o desenvolvimento de políticas públicas. É nesse sentido que, neste processo de revisão dos Planos Diretores, é possível articular as políticas metropolitanas previstas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH, na Política Integrada de Mobilidade Metropolitana.

Sabe-se que muitas das questões que envolvem a mobilidade urbana municipal estão associadas a outras jurisdições administrativas, principalmente a instância estadual. Nesse sentido, boa parte da coordenação entre a escala local e regional nas políticas de mobilidade urbana passa por ações diretamente ligadas ao governo do estado de Minas Gerais. Sendo assim, a projeção da reativação da malha ferroviária, parte do Programa de Adequação e Implantação da Infraestrutura Ferroviária, é de responsabilidade estadual e afetaria diretamente Mateus Leme, pois uma de suas linhas previstas é a ligação entre Divinópolis e Belo Horizonte e utilizaria o leito ferroviário que corta o município. O PDDI também propõe um ramal ferroviário ligando Mateus Leme a Mário Campos, passando por Igarapé e São Joaquim de Bicas. No mesmo sentido, a projetada ampliação do sistema de metrô até o município de Betim teria impactos positivos nas condições de mobilidade metropolitana não só de Mateus Leme, como de todos os municípios do eixo Oeste.

Do ponto de vista do Programa de Adequação e Implantação da Infraestrutura Viária, é necessário ressaltar que as obras de expansão da malha rodoviária previstas pelo PDDI, como o Contorno Viário Norte e o Anel do Entorno Metropolitano, poderiam impactar positivamente Mateus Leme ao diminuir o número de viagens rodoviárias que passam pela MG-050. Em especial, o projeto chamado “VIURBS Metropolitano”, baseado em uma política de conexões locais para desconstruir a lógica centro-radial da malha rodoviária metropolitana, se coaduna com as diretrizes elencadas no Plano Diretor de Mateus Leme de ligação dos povoados e distritos a outras rodovias. Especificamente, o VIURBS propõe a ligação da BR-262 com a MG-050 no território mateuslemense, bem como a construção de vias que façam ligação com Igarapé e com a MG-431, que passa por Itaúna e Itatiaiuçu.

É necessário também mencionar que o “Programa de Incentivo ao Transporte Não-Motorizado” do PDDI é uma oportunidade também para preencher as ausências de diretrizes sobre os transportes ativos no planejamento de Mateus Leme. É importante lembrar que o município ainda não desenvolveu seu Plano de Mobilidade Urbana, cuja obrigatoriedade é estabelecida pela Lei Federal 12.587/2012. Sendo assim, o diagnóstico dos transportes ativos na cidade, com o planejamento de ampliação de calçadas, instalação de ciclovias, paraciclos e bicicletários, é de fundamental importância. Enfatiza-se também a relação do município com a MG-050, agora em fase de duplicação, e a necessidade de criar travessias em nível para pedestres e pessoas com mobilidade reduzida, bem como a diminuição da velocidade na via.

Por fim, ressalta-se a necessidade do estabelecimento de diretrizes que visem a integração institucional e tarifária do transporte público, em consonância com o programa homônimo previsto pelo PDDI, com a necessária colaboração da esfera estadual, por meio da Superintendência de Transporte Metropolitano.

#### **4.4 Política Habitacional**

No que se refere à questão habitacional, os diagnósticos do macrozoneamento metropolitano informam que menos de 1km<sup>2</sup> de novos parcelamentos foi realizado em Mateus Leme. Por outro lado, o município foi objeto de políticas de habitação de interesse social na década passada e seu Plano Diretor prevê zoneamentos para a construção desse tipo de habitação na sede municipal e no distrito de Azurita. Além disso, em eventos abertos à participação popular no Macrozoneamento e no processo de revisão dos Planos Diretores, mais de uma vez se afirmou a baixa taxa de ocupação de lotes na cidade.

Da mesma forma, as diretrizes previstas no Plano Diretor referentes à política habitacional (art. 50 e 51) se voltam para o desenvolvimento de ações de regularização fundiária, urbanização e integração de áreas irregulares à rede de serviços urbanos municipais. Em relação a programas habitacionais, o município define as seguintes diretrizes:

Art. 51. Os programas habitacionais referentes a novos assentamentos devem ser implantados de acordo com as seguintes diretrizes:

- I. assentamento preferencial da população de baixa renda em lotes já urbanizados, próximos de seus locais de trabalho, evitando a construção de grandes conjuntos habitacionais;
- II. utilização preferencial de pequenas áreas inseridas na malha urbana, dotadas de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários;
- III. priorização de conjuntos com até 50 (cinquenta) unidades, preferencialmente próximos à origem da demanda;
- IV. utilização preferencial de áreas cujo padrão das edificações seja compatível com o das já instaladas. (Lei Complementar nº25 de 27 de outubro de 2006 – Plano Diretor)

Nesse sentido, as diretrizes da regulação municipal abordam, ainda que de maneira genérica, a necessidade de reconhecimento da ocupação territorial existente e da utilização coerente do espaço urbano. A lei 2.571/2012, que estabelece o Programa de Regularização Fundiária Sustentável de Mateus Leme,

por sua vez, é mais clara ao afirmar a prioridade dos assentamentos de população de baixa renda na política habitacional, prevendo procedimentos para a regularização e também para novos assentamentos. Assim, o Plano Diretor tangencia com diretrizes e a lei 2.571/2012 se alinha com o estabelecido pelo PDDI, em sua “Política de Direito ao espaço cotidiano: moradia e ambiente urbano”, em especial o Programa de Intensificação do Uso Social da Cidade que busca atuar justamente na resolução da vacância de lotes e habitações como uma forma de política habitacional.

