

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG

DIAGNÓSTICOS MUNICIPAIS: GESTÃO DA POLÍTICA URBANA E TERRITORIAL

Março de 2022

Responsável: Maria Izabel Marques do Valle

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	1
1. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA	2
2. CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)	5
3. OUTROS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA E TERRITORIAL	7
4. ANÁLISE PRELIMINAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO	10
5. ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS LEGAIS ATUAIS	10
5.1. Plano Diretor	10
5.2. Lei de Uso e Ocupação do Solo	11

APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta um panorama da situação atual quanto à gestão da política urbana e territorial, como parte dos diagnósticos setoriais que compõem a primeira etapa dos trabalhos de revisão do plano diretor do município de Conselheiro Lafaiete. As informações e análises se baseiam em reuniões realizadas com a Secretaria de Planejamento, responsável pelo planejamento urbano e com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), que representa a sociedade nessa gestão, assim como em pesquisas no site oficial da prefeitura. A análise da legislação referente ao tema compreende, nesta etapa, a Lei Municipal 026/2010, que institui o plano diretor municipal e a Lei Municipal 031/2011, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município.

1. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

A estrutura de gestão da política urbana e territorial está sediada na Secretaria de Planejamento, atualmente associada à Secretaria de Obras e Meio Ambiente, sob a gestão do secretário Daniel Moreira Coelho, coordenador geral dos trabalhos de revisão do plano diretor. Em uma pesquisa na estrutura administrativa da prefeitura, verificou-se que também a Secretaria de Defesa Social possui atribuições correlatas¹.

1.1. Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente

Atua em planejamento, execução, coordenação e avaliação das atividades relacionadas com as obras públicas municipais, prestação de serviços urbanos, conservação de praças e jardins, limpeza pública urbana, aterro sanitário e meio ambiente, competindo-lhe em especial:

- Dirigir, acompanhar e executar as obras públicas municipais;
- Construir, conservar e manter em condições de utilização e eficiência os edifícios e próprios municipais, equipamentos urbanos, vias públicas e estradas;
- Cuidar dos logradouros públicos, dando-lhes a manutenção adequada e abrindo novos quando forem demandados;
- Acompanhar, controlar e fiscalizar os contratos de obras e serviços de engenharia;
- Coordenar e fiscalizar a execução dos serviços públicos concedidos ou permitidos, no âmbito de sua competência;
- Executar e/ou fiscalizar os serviços de limpeza urbana e aterro sanitário;
- Viabilizar a realização de estudos e projetos de paisagismo e promover a conservação de praças, parques e jardins;
- Executar a manutenção das vias urbanas, das estradas, caminhos e pontes;
- Fiscalizar as obras contratadas pelo município, inclusive efetuando as medições para pagamento, especialmente o recebimento das obras;
- Executar e fiscalizar os serviços topográficos;
- Gerenciar a execução e a manutenção das obras de arte, da infraestrutura de vias e logradouros públicos, das estradas municipais e servidões administrativas;
- Gerenciar a usina de asfalto;
- Executar, manter e implantar a urbanização de praças, áreas verdes e a arborização das vias públicas;
- Gerenciar os logradouros públicos;
- Gerenciar a execução de serviços de redes pluviais;
- Elaborar e gerir a política habitacional do município;
- Executar a política municipal de meio ambiente, identificando e inventariando os eventos de interferência no meio ambiente, inclusive desenvolvendo projetos e programas ambientais;
- Planejar, coordenar e executar ações e políticas relativas à preservação, monitoramento e recuperação ambiental (ar, água, solo, fauna e flora);
- Estabelecer parceria e integração com órgãos de competência ambiental e fiscalizadora, tanto em nível estadual e federal, inclusive com ONGs preservacionistas;

¹ <http://conselheiolafaiete.mg.gov.br/>

- Desenvolver programas de educação ambiental, especialmente campanha de coleta seletiva de resíduos urbanos;
- Fiscalizar e autorizar o funcionamento de atividades poluidoras e degradadoras, bem como autorizar o corte de árvores no município;
- Fiscalizar permanentemente as fontes de poluição do ar, hídrica, eletromagnética, visual e sonora;
- Fiscalizar as áreas de proteção ambiental, registrando e apurando denúncias de crimes contra o meio ambiente;
- Exercer o poder de polícia nos casos de infração das leis de proteção, conservação e melhoria do meio ambiente e nos casos de inobservância de normas ou padrões ambientais estabelecidos em lei;
- Avaliar os Relatórios de controle ambiental (RCA) e planos de Controle ambiental (PCA), emitindo pareceres técnicos para apreciação pelo CODEMA;
- Expedir licenciamento ambiental após aprovação pelo CODEMA;
- Desenvolver estudos de viabilidade econômica, social e ambiental para projetos;
- Participar da elaboração de projetos e viabilizar pactuação de convênios com os diversos órgãos dos Entes Federados.

