

# Sarzedo



---

PRODUTO 2

RELATÓRIO PRELIMINAR DOS PLANOS DIRETORES E  
LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS BÁSICA EM VIGOR

---

FEVEREIRO/2017



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE SARZEDO

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 SARZEDO

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 SARZEDO**

Jarbas Vieira da Silva, Representante do Poder Executivo

Vinicius José Batista, Representante do Poder Legislativo

William Alves Pereira, Representante do Poder Legislativo

Otávio Pinheiro, Representante do Poder Legislativo

César Agostinho Damasceno, Representante do Poder Legislativo

Valter Ediraldo de Oliveira, Representante do Poder Legislativo

Marcos Antonio de Almeida, Representante do Poder Legislativo

Rodrigo Antonio Ferretti, Representante do Poder Legislativo

Junio Antonio Pires Barbosa, Representante da Sociedade Civil

Ricardo Augusto Silva, Representante da Sociedade Civil

Cleber Souza, Representante da Sociedade Civil

Dan Soares da Silva, Representante da Sociedade Civil

João Altino de Freitas, Representante da Sociedade Civil

Maiza Mercia Cordeiro, Representante da Sociedade Civil

Bruno Jose Agostinho Batista, Representante da Sociedade Civil

Jaides Alexandre de Oliveira Moreira, Representante da Sociedade Civil

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

APA – Área de Preservação Ambiental

APP – Área de Preservação Permanente

ARMBH – Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

CEDEPLAR – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional

CODEMA – Conselho Municipal do Meio Ambiente

COPASA – Companhia de Saneamento de Minas Gerais

DENATRAN – Departamento Nacional de Trânsito

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

EIA – Estudo de Impacto Ambiental e de Vizinhança

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

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

FEAM – Fundação Estadual do Meio Ambiente

GA – Grupo de Acompanhamento

HIS – Habitação de Interesse Social

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

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

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ISSQN – Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos

LOM – Lei Orgânica Municipal

MZ – Macrozoneamento

MZRMBH – Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte

ONG – Organização Não-Governamental

OUC – Operação Urbana Consorciada

PD – Plano Diretor

PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

PIB – Produto Interno Bruto

PMSB – Plano Municipal de Saneamento Básico

RMBH – Região Metropolitana de Belo Horizonte

RPPN – Reserva Particular do Patrimônio Natural

SM – Salário Mínimo

TDC – Transferência do Direito de Construir

TVA – Trama Verde Azul

ZDEM-REQ – Zona de Diretrizes Especiais Metropolitana de Requalificação

ZEIS – Zona de Especial Interesse Social

ZEU – Zona de Expansão Urbana

ZI – Zona Industrial

ZIL – Zona de Indústria e Logística

ZIM – Zona de Interesse Metropolitano

ZP – Zona de Proteção Ambiental (MZ)

ZU – Zona Urbana

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Perímetros urbano e rural, Sarzedo 2006 .....	18
Figura 2 - Perímetros urbano e rural, Sarzedo 2012 .....	19
Figura 3 - Zonas de Empreendimentos de Impacto (ZEI), Sarzedo 2012 .....	20
Figura 4 - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), Sarzedo 2006 .....	21
Figura 5 - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), Sarzedo 2012 .....	22
Figura 6 - Zoneamento Urbano, Sarzedo 2006 .....	23
Figura 7 - Parâmetros Urbanísticos, Sarzedo 2006 .....	24
Figura 8 - Zoneamento Urbano, Sarzedo 2012 .....	25
Figura 9 - Parâmetros Urbanísticos, Sarzedo .....	27
Figura 10 - Ocupação e uso do solo, Sarzedo 2006 .....	30
Figura 11 - Ocupação e uso do solo, Sarzedo 2012 .....	31
Figura 12 - Áreas de Interesse Ambiental (AIA), Sarzedo 2012.....	32
Figura 13 - Sobreposição de critérios para definição de áreas potencialmente favoráveis à instalação das unidades de tratamento e disposição final de resíduos sólidos, Sarzedo .....	45
Figura 14 - Áreas potencialmente favoráveis à instalação das unidades de tratamento e disposição final de resíduos sólidos, Sarzedo.....	46
Figura 15 - Planejamento de vias futuras, Sarzedo 2012.....	52
Figura 16 - Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs), Sarzedo .....	59
Figura 17 - Zoneamento Metropolitano, Sarzedo .....	61
Figura 18 –Parâmetros ZIM Serras, Sarzedo.....	62

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Relação de instrumentos de política Urbana, Sarzedo .....	12
Tabela 2 - Relação de zonas previstas, Sarzedo .....	34

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>1 PANORAMA GERAL DO PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS .....</b>	<b>3</b>
<b>2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR .....</b>	<b>9</b>
<b>3 ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA.....</b>	<b>37</b>
3.1 Lei Orgânica Municipal .....	37
3.2 Código de Obras.....	39
3.3 Código de Posturas .....	40
3.4 Plano de Regularização Fundiária.....	41
3.5 Plano de Saneamento Básico.....	43
3.6 Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos .....	44
<b>4 IDENTIFICAÇÃO DE CONVERGÊNCIAS E DISCREPÂNCIAS EM RELAÇÃO AO PDDI/MZ .....</b>	<b>47</b>
4.1 Habitação.....	49
4.2 Agricultura.....	50
4.3 Mobilidade.....	51
4.4 Meio-ambiente .....	53
4.5 Cultura .....	55
4.6 Lugares de Urbanidade Metropolitana.....	56
4.7 Trama Verde e Azul .....	57
4.8 Zonas de Interesse Metropolitano .....	59
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>65</b>
<b>6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>66</b>

## **APRESENTAÇÃO**

O presente documento corresponde ao cumprimento do objeto previsto na Cláusula Primeira, especificada pela Cláusula Terceira do Contrato N° 002/2016 firmado na data 10.10.2016 entre a Contratante, Agência de Desenvolvimento Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte – Agência RMBH, e a Contratada, Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD.

Em cumprimento à Cláusula Sétima do Contrato N° 002/2016, a Contratada, faz conhecer e entregar o Produto 2 - Relatório Preliminar dos Planos Diretores e Legislações Urbanísticas Básica em Vigor do Município de Sarzedo, nos termos da Cláusula Terceira do Contrato n° 002/2016 e o Termo de Referência – TR-DR N° 002/2016 anexo ao Contrato supracitado.

O Produto 2, de acordo com o TR-DR N° 002/2016 faz parte da Etapa 1, Preparação e capacitação: Desenvolvimento e pactuação da metodologia com Agência RMBH e Municípios; formação e capacitação dos grupos de acompanhamento e equipe interna, do objeto contratado conforme a Cláusula Primeira e Terceira do Contrato N° 002/2016 no intuito de realizar a atividade prevista e acordada na página 23 da TR-DR N°002/2016:

1.5. Leitura e análise dos PDs e legislações urbanística básica em vigor, com a identificação preliminar de convergências e discrepâncias em relação ao PDDI/MZ.

Os requisitos para desenvolvimento, entrega e aceitação do Produto 2 foram detalhados nas páginas 26 e 27 da TR-DR N°002/2016, nos seguintes termos:

Relatório devidamente fundamentado contendo a comparação das legislações urbanísticas e Plano Diretor vigente com as diretrizes relacionadas contidas no PDDI e Macrozoneamento

Destarte, no intuito de atender os termos do Contrato N° 002/2016 e o Termo de Referência TR-DR N°002/2016, entrega-se o Produto 2 do Município de Sarzedo com todos os itens relacionados abaixo 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**

Primeiramente, destaca-se que a participação do Município de Sarzedo (em seus segmentos executivo e legislativo) junto ao processo de elaboração deste relatório foi de fundamental importância para a identificação das legislações urbanísticas básicas em vigor e para o esclarecimento de dúvidas em relação às mesmas. Nesse sentido, cabe salientar o conjunto de ações que contaram com o suporte de representantes do município:

- Disponibilização do conjunto da legislação urbanística existente no município e suas atualizações, através da indicação do site da Prefeitura Municipal como fonte atualizada;
- Esclarecimentos sobre a legislação municipal e acontecimentos políticos, administrativos, etc. pertinentes à análise aqui apresentada, especialmente por funcionários do executivo municipal membros do Grupo de Acompanhamento (GA).

A legislação urbanística atualmente vigente no Município de Sarzedo, além do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (instituído pela Lei Nº 311/2006

e revisado pela Lei Nº 066/2012<sup>1</sup>), consiste em um Código de Obras (Lei Nº 92/2015) e um Código de Posturas (Lei Nº 194/2002). O Município conta também com os planos de Regularização Fundiária (Lei Nº 449/2009), de Saneamento Básico (Lei Nº 678/2015) e de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (Lei Nº 932/2015). Além de apresentar em sua Lei Orgânica (promulgada em dezembro de 1999 e cuja última atualização data de julho de 2011) um título concernente ao Meio Ambiente, que traz itens relacionados à política urbana.

Destaca-se que, à exceção do Código de Posturas, vigente desde 2002, trata-se de um arcabouço legal compreensivo e atualizado. Marcadamente, nota-se a inexistência de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), condicionante para que os entes federados acessem recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) desde 2011, tal como determinado pelo

---

<sup>1</sup> Apesar da não disposição de informações a respeito da ocorrência de um processo participativo tal como exigido pelo Estatuto da Cidade (Art. 40, Lei Federal Nº 10.257/2001) quando da alteração do Plano Diretor do Município de Sarzedo levada a cabo em 2012, considera-se a Lei Nº 066/2012 uma *revisão* de Plano Diretor uma vez que a mesma altera conteúdo direto da Lei Nº 311/2006 em pontos específicos ligados ao zoneamento, parâmetros de uso e ocupação do solo e perímetro urbano municipais, ainda que não se trate de uma revisão ampla – tal como será discutido na Parte 02 deste relatório.

Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS - Lei Federal Nº 11.124/2005), assim como a também inexistência de legislações específicas previstas pelo Plano Diretor vigente (algumas com prazos máximos para sua elaboração definidos pelos artigos 155 e 201), a saber: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Legislação de Licenciamento Ambiental, Plano Diretor de Turismo, Plano Municipal de Assistência Social, Plano Municipal do Sistema de Abastecimento de Água, Plano Municipal do Sistema de Esgoto, Plano de Macrodrenagem, Plano de Classificação Viária e Plano Municipal de Circulação e Transportes. Cabe destacar que, apesar da previsão de legislações específicas futuras, todos esses temas são tratados, em maior ou menor profundidade, pela legislação vigente.

De maneira geral, o Plano Diretor do Município de Sarzedo 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. 157 a 159); prevê um sistema de acompanhamento e controle (Art.183 a 195); delimita os trechos com restrições à urbanização e aqueles sujeitos a controle especial em função de ameaças de desastres naturais (Art. 19, 22 e 76); define diretrizes específicas e áreas em que serão utilizadas para infraestrutura (Art. 29, 67, 68, 79, 138 e 155); 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, 74 a 76, 79, 120 e 152); prevê áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social (Art. 4º, 41, 123); define diretrizes e instrumentos específicos para a proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural (Art. 4º, 9º, 13, 15, 17, 44, 45, 75, 134 e 135); 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. 4º, 10, 29, 76, 149, 157, 160, 162, 166, 168 e 170).

Entre as inconformidades do Plano Diretor vigente em relação aos marcos urbanísticos obrigatórios cabe ressaltar: a não definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; a não delimitação das áreas de incidência do direito de preempção e seu prazo de vigência; a não fixação de áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico; ou onde será permitida a alteração de uso do solo; ou onde serão aplicadas operações urbanas consorciadas; ou onde a transferência do direito de construir poderá ser autorizada; a ausência de instrumentos de política urbana, como o Usucapião Especial de Imóvel Urbano, a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e o Direito de Superfície; e uma irregularidade a respeito da ampliação do perímetro urbano municipal instituída pela Lei Nº 066/2012, que não cumpre especificamente o requisito de “definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais” exigidos pelo Art. 42-B do Estatuto da

Cidade (incluído pela Lei Federal Nº 12.608, de 2012), tal como explicitado pela Nota Técnica 099/2016 da Agência de Desenvolvimento da RMBH.<sup>2</sup>

Em relação aos instrumentos de política urbana que se encontram previstos no Plano Diretor vigente, destaca-se que, ainda que haja alguns avanços pontuais em relação ao conteúdo mínimo determinado pelo Estatuto da Cidade – especificados na Parte 02 deste relatório –, de maneira geral, os mesmos se encontram apenas previstos ou parcialmente regulamentados no atual Plano Diretor. Ou seja, não alcançam o status de territorialização e parametrização necessários a um Plano Diretor que possa ser caracterizado como autoaplicável.

---

<sup>2</sup> A respeito dessa última inconformidade, destaca-se a existência do parecer 15.331/2014 emitido pela Advocacia Geral do Estado (AGE) e de uma Recomendação Conjunta do Ministério Público 01/2013 reiterada pela 01/2015, que atualmente orientam a anuência de novos parcelamentos no município de Sarzedo. A partir do entendimento de que o “novo perímetro urbano” a que se refere o Artigo 42-B (inciso VII § 3º) não se limita à área acrescentada, mas consiste na soma do perímetro urbano antigo à área que lhe foi acrescentada, o parecer da AGE considera razoável a possibilidade de o município que possua legislação em desconformidade com o 42-B aprovar loteamentos nas áreas que, anteriormente à alteração do perímetro urbano do município, já possuíam regras e diretrizes para o parcelamento do solo e desaconselha, sob o ponto de vista descumprimento da função social da propriedade, a aprovação de projetos localizados nas áreas acrescentadas por tal lei.

No que concerne à participação popular, a legislação urbanística vigente no Município de Sarzedo prevê uma série de instâncias cuja implantação e operacionalização prática devem ser verificadas. Em especial, destacam-se o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) e o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável que integra o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, descritos em detalhe na Parte 02 deste relatório.

O Plano Diretor do Município de Sarzedo traz ainda diretrizes para diversas políticas setoriais, apresentando-as de forma compartimentada entre Políticas Setoriais de Desenvolvimento e de Infraestrutura. Junto ao primeiro título (Políticas Setoriais de Desenvolvimento) têm-se políticas específicas de: Desenvolvimento Sustentável; Meio Ambiente (abrangendo seções específicas para Áreas de Preservação, Áreas de Proteção e Espaços Abertos); Desenvolvimento Econômico e Social, que se subdivide em Políticas de Desenvolvimento Econômico (abrangendo seções específicas para Atividade Mineradora, Atividade Agrícola e Indústria, Comércio e Serviços) e Políticas Sociais (abrangendo seções específicas para Saúde, Educação, Esporte e Lazer e Habitação de Interesse Social); Patrimônio e Promoção Cultural e Turística (abrangendo seções específicas para Promoção Cultural e Fomento ao Turismo); e Defesa Social (abrangendo seções específicas para Segurança Pública, Desenvolvimento Social, Segurança Alimentar e Abastecimento e Serviço Funerário). Junto ao segundo título (Políticas Setoriais de Infraestrutura) têm-se políticas específicas de: Transporte, Tráfego e Sistema Viário; e Infraestrutura e Serviços Públicos (abrangendo seções específicas para Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário, Limpeza Urbana e Resíduos Sólidos e Distribuição de Energia e Iluminação Pública e Telefonia).

## **2 ANÁLISE DO PLANO DIRETOR**

A estrutura do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo é subdividida em sete títulos e apresenta os conteúdos de forma progressiva em termos de complexidade, o que facilita sua leitura. A saber: o Título I – Da Política de Desenvolvimento Urbano –, traz as diretrizes e objetivos gerais do Plano, acompanhados de sua fundamentação a partir do conceito de função social da cidade e da propriedade; os títulos II e III – Das Políticas Setoriais de Desenvolvimento e Das Políticas Setoriais de Infraestrutura –, trazem as políticas setoriais desenvolvidas no Plano (descriminadas na Parte 01 deste relatório); o Título IV – Da Estruturação Territorial –, aliado aos anexos da mesma lei, traz determinações quanto ao perímetro urbano, zoneamento, uso, ocupação e parcelamento do solo municipal; o Título V – Dos Instrumentos do Plano Diretor – institui os instrumentos de política urbana aplicáveis ao território municipal; o Título VI – Do Sistema de Planejamento e Gestão Municipal – trata das instâncias de participação popular; e, finalmente, o Título VII – Das Disposições Finais e Transitórias – determina prazos e condições para a promulgação do próprio Plano e demais legislações complementares nele previstas.