Assim, contata-se que, para haver uma consonância maior entre as políticas propostas para a escala metropolitana e aquelas propostas na escala regional, é necessário uma maior elaboração das diretrizes da política habitacional no sentido da utilização de lotes e unidades habitacionais vagas.

#### **4.5 Cultura**

As questões culturais específicas do município de Mateus Leme não são objeto de atenção nos diagnósticos que informam o Macrozoneamento e o PDDI. Mesmo assim, ressalta-se que em eventos de participação popular o turismo ecológico e a valorização da Serra do Elefante e da Serra Azul foram mencionados.

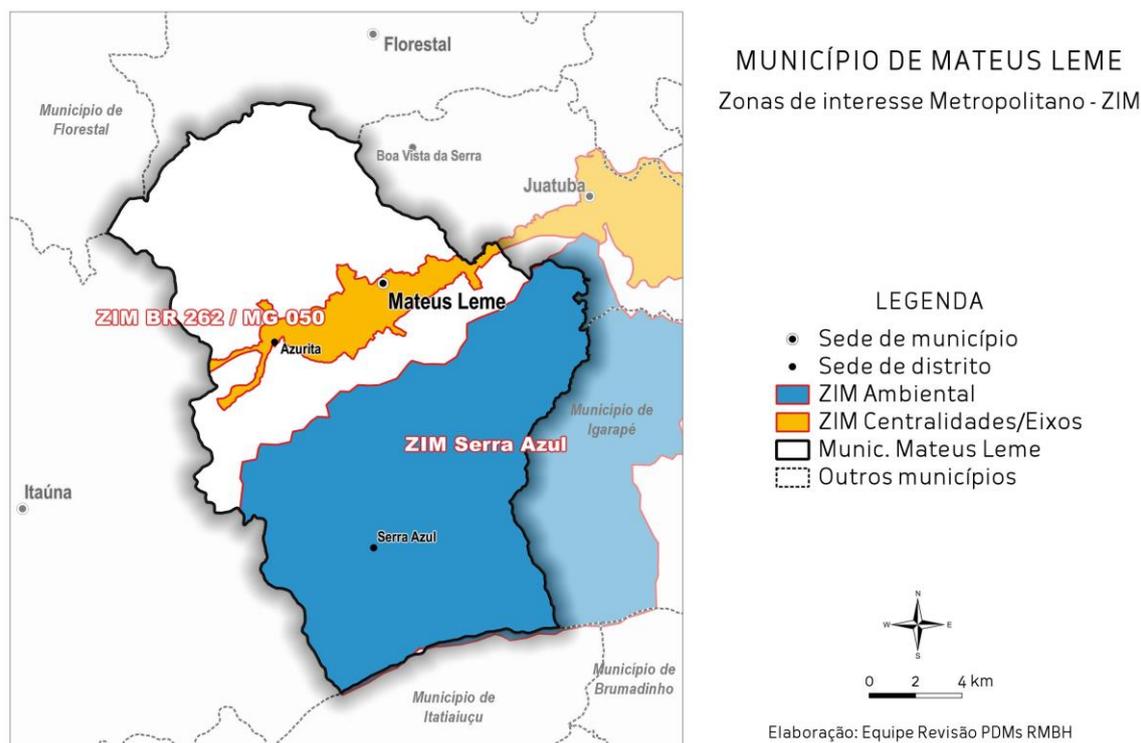
O Plano Diretor de Mateus Leme, por sua vez, estabelece sua política cultural (art. 59) com as diretrizes de promoção do acesso a bens culturais, bem como o incentivo da produção cultural, com programas de divulgação, além da valorização de culturas tradicionais, populares e indígenas. Nas diretrizes da política setorial de turismo (art. 52), é feita menção a festas tradicionais como a festa de Santo Antônio, de São Sebastião e as cavalcadas. Além disso, menciona-se o incentivo ao turismo ecológico sustentável na Serra do Elefante e no distrito de Serra Azul.

Dessa maneira, é possível articular essas diretrizes previstas em escala local à Política Metropolitana de Gestão da Paisagem e Valorização Cultural, principalmente seus programas de “fortalecimento da ruralidade e dos modos de vida tradicionais da RMBH” e de “promoção de rotas turísticas na RMBH”, principalmente por meio do estímulo ao turismo de base rural comunitária e ao planejamento de estruturas técnicas e financeiras de apoio às atividades turísticas e culturais.

#### 4.6 Zonas de Interesse Metropolitano

Como mencionado para as políticas de agricultura e meio ambiente, há duas Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs) previstas pelo Projeto de Macrozoneamento Metropolitano da RMBH, como se destaca no mapa a seguir:

**Figura 5 - Zonas de Interesse Metropolitano propostas no território de Mateus Leme**



**Fonte: Equipe de Revisão dos Planos Diretores Municipais da RMBH, 2016.**

Assim, a ZIM BR-262/MG-050 e a ZIM Serra Azul preveem 4 tipos diferentes de macrozona para o território municipal de Mateus Leme: a Macrozona de Atividades Complementares 1 (MZAC-1), a Macrozona de Diversificação e Adensamento (MDA) – ambas componentes da ZIM Centralidades BR-262/MG-050, além da Macrozona de Proteção Ambiental 1 (MZP-1) e a Macrozona de Proteção Ambiental 2 (MZP-2), componentes da ZIM Ambiental Serra Azul e já detalhadas anteriormente.