1.2. Secretaria Municipal de Planejamento

Atua em planejamento, execução, coordenação e avaliação das atividades do município relacionadas com planejamento, estudos e elaboração de metas/diretrizes, competindo-lhe em especial:

- Elaborar e propor ao prefeito, em articulação com os demais órgãos, a estratégia e as diretrizes de desenvolvimento do município e o plano de ação da administração, bem como acompanhar a sua implementação;
- Realizar estudos e pesquisas sobre a realidade local, nos seus aspectos físicos e socioeconômicos, elaborando propostas que visem a obtenção de recursos e iniciativas que promovam o desenvolvimento do Município;
- Elaborar os estudos que visem ao estabelecimento das normas de zoneamento e loteamento, em especial, a revisão do plano diretor, a elaboração da lei de uso e ocupação do solo urbano, a implantação de loteamento, o parcelamento de glebas e as aberturas de vias;
- Formular diretrizes para a implantação de edificações e/ou equipamentos de uso especial no município;
- Fazer acompanhamento e fiscalização dos aspectos de legislação urbana, em especial, do Código de Obras, Código de Posturas, Plano Diretor, Lei de Zoneamento e Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, dentre outras a serem elaboradas;
- Coordenar e elaborar a proposta do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da Lei Orçamentária Anual;
- Realizar o planejamento e o acompanhamento de programas e projetos, consolidando os indicadores e analisando-os periodicamente de forma integrada, coordenando o orçamento, participando da elaboração e fiscalizando metas fixadas em contratos de gestão celebrados pela administração pública municipal;
- Planejar, implantar e coordenar as políticas de reestruturação organizacional, qualificação gerencial e sistematização de informação, visando à modernização das atividades da Administração Pública do Poder Executivo;
- Realizar estudos e projetos de paisagismo e promover a conservação de praças, parques e jardins;

- Administrar e zelar pela padronização e manutenção dos próprios municipais, responsabilizando-se pela sua conservação, funcionalidade e vigilância.

Como demonstram as atividades relacionadas, o plano diretor e a legislação urbanística encontram-se localizados na Secretaria de Planejamento, órgão central no planejamento municipal. A política habitacional é uma exceção, localizada na Secretaria de Obras e Meio Ambiente. Há a previsão de transferir a política habitacional para a Secretaria de Planejamento, integrando-a ao plano diretor. Em um nível mais abrangente, há a previsão de integrar essas duas secretarias, buscando expressar na estrutura administrativa a necessária integração do planejamento municipal, em suas diferentes vertentes, com equipes de atuação transversal e horizontalizadas. Destaca-se que a Secretaria de Planejamento é responsável também pela elaboração do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA), atualmente em elaboração pela Secretaria da Fazenda. Como é fundamental a articulação do plano diretor a esses instrumentos legais para sua efetiva implementação, há a previsão de trazê-las de fato para o Planejamento.

No momento, a Secretaria de Planejamento não se subdivide setorialmente. Sua equipe conta com quatro analistas, sendo três de projetos e um de parcelamento do solo; seis fiscais para obras, posturas e meio ambiente; quatro atendentes para o público, sendo duas efetivas e duas estagiárias; e cinco funcionárias para apoio administrativo, sendo duas efetivas e três estagiárias. No caso do desempenho integral das suas atribuições e da integração entre secretarias, como mencionado acima, haverá a necessidade de um redesenho institucional, com fortalecimento das equipes e a definição de reponsabilidades, mantendo a transversalidade e a horizontalidade.

Na análise e aprovação de projetos e loteamentos, a equipe atua em conjunto com o setor responsável pelo meio ambiente, na Secretaria de Obras e Meio Ambiente, com o CODEMA e com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). Quando necessário, o Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural também participa. A base para as análises e aprovações é a Lei 031/2011, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município e também será objeto de revisão nos trabalhos contratados.

A equipe atual é reduzida diante da demanda existente. Porém, encontra-se em desenvolvimento um projeto integrado de tramitação e aprovação de projetos de forma digital, utilizando a plataforma Aprova Digital, que permitirá maior agilidade nas atividades envolvidas, otimizando a sua atuação.

No processo de análise e aprovação de edificações de uso residencial, considera-se importante a revisão da legislação específica de forma a assegurar os parâmetros essenciais à qualidade do meio ambiente urbano e do espaço público, assim como à segurança, privacidade, conforto e saúde dos moradores, flexibilizando parâmetros secundários e submetendo-os à responsabilidade técnica dos responsáveis e proprietários.

No processo de análise e aprovação de empreendimentos, destaca-se a importância da articulação com o Departamento de Trânsito, localizado na **Secretaria Municipal de Defesa Social**. De forma relacionada a esse tema, destaca-se também a importância de ações em prol da mobilidade segura e inclusiva, com foco no pedestre; a articulação dessas ações com a educação, para conscientização das pessoas em

geral; e com o ordenamento territorial, no sentido da descentralização de atividades de comércio e serviços para o atendimento cotidiano da população, reduzindo os seus deslocamentos. A importância da atuação integrada do Planejamento e da Defesa Social nos aspectos relacionados ao plano diretor pode ser sintetizada na seguinte atribuição da Defesa Social: “Articular e implementar as políticas de regulação urbana, transporte e trânsito, serviço de táxi, veículos de alugueis, habitação e desenvolvimento urbano, de forma integrada, intersetorial e regionalizada, visando ao pleno cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade”.

2. CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)

Com relação ao CMDU, a sua criação está prevista no art. 118 da Lei 026/2010, que institui o plano diretor municipal, de natureza consultiva e deliberativa. A sua composição, conforme art. 119 a seguir, prevê representantes de diversos setores da prefeitura, relacionados ao planejamento e desenvolvimento urbanos, representantes de setores técnicos, populares e empresariais e, ainda, da OAB. O art. 120 define as atribuições do CMDU.

Art. 119 - O **Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano** será composto por 15 (quinze) membros, nomeados pelo Executivo Municipal a partir de indicação das respectivas Entidades, assim definidos:

- I. um representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
- II. um representante da Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente;
- III. um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- IV. um representante do Departamento Municipal de Trânsito;
- V. um representante do Órgão Municipal de Defesa Civil;
- VI. um representante da Companhia de Saneamento de Minas Gerais;
- VII. um representante da Companhia Energética de Minas Gerais;
- VIII. um representante da SOREAR/CREA;
- IX. um representante do Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente - CODEMA;
- X. um representante da Federação das Associações de Moradores de Conselheiro Lafaiete - FAMOCOL;
- XI. um representante da Associação Comercial, Industrial, Agropecuária e de Serviços de Conselheiro Lafaiete;
- XII. um representante do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil e do Mobiliário de Conselheiro Lafaiete;
- XIII. um representante do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis;
- XIV. um representante da Ordem dos Advogados do Brasil, 2ª Subseção de Conselheiro Lafaiete;
- XV. um representante do Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural;

Art. 120 – Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I. colaborar na aplicação e fiscalização do cumprimento da Lei de Uso e Ocupação do Solo e de outras Leis Municipais relativas às edificações e ao parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II. propor modificações das Leis Municipais relativas às edificações e ao parcelamento, uso e ocupação do solo;

- III. emitir parecer analítico sobre toda proposta de modificação das leis municipais relativas às edificações e ao parcelamento, uso e ocupação do solo;
- IV. propor critérios e requisitos urbanísticos especiais, para os casos de urbanização específica de interesse social;
- V. emitir parecer analítico sobre toda proposta de instituição de zonas especiais;
- VI. emitir parecer sobre toda proposta de desafetação de área de domínio público de uso comum do povo e de uso especial ou de modificação de destinação dos equipamentos de parques e praças;
- VII. emitir, obrigatoriamente, parecer relativo à conveniência e, quando for o caso, à caracterização do loteamento de interesse social, de acordo com a Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- VIII. manter ou reformar, em grau de recurso, decisão administrativa que indeferir pedido de licença de edificação sujeita à aprovação do Departamento Municipal de Trânsito;
- IX. dirimir dúvidas na aplicação das leis municipais relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo a interpretação administrativa aplicável;
- X. emitir, parecer prévio e fundamentado à concessão de licença para construção, reforma, ampliação, acréscimo e demolição de imóveis na Área Central e Hipercentro do Município;
- XI. emitir, obrigatoriamente, parecer prévio e fundamentado à concessão de licença para construção, reforma, ampliação, acréscimo e demolição nos seguintes casos:
 - a. edificações e obras destinadas à segurança pública, tais como aquelas destinadas às polícia militar e civil, às Forças Armadas, presídios, penitenciárias e outras similares, bem como a depósitos para armazenagem de inflamáveis e munições;
 - b. edificações de uso industrial, de comércio e de serviços de sua subclassificação especial com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área construída;
 - c. edificações de interesse histórico ou cultural, a critério do Conselho Deliberativo Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural de Conselheiro Lafaiete;
 - d. edificações destinadas a super e hipermercados, centros comerciais (shopping centers) e hotéis, com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) de área construída;
 - e. edificações destinadas aos seguintes equipamentos de uso institucional: escolas de samba, aeródromos, autódromos, hipódromos, estádios, campus universitários, cemitérios, viadutos, mercado municipal, feiras livres, campus diversos, aeroportos, postos de gasolina, praças, parques, jardim zoológico, terminais de transportes, hospitais, clínicas de saúde, terminais de transportes rodoferroviários, estações de telecomunicações e radiodifusão, linhas de transmissão de energia elétrica e matadouros;
 - f. projetos para implantação de trincheira para veículos e pedestres, viadutos e passagens subterrâneas;
 - g. atividades econômicas extrativas na área urbana;
 - h. renovação de licença para atividades ou usos não conformes com as disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com o disposto no § 3º deste artigo;
- XII. decidir sobre a utilização de terrenos que forem considerados inviáveis para o efeito de aproveitamento, em virtude das limitações impostas por esta Lei Complementar;
- XIII. elaborar o seu regimento interno.