As alterações propostas pela Lei N° 066/2012 que “Altera a redação dos artigos 78, 79, 81, 111, 201 e dos anexos II, III, IV, V e VI da Lei Municipal N° 311 / 2006, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo/MG - PDDS, cria o anexo X e dá outras providências” incluem as seguintes modificações: Artigo 75 (inclui parágrafo que se refere ao licenciamento ambiental em áreas com remanescente de mata atlântica); Artigo 78 (detalha a definição do uso Multifamiliar Horizontal); Artigo 79 (trata do controle do adensamento populacional); Artigo 81 (trata da extensão máxima de quarteirões); Artigo 111 (altera a área máxima do terreno que caracteriza o parcelamento para condomínios); e Artigo 201 (altera os prazos máximos para encaminhamento de leis complementares à Câmara de Vereadores). São também acrescentadas

modificações por meio dos seguintes anexos: Anexo II (altera o Perímetro Urbano e as zonas Urbana, Rural e de Expansão Urbana); Anexo III (altera o memorial descritivo das Zonas de Empreendimentos de Impacto); Anexo IV (altera o mapa de Zoneamento Urbano); Anexo V (altera a tabela de classificação do Uso e Ocupação do Solo); Anexo VI (altera a tabela de Parâmetros Urbanísticos); e acrescenta o Anexo X (que traz o planejamento de Vias Futuras). Entre os efeitos dessas alterações, destaca-se a ocorrência de algumas incongruências entre o corpo do texto da lei e seus anexos, especialmente no que tange ao zoneamento municipal, a serem especificadas mais adiante.

Cabe destacar que a análise do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo aqui apresentada foi feita com base na legislação em sua versão mais recente, ou seja, considerando-se as alterações previstas pela Lei Nº 066/2012. No entanto, optou-se também por retomar determinações pontuais de sua versão instituída pela Lei Nº 311/2006 a título de comparação e com o objetivo de avaliar a evolução da legislação vigente no município ao longo da última década.

Dentre os instrumentos de política urbana previstos no Plano Diretor vigente estão incluídos grande parte daqueles previstos pelo o Estatuto da Cidade, a saber: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (Art. 157 a 159); IPTU Progressivo no Tempo (Art. 160); Desapropriação com Pagamento em Títulos (Art. 161); Direito de Preempção (Art. 162 a 165); Outorga Onerosa do Direito de Construir (Art. 166); Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (Art. 167); Operação Urbana Consorciada (Art. 168 e 169); Transferência do Direito de Construir (Art. 170); Estudo de Impacto de Vizinhança (Art. 144 e 171 a 173) e Consórcio Imobiliário (Art. 174 e 175). Acrescidos da previsão do instrumento (não obrigatório) de Contribuição por Melhoria (Art. 149). Como mencionado anteriormente, não são previstos, no entanto, os instrumentos de Usucapião Especial de Imóvel Urbano, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia –

regulamentados pela Medida Provisória 2.220/2001 – e Direito de Superfície. Destaca-se ainda que, entre aqueles instrumentos previstos, a legislação avança em relação a sua regulamentação e territorialização apenas nos seguintes aspectos:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (Art. 157 a 159): trazem determinação dos zoneamentos em que os instrumentos devem ser aplicados, procedimentos de notificação e prazos, além de definições específicas para imóveis não edificados e subutilizados; no entanto, delega a regulamentação do instrumento para legislação específica;
- IPTU Progressivo no Tempo (Art. 160): traz determinação da majoração de alíquotas a serem aplicadas e seus prazos, a saber: no primeiro ano é prevista a alíquota de 5%, no segundo ano 8%, no terceiro ano 10%, no quarto ano 12% e no quinto ano 15%;
- Direito de Preempção (Art. 162 a 165): estabelecem como áreas prioritárias para aplicação do instrumento aquelas classificadas como de Interesse Social, Ambiental, Urbanístico e Econômico; no entanto, delega sua regulamentação para legislação específica;
- Transferência do Direito de Construir (Art. 170): traz definição do instrumento em sua relação com o Coeficiente de Aproveitamento (CA) Básico e Máximo; no entanto, delega a definição desses coeficientes para legislação específica e a regulamentação do instrumento para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (inexistente);
- Consórcio Imobiliário (Art. 174 e 175): preveem a aplicação do instrumento como forma de viabilização de empreendimentos habitacionais em Áreas de Interesse Social e urbanização de áreas públicas pela iniciativa privada.

Como adiantado anteriormente, tratam-se de avanços ainda incipientes em relação à aplicabilidade dos instrumentos e da política urbana municipal como um todo. Nesse sentido, cabe destacar que, segundo informações adiantadas por funcionários municipais que integram o Grupo de Acompanhamento do corrente

processo de revisão do Plano Diretor de Sarzedo, nenhum dos instrumentos previstos pelo Plano teria sido aplicado no Município.

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 Sarzedo. Destaca-se que, para os fins dessa síntese, considerou-se que *não* houve avanços em relação à regulamentação do instrumento apenas nos casos em que a redação que o prevê no Plano Diretor é idêntica àquela do Estatuto da Cidade.

**Tabela 1 - Relação de instrumentos de política Urbana, Sarzedo**

Instrumento	Previsto no Estatuto da Cidade	Previsão no Plano Diretor de Sarzedo	Avanço em sua regulamentação
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	SIM - Art. 5º e 6º	SIM - Art. 157 a 159	SIM
IPTU Progressivo no Tempo	SIM - Art. 7º	SIM - Art. 160	SIM
Desapropriação com Pagamento em Títulos	SIM - Art. 8º	SIM - Art. 161	NÃO
Usucapião Especial de Imóvel Urbano	SIM - Art. 9º a 14	NÃO	-
Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	NÃO - MP 2.220/2001	NÃO	-
Direito de Superfície	SIM - Art. 21 a 24	NÃO	-
Direito de Preempção	SIM - Art. 25 a 27	SIM - Art. 162 a 165	SIM
Outorga Onerosa do Direito de Construir	SIM - Art. 28 a 31	SIM - Art. 166	NÃO

Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo	SIM - Art. 29	SIM - Art. 167	NÃO
Operação Urbana Consorciada	SIM - Art. 32 a 34	SIM - Art. 168 e 169	NÃO
Transferência do Direito de Construir	SIM - Art. 35	SIM - Art. 170	SIM
Estudo de Impacto de Vizinhança	SIM - Art. 36 a 38	SIM - Art. 144 e Art. 171 a 173	NÃO
Consórcio Imobiliário	SIM - Art. 46	SIM - Art. 174 e 175	SIM
Contribuição de Melhoria	SIM - Art. 4º	SIM - Art. 149	NÃO

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

No que concerne à participação popular, como já destacado na Parte 01 deste relatório, a legislação urbanística vigente no Município de Sarzedo prevê uma série de instâncias cuja implantação e operacionalização prática devem ser verificadas. Na forma de Conselhos Municipais, são previstos pelo Plano Diretor: o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável (Art. 190 a 194); o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (Art. 9º, 86, 89, 94, 106, 135, 152, 158, 159, previsto também pela Lei Orgânica Municipal Art. 163 a 165, 173 e 174); o Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (Art. 28 inciso VI); o Conselho Municipal de Habitação (Art. 41 inciso XI); o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (Art. 46); o Conselho de Segurança Pública (Art. 50); e os conselhos de Assistência Social, Direitos da Criança e do Adolescente e Tutelar (Art. 51 inciso V). Destaca-se também a previsão do Conselho Municipal de Saneamento pelo Plano de Saneamento Básico do Município de Sarzedo (Lei N° 678/2015).

No entanto, apenas três desses Concelhos tem seu caráter e atribuições regulamentadas pela legislação urbanística vigente, ficando os demais pendentes de regulamentação posterior. A saber:

- O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) de caráter deliberativo possui atribuições que incluem: (a) deliberar sobre a instalação de empreendimentos industriais, em especial aqueles que se destinarem à exploração de recursos hídricos e minerais; (b) autorizar e licenciar descargas e bota-foras de entulhos de qualquer natureza; (c) autorizar corte ou poda de árvore ou de qualquer tipo de vegetação, em área urbana ou rural; (d) emitir parecer técnico garantindo a obrigatória faixa de reserva ao longo de águas correntes ou dormentes e a transferência de 35% da gleba, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários, sistema de circulação, espaços livres de uso público e áreas de preservação ambiental em novos parcelamentos; (e) definição de Áreas de Interesse Ambiental – regulamentados de forma fragmentada conjuntamente pela Lei Orgânica Municipal (Art. 163 a 165, 173 e 174) e pelo Plano Diretor (Art. 9º, 86, 89, 94, 106, 135, 152, 158, 159);
- O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável tem sua composição paritária, contando com membros do executivo, legislativo e sociedade civil, caráter deliberativo e atribuições que incluem: (a) deliberar sobre os processos de controle e revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável, seus regulamentos e leis complementares; (b) formular propostas e deliberar sobre planos, programas, projetos e atividades que abranjam questões urbanas e ambientais; e (c) apresentar proposta ao orçamento anual do Município – regulamentados pelo Plano Diretor (Art. 190 a 194).
- O Conselho Municipal de Saneamento conta com membros do executivo, prestadores de serviços, entidades técnicas, organizações da sociedade civil e entidades de defesa do consumidor (apesar de não especificar se

esta composição é paritária); tem caráter deliberativo e atribuições que incluem: (a) dar encaminhamento às deliberações das Conferências Municipal, Regional, Estadual e Nacional de Saneamento Básico; (b) articular discussões para a implementação do Plano de Saneamento Básico; (c) opinar sobre questões de caráter estratégico para o desenvolvimento da cidade; (d) deliberar e emitir pareceres sobre propostas de alteração da Lei que institui o Plano Municipal de Saneamento Básico bem como seus Regulamentos; (e) acompanhar a execução do desenvolvimento de planos e projetos de interesse do desenvolvimento do Município; (f) deliberar sobre projetos de Lei de interesse da política do saneamento municipal; (g) acompanhar a implementação do Plano Municipal de Saneamento Básico; (h) apreciar e deliberar sobre casos não previstos na Lei do Plano Municipal de Saneamento Básico e na legislação municipal correlata; (i) deliberar sobre recursos de competência do FMSB, bem como acompanhar seu cronograma de aplicação – regulamentados pelo Plano de Saneamento Básico do Município de Sarzedo (Lei Nº 678/2015).

Cabe ainda destacar que, segundo informações adiantadas por funcionários municipais que integram o Grupo de Acompanhamento do corrente processo de revisão do Plano Diretor de Sarzedo, dos conselhos previstos na legislação, somente o CODEMA encontra-se ativo e com reuniões periódicas.

No Plano Diretor o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável integra o chamado Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (Art. 183), composto também por uma Comissão Técnica Executiva de Desenvolvimento Municipal (Art. 184 a 186) e pelo Sistema de Informações Municipais (Art. 187 a 189). Tratam-se, respectivamente, de uma comissão formada por servidores de distintas secretarias municipais, que é responsável por montar e coordenar o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, entre outras atribuições relacionadas à gestão urbana do Município, e um

banco de dados e informações georreferenciadas, com a finalidade de acompanhar o desenvolvimento e transformações ocorridas no âmbito do território municipal. Junto a esse Sistema também é proposto o Fórum do Plano Diretor (Art. 195), assembleia pública de caráter consultivo a ser convocada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Sustentável.

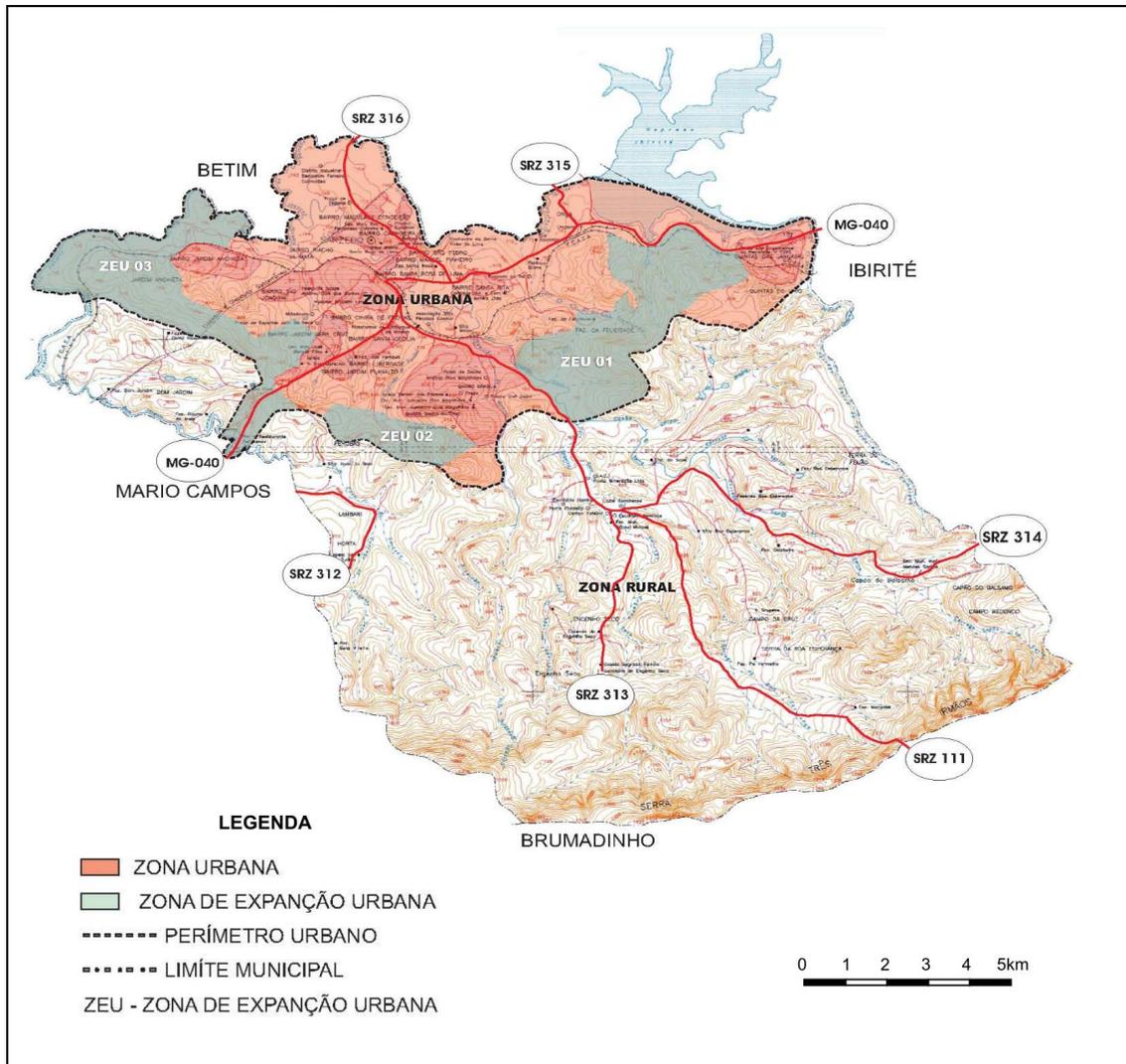
Para além do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, o Plano Diretor determina como instâncias participativas, sem maiores detalhamentos: as Audiências Públicas; as Conferências Municipais; o Orçamento Participativo Anual; e o Congresso da Cidade, a ser realizado a cada dois anos (Art. 1º § único). Junto aos objetivos gerais do Plano encontra-se a prerrogativa de especificação dos “dispositivos onde se requeira prévia consulta à comunidade através de plebiscito e outras formas nominadas” (Art. 3º inciso XXVII). No entanto, a legislação não avança nesse objetivo para além das determinações obrigatórias impostas pelo Estatuto da Cidade junto aos instrumentos de política urbana. Ainda em relação às instâncias de participação popular, destaca-se também a menção a uma Conferência Municipal de Esporte e Lazer a ser realizada a cada dois anos (Art. 38 § único).

No que concerne a ordenação territorial do Município de Sarzedo, destaca-se que, apesar da previsão pelo Plano Diretor de uma futura lei específica de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (inexistente), o Título IV – Da Estruturação Territorial – já apresenta grande parte do conteúdo programático para esse tipo de legislação. Esse título, aliado aos anexos da mesma lei, traz determinações quanto ao perímetro urbano, o zoneamento e os parâmetros e diretrizes para o uso, ocupação e parcelamento do solo municipal.

