

**IMG**  
EDITORA

# Manual para Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto

MÓDULO I:  
DIREITO URBANÍSTICO, ESTATUTO DA CIDADE E COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS

Prof. Carlos Tiago Jorge de Azevedo  
MSc. Mateus Felipe Rocha Maia  
Dr. Antônio Cleber Gonçalves Tibiriçá  
MSc. Hudson de Oliveira Cambraia  
Ana Cristina Ribeiro dos Santos  
Carla Romanholi de Castro

1ª EDIÇÃO



Revisão do  
**Plano Diretor  
de Ouro Preto**  
Comissão Municipal de Planejamento



**CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE OURO PRETO**  
LEGISLANDO PARA CIDADANIA

**IMG**  
EDITORA

# Manual para Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto

MÓDULO I:  
DIREITO URBANÍSTICO, ESTATUTO DA CIDADE E COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS

*Prof. Carlos Tiago Jorge de Azevedo  
MSc. Mateus Felipe Rocha Maia  
Dr. Antônio Cleber Gonçalves Tibiriçá  
MSc. Hudson de Oliveira Cambraia  
Ana Cristina Ribeiro dos Santos  
Carla Romanholi de Castro*

1ª EDIÇÃO







INSTITUTO MIN▲S GERAIS

**IMG**  
EDITORIA

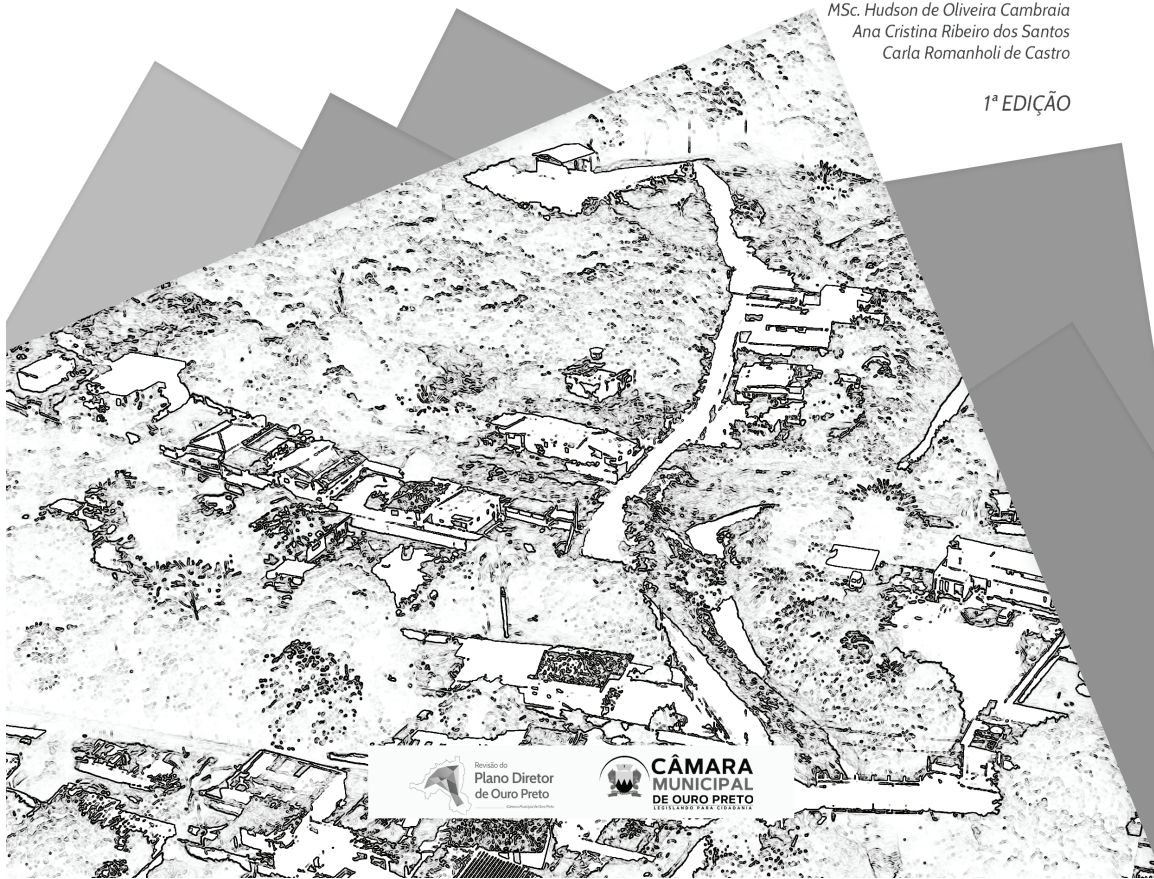
**IMG**  
EDITORA

# Manual para Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto

MÓDULO I:  
DIREITO URBANÍSTICO, ESTATUTO DA CIDADE E COMPETÊNCIAS LEGISLATIVAS

*Prof. Carlos Tiago Jorge de Azevedo  
MSc. Mateus Felipe Rocha Maia  
Dr. Antônio Cleber Gonçalves Tibiriçá  
MSc. Hudson de Oliveira Cambraia  
Ana Cristina Ribeiro dos Santos  
Carla Romanholi de Castro*

1ª EDIÇÃO



Revisão do  
Plano Diretor  
de Ouro Preto



**CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE OURO PRETO**  
LEGISLATIVO PARA CIDADANIA



Material didático elaborado para apoio às atividades formativas de vereadores, com foco na análise crítica da revisão do Plano Diretor do Município de Ouro Preto, articulando leitura normativa, leitura territorial, participação social e capacidade institucional de implementação.