§ 1º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano terá o prazo máximo de 20 (vinte) dias para emitir seus pareceres, findo o qual o processo será enviado ao Prefeito para o encaminhamento devido ou decisão final, quando for o caso.

§ 2º - Toda e qualquer decisão final se dará através de Deliberação do Conselho.

§ 3º - A renovação de licenças para as atividades ou usos aprovados pela Prefeitura antes da vigência desta Lei e da de Uso e Ocupação do Solo e que contrariem seus preceitos será tolerada, salvo parecer em contrário do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, devidamente fundamentado.

3. OUTROS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA E TERRITORIAL

Essa mesma lei trata do **Sistema de Planejamento e Gestão**, destacando no art. 127 a criação do **Fundo Municipal de Desenvolvimento**, sem maior detalhamento e sem implementação no município, e no art. 137 a criação do **Conselho Técnico Consultivo de Acompanhamento do Plano Diretor (COTEPLAN)**, como se segue:

Art. 137 - Fica criado o **Conselho Técnico Consultivo de Acompanhamento do Plano Diretor, COTEPLAN**, com as seguintes atribuições:

- I. assessorar a Administração Municipal;
- II. coordenar a aplicação do Plano Diretor e suas revisões;
- III. zelar pela compatibilização, aperfeiçoamento, compreensão, divulgação e aplicação das normas urbanísticas que compõem o ordenamento jurídico do Município;
- IV. realizar, quadrienalmente, a Conferência Municipal de Política Urbana;
- V. monitorar a implementação das normas contidas nesta Lei, sugerindo modificações em seus dispositivos;
- VI. sugerir alterações no zoneamento e, quando solicitado opinar sobre propostas apresentadas;
- VII. opinar sobre a compatibilidade das propostas de obras contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com as diretrizes desta Lei;
- VIII. opinar sobre os casos omissos desta Lei, indicando soluções para eles;
- IX. deliberar, em nível de recurso, nos processos administrativos de casos decorrentes desta Lei;
- X. analisar as propostas apresentadas conforme o art. 151 desta lei;
- XI. orientar e assegurar a efetiva integração, articulação e coordenação das ações de governo em nível programático, orçamentário e gerencial;
- XII. coordenar o Sistema Municipal de Informações de que trata esta Lei;
- XIII. propor e/ou realizar, em caráter permanente, estudos e pesquisas voltados para o aprimoramento do conhecimento sobre os aspectos físico-ambientais, sócioeconômicos e gerenciais do Município;
- XIV. zelar, em colaboração com os demais órgãos do governo e com a comunidade, pela permanente promoção do Município no contexto regional, nacional e internacional;
- XV. elaborar e apreciar propostas urbanísticas, socioeconômicas, físicoambientais ou gerenciais de interesse para o desenvolvimento do Município;
- XVI. propor, apreciar ou coordenar iniciativas e programas de cooperação ou parceria de interesse do Município;

- XVII. propor, apoiar ou coordenar a realização de fóruns sobre assuntos de interesse da administração municipal;
- XVIII. propor e apoiar formas de participação efetiva e eficaz da população na gestão pública;
- XIX. elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de alteração das Legislações de Parcelamento do Solo, Ocupação, Uso do Solo e Zoneamento, Código de Obras e demais leis municipais correlatas;
- XX. propor, apreciar e coordenar programas de reestruturação e modernização da gestão pública;
- XXI. elaborar e coordenar projetos de arquitetura e urbanismo de interesse público;
- XXII. apreciar projetos de parcelamento do solo, ocupação e uso do solo e de obras e edificações;
- XXIII. fiscalizar a execução das ações provenientes dos projetos de parcelamento do solo, ocupação e uso do solo e de obras e edificações;
- XXIV. assessorar as Unidades de Gestão na elaboração dos Planos Anuais de Trabalho;
- XXV. acolher e coordenar propostas de Operações Urbanas;
- XXVI. assessorar o órgão municipal de meio ambiente em questões de Estudos de Impacto Ambiental – EIAs - e Relatórios de Impactos Ambiental – RIMAs;
- XXVII. elaborar o seu Regimento Interno, o Plano Anual de Trabalho e o Relatório Anual.

Parágrafo único - O COTEPLAN deverá reunir-se mensalmente e suas decisões serão deliberativas.

Art. 138 - O COTEPLAN é composto por 09 (nove) membros efetivos, além dos seus respectivos suplentes, com mandato de 02 (dois) anos, da seguinte forma:

- I. um representante da Secretaria Municipal de Planejamento;
- II. um representante da Secretaria Municipal de Obras e Meio Ambiente;
- III. um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- IV. um representante do Departamento Municipal de Trânsito;
- V. um representante do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural;
- VI. um representante do Setor Técnico, indicado pelo CREA/SOREAR;
- VII. um representante do setor popular, indicado pela FAMOCOL;
- VIII. um representante do setor empresarial, indicado pela Associação Comercial, Industrial, Agropecuária e de Serviços de Conselheiro Lafaiete;
- IX. um representante da OAB/MG, 2ª Subseção de Conselheiro Lafaiete.