O zoneamento municipal (Art. 73 a 77) mostra-se de difícil apreensão, com várias subdivisões e sobrezoneamentos multiplicados pelas alterações da Lei Nº 066/2012 e sua leitura é dificultada também pelos mapeamentos anexos que

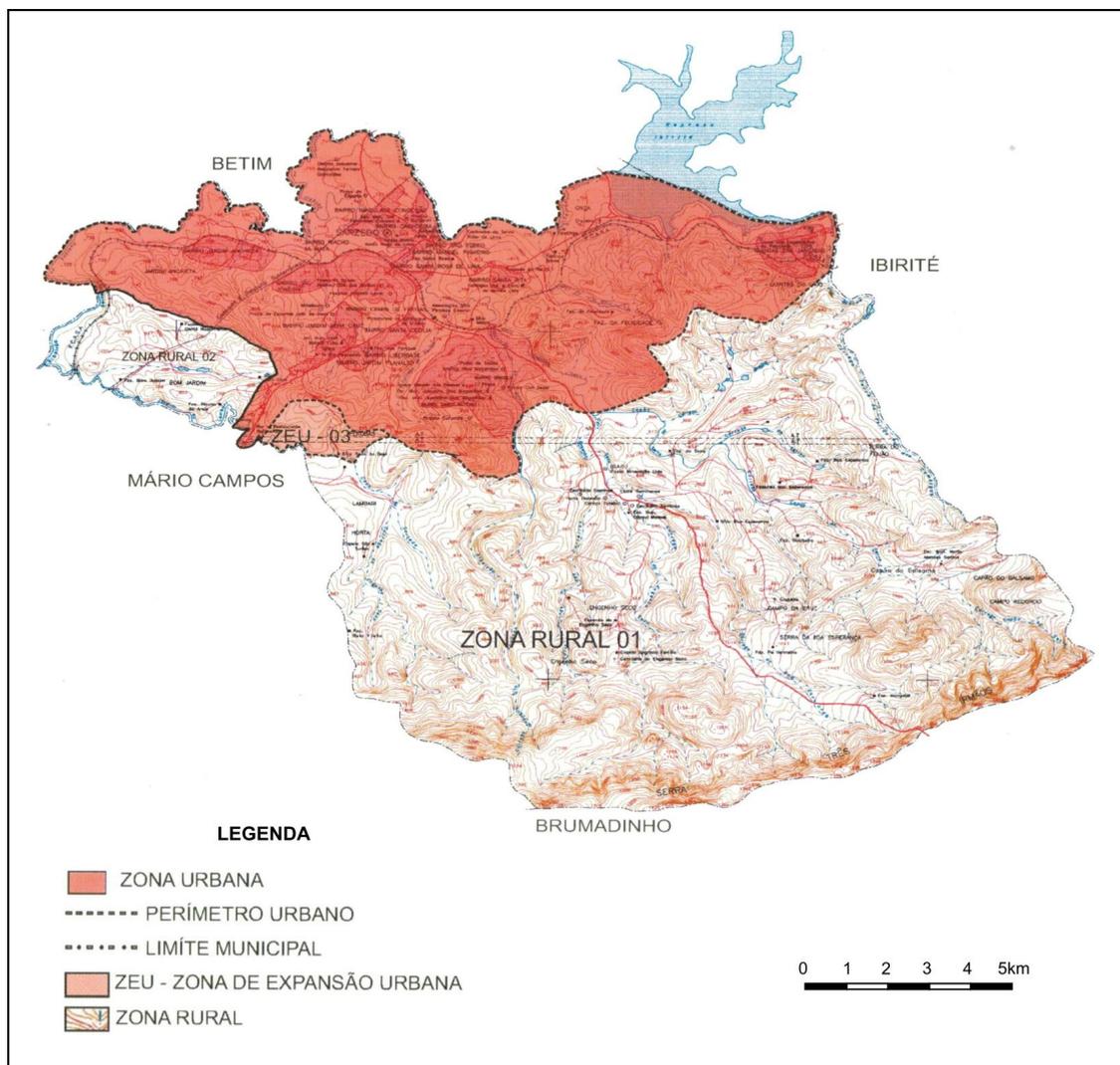
aparecem em diferentes escalas. O perímetro urbano municipal é definido por meio de um macrozoneamento (Art. 73) que demarca a Zona Urbana (ZUR), concentrada na porção norte do Município; duas Zonas Rurais (ZR), uma menor à oeste da ZUR e outra que ocupa a maior parte do território municipal em sua porção sul e três Zonas de Expansão Urbana (ZEU), das quais apenas uma aparece destacada no Anexo II (Perímetros Urbano e Rural), sendo esta consideravelmente pequena, adjacente ao perímetro urbano e próxima ao limite com o Município de Mário Campos. Cabe aqui destacar que essa incongruência entre texto legal e mapeamento é consequência da alteração sofrida pelo Plano em 2012 (Lei Nº 066/2012) que inclui a modificação do Anexo II, incorporando as três manchas anteriormente de expansão como parte da Zona Urbana e delimitando nova Zona de Expansão Urbana. A seguir apresentam-se os anexos da lei em sua versão original (2006) e alterada (2012), que permitem avaliar essa evolução do perímetro urbano no Município de Sarzedo.

**Figura 1 - Perímetros urbano e rural, Sarzedo 2006**



**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 - Anexo II**

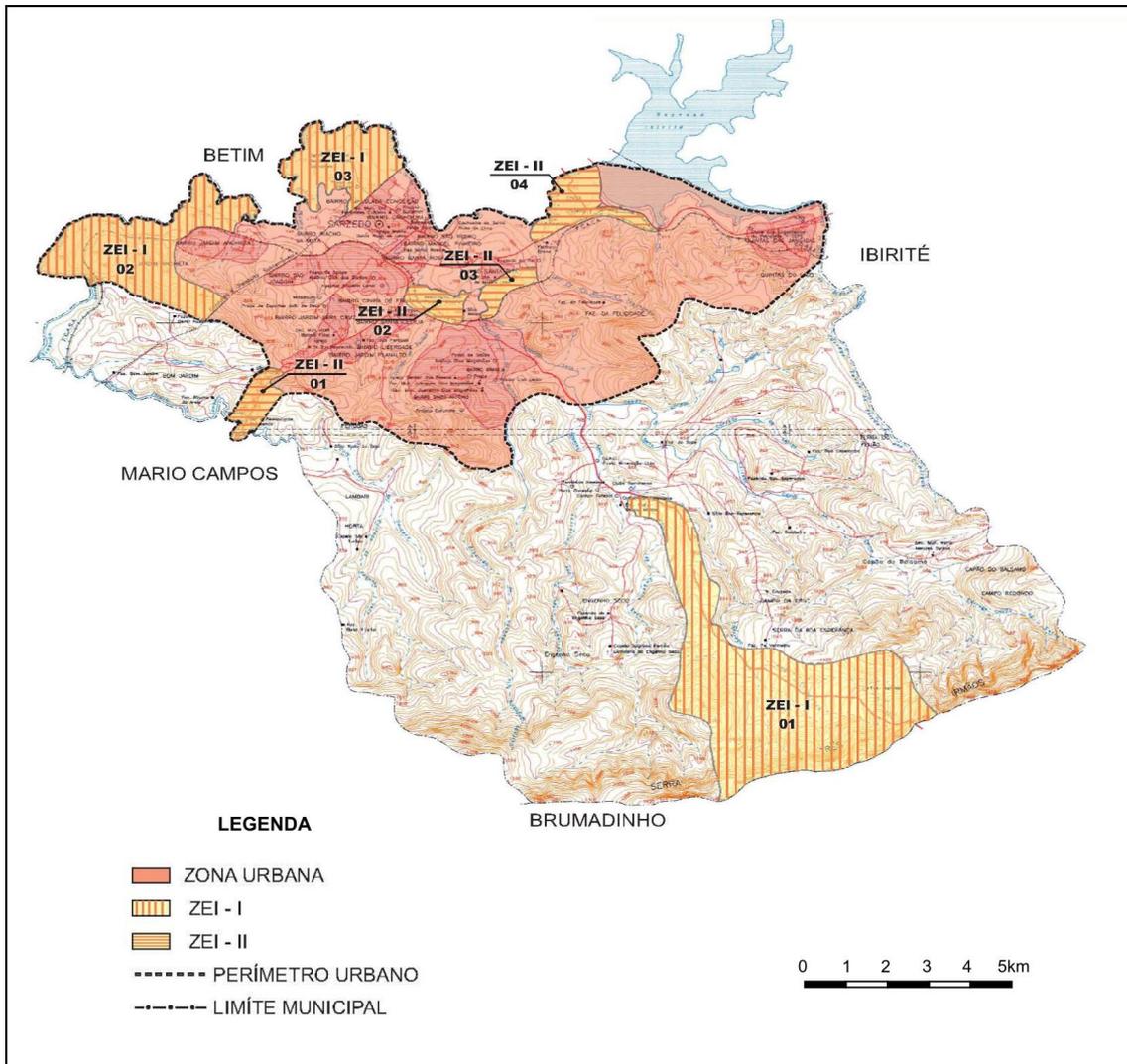
**Figura 2 - Perímetros urbano e rural, Sarzedo 2012**



**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 alterado pela Lei Nº 066/2012 - Anexo II**

Sobreposto a esse macrozoneamento são introduzidos dois sobrezoneamentos, ainda em uma escala macro, definidos como Zona de Empreendimentos de Impacto (ZEI) e Zona de Proteção Ambiental (ZPA) (Art. 74 e 75), sobre os quais discorre-se em detalhe mais adiante em conjunto com as demais categorias de zoneamento.

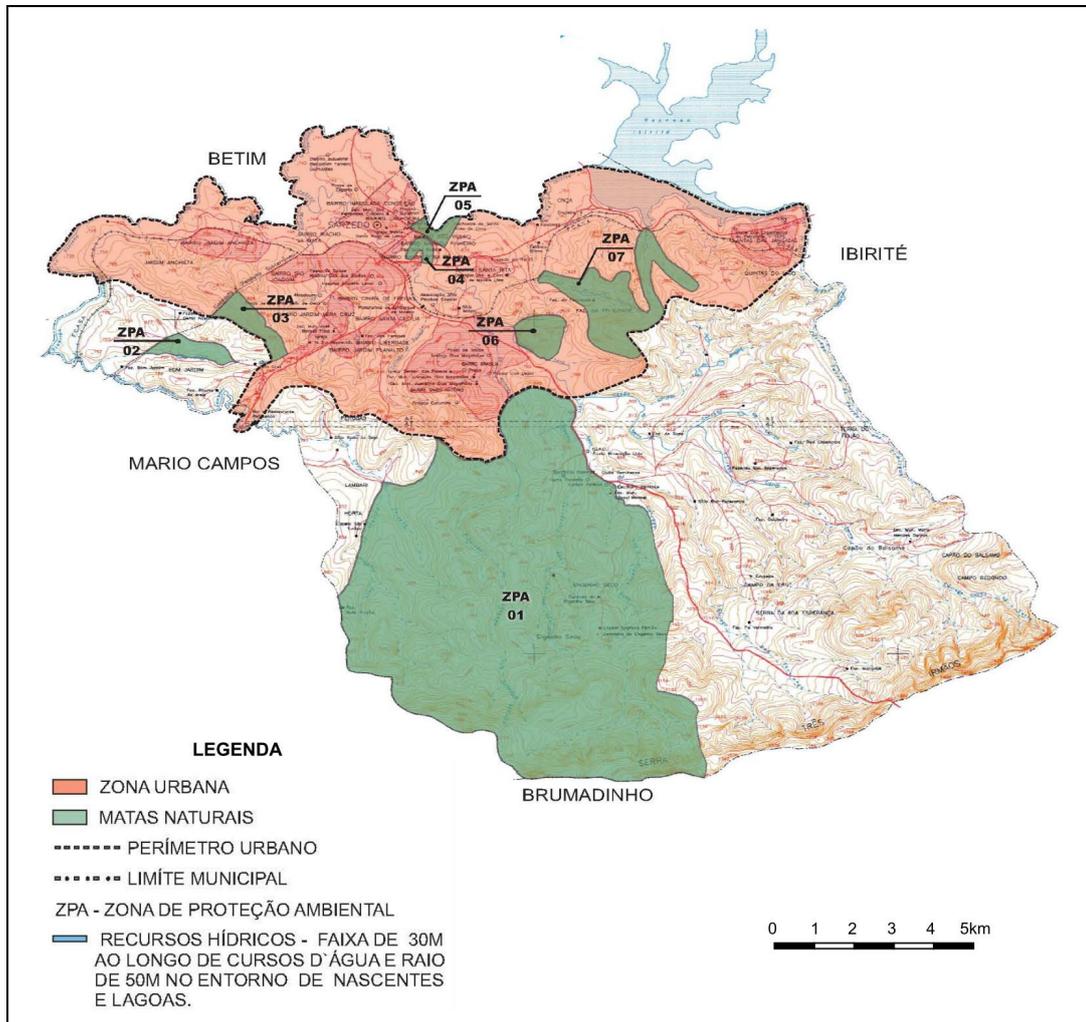
**Figura 3 - Zonas de Empreendimentos de Impacto (ZEI), Sarzedo 2012**



**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei N° 311/2006 alterado pela Lei N° 066/2012 - Anexo III mapa 01**

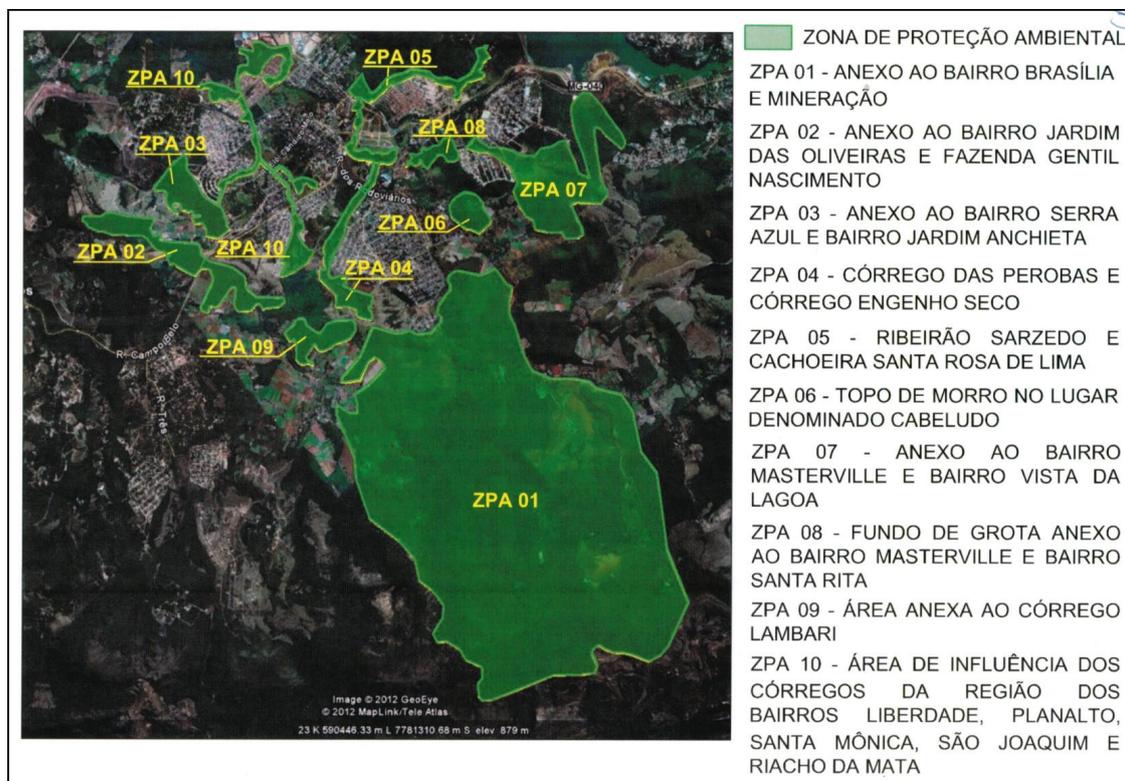
Destaca-se que, enquanto o mapeamento das ZEIs permanece inalterado após a instituição da Lei N° 066/2012 que altera o Plano Diretor, o mapeamento das ZPAs, apresentado a seguir sofre alterações por esta mesma lei, optando-se, portanto, por apresentá-lo em suas duas versões.