No que concerne às macrozonas previstas para a ZIM BR-262/MG-050, percebe-se que sua intenção é desenvolver a dinâmica econômica do município sem, contudo, abdicar das especificidades de sua ocupação territorial.

Assim, o estabelecimento de macrozonas MZAC-1 é sugerido para áreas que sejam

predominantemente residenciais unifamiliares, localizadas dentro do perímetro urbano que, diante de restrições ambientais e paisagísticas, ou ausência de infraestrutura adequada, há interesse metropolitano em controlar a densidade da ocupação, buscando-se, ao mesmo tempo, diversificar tipologias de uso e ocupação, combater a segregação sócio espacial e viabilizar a preservação ambiental. (UFMG, 2015, p. 26)

Essa macrozona abrange o distrito de Azurita até a porção oeste da sede municipal de Mateus Leme. Já a sede municipal e sua conexão leste com o município de Juatuba tem para seu território a proposta de MDA, isto é uma área indicada como preferencial para a diversificação de usos e adensamento populacional com o objetivo de consolidar e/ou desenvolver centralidades regionais e sub-regionais de interesse metropolitano (UFMG, 2015, p. 27).

As quatro macrozonas citadas possuem os seguintes parâmetros urbanísticos:

**Tabela 6 - Parâmetros urbanísticos das propostas de macrozonas existentes no município de Mateus Leme**

| Zona | Coeficiente máximo de aproveitamento | Taxa mínima de permeabilidade (%) | Quota de terreno por unid. Habit. | Lote mínimo (m <sup>2</sup> ) | % mínimo de HIS | Gabarito de altura | Extensão máxima da quadra (m) |
|------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------|
| ZP-1 | 0,05                                 | 95                                | NA                                | NA                            | -               | -                  | -                             |
| ZP-2 | 0,1                                  | 85                                | 5000                              | 20.000                        | -               | -                  | -                             |
| ZAC1 | 1,0                                  | 50                                | 1000                              | 1.000, 2.000; 4.000*          | 20              | 9                  | 300                           |
| ZDA  | 2,0                                  | 20                                | 45                                | 360                           | 20              | NA                 | 200**                         |

Fonte: UFMG, Projeto de Macrozoneamento da RMBH, 2015.

Nesse sentido, observadas de maneira mais ampla, não existem divergências significativas entre o zoneamento municipal proposto pela LC

58/2014 e o macrozoneamento proposto na escala metropolitana. Evidentemente, há diferenças de escala e detalhamento, mas ambos buscam a preservação ambiental na Serra Azul, com alguma abertura para o desenvolvimento de atividades econômicas sustentáveis, e o adensamento ao longo do eixo da MG-050, com a diminuição de sua intensidade na porção oeste da via, no distrito de Azurita.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O município de Mateus Leme, conforme apresentado neste relatório, possui uma quantidade considerável de instrumentos urbanísticos e legislação, que possuem alguma potencialidade de intervenção na realidade do município, bem como algum grau de capacidade de ordenação territorial. Entretanto, faz-se necessário que diminuir a variedade e dispersão dessas peças, buscando concatená-las para torná-las mais compreensíveis e efetivas. Há, inclusive, instrumentos urbanísticos recentemente publicados que apresentam incorreções ou baixa capacidade de intervenção no planejamento territorial. Esse aspecto também precisa ser levado em conta no processo de revisão do Plano Diretor.

Por fim, é necessário ressaltar que o Plano Diretor, em sua reelaboração, deve buscar um alinhamento explícito com as diretrizes de planejamento metropolitano, bem como eliminar as incoerências em relação ao Estatuto da Cidade e ao Estatuto da Metrópole. Nesse sentido, e pelo o que foi exposto, entende-se que o processo de leitura e concatenação da legislação urbanística é uma boa base pela qual iniciar o processo de revisão do Plano Diretor de Mateus Leme.

## **6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRASIL. Presidência da República. **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.