§ 1º - Constituem o setor técnico as entidades de profissionais liberais e as organizações não governamentais.

§ 2º - Constituem o setor popular as organizações de moradores, as entidades religiosas e as entidades de movimentos reivindicativos setoriais específicos vinculados à questão urbana.

§ 3º - Constituem o setor empresarial as entidades patronais da indústria e do comércio ligados ao setor imobiliário.

§ 4º - Os membros titular e suplentes são indicados pelos respectivos setores, nos termos definidos no regimento interno do COTEPLAN, nomeados pelo Prefeito Municipal, e homologados pela Câmara Municipal.

A Lei 026/2010 institui ainda, no seu art. 141, o **Instituto de Planejamento** do município, para supervisão do processo de planejamento da administração municipal, “tendo em vista assegurar melhor

desempenho, articulação e equilíbrio das ações das diversas áreas e níveis da gestão”, que seriam funções próprias da Secretaria de Planejamento. Algumas das atribuições seriam características do setor técnico da prefeitura e outras, de um conselho municipal de política urbana. E mesmo do próprio Executivo municipal, como pode ser constatado no art. 142 a seguir.

Art. 142 – Compete ao Instituto de Planejamento do Município, sem prejuízo de outras atribuições de caráter provisório ou permanente que lhe forem determinadas pela Administração Municipal:

- I. assessorar a Administração Municipal;
- II. coordenar a implementação do Plano Diretor e suas revisões;
- III. zelar pela compatibilização, aperfeiçoamento, compreensão, divulgação e aplicação das normas urbanísticas que compõem o ordenamento jurídico do Município;
- IV. orientar e assegurar a efetiva integração, articulação e coordenação das ações de governo em nível programático, orçamentário e gerencial;
- V. coordenar o Sistema Municipal de Informações;
- VI. propor e/ou realizar, em caráter permanente, estudos e pesquisas voltados para o aprimoramento do conhecimento sobre os aspectos físico-ambientais, socioeconômicos e gerenciais do Município;
- VII. zelar, em colaboração com os demais órgãos do Governo Municipal e com a comunidade, pela permanente promoção do Município no contexto regional, estadual, nacional e internacional;
- VIII. elaborar e apreciar propostas urbanísticas, socioeconômicas, físicoambientais ou gerenciais de interesse para o desenvolvimento do Município;
- IX. propor, apreciar e coordenar iniciativas e programas de cooperação ou parcerias de interesse do Município;
- X. propor, apoiar e coordenar a realização de fóruns sobre assuntos de interesse do Município;
- XI. propor e apoiar formas de participação efetiva e eficaz da população na gestão pública;
- XII. elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de alteração das Legislações sobre Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e demais leis municipais correlatas;
- XIII. propor, apreciar e coordenar programas de reestruturação e modernização da gestão pública;
- XIV. elaborar e coordenar projetos de arquitetura e urbanismo de interesse público;
- XV. apreciar projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações;
- XVI. fiscalizar a execução das ações provenientes dos projetos de parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações;
- XVII. coordenar a elaboração do Plano Plurianual, do Orçamento e do Plano Anual de Ação do Governo Municipal e supervisionar a aplicação dos mesmos;
- XVIII. assessorar as Unidades de Gestão na elaboração dos Planos Anuais de Trabalho;
- XIX. acolher e coordenar propostas de Operações Urbanas; assessorar as Unidades de Gestão na elaboração dos Planos Anuais de Trabalho;
- XX. assessorar o Órgão Municipal de Meio Ambiente em questões de Estudos de Impacto Ambiental – EIAs e Relatórios de Impactos Ambientais – RIMAs;
- XXI. elaborar o seu Regimento Interno, o Plano Anual de Trabalho e o Relatório Anual de Atividades.

Parágrafo único – As atribuições a que se referem os incisos XV, XVI e XVII do “caput” deste artigo serão assumidas pelo Instituto de Planejamento do Município em caráter extraordinário e em colaboração com o Órgão Municipal competente, por um período de dois anos, prorrogável uma única vez, por igual período, mediante ato do Governo Municipal.

Art. 143 – O Instituto de Planejamento do Município terá a seguinte composição:

- I. uma Diretoria Executiva, ocupada pelo Presidente do Órgão;
- II. uma Diretoria de Planejamento, ocupada pelo Diretor de Planejamento;
- III. uma Diretoria de Informações, ocupada pelo Diretor do Sistema Municipal de Informações;
- IV. um grupo operacional;
- V. um Conselho de Planejamento, composto pelos quatro diretores do Instituto de Planejamento do Município e pelos quatro coordenadores da área de gestão.

Art. 144 – A Prefeitura Municipal de Conselheiro Lafaiete deverá garantir as condições para o pleno e adequado funcionamento do Instituto de Planejamento do Município.