**Figura 4 - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), Sarzedo 2006**



**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 - Anexo III mapa 02**

**Figura 5 - Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), Sarzedo 2012**

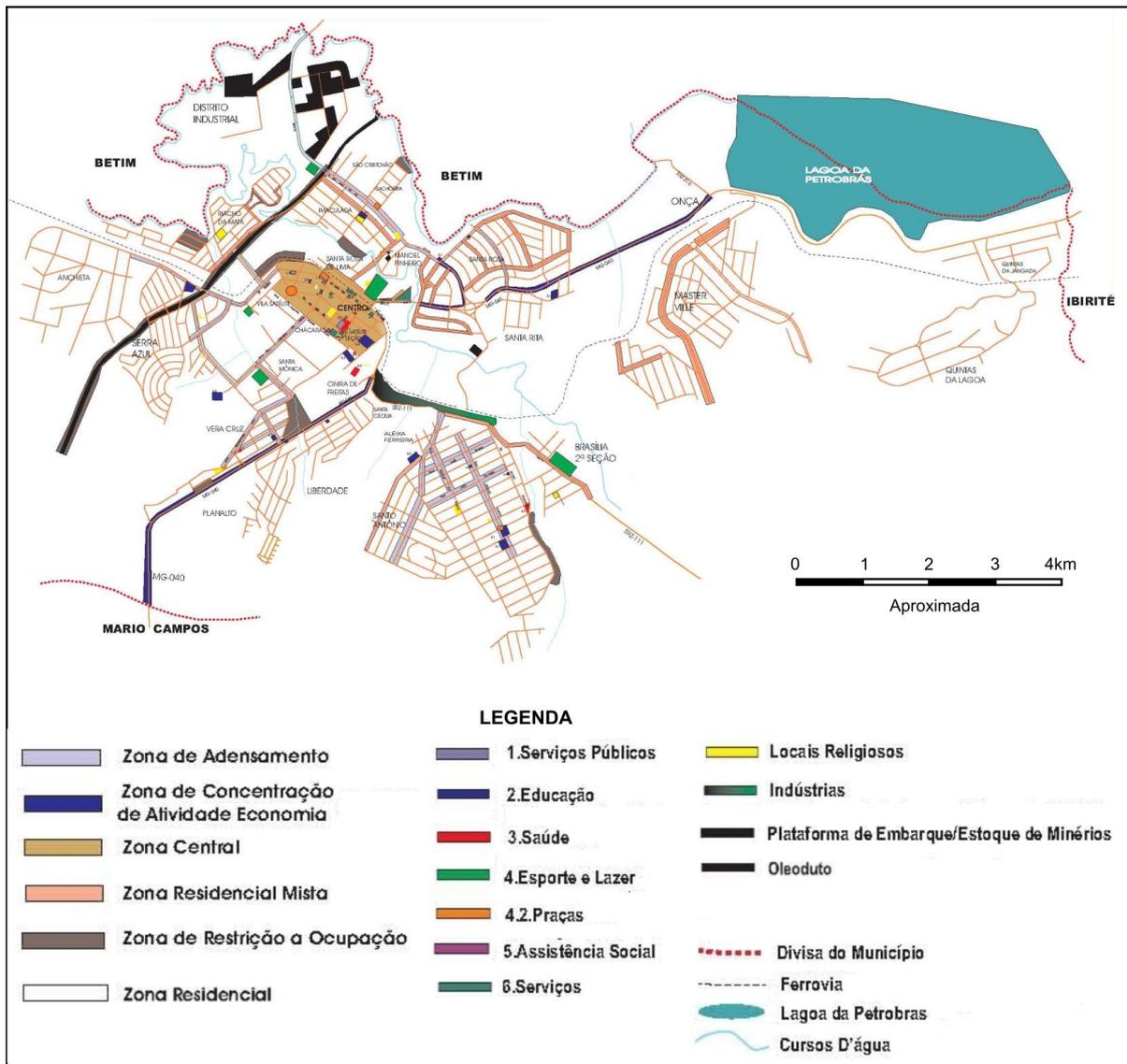


**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei N° 311/2006 alterado pela Lei N° 066/2012 - Anexo III mapa 02**

Na sequência, o Artigo 76 do Plano Diretor do Município de Sarzedo (que não sofre alteração pela Lei N° 066/2012) prevê a subdivisão da ZUR em seis zonas, trazendo definições e diretrizes para as mesmas, a saber: a Zona Central (ZC); a Zona de Adensamento (ZA); a Zona Predominantemente Residencial (ZPR); a Zona Residencial Mista (ZRM); a Zona de Restrição à Ocupação (ZRO); e a Zona de Concentração de Atividades Econômicas (ZCAE). No entanto, o zoneamento estabelecido no corpo do texto legal mostra incongruência entre as zonas mapeadas no Anexo IV e aquelas que de fato recebem parâmetros urbanísticos no Anexo VI do Plano Diretor do município de Sarzedo em sua versão de 2012. Trata-se de consequência da alteração sofrida pelo Plano em 2012 (Lei N° 066/2012) que inclui a modificação dos Anexos IV e VI

(respectivamente o mapa do Zoneamento Urbano e a tabela de Parâmetros Urbanísticos). A seguir apresenta-se o mapa do Zoneamento Urbano (Anexo IV) e a tabela de Parâmetro Urbanísticos (Anexo VI) do Plano Diretor em sua versão de 2006.

**Figura 6 - Zoneamento Urbano, Sarzedo 2006**



Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 – Anexo IV

**Figura 7 - Parâmetros Urbanísticos, Sarzedo 2006**

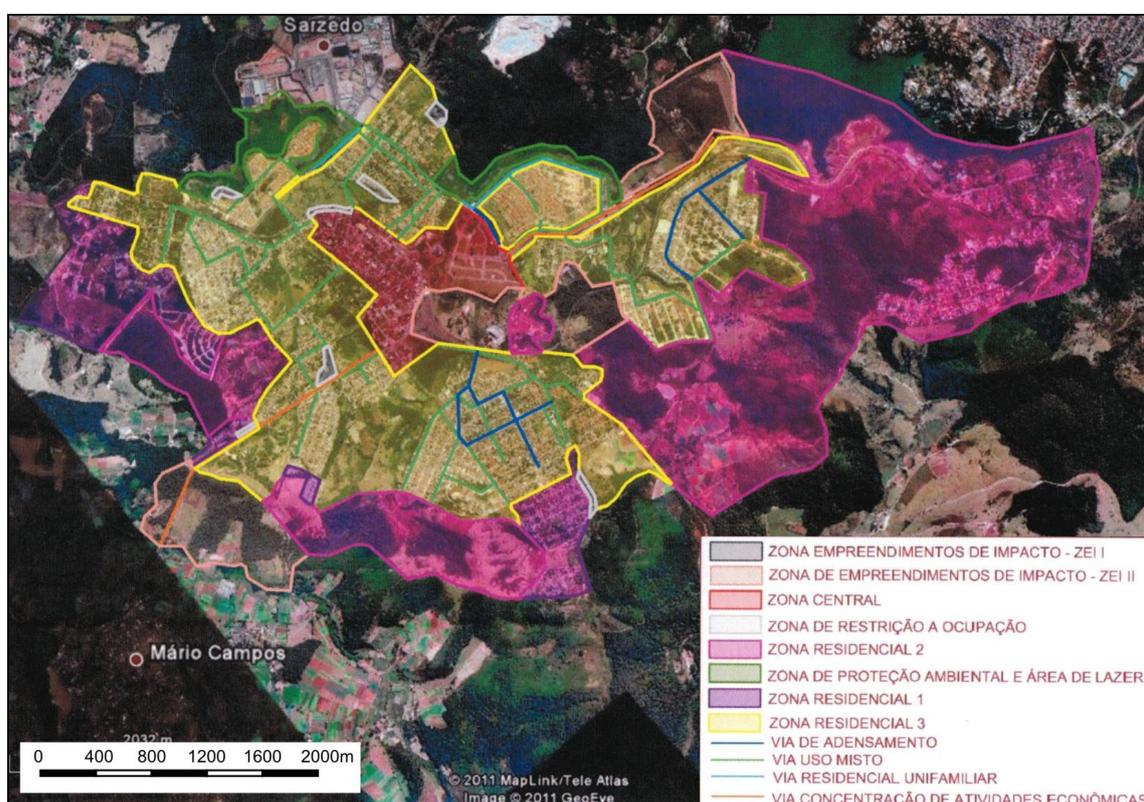
	Tamanho mínimo do lote (m <sup>2</sup> )	Área mínima do terreno por unidade habitacional (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação (%Máximo)	Coefficiente de Aproveitamento (Máximo)	Nº máximo de pavimentos (exclusive subsolo)
Zona Central	360	50 Multifamiliar	50	2,5	5
Zona de Adensamento	360	50 Multifamiliar	50	2,5	5
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	500	—	80	2,0	3
Zona Predominantemente Residencial	360	40 Multifamiliar	50	1,5	3
Zona Residencial Mista	360	40 Multifamiliar	50	1,5	3
Zona de Restrição à Ocupação	500	Unifamiliar	50	0,5	1
Zona de Empreendimentos de Impacto I	2.000	—	60	1,0	3
Zonas de Empreendimento de Impacto II	1.000	-	80	1,0	3

**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 – Anexo VI**

A respeito dos anexos da Lei Nº 311/2006, apresentado acima, destaca-se a opção por um zoneamento a partir de vias e não de manchas, ou seja, atribuído a partir da frente dos lotes. Destaca-se também a não previsão de um Coeficiente de Aproveitamento Básico ou Mínimo. Como parâmetros instituídos encontram-se apenas o Tamanho Mínimo de Lote, a Área Mínima de Terreno por Unidade Habitacional, a Taxa de Ocupação, o Coeficiente de Aproveitamento e o Número Máximo de Pavimentos.

Já em sua versão de 2012, o Zoneamento Urbano (Anexo IV) do Plano Diretor do Município de Sarzedo passa a adotar também a demarcação de machas. Nele aparecem as 11 seguintes zonas: a Zona de Empreendimento de Impacto I; a Zona de Empreendimento de Impacto II; a Zona Central; a Zona de Restrição a Ocupação; as Zonas Residenciais 1, 2 e 3; a Zona de Proteção Ambiental e Área de Lazer; a Via de Adensamento; a Via de Uso Misto; a Via de Concentração de Atividades Econômicas; e a Via de uso Residencial Unifamiliar. Tal como apresentado a seguir:

**Figura 8 - Zoneamento Urbano, Sarzedo 2012**



**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 alterado pela Lei Nº 066/2012 – Anexo IV**

Paralelamente, na tabela de Parâmetros Urbanísticos (Anexo VI), também da versão do Plano Diretor de 2012, aparecem as 11 seguintes zonas: a Zona

Central; a Zona de Via de Adensamento; a Zona Mista; a Zona de Concentração de Atividades econômicas; a Zona Via de uso Residencial Unifamiliar; as Zonas Residenciais 1, 2 e 3; a Zona de Restrição à Ocupação; e as Zonas Industriais I e II (ZEI-I e ZEI-II); tal como apresentado a seguir:

Figura 9 - Parâmetros Urbanísticos, Sarzedo

	Tipo	Tamanho mínimo do lote (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima	Área mínima por unidade edificada (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação (%Máximo)	Coefficiente de Aproveitamento (Máximo)	Nº máximo de pavimentos (inclusive subsolo)	Adensamento Demográfico (hab/ha)	Taxa de Permeabilidade (%Mínimo)
Zona Central	Residencial	360	12	70	60	3,5	10	2250	20
	Comercial	360	12	60	80/60 <sup>(1)</sup>	3,0	10	-	10
Zona de Via de Adensamento	Residencial	360	12	40	50	2,0	4	1800	20
	Comercial	360	12	60	70/50 <sup>(2)</sup>	2,4	4	-	10
Zona Mista	Residencial	360	12	60	50	2,0	3	1350	20
	Comercial	360	12	50	60/50 <sup>(3)</sup>	2,4	3	-	10
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	Comercial, Industrial e Serviços	500	15	150	75/60 <sup>(4)</sup>	2,5	4	-	10
Zona Via de uso Residencial unifamiliar	Residencial	360	12	50	50	1,0	2	150	30
Zona Residencial 1 <sup>(5)</sup>	Residencial Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Comercial	360	12	50	50	1,0	2	-	10
Zona Residencial 2	Residencial Unifamiliar	1000	20	80	50	1,0	3	150	20
Zona Residencial 3 <sup>(5)</sup>	Unifamiliar	360	12	50	50	1,0	3	150	20
	Multifamiliar Horizontal	360	12	50	50	1,0	2	300	20
	Multifamiliar Vertical	360	12	60	50	1,0	2	900	20
	Comercial	360	12	50	50	1,0	2	-	10
Zona de Restrição à Ocupação	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zona Industrial – ZEI-I	Indústria e Serviços	2000	20	500	80	1,4	2	-	10
Zonas Industrial ZEI-II	Industrial, Comercial e Serviços	2000	20	400	80	1,4	2	-	10

<sup>(1)</sup> Zona Central Comercial – Taxa de Ocupação – 80 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento

<sup>(2)</sup> Zona Adensamento Comercial – Taxa de Ocupação – 70 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento

<sup>(3)</sup> Zona Mista Comercial – Taxa de Ocupação – 60 % Térreo e Primeiro Pavimento / 50% A partir do Segundo Pavimento

<sup>(4)</sup> Zona Concentração de Atividades Econômicas Comercial – Taxa de Ocupação – 75 % Térreo e Primeiro Pavimento / 60% A partir do Segundo Pavimento

<sup>(5)</sup> Zona Residencial 1 e Zona Residencial 3 – Nos lotes objeto de edificação de “Templos Religiosos” nestes zoneamentos, a taxa de ocupação permitida será de até 80% e o coeficiente de aproveitamento máximo permitido é de 1,4.

Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 alterado pela Lei Nº 066/2012 – Anexo VI

Destaca-se que, como a Lei Nº 066/2012 altera os anexos do Plano Diretor do Município de Sarzedo sem fazer as modificações correspondentes no corpo do texto da lei, a diferença de nomenclatura e mesmo do número total de zonas previstas no corpo da lei e em seus anexos dificultam a correspondência entre diretrizes, território e parâmetros e fazem da compreensão do zoneamento vigente no Município de Sarzedo tarefa complexa.

Como parâmetros atribuídos aos 11 zoneamentos trazidos pela Lei Nº 066/2012 encontram-se o Tamanho Mínimo do Lote, a Taxa de Ocupação, o Coeficiente de Aproveitamento e o Número Máximo de Pavimentos, já previstos pela Lei Nº 311/2006. Em relação a esses parâmetros, em uma tentativa de estabelecer correspondências entre as zonas previstas em 2006 e em 2012, destacam-se alterações especialmente na Zona Central na qual observa-se o aumento considerável da Taxa de Ocupação, do Coeficiente de Aproveitamento e do Número Máximo de Pavimentos. Destacam-se aumentos também no Coeficiente de Aproveitamento autorizado nas Zonas Industriais/Zonas de Grande Empreendimentos, na Zona Mista/Zona Residencial Mista e na Zona de Adensamento/Zona de Via de Adensamento. Finalmente, destaca-se que a Zona de Restrição a Ocupação que recebia parâmetros em 2006, passa a não recebê-los em 2012 sem que maiores considerações sejam feitas a esse respeito pela Lei Nº 066/2012.

Na Lei Nº 066/2012 são também acrescentados, em relação à versão do Plano de 2006, os parâmetros Testada Mínima, Adensamento Demográfico, Taxa de Permeabilidade e Área Mínima por Unidade Edificada (que substitui a anterior Área Mínima de Terreno por Unidade Habitacional, normalmente também denominada “quota mínima”). Entre os parâmetros acrescentados destaca-se o incomum Adensamento Demográfico que prevê uma densidade máxima de

habitantes por hectare que, na prática, implicaria em um complexo sistema de cálculo e/ou fiscalização que não é previsto pela Lei que o institui. A respeito dessas 11 zonas destaca-se também a diferença, muitas vezes pouco significativa, entre os parâmetros que as distinguem. Por exemplo, a ZEI-I distingue-se da ZEI-II por uma diferença de apenas 100m<sup>2</sup> em relação ao parâmetro Área Mínima por Unidade Edificada.

Ainda a partir da alteração do Anexo VI, que traz os parâmetros do Plano Diretor de Sarzedo pela Lei N° 066/2012, destaca-se o reforço de um zoneamento de caráter funcionalista que já estava presente na Lei N° 311/2006. A saber, em seu Artigo 78 (que sofre apenas alterações pontuais pela Lei N° 066/2012), o Plano traz definições para os usos unifamiliar; multifamiliar horizontal e vertical; comercial/serviços/institucional de atendimento local e de atendimento geral; misto; industrial de médio porte e de grande porte. Por sua vez, essas definições se refletem no Anexo V – Uso e Ocupação do Solo – que determina para cada zona, os usos “admitidos”, “não admitidos” e “admitidos sob condições” (em ambas as versões do Plano, 2006 e 2012) e persiste no Anexo VI (em sua versão alterada pela Lei N° 066/2012) – Parâmetros Urbanísticos – por meio da subdivisão de cada uma das 11 zonas nele previstas em até quatro subzonas que recebem parâmetros distintos de acordo com o uso da edificação a ser aprovada em uma mesma zona. Entende-se que esse tipo de estratégia de zoneamento, além de representar um ônus burocrático ao Município, devido à complexificação dos procedimentos de aprovação e fiscalização, pode trazer consequências no que tange à diversidade, a mobilidade, o aproveitamento da infraestrutura instalada e mesmo a segurança pública na cidade.