MATEUS LEME. Câmara de Vereadores. **Lei Orgânica Municipal, de 08 de junho de 1990**.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 25, de 27 de outubro de 2006**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Mateus Leme.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 35, de 08 de março de 2010**. Altera o inciso I do art. 103 e o caput e incisos I, II, III e IV do art. 104 da Lei Complementar nº 25/2006.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 40, de 10 de dezembro de 2010**. Altera o Anexo I da Lei Complementar nº 25/2006.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 48, de 09 de agosto de 2012**. Altera a Lei Complementar nº 25 de 27 de outubro de 2006 e dá outras providências.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 58, de 17 de dezembro de 2014**. Estabelece as diretrizes e bases para instituir o Projeto Específico de Expansão Urbana do Município de Mateus Leme; define os perímetros urbanos; estabelece critérios, parâmetros e diretrizes específicas de uso e ocupação do solo; altera a Lei Complementar nº 25 de 27 de outubro de 2006; altera a Lei nº 2.410, de 3 de setembro de 2008; revoga a Lei nº 2.632 de 25 de outubro de 2013 e dá outras providências.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 64, de 18 de setembro de 2015**. Altera a Lei Complementar nº 58, de 14 de dezembro de 2014, Lei complementar nº 25 de 27 de outubro de 2006 e dá outras providências.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 66, de 22 de dezembro de 2015.** Institui e regulamenta a Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista na Lei Complementar nº 58 de 17 de dezembro de 2014.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei complementar nº 67, de 18 de fevereiro de 2016.** Dispõe sobre a regulamentação para a outorga onerosa por alteração de uso, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.394, de 14 de abril de 2008.** Cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS – do município de Mateus Leme/MG e institui o conselho gestor do FHIS e dá outras providências.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.396, de 14 de abril de 2008.** Institui o Plano Municipal de Saneamento Básico destinado à execução dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário na sede do Município.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.404, de 24 de julho de 2008.** Reestrutura o Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA – e dá outras providências.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.405, de 24 de julho de 2008.** Institui o Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio Cultural – FUMPAC.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.410, de 03 de setembro de 2008.** Estabelece normas para aprovação e execução de parcelamento de solo urbano do Município de Mateus Leme e revoga Lei Municipal nº 2.074 de 25/05/2001.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.480, de 21 de fevereiro de 2010.** Altera os incisos I, II, III, IV e revoga o inciso VI da Lei 2.404 de 24 de julho de 2008.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.571, de 21 de março de 2012.** Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, integrante

do Plano de Regularização Fundiária Sustentável de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas, no âmbito do município de Mateus Leme/MG.

MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.632, de 25 de outubro de 2013.** Amplia o perímetro urbano do município de Mateus Leme.

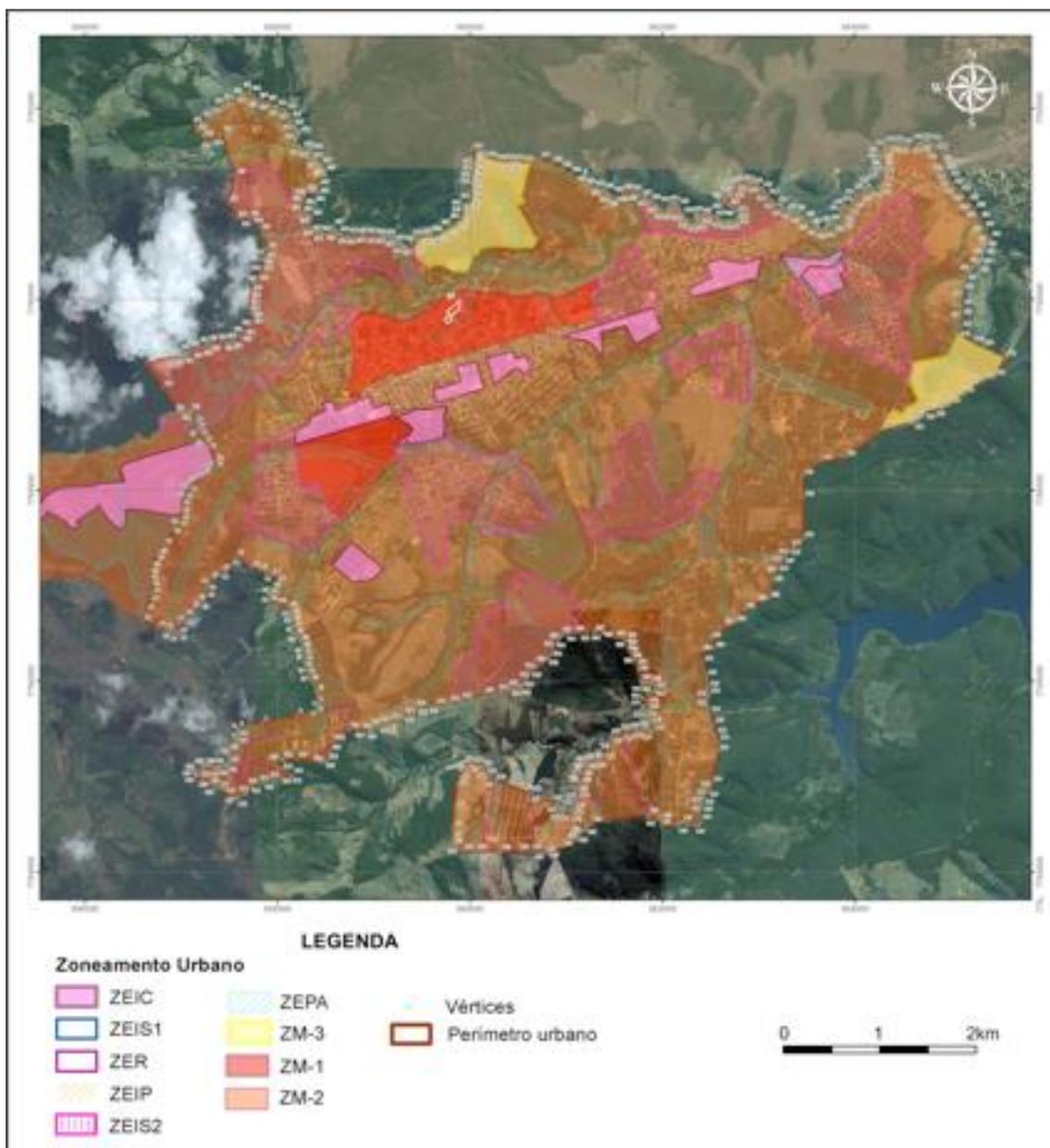
MATEUS LEME. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.633, de 25 de outubro de 2013.** Institui o Orçamento Participativo e dá outras providências.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte.** Propostas de Políticas Setoriais, Projetos e Investimentos Prioritários. 6 volumes. 2011.