4. ANÁLISE PRELIMINAR DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO

Com relação ao CMDU, implantado no município, e ao COTEPLAN, não implantado, percebe-se a sobreposição de composição e certa dubiedade quanto às funções. Enquanto o CMDU possui atribuições próximas do setor técnico da prefeitura responsável pela política urbana, o COTEPLAN se aproxima do que seria de fato um conselho municipal nessa área, mas ainda mantendo funções ligadas ao setor técnico da prefeitura.

A avaliação da Secretaria de Planejamento é de que funções mais técnicas e rotineiras dos processos de análise e aprovação de projetos acabam direcionadas para o CMDU, por força das determinações da legislação atual, deslocando o papel do conselho, que seria atuar em uma escala mais abrangente e em projetos especiais – nesse caso, se confundindo com o COTEPLAN – e atrasando os trâmites inerentes aos processos.

O Fundo Municipal não foi implantado e o Instituto de Planejamento também não. Quanto a este último, como já colocado, algumas das atribuições seriam características do setor técnico da prefeitura e outras, de um conselho municipal de política urbana e, mesmo, do próprio Executivo municipal.

Portanto, em uma primeira análise, o conjunto de instrumentos previstos no plano diretor vigente para a gestão da política urbana e territorial, com dois conselhos e um instituto, apresentam falta de clareza na definição das áreas de atuação e duplicidade e sobreposição de funções. Esse ambiente poderia representar verticalização e conflitos no processo de tomada de decisões, risco de privatização da atuação pública e certamente oneraria o orçamento municipal, sem necessariamente assegurar a efetividade da política.

5. ANÁLISE DOS INSTRUMENTOS LEGAIS ATUAIS

Os principais instrumentos legais em vigor compreendem o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Para cada um deles, segue-se rápida análise.

5.1. Plano Diretor

O Plano Diretor foi instituído pela Lei Complementar 26, de 04 de agosto de 2010, tendo sido ultrapassado o seu período de revisão, segundo o Estatuto da Cidade, que é de 10 anos. Ele é fundamentalmente um plano de diretrizes e conceituação, sem definições específicas e sem sem

representação cartográfica. Não estabelece um zoneamento urbano nem mesmo um macrozoneamento municipal. Dessa forma, não atende com clareza ao princípio da aplicabilidade. Segue os preceitos do Estatuto da Cidade na referência à função social da cidade e na enumeração dos instrumentos urbanísticos. Define objetivos estratégicos e dá diretrizes gerais às áreas do desenvolvimento econômico, da política ambiental e para as políticas sociais, temas tratados de forma específica na revisão em curso atualmente, nos vários relatórios de diagnósticos. Formata um sistema de informações e de planejamento, com um conjunto de instâncias como já apresentado neste documento, para os quais não houve implementação.

Especificamente quanto à questão urbana e territorial, vale apontar que destaca como fatores restritivos ao adequado ordenamento pontos observados nos levantamentos e trabalhos de campo:

- Concentração de comércio e serviços;
- Sistema viário radiocêntrico;
- Concentração demográfica em conjuntos residenciais não regularizados, desprovidos de infraestrutura de saneamento básico;
- Concentração demográfica em áreas de risco;
- Ocupação inadequada de encostas, margens dos cursos d'água e áreas de mananciais;
- Obstrução visual dos elementos naturais da paisagem urbana e dos conjuntos de interesse cultural;
- Acentuada desigualdade social e territorial.

Diante da sua dubiedade, a política urbana e territorial é, de fato, regulada na Lei de Uso e Ocupação do Solo, tratada a seguir.

5.2. Lei de Uso e Ocupação do Solo

A Lei de Uso e Ocupação do Solo foi instituída pela Lei Complementar 31, de 04 de abril de 2011, tendo sido alterada pelas Leis Complementares 068/2015, 077/2015, 113/2019 e 121/2020. Estabelece o zoneamento urbano, os usos permitidos e os parâmetros urbanísticos. Permanece como uma lacuna o macrozoneamento municipal.

São parâmetros urbanísticos definidos em lei:

- Taxa de Ocupação (TO) – “taxa máxima para a relação entre a área do lote e a área de projeção horizontal da edificação no terreno, dada em porcentagem”;
- Índice de Aproveitamento (IA) – “potencial construtivo, calculado mediante multiplicação da área total do terreno pelo índice de aproveitamento da zona em que se situa a edificação”;
- Afastamento lateral (AL), Afastamento de fundos (AF), Afastamento frontal (AFR);
- Taxa de permeabilidade (TP) – “área descoberta e permeável do terreno”;
- Número de Pavimentos (N°P);
- Altura máxima (H) – “altura máxima da edificação, calculada a partir do ponto médio da testada da elevação principal da edificação em relação ao logradouro considerado para o acesso principal”.

Esses parâmetros se organizam em 13 (treze) “Modelos de Ocupação (MO)”, um para cada zona de uso específico definida.