**Figura 10 - Ocupação e uso do solo, Sarzedo 2006**

**ANEXO V  
 OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**

	Residencial	Comercial		Serviços		Institucional		Industrial	
		Local	Geral	Local	Geral	Local	Geral	Médio	Grande
Zona Central	A	A	A	A	A	A	A	NA	NA
Zona de Adensamento	A	A	A	A	A	A	A	NA	NA
Zona de Concentração de Atividades Econômicas	NA	NA	A	NA	A	NA	A	A	A
Zona Predominantemente Residencial	A	A	NA	A	NA	A	NA	NA	NA
Zona Residencial Mista	A	A	A	A	A	A	A	AC	NA
Zona de Restrição à Ocupação	NA	AC	NA	A	NA	A	NA	AC	NA
Zona de Empreendimentos de Impacto I	NA	NA	AC	NA	AC	NA	AC	A	A
Zonas de Empreendimentos de Impacto II	NA	NA	A	NA	A	NA	NA	A	NA
Zona de Empreendimento de Impacto III	A	A	AC	A	AC	A	AC	AC	NA

**A - ADMITIDO**  
**NA - NÃO ADMITIDO**  
**AC - ADMITIDO SOB CONDIÇÕES**

**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 – Anexo V**

**Figura 11 - Ocupação e uso do solo, Sarzedo 2012**

	Residencial	Comercial		Serviços		Institucional		Industrial	
		Local	Geral	Local	Geral	Local	Geral	Médio	Grande
Zona Central	A	A	A	A	A	A	A	NA	NA
Zona de Via de Adensamento	A	A	A	A	A	A	A	NA	NA
Zona de Via de uso Misto	A	A	A	A	A	A	A	NA	NA
Zona de Via de Concentração de Atividades Econômicas	NA	NA	A	NA	A	NA	A	A	A
Zona Via de uso Residencial Unifamiliar	A	NA	NA	NA	NA	A	AC	NA	NA
Zona Residencial 1	A	A	NA	NA	NA	A	AC	NA	NA
Zona Residencial 2	A	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Zona Residencial 3	A	A	AC	A	NA	A	A	NA	NA
Zona de Restrição à Ocupação	NA	AC	NA	AC	NA	AC	NA	AC	NA
Zona Industrial – ZEI - I	NA	NA	A	A	A	NA	NA	A	A
Zona Industrial – ZEI - II	NA	A	A	A	A	A	A	A	AC

**A – ADMITIDO**  
**NA – NÃO ADMITIDO**  
**AC – ADMITIDO SOB CONDIÇÕES**

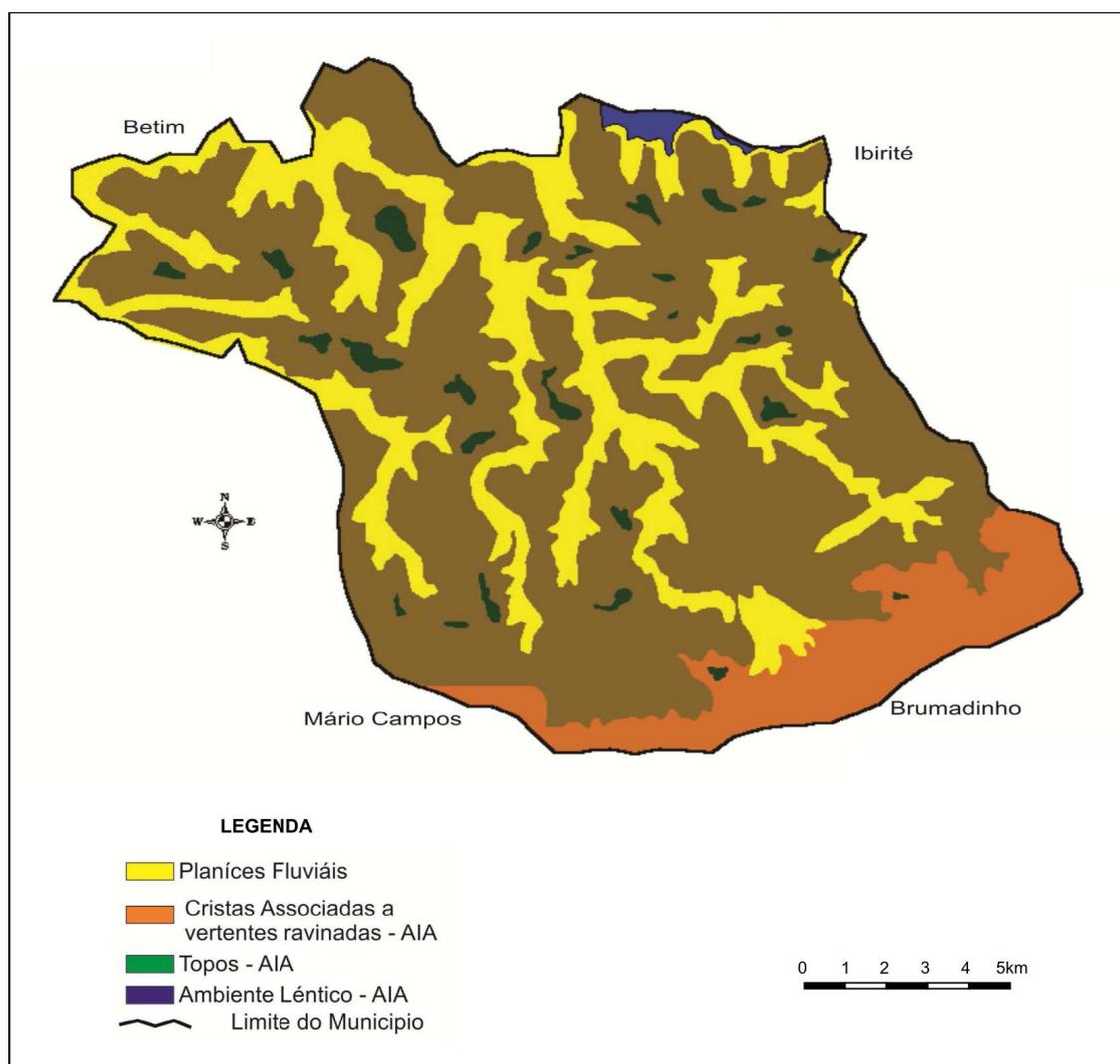
**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 alterado pela Lei Nº 066/2012 – Anexo V**

Ainda no que tange à ordenação territorial do Município de Sarzedo, destaca-se a previsão de um segundo sobrezoneamento (já previsto em 2006 e que permanece inalterado pela Lei Nº 066/2012) composto por quatro Zonas de Diretrizes Especiais (Art. 120 a 135), a saber: as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS); as Áreas de Interesse Urbanístico (AIU); as Áreas de Desenvolvimento Econômico (ADEN); e as Áreas de Interesse Ambiental (AIA). Ainda que o Plano discorra a respeito das definições e objetivos dessas áreas, apenas as AIAs e AEIS alcançam algum nível de territorialização.

As AIAs (Art. 134 e 135) são territorializadas pelo Anexo VIII do Plano, compreendendo as áreas de cristas associadas a vertentes ravinadas no limite sul do município (divisa com o Município de Brumadinho), áreas de topos de morro

dispersas pelo território municipal e o ambiente lântico na região da Lagoa da Petrobrás (próximo à divisa com o Município de Ibirité). Ainda que não caracterizadas como AIAs, as áreas de planícies fluviais também encontram-se mapeadas no Anexo VIII e recebem diretrizes de implantação de parques lineares pelo Artigo 75.

**Figura 12 - Áreas de Interesse Ambiental (AIA), Sarzedo 2012**



**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 alterado pela Lei Nº 066/2012 – Anexo VIII**

As AEIS são previstas tanto sobre terrenos vazios, com o objetivo de produção de unidades habitacionais de interesse social, como sobre áreas ocupadas para fins residenciais por população de baixa renda, com o objetivo de promover sua regularização fundiária e urbanização (Art. 122 a 128). Apesar de não trazer um mapeamento específico das AEIS, o Artigo 4º do Plano prevê a priorização da regularização fundiária e urbanística nas áreas (públicas e privadas) ocupadas nos bairros Brasília, Vera Cruz, Santa Mônica, Fazenda Santa Rosa de Lima, Aleixa Ferreira, São Paulo e região do Malongo, anexo ao Córrego do Engenho Seco. Destaca-se também no Plano Diretor de Sarzedo a previsão de assessoria jurídica e técnica por parte do poder público no que tange a regularização fundiária de ocupações em áreas particulares

Sem territorialização, as ADEN são definidas como áreas em que se pretende estimular o crescimento e a diversificação de atividades econômicas e de serviços (Art. 132 e 133); e as AIU são previstas como áreas que representam marcos de referencia para a memória e a dinâmica social da cidade (Art. 129 a 131).

A seguir apresenta-se uma tabela com o resumo da relação de zonas previstas pelo Plano Diretor do Município de Sarzedo e seu status em relação à previsão de diretrizes, territorialização e previsão de parâmetros. Destaca-se que, para os fins dessa síntese, considerou-se o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (Lei Nº 311/2006) tal como alterado pela Lei Nº 066/2012. Destaca-se ainda que se optou por ordenar as zonas relacionadas de acordo com possíveis correspondências, apesar da diferenciação de nomenclaturas. Por exemplo, a Zona de Empreendimentos de Impacto I recebe diretrizes e se encontra mapeada, mas não recebe parâmetros. No entanto, aparece no Anexo VI (Parâmetros urbanísticos) uma Zona Industrial que recebe a sigla de ZEI-I, possivelmente correspondente à Zona de Empreendimentos de Impacto I.

**Tabela 2 - Relação de zonas previstas, Sarzedo**

<b>Zona</b>	<b>Recebe diretrizes</b>	<b>Encontra-se mapeada</b>	<b>Recebe parâmetros</b>	
Zona Urbana (ZUR)	SIM – Art. 75	SIM – Anexo II	NÃO	
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	SIM – Art. 75	SIM – Anexo II	NÃO	
Zona Rural (ZR)	SIM – Art. 75	SIM – Anexo II	NÃO	
Zona de Empreendimentos de Impacto I (ZEI-I)	SIM – Art. 75	SIM – Anexo III Mapa 01 e Anexo IV	NÃO	*
Zona Industrial (ZEI-I)	NÃO	NÃO	SIM – Anexo VI	
Zona de Empreendimento de Impacto II (ZEI-II)	SIM – Art. 75	SIM – Anexo III Mapa 01 e Anexo IV	NÃO	*
Zona Industrial (ZEI-II)	NÃO	NÃO	SIM – Anexo VI	
Zona de Empreendimento de Impacto III (ZEI-III)	SIM – Art. 75	NÃO	NÃO	
Zona de Proteção Ambiental (ZPA)	SIM – Art. 75	SIM – Anexo III Mapa 02	NÃO	
Zona de Proteção Ambiental e Área de Lazer	NÃO	SIM – Anexo IV	NÃO	
Zona de Adensamento (ZA)	SIM – Art. 76	NÃO	NÃO	*
Via de Adensamento	NÃO	SIM – Anexo IV	NÃO	
Zona de Via de Adensamento	NÃO	NÃO	SIM – Anexo VI	
Zona Central (ZC)	SIM – Art. 76	SIM – Anexo IV	SIM – Anexo VI	

Zona Residencial Mista (ZRM)	SIM – Art. 76	NÃO	NÃO	*
Via Uso Misto	NÃO	SIM – Anexo IV	NÃO	
Zona Mista	NÃO	NÃO	SIM – Anexo VI	
Zona de Restrição à Ocupação (ZRO)	SIM – Art. 76	SIM – Anexo IV	NÃO	*
Zona de Concentração de Atividades Econômicas (ZCAE)	SIM – Art. 76	NÃO	SIM – Anexo VI	
Via Concentração de Atividades Econômicas	NÃO	SIM – Anexo IV	NÃO	
Zona Predominantemente Residencial (ZPR)	SIM – Art. 76	NÃO	NÃO	
Zona Residencial 1	NÃO	SIM – Anexo IV	SIM – Anexo VI	
Zona Residencial 2	NÃO	SIM – Anexo IV	SIM – Anexo VI	
Zona Residencial 3	NÃO	SIM – Anexo IV	SIM – Anexo VI	
Zona Via de Uso Residencial Unifamiliar	NÃO	SIM – Anexo IV	NÃO	
Via Residencial Unifamiliar	NÃO	NÃO	SIM – Anexo VI	
Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)	SIM – Art. 122 a 128	NÃO	NÃO	
Áreas de Interesse Urbanístico (AIU)	SIM – Art. 129 a 131	NÃO	NÃO	
Áreas de Desenvolvimento Econômico (ADEN)	SIM – Art. 132 e 133	NÃO	NÃO	
Áreas de Interesse Ambiental (AIA)	SIM – Art. 134 e 135	SIM – Anexo VIII	NÃO	

\* Possível correspondência entre Zonas que recebem nomenclaturas distintas

Finalmente, no que tange ao tratamento da Zona Rural, cabe destacar que o Plano Diretor do Município de Sarzedo traz diretrizes específicas para a área rural que incluem: a promoção da produção agrícola (Art. 25), inclusive a partir da competitividade de preços (Art. 28 inciso I); a estruturação de um sistema de abastecimento (Art. 52); a promoção do ecoturismo, do turismo rural e do turismo de aventura (Art. 48 e 28 inciso IX); o incentivo a feiras visando a comercialização de produtos agrícolas (Art. 28 inciso VIII); o apoio aos agricultores por meio da disponibilização de máquinas; e a introdução de alimentos locais na merende escolar (Art. 28 inciso XI).

Especificamente para um trecho do território municipal definido como Zona Rural o Plano prevê um sobrezoneamento definido como Zona de Empreendimento de Impacto (ZEI-I), também referida como Zona Industrial. O corpo do texto legal (Art. 74) afirma que as ZEI-I incidirão como um sobrezoneamento apenas sobre a Zona Urbana e a Zona de Expansão Urbana. No entanto, no Anexo III - Mapa 01, uma grande porção do território municipal definido como Zona Rural recebe o sobrezoneamento ZEI-I e, no Anexo VI, uma ZEI-I (então denominada de Zona Industrial) recebe parâmetros urbanísticos para a ocupação industrial e de serviços. Ainda que estas definições estejam passíveis de interpretação dada a já mencionada confusão de nomenclaturas que dificulta a compreensão do zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor do Município de Sarzedo, a existência da exploração minerária no território do município pode estar relacionada a esse tratamento conferido a uma porção da Zona Rural.

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

A seguir, propõe-se uma análise preliminar da legislação urbanística complementar ao Plano Diretor – especificada na Parte 01 deste relatório – com foco nas questões relacionadas à política urbana e à ordenação territorial do Município de Sarzedo.

#### **3.1 Lei Orgânica Municipal**

A Lei Orgânica do Município de Sarzedo, promulgada em dezembro de 1999 e cuja última atualização data de julho de 2011, inclui um título concernente ao Meio Ambiente (Título IV – Art. 163 a 200), que traz capítulos relacionados à Promoção do Desenvolvimento, à Política Rural, ao Plano Municipal de Desenvolvimento Integrado e ao Parcelamento do Solo municipal, foco da análise que se segue.

No que tange a política urbana e a ordenação territorial do Município de Sarzedo, destacam-se em sua Lei Orgânica: a determinação de diretrizes relacionadas à área rural e sua integração à urbana (Art. 179); o incentivo a produção hortifrutigranjeira e o apoio ao pequeno e ao médio produtor (Art. 186), incluindo a previsão de um Programa Habitacional para o atendimento ao homem do campo, que indica o atendimento prioritário a sem-terras e a formalização de programas de assistência aos mesmos (Art. 187); assim como o incentivo à construção de Habitação de Interesse Social, à composição de um cinturão verde e à formação de centros comunitários rurais como forma de contenção do crescimento desordenado e da especulação imobiliária (Art. 181).

Destacam-se ainda na Lei Orgânica: a previsão do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (CODEMA) – já abordado na Parte 02 deste relatório –, como importante instância da gestão democrática municipal vinculada à questão ambiental; a presença de determinações a respeito do parcelamento urbano e do

chacreamento rural, que incluem a determinação do lote mínimo de 360m<sup>2</sup> em áreas urbanas (Art. 195) e da gleba mínima de 20.000m<sup>2</sup> em áreas rurais (Art. 197) e o veto à aprovação de novos loteamentos ou quaisquer concessões para empreendedores de projetos prévios que se encontrarem atrasados injustificadamente ou inadimplentes (Art. 198); assim como o detalhamento do conteúdo e fases de elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Integrado, entendido como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana do Município a ser fundamentado a partir das funções sociais da cidade e da propriedade (Art. 189 a 193). De maneira geral destaca-se que as determinações da Lei Orgânica são observadas no atual Plano Diretor.