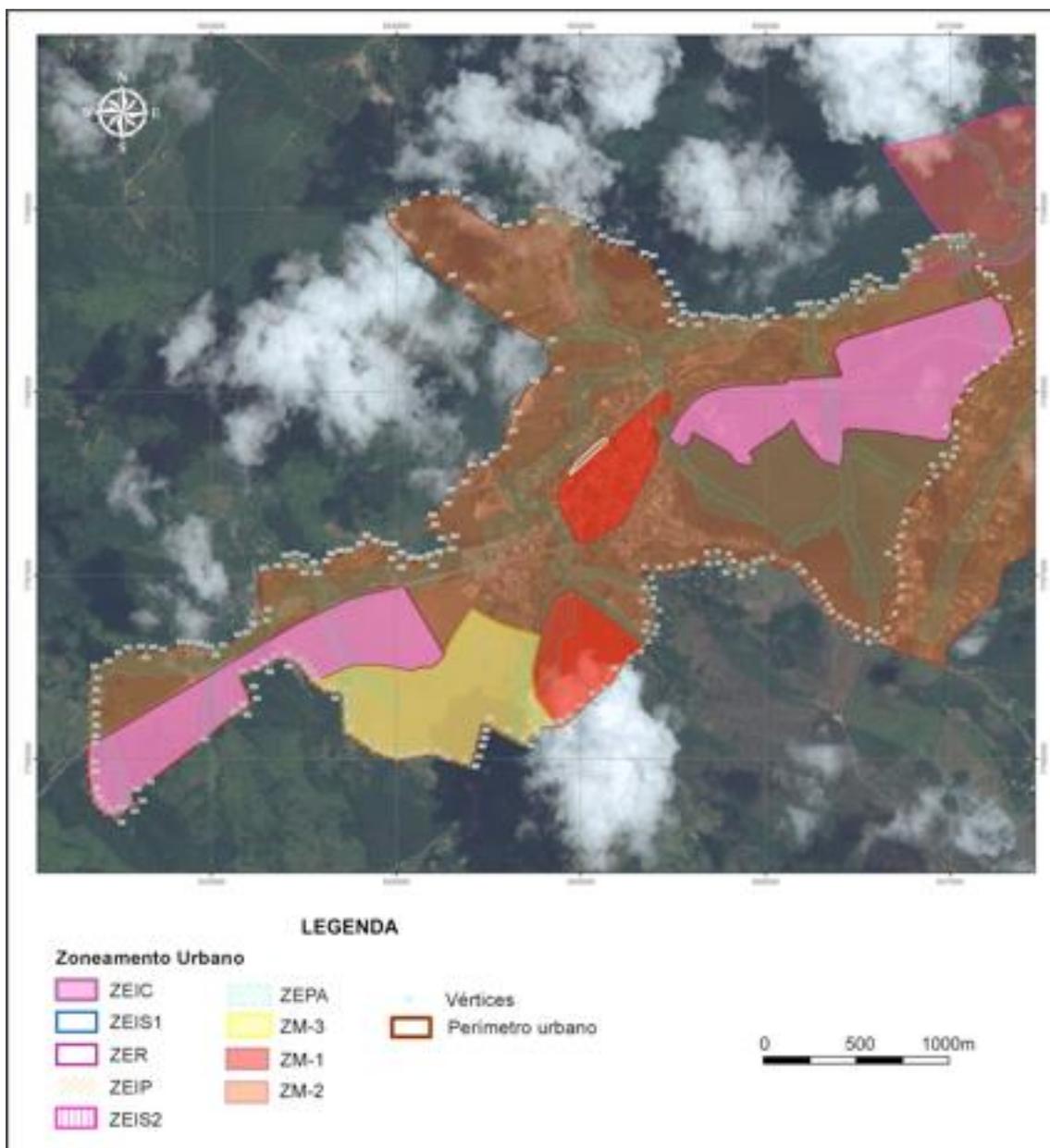
UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. **Projeto de Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte.** Produto 02: Avaliação das tendências recentes da dinâmica territorial da RMBH e identificação preliminar das zonas de interesse metropolitano. 2014.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS. **Projeto de Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte.** Produto 05: Definição dos parâmetros urbanísticos e de diretrizes específicas de estruturação e desenvolvimento para as Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs). 2015.