As 13 zonas que compõem o zoneamento urbano são “05 (cinco) Zonas Residenciais de uso e ocupação (ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZRE); 06 (seis) Zonas Comerciais (ZC1, ZC2, ZC3, ZC4, ZC5, ZCE); 01 (uma) Zona de Uso Múltiplo (ZUM); 01 (uma) Zona Industrial (ZI). Além dessas, ainda integram o zoneamento urbano as Zonas de Expansão Urbana (ZEU), as Zonas Especiais (ZE) e a Zona de Preservação Histórica e Arquitetônica (ZPHA)”, todas parte do perímetro urbano da Sede municipal. Não há tratamento específico do distrito de Buarque de Macedo ou dos povoados existentes. Destaca-se que não há referência a um zoneamento específico para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinada à habitação de interesse social. Menciona que os parâmetros da ZR3 serão aplicados às ZEIS.

A lei faz referência a um “Mapa de Zoneamento Urbano” que, no entanto, não se encontra juntado. As equipes municipais trabalham a partir de uma relação de vias classificadas por zonas, o que dificulta a visão integrada do espaço contemplado. As características de cada zona estão apresentadas no Quadro 1 a seguir.

Quadro 1 – Características das Zonas

ZR1	Função residencial, sendo permitidos os usos residencial unifamiliar, institucional local e comércio de atendimento local
ZR2	Predominantemente residencial
ZR3	Áreas residenciais onde são permitidos outros usos com parâmetros aplicáveis às ZEIS (habitação de interesse social)
ZR4	Lotes maiores ou iguais a 200 m ²
ZRE	Lotes com área total de até 600m ²
ZC1	Condições favoráveis do sistema viário e tendências de usos consolidadas
ZC2	Área Central
ZC3	Hipercentro
ZC4	Vias de acesso principal aos bairros, onde as atividades de comércio e serviço se concentram
ZC5	Vias de acesso principal aos bairros
ZCE1	Lotes que possuam testada menores que 12 (doze) metros com área total de até 700 (setecentos) metros quadrados, inclusive
ZCE2	Lotes que possuem metragem mínima de 5.000,00m ² (cinco mil metros quadrados) de área de terreno, com área construída acima de 2.000,00m ² (dois mil metros quadros) até 30.000,00m ² (trinta mil metros quadrados).
ZUM	Lotes lindeiros às rodovias estaduais e federais
ZI	Modelos de Ocupação (MO) a serem definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
ZEU	Áreas sem ocupação urbana e pertencentes ao perímetro urbano
ZE1	Áreas protegidas e áreas não edificáveis
ZE2	Espaços destinados ao desenvolvimento de projetos especiais por iniciativa do poder público – viários, equipamentos sociais, habitação.
ZPHA	Proteção ao patrimônio cultural, onde, para qualquer intervenção, os conselhos pertinentes deverão ser ouvidos

Elaboração: Coordenação de Planos Diretores e de Desenvolvimento, a partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo - 2022

Seguem-se mais dois quadros, também elaborados a partir das descrições constantes na lei, sintetizados para um entendimento mais claro da proposta de estrutura urbana trazida por esses instrumentos legais, como subsidio às análises e proposições para a sua revisão. Esclarece-se que, nesta revisão em curso, a lei de uso e ocupação do solo se encontra incluída no plano diretor, visando a sua aplicação de

forma efetiva. O Quadro 2 apresenta os parâmetros urbanísticos por zona e o Quadro 3 apresenta os usos por zona.

Quadro 2 – Zonas x Parâmetros Urbanísticos

Parâmetros Zonas	TO (%)	IA	AL (m)	AF (m)	AFR (m)	TP (%)	NºP	H (m)
ZR1	80	1,2	1,5	1,5	1,5	20	2	
ZR2	80	2,5	Soma=1,5	1,5	1,5	20	3	
ZR3	85	4,5	Térreo=0 Acima=1,5	1,5	1,5	15	4	16
ZR4	80	6	Fórmula	1,5	1,5	20	Gabarito	
ZRE	80	2,4	Soma=1,5 H>6m=1,5	1,5	1,5	20		
ZC1	Térreo 95 Acima 70	8	Fórmula	Térreo zero Acima 1,5	Zero	20	4	
ZC2	Térreo 95 Acima 70	(*)	Fórmula	Térreo zero Acima 1,5	Zero	20	10	31
ZC3	Térreo 95 Acima 70	5	Térreo zero Acima 1,5	1,5	1,5	20	6	20,5
ZC4	Térreo 90 Acima 75	5,5	Térreo zero Acima 1,5	1,5	1,5	20	6	20,5
ZC5	Térreo 80 Acima 75	5,5	Térreo zero Acima 1,5	1,5	1,5	20	6	20,5
ZCE1	80	4,5	Térreo zero Acima soma>1,5	1,5	1,5	20	6	21
ZCE2	80	4,5	Térreo zero Acima soma>1,5	1,5	1,5	20	6	21
ZUM (em função do m ² do lote – 360/2000/>2000)	80	1 a 1,5	Zero a 5	1,5 a 6	1,5	20	2 a 3 com pilotis	
ZI	Modelos de Ocupação (MO) a serem definidos pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano							
ZEU	Modelos de Ocupação (MO) a serem definidos quando da sua ocupação							
ZE1	Áreas protegidas e áreas não edificáveis							
ZE2	Modelos de Ocupação (MO) a serem definidos quando da sua ocupação							
ZPHA	Submissão aos conselhos pertinentes							