### **3.2 Código de Obras**

O Código de Obras do Município de Sarzedo (Lei Nº 92/2015) apresenta normas para projeto, licenciamento, execução e manutenção das obras de construção, reforma e ampliação de edificações no Município e tem como objetivos a orientação dos projetos e da execução de edificações, assim como a observância e promoção da melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das mesmas (Art. 1º à 4º).

De maneira geral, o Código de Obras do Município de Sarzedo tem como foco o estabelecimento de normas, padrões e procedimentos aplicados à escala da edificação. Portanto, não cabendo destaques de seu conteúdo no que tange à política urbana e a ordenação territorial do Município. Ressalta-se, no entanto, sua conformidade e recorrente referência ao Plano Diretor vigente (Art. 17, 19 e 193).

### **3.3 Código de Posturas**

O Código de Posturas do Município de Sarzedo (Lei N° 194/2002) define as normas disciplinares das posturas municipais relativas ao poder de polícia que venham assegurar a convivência humana no município de Sarzedo, bem como relativas às infrações e penalidades, em razão de interesse público municipal concernente à higiene, bem estar e segurança pública, assim como à localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços (Art. 1º).

No que tange a política urbana e a ordenação territorial do Município de Sarzedo, destaca-se em seu Código de Posturas um capítulo concernente ao Meio Ambiente (Cap. IV – Art. 52 à 64) que inclui, para além de medidas relativas ao controle da água, da eliminação de dejetos, da desinfecção e profilaxia de animais nocivos e da poluição ambiental, a determinação de medidas de proteção ao patrimônio cultural. Destaca-se também a existência de uma seção do Código de Posturas que trata da exploração de pedreiras, cascalheiras, olarias, areia, saibro e argila (Cap. II – Seção II – Art. 74 à 81); de um capítulo que trata da utilização e conservação dos logradouros e equipamentos dos serviços públicos (Cap. IV – Art. 96 à 118); e de um Título que trata da localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços (Título IV – Art. 124 à 134).

Ainda que não faça referência direta ao Plano Diretor, optando por referenciar-se à (inexistente) Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município (Art. 87 e 124), de maneira geral, é possível afirmar que o Código de Posturas do Município de Sarzedo se encontra em conformidade com o atual Plano Diretor, ao prever procedimentos de licenciamento de edificações de uso não-residencial de acordo com sua localização, tal como determinado pelo zoneamento vigente (Art. 124 à 131).

### **3.4 Plano de Regularização Fundiária**

O Plano de Regularização Fundiária do Município de Sarzedo (Lei Nº 449/2009) institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária municipal, sob gestão da Secretaria Municipal de Planejamento (Art. 2º § 1º) e tem como objetivos: a melhoria das condições de moradia da população residente em assentamentos irregulares; o enfrentamento do quadro de informalidade habitacional urbana no Município; e a construção de bases para a instituição de uma política municipal de regularização fundiária (Art. 1º). Destacam-se ainda entre as diretrizes metodológicas previstas pelo Plano: o planejamento detalhado de ações; sua abordagem integrada e multidisciplinar; e a previsão da participação da comunidade em todas as etapas de trabalho (Art. 3º).

Em conformidade com o Plano Diretor vigente, o Plano de Regularização Fundiária faz referencia às Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) por ele previstas, definindo-as como aquelas em que será executada a Regularização Fundiária de Interesse Social (Art. 5º). Destaca-se, no entanto, que as AEIS não são territorializadas pelo atual Plano Diretor que – como já mencionado na Parte 02 deste relatório – prevê apenas a priorização de áreas ocupadas em sete bairros (Art. 4º) e que o Plano de Regularização Fundiária tampouco avança no sentido de mapeamento das mesmas.

Destaca-se ainda que a definição de “população de baixa renda” trazida pelo Plano de Regularização Fundiária abrange famílias com renda mensal de até seis salários mínimos (Art. 5º § 2º), enquanto o Plano Diretor prioriza em suas determinações a assistência à famílias com renda mensal de até três salários mínimos (Art. 79 § 2º e Art. 177).

No que tange à política urbana e a ordenação territorial do Município de Sarzedo, destaca-se que o Plano de Regularização Fundiária determina a obrigatoriedade da elaboração prévia de Planos de Urbanização e Regularização

Fundiária das áreas de AEIS a serem regularizadas (Art. 9º), prevendo junto à elaboração desses Planos a obrigatoriedade de instituição de Grupos de Referência compostos por moradores e representantes de entidades e grupos comunitários que deverão acompanhar o processo de planejamento desde o início (Art. 21 à 24).

Ainda no que tange a política urbana e a ordenação territorial do Município de Sarzedo, destaca-se a previsão pelo Plano de Regularização Fundiária de parâmetros para o parcelamento do solo nas áreas de AEIS (Art. 12 à 18); e a previsão da Regularização Fundiária de Interesse Específico a ser implementada em assentamentos irregulares que não se enquadrem no conceito de AEIS podendo ser instituída por meio de Operação Urbana Consorciada (Art. 25 à 28).

### **3.5 Plano de Saneamento Básico**

O Plano de Saneamento Básico do Município de Sarzedo (Lei N° 678/2015) tem como objetivos a melhoria da qualidade da saúde pública e a manutenção do equilíbrio ambiental no município, buscando o desenvolvimento sustentável e fornecendo diretrizes para a defesa, conservação e recuperação da qualidade e salubridade ambiental (Art. 1º). A lei trata dos seguintes temas: abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo de águas pluviais urbanas.

De maneira geral, o plano tem como foco a determinação de condições para a execução, regulação e controle de serviços de saneamento básico em seus aspectos econômicos, sociais e técnicos e o estabelecimento de um Sistema Municipal de Saneamento Básico, que inclui a previsão de um Conselho, um Fundo e um Sistema Municipal de Informações de Saneamento básico. Não se observa, em seu conteúdo, destaques no que tange à política urbana e a ordenação territorial do Município de Sarzedo (Art. 7º à 9º).

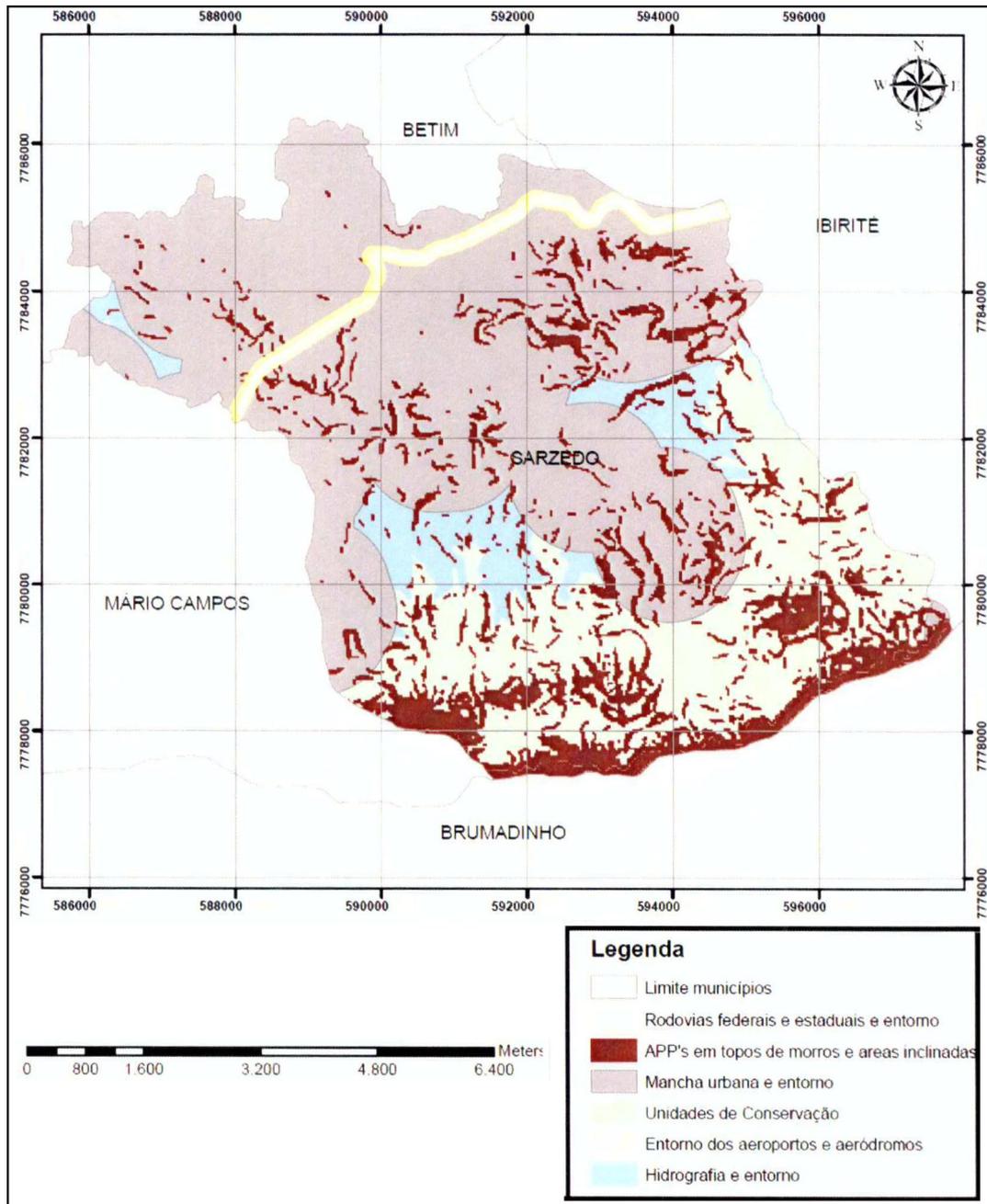
### **3.6 Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos**

Inicialmente, destaca-se que o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos do Município de Sarzedo (Lei Nº 932/2015), elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente com revisão da Secretaria de Planejamento, não é apresentado em formato de texto jurídico constando como anexo do decreto municipal que o aprova.

A respeito de seu conteúdo destaca-se o embasamento metodológico a partir do Manual de Orientação dos Planos de Resíduos Sólidos (GeRes), disponibilizado pelo Ministério do Meio Ambiente, e o objetivo de garantir a melhoria das questões ambientais, por meio da caracterização dos resíduos sólidos e a promoção de sua redução e corretos acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e disposição final (p. 12).

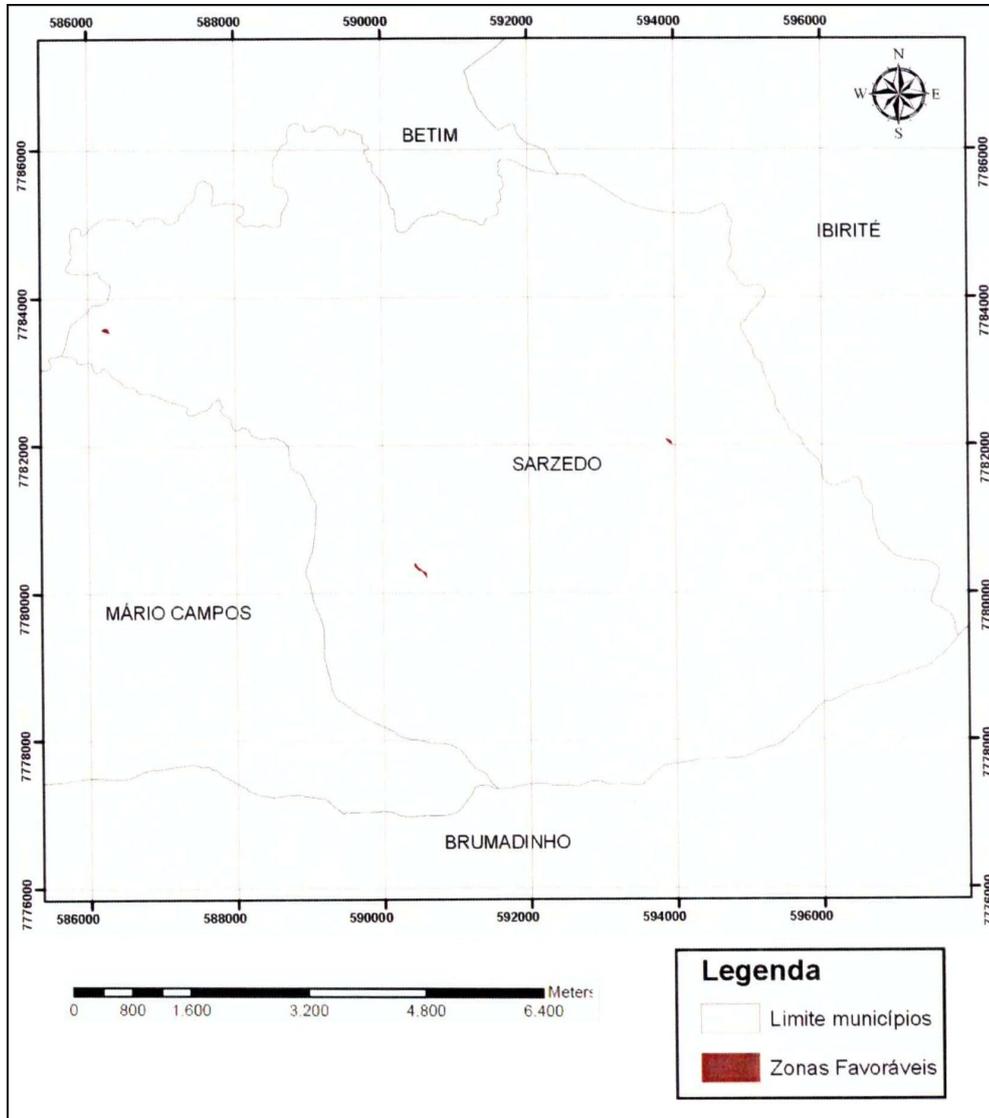
No que tange a política urbana e a ordenação territorial do Município de Sarzedo, destaca-se em seu Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos a sobreposição de critérios para a definição de áreas potencialmente favoráveis à instalação das unidades de tratamento e disposição final de resíduos sólidos (p. 92) que resulta na definição e mapeamento de três áreas potencialmente favoráveis (p. 93).

**Figura 13 - Sobreposição de critérios para definição de áreas potencialmente favoráveis à instalação das unidades de tratamento e disposição final de resíduos sólidos, Sarzedo**



**Fonte: Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, Lei Nº 932/2015**

**Figura 14 - Áreas potencialmente favoráveis à instalação das unidades de tratamento e disposição final de resíduos sólidos, Sarzedo**



**Destques - Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016**

**Fonte: Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Lei N° 932/2015**

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

Observa-se inicialmente que o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo de 2006, que é portanto anterior ao Estatuto da Metrópole (Lei Federal Nº 13.089/2015), não sofreu alterações em termos de diretrizes gerais e políticas setoriais. Esta versão é a que será tomada aqui como referência para a análise comparativa que se segue. Destaca-se que, além de reforçar a necessidade de anuências prévias junto ao órgão metropolitano, relacionadas aos procedimentos de parcelamento do solo (Art. 93, 94, 99, 100), o Plano prevê diversas outras possibilidades de alinhamento com a política metropolitana.

No Título VI – Sistema de Planejamento e Gestão Municipal – Capítulo IV - “Da Articulação com Outras Instâncias De Governo” – há a previsão de participação do Município em órgãos e ações intergovernamentais nas áreas de transporte, saneamento, educação, saúde e dinâmica imobiliária (Art. 196).

O Plano aponta também para a necessidade de articulação com os municípios limítrofes da Região Metropolitana e da Bacia do Paraopeba -, visando especificamente ações conjuntas de recuperação e preservação ambiental, em especial com os Municípios de Ibitiré e Betim para proteção da Bacia de contribuição da Lagoa da Petrobrás e do Ribeirão Sarzedo (Art. 9º inciso XIII). Observa-se ainda que a Lei Orgânica Municipal (Art. 170) prevê a gestão integrada de recursos hídricos da bacia do Paraopeba.

De forma semelhante, encontram-se no Plano Diretor do Município de Sarzedo algumas determinações relacionadas ao desenvolvimento econômico e social que reconhecem estratégias, metas e possibilidades de articulação

metropolitana. Em suas diretrizes gerais (Art. 4º inciso XII), o Plano prevê o favorecimento da implantação de indústrias que não agridam o meio-ambiente como parte da estratégia de desenvolvimento industrial na RMBH. No capítulo que trata da Política de Desenvolvimento Econômico e Social, prevê-se o incentivo ao turismo em consonância com as metas da Região Metropolitana e potencialidades locais (Art. 25 inciso II).