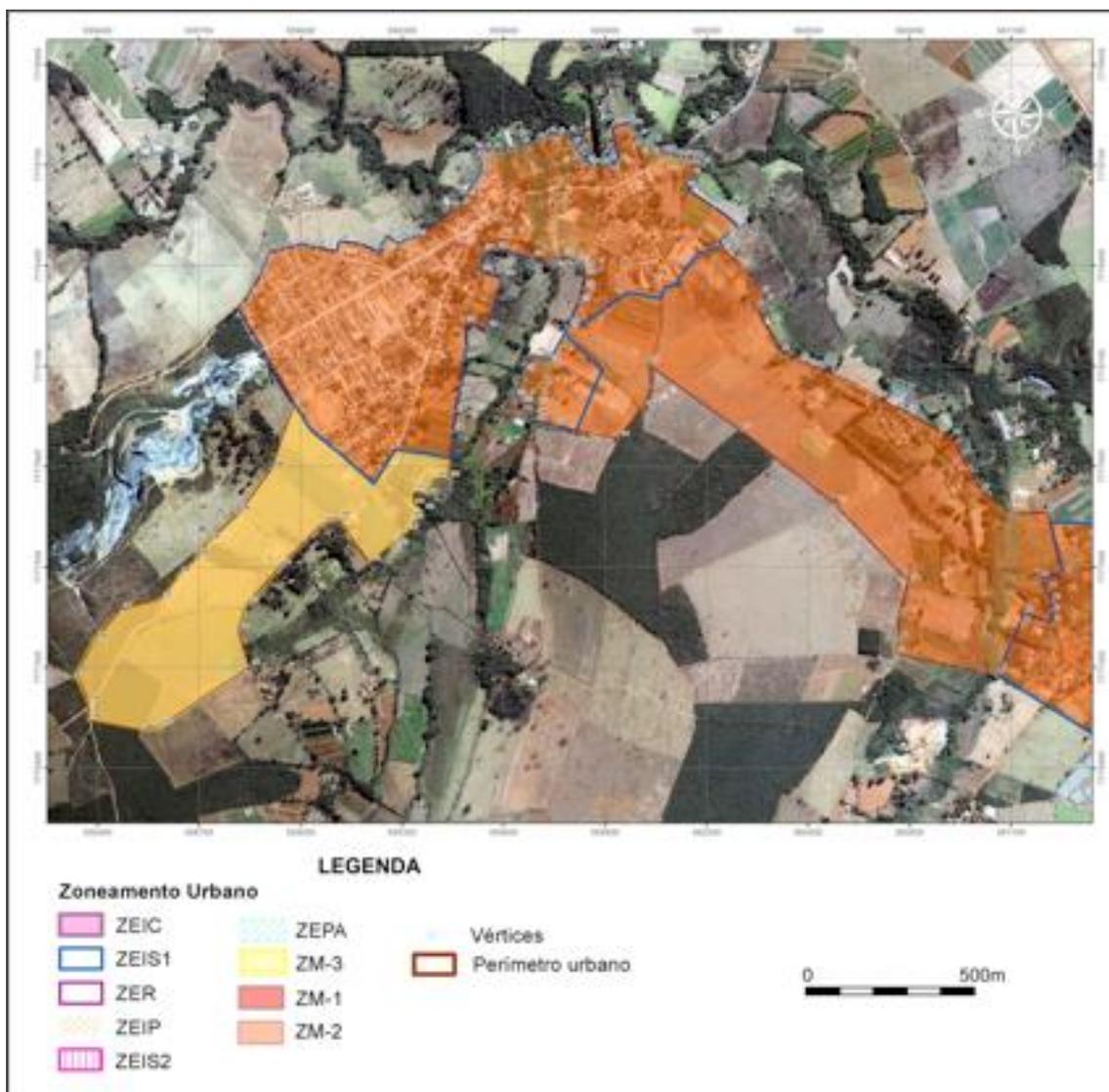
## ANEXO I – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME



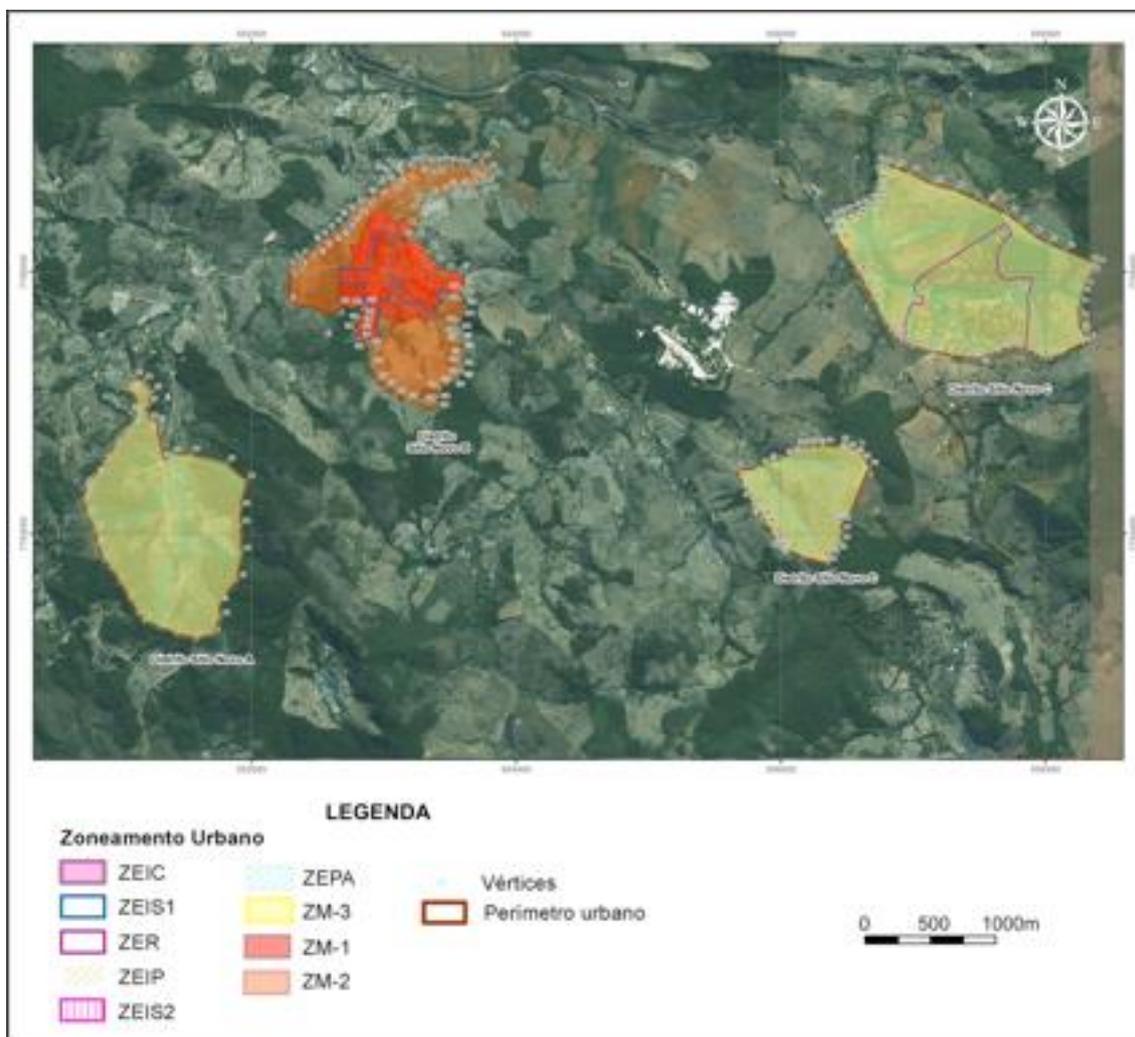
## ANEXO II – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE AZURITA DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME



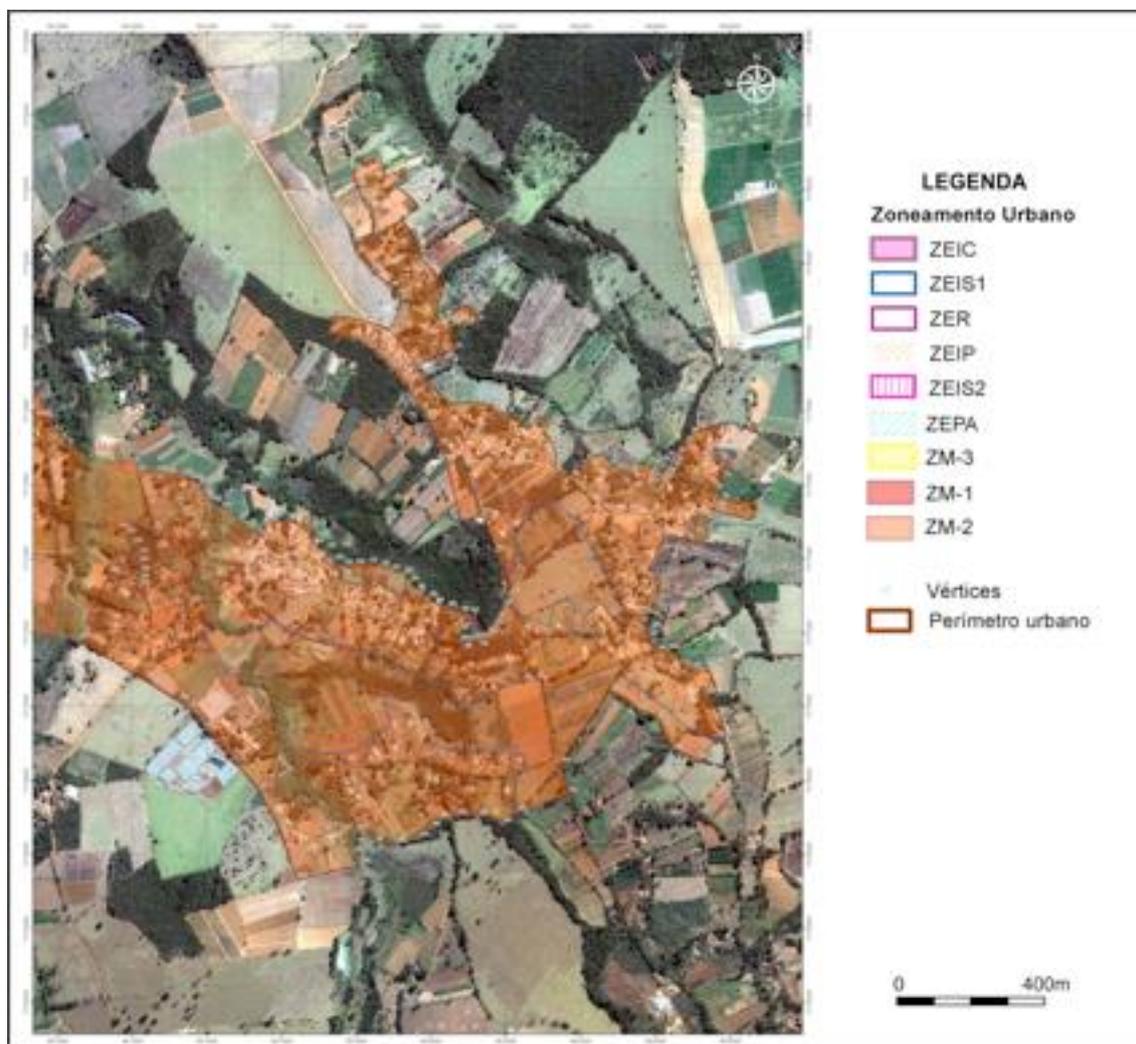
## ANEXO III – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE SERRA AZUL DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME



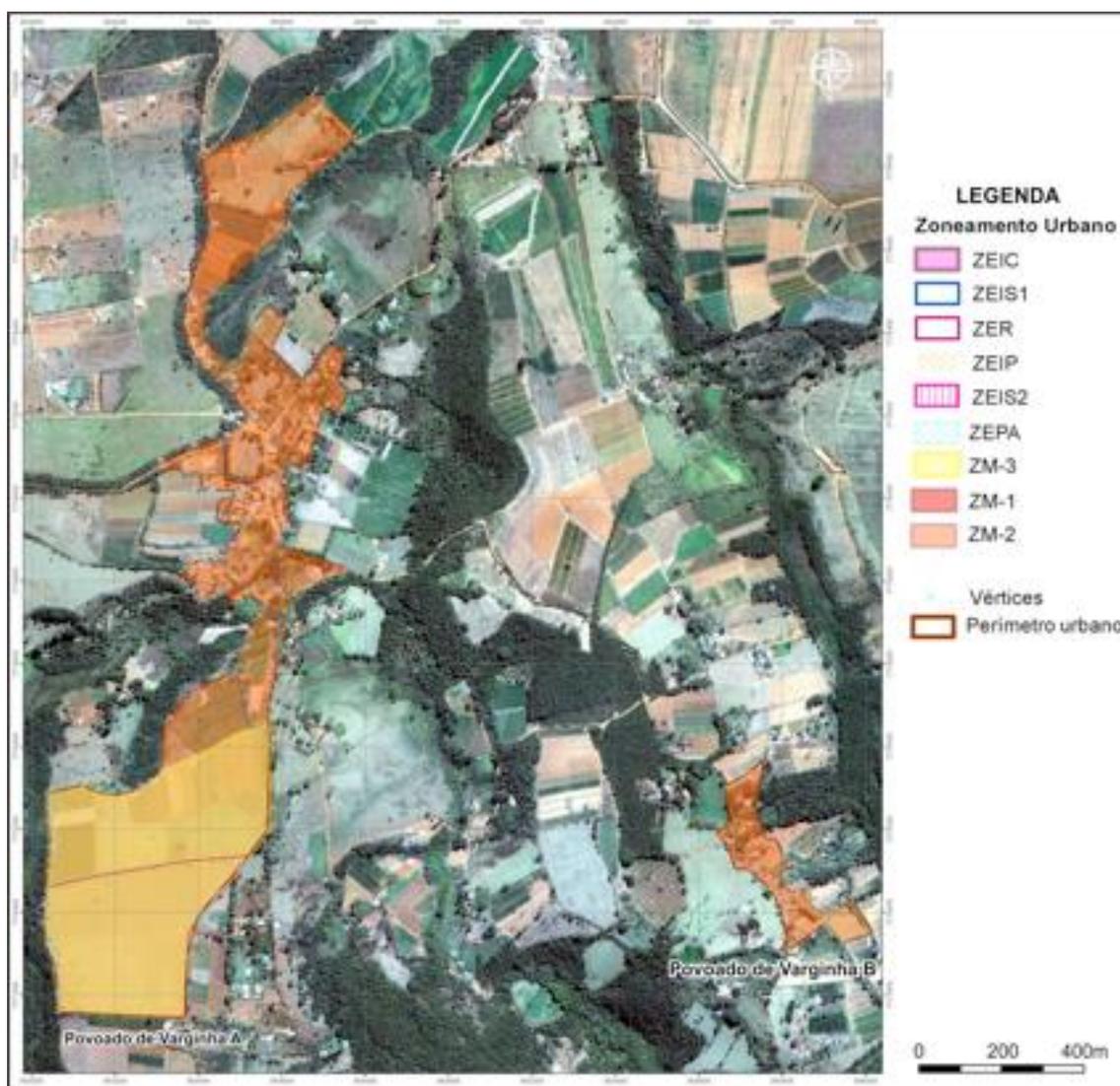
## ANEXO IV – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO DISTRITO DE SÍTIO NOVO DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME



## ANEXO V – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO POVOADO DE ALTO DA BOA VISTA DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME



## ANEXO VI – MAPA DE ZONEAMENTO URBANO DO POVOADO DE VARGINHA DO MUNICÍPIO DE MATEUS LEME



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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MATEUS LEME



AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO  
DA REGIÃO METROPOLITANA  
DE BELO HORIZONTE