Elaboração: Coordenação de Planos Diretores e de Desenvolvimento, a partir da Lei de uso e ocupação do Solo - 2022

(*) Valor numérico = 8, por extenso = 5,5 (erro no texto legal).

Quadro 3 – Zonas x Usos

Usos Zonas	Resid. Unif.	Resid. Mult.	Econ. Inst. local	Econ. Inst. bairro	Econ. Inst. principal	Misto	Ind. Não poluente	Ind. grande porte
ZR1								
ZR2								
ZR3								
ZR4								
ZRE								
ZC1								
ZC2								
ZC3								
ZC4								
ZC5								
ZCE1	Remete para Capítulo VI – Categorias de Uso							
ZCE2								
ZUM								
ZI								
ZEU	Usos e Modelos de Ocupação (MO) a serem definidos quando da sua ocupação							
ZE1	Áreas protegidas e áreas não edificáveis							
ZE2	Usos e Modelos de Ocupação (MO) a serem definidos quando da sua ocupação							
ZPHA	Submissão aos conselhos pertinentes							

Elaboração: Coordenação de Planos Diretores e de Desenvolvimento, a partir da Lei de uso e ocupação do Solo - 2022

Analisando os quadros apresentados, chama a atenção uma acentuada permissividade nos altíssimos parâmetros urbanísticos, com relação a TO e IA, com ocupação praticamente total da superfície dos terrenos construídos, ao lado de exíguos recuos frontal, lateral e de fundos, apontando para uma impossibilidade de se respeitar a Taxa de Permeabilidade estabelecida. Além disso, os efeitos a longo prazo da aplicação desses parâmetros podem se traduzir em uma cidade com maior vulnerabilidade aos efeitos da mudança climática, em função de um alto índice de impermeabilização e densidade construtiva, sujeita a maiores riscos quanto a inundações e deslizamentos, menores condições de conforto ambiental e, especialmente, ampliação das desigualdades sócio-territoriais.

Um outro fator é o tratamento desigual dos parâmetros com relação às zonas, não sendo uniforme a presença de todos os parâmetros em todas as zonas. Isso se deve, provavelmente, ao fato de o tratamento ter sido feito por Modelos de Ocupação (MO) isoladamente para cada zona, sem visão de conjunto, ao que se soma a ausência dos mapeamentos, que permitiriam essa visão de conjunto. O número expressivo de zonas residenciais e comerciais, com parâmetros próximos, parece ser decorrente também dessa visão segmentada, como se o objetivo fosse a acomodação do existente e não um planejamento para a cidade que se deseja em um horizonte de 10 anos.

Com relação aos usos, esses se distribuem de forma equilibrada, em uma gradação de intensidade quanto ao porte, preservando as zonas residências quanto a impactos negativos e se intensificando nos corredores comerciais, na área central e nas áreas para empreendimentos de maior porte.

Diante desse panorama, convém destacar que a revisão em curso se orienta pelos fundamentos tanto do Estatuto da Cidade como da Nova Agenda Urbana (NAU), a partir dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em busca de um desenvolvimento urbano sustentável, concretizando de fato o direito à cidade preconizado pelo Estatuto da Cidade, para todas e todos.

O foco está no “ODS 11. Cidades e comunidades sustentáveis – Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”, cujas metas para o horizonte de 2030 podem ser condensadas nos seguintes pontos:

- Garantia do acesso à moradia digna e serviços básicos, em especial dos grupos em situação de vulnerabilidade;
- Segurança viária e sistemas mobilidade urbana sustentáveis, inclusivos, eficientes e justos;
- Urbanização inclusiva e sustentável por meio da ampliação da capacidade de governança urbana, com controle social e participação;
- Proteção ao patrimônio natural e cultural;
- Redução do número de pessoas expostas ao risco de desastres de origem hidrometeorológica e climatológica e/ou residentes em áreas de risco;
- Reduzir o impacto ambiental negativo das cidades, investindo na qualidade do ar e na gestão de resíduo sólidos;
- Acesso universal a espaços públicos, seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, associando questões de segurança pública e questões de planejamento do espaço urbano de modo a facilitar o acesso físico a espaços públicos e áreas verdes.
- Integração das relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais;
- Ampliação do número de cidades com políticas e planos desenvolvidos e implementados para mitigação, adaptação e resiliência a mudanças climáticas e gestão integrada de riscos de desastres.