Também no capítulo que trata da Política de Transportes, Tráfego e Sistema Viário (Art. 54 inciso III) o Plano prevê a compatibilização do planejamento e da operação do sistema de transportes que considere a acessibilidade aos centros de emprego, ao comércio, aos serviços e aos equipamentos urbanos de saúde, educação e lazer do Município de Sarzedo e outros da RMBH. Prevê especificamente a articulação do planejamento do sistema viário nas regiões limítrofes aos municípios de Brumadinho, Mário Campos, Ibirité e Betim (Art. 54 inciso XI).

Em suma, a legislação urbanística vigente no Município de Sarzedo reconhece a possibilidade e a importância da articulação metropolitana especialmente no que tange à proteção ambiental, ao desenvolvimento econômico e social e às questões relacionadas a mobilidade; demonstrando, portanto, abertura e interesse por parte do município em um modelo de planejamento integrado ao interesse coletivo da metrópole. A identificação de um paralelo entre essa legislação urbanística e as políticas propostas pelo PDDI mostra ainda outras linhas consonantes, mas também divergentes, entre as quais destacam-se as dimensões territoriais relacionadas a seguir.

#### **4.1 Habitação**

Em consonância com os objetivos específicos da Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede do PDDI, as políticas que dizem respeito ao tema da habitação junto ao Plano Diretor vigente no Município de Sarzedo preveem o estabelecimento de incentivos à produção, manutenção, recuperação e construção de habitações de interesse social (Art. 3º inciso XI, Art. 4º inciso V e Art. 123) e estabelecem diretrizes para a instituição de Áreas Especiais de Interesse Social em áreas vazias (Art. 122 e 123). No entanto o Plano falha em garantir esse estoque de áreas públicas e/ou privadas para a implementação de programas de habitação de interesse social nas centralidades e em suas proximidades ao não territorializá-las. O Plano Diretor do Município de Sarzedo, no entanto, avança no sentido de evitar a construção de grandes áreas mono-funcionais e sem diversidade de tipos arquitetônicos – também diretriz da Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede. Ao permitir o uso misto nas AEIS (Art. 125), entretanto, não prevê incentivos para que essa diversidade de uso se efetive.

O Plano Diretor do Município de Sarzedo também avança ao se aproximar de algumas das diretrizes da Política Metropolitana de Direito ao Espaço Cotidiano. São previstas, por exemplo, diretrizes para o desenvolvimento de programas de barateamento dos materiais de construção (Art. 41 inciso IV) e a assistência técnica gratuita para população de baixa renda (Art. 3º inciso XXIX), em consonância com o Programa de Construção Cooperativa. No entanto, os avanços incipientes no que tange à regulamentação dos instrumentos de política urbana distanciam o Plano Diretor do Município de Sarzedo dos objetivos traçados pelo Programa de Regulamentação Metropolitana de Direito ao Espaço Cotidiano.

## **4.2 Agricultura**

O Plano Diretor do Município de Sarzedo define o uso urbano em oposição ao uso rural. Segundo seu artigo 83 (§ 2º) “considera-se uso urbano aquele em que a propriedade não propicia produção em escala econômica ou não provê a subsistência do detentor do seu domínio útil”, o que se contrapõe ao Programa Metropolitano de Apoio às Atividades Rurais, que tem como ponto de partida o questionamento da dicotomia tradicionalmente estabelecida entre urbano e rural.

Apesar dessa definição discordante, destaca-se que, em consonância com a Política Metropolitana Integrada de Segurança Alimentar e Nutricional do PDDI, as políticas setoriais do Plano Diretor vigente no Município de Sarzedo que dizem respeito ao tema da agricultura preveem o incentivo à agricultura familiar (Art. 26 alínea c); o fomento à implantação de cooperativa dos produtores rurais (Art. 188); e a criação de um Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável (CMDRS) (Art. 28 inciso VI); além de introduzirem os conceitos de ecoturismo e turismo rural (Art. 28 inciso IX) em consonância com o Programa de Promoção de Rotas Turísticas na RMBH.

Cabe aqui também destacar a previsão pelo Plano Diretor do Município de Sarzedo (Art. 187) de um Programa Habitacional específico para o atendimento ao homem do campo e a formalização de programas de assistência aos mesmos, em consonância com o Programa Metropolitano de Promoção da Qualidade de Vida no Meio Rural.

Destaca-se, no entanto, que o Plano Diretor vigente no Município de Sarzedo não faz menção ao termo agroecologia ou a qualquer incentivo à redução de agrotóxicos na produção agrícola, mas traz diretrizes para agricultura com foco na “agroindústria” (Art. 25 inciso III alíneas h e i) que pode estar em dissonância com o Programa Metropolitano de Promoção do Consumo Alimentar Saudável e Sustentável.

### **4.3 Mobilidade**

Em consonância com as determinações do PDDI, as políticas setoriais que dizem respeito ao tema da mobilidade no Plano Diretor vigente no Município de Sarzedo consideram o planejamento de transporte integrado ao planejamento urbano (Art. 54 inciso II); relacionam a questão da mobilidade à articulação entre usos residencial e não-residencial (Art. 182); insinuam aproximações com o conceito de cidade compacta (Art. 3º inciso XVIII e XIX); e preveem a indução, através do sistema viário, do processo de formação de áreas comerciais (Art. 54 inciso VI) que podem ser estendidas como parte de centralidades locais; mostrando-se em conformidade com a estratégia proposta pelo PDDI de reestruturação territorial metropolitana, que inclui a Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede e a Política Metropolitana Integrada de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo.

Em consonância com o Programa de Incentivo ao Transporte Não-Motorizado e com o Programa de Integração do Transporte Público Coletivo da Política Integrada de Mobilidade Metropolitana do PDDI, o Plano prevê ainda a prevalência do uso público do transporte sobre o privado (Art. 3º inciso VII) e a construção de ciclovias e de pista de caminhada em parques e avenidas do município (Art. 37 inciso X), apesar de não apresentar ações ou mapeamentos específicos para sua efetivação.

No entanto, para além dessas diretrizes, destaca-se que o Plano Diretor vigente no Município de Sarzedo apresenta uma tendência a considerar a questão da mobilidade demasiadamente vinculada à realização de obras de infraestrutura viária que se distanciam das diretrizes propostas do Programa de Adequação e Implantação de Infraestrutura Viária do PDDI. Como indicativo dessa tendência, destaca-se que a política relacionada ao tema da mobilidade no município recebe o nome de Política de Transporte, Tráfego e Sistema Viário e se encontra sob o

título “Das Políticas Setoriais de Infraestrutura”. Destaca-se ainda que o Plano Diretor dedica diversos artigos e incisos à previsão de obras viárias (Art. 3º incisos XX e XXI; Art. 29 inciso XVI; Art. 58 inciso VII e IX), incluindo o Anexo X que demarca áreas para implantação de várias novas vias no município.

**Figura 15 - Planejamento de vias futuras, Sarzedo 2012**



**Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo Lei Nº 311/2006 alterado pela Lei Nº 066/2012 - Anexo X**

#### **4.4 Meio-ambiente**

No que concerne ao saneamento básico, o Município de Sarzedo está avançado na previsão de políticas que se aproximam das diretrizes apontadas pela Política Metropolitana Integrada de Resíduos Sólidos e pela Política Metropolitana Integrada de Saneamento, dada a recente elaboração de seus planos de Saneamento Básico (Lei Nº 678/2015) e de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (Lei Nº 932/2015) que preveem medidas como: a sustentabilidade ambiental das ações e a integração entre políticas e ações de saneamento básico e de desenvolvimento urbano (Lei Nº 678/2015 – Art. 5º inciso VI); a promoção do controle social e a participação da população nos processos decisórios especificamente vinculados às questões de saneamento (Lei Nº 678/2015 – Art. 44 à 48); a implantação de sistemas adequados de gestão, visando a redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos (Lei Nº 932/2015 – p. 77 à 86); e disposição final ambientalmente adequada de rejeitos (Lei Nº 932/2015 – p. 87 à 93).

Em consonância com a Política Metropolitana Integrada para o Desenvolvimento dos Territórios Minerários, a Lei Orgânica do Município de Sarzedo (Art. 163 § 2º) prevê a obrigação de recuperação do meio ambiente degradado por aquele que explorar recursos minerais, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público. No entanto, seu Plano Diretor prevê incentivo à mineração (Art. 26 alínea a) e permite a anuência de exploração, beneficiamento e estoque de minério inclusive na Zona de Proteção Ambiental (ZPA), a partir de licenciamento municipal, estadual e pelo DNPM (Art. 75 § 4º), além de postergar para lei futura a definição de ações que visem a redução da poluição causada pelo transporte de minério (Art. 27 inciso II), em desacordo, portanto, com os objetivos traçados pelo Programa de Desenvolvimento Sustentável da Produção Minero-Metalúrgica do PDDI.

Em consonância com a Política de Gestão, Proteção e Recuperação dos Recursos Hídricos o Plano Diretor do Município de Sarzedo prevê a despoluição dos cursos d'água, priorizando aqueles localizados nos fundos de vales de áreas já loteadas (Art. 4º). Assim como, em consonância com a Política Metropolitana Integrada de Delimitação e Recuperação de Áreas de Interesse para Conservação Ambiental do PDDI, o Plano indica que o poder público municipal propiciará a proteção dos recursos hídricos, do solo e da cobertura vegetal, não permitindo a expansão urbana sobre as bacias hidrográficas ainda não impactadas por usos urbanos e industriais; sobre áreas de expressiva cobertura vegetal; e sobre áreas inundáveis ou com problemas geotécnicos (Art. 4º). Além de, em consonância com a Política Metropolitana Integrada de Compensação e Valoração de Serviços Ambientais, prever e o controle da ocupação e uso incidentes em imóveis localizados nas áreas de interesse ambiental por meio de incentivos através de isenção de imposto predial e territorial (Art. 10).

No entanto, como já destacado sobre o tema da mineração, e que será retomado mais adiante junto na seção que trata das Zonas de Interesse Metropolitano, ambas as zonas de proteção ambiental definidas pelo Plano Diretor do Município de Sarzedo – as Áreas de Interesse Ambiental (AIAs) e as Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs) – têm sua proteção estabelecida apenas por meio de diretrizes, fazendo-as permissivas à uma diversidade de ocupações e usos do solo potencialmente danosos ao meio-ambiente.

## **4.5 Cultura**

Em consonância com a Política metropolitana Integrada de Gestão da Paisagem e Valorização da Diversidade Cultural do PDDI, as políticas setoriais que dizem respeito ao tema da cultura junto ao Plano Diretor vigente no Município de Sarzedo preveem a preservação, proteção e recuperação do patrimônio cultural que inclui as categorias de patrimônio histórico, documental, arquitetônico, paisagístico natural e construído, artístico, arqueológico e bens imateriais (Art. 3º inciso XXX). O Plano também determina os mecanismos de aplicação dessa política patrimonial (Art. 44) e indica diretrizes para sua promoção (Art. 45). Destaca-se também a instituição, pelo Plano Diretor do Município de Sarzedo, das Áreas de Interesse Urbanístico (AIU) como marcos de referência para a memória e a dinâmica social da cidade (Art. 130 e 131), ainda que as mesmas não estejam territorializadas.

Em consonância com o Programa de Requalificação de Áreas Centrais do PDDI, o Plano Diretor do município de Sarzedo prevê também um programa de “Valorização do centro da cidade” realizando o resgate da memória cultural e histórica da cidade, através da transformação do prédio da estação ferroviária em museu ou casa de cultura, como marco inicial de uma nova atitude para com as ações culturais (Art. 29 inciso XV).

O Plano aborda ainda a questão do turismo relacionada à cultura, à tradição (Art. 25 inciso VII), ao esporte e ao lazer (Art. 25 inciso VII) trabalhando a questão da acessibilidade aos mesmos e prevê o estímulo à associação da iniciativa privada com o setor público, para o desenvolvimento e adequação de áreas de interesse para o turismo, lazer e qualificação de mão de obra (Art. 25 inciso IV) em consonância com o Programa de Qualificação Voltado ao Setor de Turismo junto à Política Metropolitana Integrada de Formação e Qualificação profissional do PDDI. .

#### **4.6 Lugares de Urbanidade Metropolitana**

No que concerne aos Lugares de Urbanidade Metropolitana (LUMEs) algumas aproximações, tanto conceituais como no que tange à possibilidade de constituição de um LUME, podem ser traçadas a partir da legislação vigente no Município de Sarzedo. Propostos pelo PDDI dentro da Política Metropolitana Integrada de Democratização dos Espaços Públicos, o conceito dos LUMEs se pauta pela ideia de que é necessário construir um processo permanente de planejamento metropolitano, com a participação do estado, dos municípios, da sociedade civil e das universidades para a produção de conhecimento, divulgação de informação e mediação entre os saberes técnico/científico e quotidianos das populações metropolitanas. Assim, a criação de uma rede de LUMEs na RMBH tem o sentido de promover e qualificar a participação cidadã transformando a população metropolitana em sujeito do seu próprio planejamento.

Linhas de aproximação conceituais aos LUMEs podem ser identificadas junto ao Plano Diretor do Município de Sarzedo a partir do foco conferido a distintos formatos de participação social, à continuidade do planejamento e gestão territorial e à divulgação de informações a respeito do território, incorporados pela previsão do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão – já detalhado na Parte 02 deste relatório. A constituição de um LUME no município de Sarzedo, pode ser associada ao que se destaca em seu Plano Diretor (Art. 45 inciso III), em relação às diretrizes para a promoção Cultural, a previsão da construção de espaços que abriguem um Teatro Municipal, Bibliotecas Públicas Municipais, uma sede para a Banda de Música local e a transformação da estação ferroviária – edificação histórica localizada na área central do município – em museu. Tais espaços, caso sejam instituídos, concentrariam características profícuas para o funcionamento de um LUME.

#### **4.7 Trama Verde e Azul**

No que concerne à Trama Verde e Azul (TVA), observa-se o município de Sarzedo apresenta em seu território um trecho da Zona de Interesse Metropolitano Serras (ZIM Serras), que foi concebida a partir do conceito da TVA, que será detalhada a seguir. Destaca-se que há uma aproximação com a ideia da TVA no Município de Sarzedo a partir das Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), delimitadas no Plano Diretor vigente. O conceito da TVA, tal como desenvolvido pelo Projeto de Macrozoneamento da RMBH, abrange três dimensões – a geográfica, a cultural e a de seguridade ambiental – e tem como foco a conexão, estruturação e estabelecimento de percursos entre espaços construídos e naturais para a naturalização do espaço metropolitano e a valorização do natural no espaço construído. O potencial da TVA se traduz na integração de corredores ecológicos, áreas de lazer, esporte, cultura e agricultura familiar.

Conforme indicado pelo Plano Diretor vigente no Município de Sarzedo, o Poder Público Municipal, através de seus órgãos competentes, deverá estabelecer diretrizes para a ocupação da ZPA, contemplando a definição dos usos e acessos, sendo permitidas as atividades de lazer, turismo, pesquisa científica, parques lineares ao longo de cursos d'água, hortas comunitárias e similares. As vias de circulação implantadas nessa zona deverão ter pavimentação drenante (Art. 75). Observa-se, portanto, uma aproximação conceitual com a TVA. Mapeadas pelo Plano Diretor (Anexo III mapa 02), um total de nove ZPAs se distribuem em meio à mancha urbana, muitas delas acompanhando linearmente o leito de córregos urbanos, acrescidas de uma grande ZPA que se estende ao sul da mancha urbana.

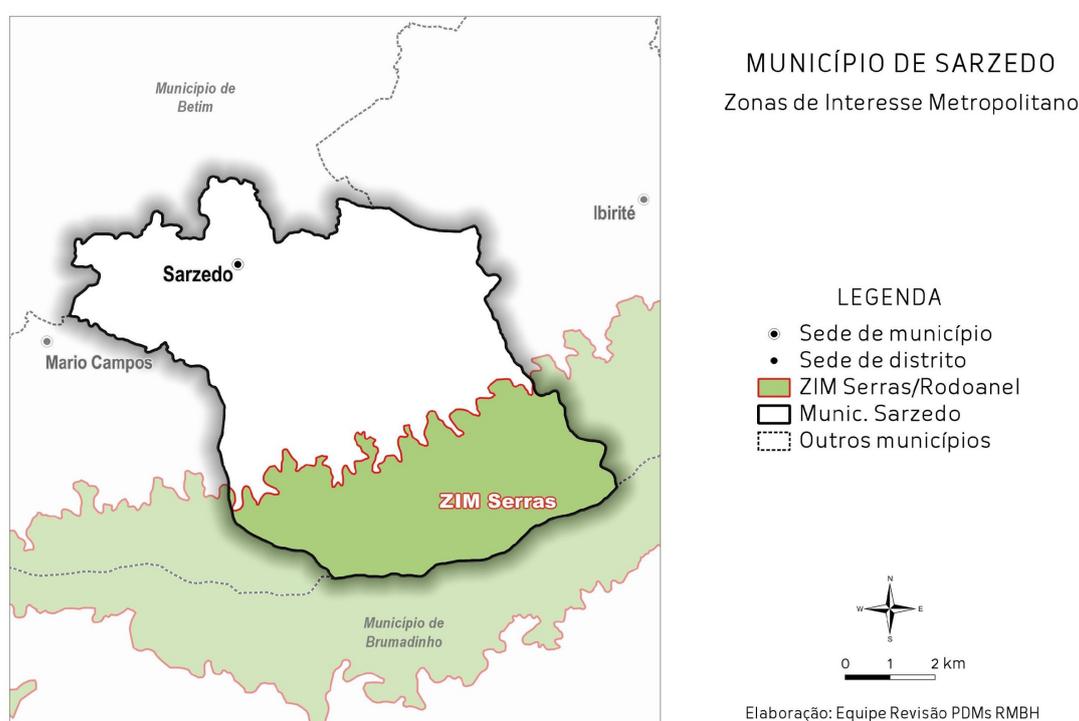
No mapa alterado pela Lei Nº 066/2012, destaca-se a dificuldade de apreensão dos limites dessa grande ZPA dada a ausência de um referencial escalar. No entanto, a partir do mapa apresentado na Lei Nº 311/2006 (anterior à

alteração pela Lei Nº 066/2012) é possível inferir que essa ZPA tem o potencial de promover uma conexão da mancha urbana de Sarzedo com área demarcada como ZIM Serras, no limite sul do Município, conformando a continuidade e integração desejadas à TVA.

#### 4.8 Zonas de Interesse Metropolitano

No que concerne às Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs) previstas pelo Projeto de Macrozoneamento Metropolitano da RMBH (MZ-RMBH), aos parâmetros para elas previstos e sua relação com a legislação urbanística vigente no Município de Sarzedo, alguns destaques se fazem necessários dada a – já destacada – presença, na porção sul do Município, de um trecho da ZIM Serras.

**Figura 16 - Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs), Sarzedo**



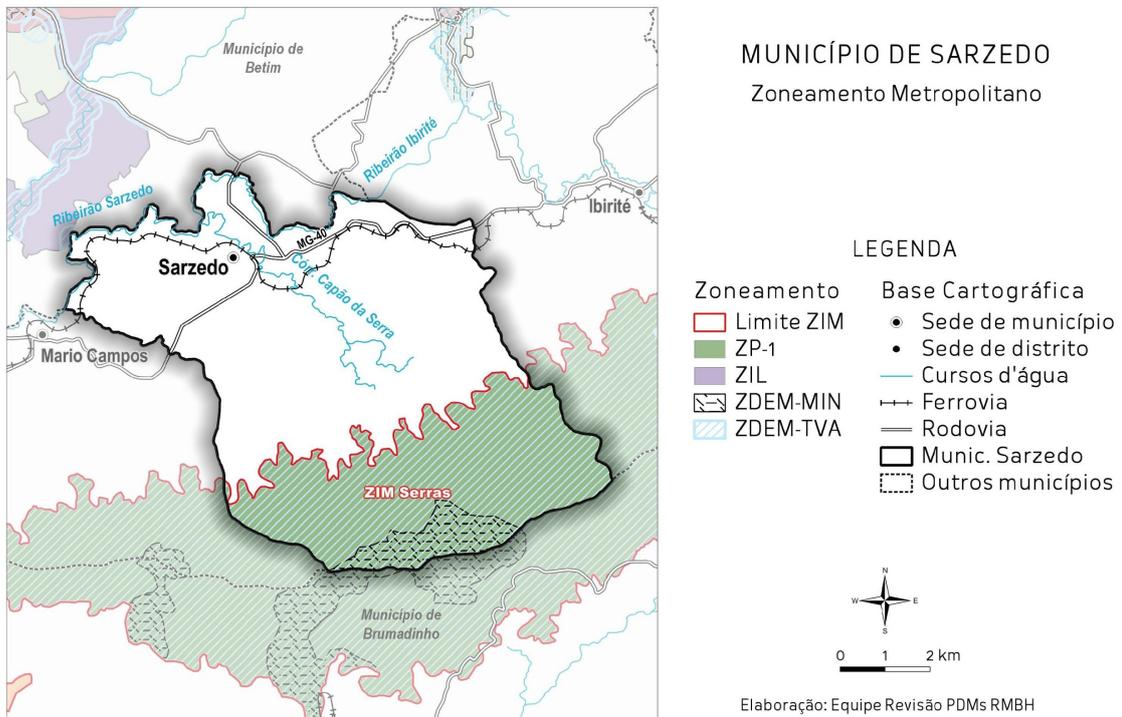
**Fonte: Equipe de Revisão de Planos Diretores Municipais, 2016**

Tal como proposta pelo MZ-RMBH, a ZIM Serras constitui-se como integrante à TVA promovendo uma conexão contínua nos eixos das Serras do Itatiaiuçu, do Rola Moça, da Moeda, do Curral e da Piedade, passando pelos municípios de Caeté, Sabará, Santa Luzia, Belo Horizonte, Nova Lima, Ibirité, Brumadinho, Sarzedo, Mário Campos, São Joaquim de Bicas, Igarapé, Mateus Leme e Itatiaiuçu. As funções públicas que atendem ao interesse metropolitano

de proteção e gestão de recursos naturais e desenvolvimento socioeconômico de interesse comum (FPIC), se fazem presentes nessa ZIM.

A Zona de Proteção 1 (ZP-1) é o zoneamento predominante na ZIM Serras internamente ao município de Sarzedo (Figura 17). De maneira geral, tratam-se de áreas desocupadas, predominantemente rurais ou de preservação ambiental nas quais é desestimulada a ocupação e estimulada a preservação de seus atributos paisagísticos e ambientais. Sobrepondo a maior parte da ZP-1 no município de Sarzedo há a ZDEM de Interesse Ambiental (ZDEM-TVA) que reforça o potencial dessa ZIM para preservação, recuperação, revegetação e tratamento paisagístico, além de promoção do acesso para lazer, turismo e prática de esportes. Apenas um trecho no extremo sul do município recebe o sobrezoneamento ZDEM de Territórios Minerários (ZDEM MIM). Esta ZDEM localiza-se nas áreas onde há exploração de minério de ferro em andamento ou em vias de ser finalizada. Suas diretrizes gerais reforçam a legislação ambiental existente e buscam promover um maior controle da atividade, inclusive pós fechamento das minas.

**Figura 17 - Zoneamento Metropolitano, Sarzedo**



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

Tal como destacado a seguir, entre essas zonas, apenas a ZP-1 recebe parâmetros junto ao MZ-RMBH, enquanto os dois sobrezoneamentos destacados recebem diretrizes específicas.

**Figura 18 –Parâmetros ZIM Serras, Sarzedo**

<b>ZONEAMENTO PROPOSTO</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>DIRETRIZES GERAIS</b>	<b>DIRETRIZES ESPECÍFICAS</b>	<b>PARÂMETROS</b>
ZP-1 – ZONA DE PROTEÇÃO 1	Áreas de preservação ambiental com parâmetros urbanísticos e diretrizes extremamente restritivos. Localiza-se em praticamente toda a ZIM Serras	Proteger áreas de importância ambiental, cultural e paisagística. Restringir os usos àqueles direcionados à conservação ou recuperação dessas áreas, sem desconsiderar a necessidade de garantir-lhes manutenção e viabilidade econômica e ambiental. Integrar a implantação da Trama Verde e Azul.	Integrar e conectar unidades de conservação e complexos ambientais culturais; preservar e recuperar áreas desocupadas, topos de morro, talvegues e nascentes; desestimular a ocupação.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CA máximo = 0,05</li> <li>• Taxa de permeabilidade = 95%</li> <li>• Quota = NA</li> <li>• Lote Mínimo = NA</li> </ul>
ZDEM-MIN – ZONA DE DIRETRIZES ESPECIAIS METROPOLITANAS DE TERRITÓRIOS MINERÁRIOS	Correspondem às áreas degradadas por atividade minerária ou ainda aquelas que poderão vir a ser exploradas no interior das ZIMs. Concentra-se principalmente entre a Serra de Itatiaçu e o Município de Brumadinho, ocorrendo também em Nova Lima, Belo Horizonte e Sabará.	Promover políticas e programas de recuperação de áreas degradadas pela atividade de extração minerária e de implantação de novos usos em consonância com o macrozoneamento metropolitano proposto. Integrar essas áreas, quando possível, à Trama Verde e Azul.	Para as minas a serem abertas: compatibilizar os estudos de impacto ambiental, assim como as atividades a serem implantadas, às diretrizes da ZIM Serras; Para as minas fechadas ou em processo de fechamento: elaborar e implantar políticas e programas de recuperação de áreas degradadas, além de propor novos usos sociais e econômicos sintonizados com o uso de proteção proposto para a ZIM Serras, além de integração à Trama Verde e Azul; Para as minas em atividade: elaborar Plano de Fechamento de Mina – PFM, e de recuperação gradual das áreas degradadas. (atualmente, a obrigatoriedade de elaboração do PFM é de 2 anos antes do fechamento); Incluir no PFM, mitigação e compensação dos impactos sociais, para além dos ambientais já previstos em lei; Para as minas “vagalume”: definir medidas mitigatórias e compensatórias, socioeconômicas e ambientais, para esse período de paralisação da atividade.	NA
ZDEM-TVA – ZONA DE DIRETRIZES ESPECIAIS METROPOLITANAS DE INTERESSE AMBIENTAL (TRAMA VERDE E AZUL)	Corresponde à presença da Trama Verde e Azul no interior da ZIM, sobrepondo praticamente toda a ZP1.	Indicar e proteger áreas para implantação da Trama Verde e Azul na RMBH através da manutenção e ampliação das APPs, manutenção e criação de unidades de conservação, regulação e manejo do uso do solo e aplicação de políticas específicas.	Promover a integração entre áreas ambientalmente protegidas; Implantar espaços para prática de esportes e lazer	NA

Fonte: Macrozoneamento RMBH, Produto 05 - Tabela 17

No trecho central e leste da ZIM Serras, que inclui o Município de Sarzedo e os Municípios de Ibitaré, Belo Horizonte, Nova Lima, Sabará e Caeté, é favorecido o objetivo dessa ZIM de assegurar a continuidade entre áreas de interesse ecológico, ambiental e paisagístico, valendo-se de elementos da morfologia do território, dada a presença de áreas consideráveis cobertas por zoneamentos de proteção ambiental. No entanto, a análise da legislação vigente no Município de Sarzedo revela alguns conflitos em relação a essas diretrizes.

A área demarcada pelo MZ-RMBH como ZIM Serras no Município de Sarzedo se encontra definida em sua totalidade como Zona Rural I (ZR-I) no Plano Diretor vigente (Lei Nº 311/2006 e revisado pela Lei Nº 066/2012), sobre a qual, em diferentes trechos incidem três distintos sobrezoneamentos. Dois dos trechos em que ocorre essa intercessão encontram-se sobrezoneados como Área de Interesse Ambiental (AIA) e Zona de Proteção Ambiental (ZPA) – cujos mapeamentos já foram apresentados na Parte 02 deste relatório – nas quais há a previsão de diretrizes de proteção ambiental. No entanto, observa-se que a área definida como ZPA permite atividades de exploração, beneficiamento e estoque de minério (Art. 75 § 4º) e a definição de regras para uso e ocupação do solo nas AIAs é postergada nos termos do Plano Diretor (Art. 135 § 1º).

O terceiro sobrezoneamento que incide sobre a Zona Rural I e coincide com trecho da área demarcada como ZIM Serras no Município de Sarzedo é a Zona de Empreendimento de Impacto I (ZEI-I) – cujo mapeamento já foi apresentado na Parte 02 deste relatório – e na qual são autorizados parâmetros para a instalação dos usos industrial e de serviços. No entanto, apenas um trecho da ZEI-I, tal como prevista pelo Plano Diretor do Município de Sarzedo coincide com a área mapeada pelo MZ-RMBH como ZDEM de Territórios Minerários.

Em suma, dada a permissividade de uso e ocupação do solo acima descrita, a mineração e outras atividades de impacto podem atualmente se

instalar em áreas definidas como de proteção ambiental junto à ZIM Serras pelo MZ-RMBH internamente ao Município de Sarzedo. O que configura um conflito entre a legislação municipal vigente e as diretrizes de interesse metropolitano que, considerando os conflitos já existentes no Município, reforça a necessidade de medidas específicas quanto ao monitoramento ambiental e à disposição de estéreis, resíduos e rejeitos da exploração minerária.

Finalmente, como a territorialidade da ZIM Serras abarca topos de serras e divisores de água, suas diretrizes destacam a necessidade de conservar os recursos hídricos, em suas áreas internas . Desaconselha-se nessa ZIM qualquer forma de disposição final de resíduos sólidos, mesmo que na forma de aterros sanitários. Ainda que não haja contraindicações à compostagem, indica-se que pátios devem ser feitos com o cuidado de evitar contaminação do solo/substrato, diretrizes que estão em conformidade com os planos de Saneamento Básico e de Gerenciamento de Resíduos Sólidos do Município de Sarzedo.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Como principais questões e problemas identificados no município de Sarzedo a partir da análise de sua legislação urbanística vigente destaca-se: a verificação de incongruências entre o corpo do texto legal do Plano Diretor vigente e seus anexos, consequentes da alteração destes em 2012; a fragilidade dos zoneamentos de proteção ambiental atualmente previstos no município; a constatação de divergências em relação às diretrizes metropolitanas e municipais especialmente em trecho da ZIM-Serras presente no município; a necessidade de revisão do zoneamento municipal apontado como inchado e funcionalista, assim como dos parâmetros urbanísticos que demonstram uma dificuldade de tradução de diferentes diretrizes em modelos de ocupação do solo; a necessidade de adequação da legislação em relação ao Artigo 42-B do Estatuto da Cidade, inclusive, no que tange a inaplicabilidade de instrumentos urbanísticos já previstos; e, finalmente, a identificação de uma diversidade de políticas setoriais cuja institucionalização e operacionalização prática precisa ser verificada em outras etapas do processo de revisão. Recomenda-se portanto uma revisão do Plano Diretor municipal que leve em consideração esses aspectos.

## **6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRASIL. Estatuto da Cidade, Lei Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

MINAS GERAIS. Advocacia Geral do Estado (AGE), parecer 15.331/2014.

MINAS GERAIS. Ministério Público, Recomendação Conjunta 01/2013 reiterada pela Recomendação Conjunta 01/2015.

MINAS GERAIS. Nota Técnica Nº 099 28 de abril de 2016. Sarzedo – MG. Análise técnica e documental da revisão da Lei Municipal que instituiu o Plano Diretor Municipal (311/2006 alterada pela Lei 066/2012) e legislação complementar, com finalidade de avaliar se houve cumprimento das diretrizes da Legislação Federal, em especial o artigo 42-B do Estatuto da Cidade.

SARZEDO. Lei Complementar Nº 92/2015. Dispõe Sobre o Código De Obras do Município de Sarzedo/MG e dá outras providências.

SARZEDO. Lei Nº 066/2012. Altera o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável.

SARZEDO. Lei Nº 194/2002. Institui o Código de Posturas do Município de Sarzedo, e dá outras providências.

SARZEDO. Lei Nº 311/2006. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo/MG - PDDS, cria o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal e dá outras providencias.

SARZEDO. Lei Nº 449/2009. Dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Sarzedo.

SARZEDO. Lei Nº 678/2015. Dispõe Sobre a Política Municipal de Saneamento Básico, cria o Conselho Municipal de Saneamento e o Fundo Municipal de Saneamento, e dá outras providências.

SARZEDO. Lei Nº 932/2015. Aprova Plano Municipal Integrado de Gerenciamento de Resíduos Sólidos do Município de Sarzedo.

SARZEDO. Promulgada em 17 de dezembro de 1999 atualização data de julho de 2011. Lei Orgânica Municipal de Sarzedo

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE SARZEDO



AGÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO  
DA REGIÃO METROPOLITANA  
DE BELO HORIZONTE