# SUMÁRIO

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| INTRODUÇÃO                                              | 4  |
| MÓDULO I                                                | 5  |
| ENCONTRO 1: DIAGNÓSTICO, VERSÕES E FUNDAMENTOS TÉCNICOS | 6  |
| ENCONTRO 2: INSTRUMENTOS, DIREITOS E AUTOAPLICABILIDADE | 17 |
| ENCONTRO 3: EXECUÇÃO, ORÇAMENTO E DEBATE LEGISLATIVO    | 26 |
| SÍNTESE DO MÓDULO I                                     | 32 |
| GLOSSÁRIO DE TERMOS                                     | 32 |
| BIBLIOGRAFIAS                                           | 35 |
| ANEXO - LISTA DAS FERRAMENTAS DO ESTATUTO DAS CIDADES   | 36 |



# APRESENTAÇÃO

A revisão do Plano Diretor representa um dos momentos mais relevantes para o planejamento e o desenvolvimento de um município. Este material foi elaborado como instrumento de apoio à capacitação dos vereadores e equipe dos gabinetes e das assessorias da Câmara de Ouro Preto, proporcionando subsídios técnicos, jurídicos e metodológicos para uma análise criteriosa do Projeto de Revisão do Plano Diretor. Além de apresentar conceitos legais, este treinamento busca desenvolver a capacidade de interpretação crítica das diferentes versões dos textos normativos, permitindo que cada parlamentar compreenda as alterações propostas, seus impactos e sua conformidade com a legislação urbanística vigente.

A atuação do Poder Legislativo neste processo exige responsabilidade, conhecimento técnico e compromisso com o interesse público. Cada dispositivo analisado poderá produzir efeitos permanentes sobre a organização territorial, a proteção do patrimônio histórico e cultural, a ocupação do solo, os investimentos públicos e privados e a qualidade de vida da população ouro-pretana. Dessa forma, o objetivo desta capacitação é fornecer instrumentos que auxiliem os vereadores na tomada de decisões fundamentadas, garantindo segurança jurídica e efetividade às normas que vierem a ser aprovadas.

O programa foi estruturado em três módulos complementares, concebidos para conduzir os participantes desde a compreensão dos instrumentos normativos até a análise prática da proposta em tramitação.

## **Módulo I – Revisão das Ferramentas Normativas e Operacionais da Revisão**

Neste módulo serão apresentados os principais instrumentos legais que fundamentam a revisão do Plano Diretor, bem como metodologias para comparação entre versões legislativas, identificação de alterações

relevantes e utilização de listas de verificação jurídica e técnica durante a tramitação do projeto.

### **Módulo II – Aprofundamento no Diagnóstico Participativo**

Os participantes desenvolverão a leitura técnica dos estudos e diagnósticos elaborados especificamente para o Município de Ouro Preto, compreendendo a relação entre os dados levantados, as demandas da população e as soluções normativas propostas.

### **Módulo III – Oficinas de Aplicação Final e Aprovação Normativa**

O encerramento da capacitação será dedicado às atividades práticas, permitindo aos vereadores aplicar os conhecimentos adquiridos na análise do texto legislativo, discutir casos concretos, formular propostas de aperfeiçoamento e compreender os procedimentos necessários para uma aprovação normativa consistente, transparente e juridicamente segura.

A metodologia foi organizada para privilegiar o debate técnico, a participação ativa dos parlamentares e a aplicação prática dos conteúdos apresentados. Cada módulo contará com três encontros de aproximadamente três horas de duração, podendo ser realizados em dias consecutivos ou distribuídos conforme a programação institucional, totalizando nove horas de atividades por módulo.

Desejamos a todos um excelente percurso de aprendizagem, certos de que o fortalecimento da atuação legislativa contribuirá para a construção de um Plano Diretor moderno, participativo, juridicamente consistente e comprometido com o desenvolvimento sustentável do Município de Ouro Preto.

# INTRODUÇÃO

Bem-vindo ao material de apoio, com o objetivo de capacitar os vereadores na análise crítica e técnica da revisão do Plano Diretor do Município de Ouro Preto. O foco central deste treinamento não é apenas a leitura de leis, mas o exercício de discernimento das versões normativas tramitantes no processo legislativo.

A revisão do Plano Diretor é um momento crucial na gestão municipal. Não se trata apenas de atualizar números, mas de garantir que o crescimento da cidade seja justo, sustentável e financeiramente viável. O documento deve refletir a vontade popular e a capacidade real do Estado de implementar as diretrizes traçadas.

É fundamental que o aluno compreenda sua posição nesta jornada de revisão urbana:

***Módulo I: Revisão das Ferramentas Normativas e Operacionais da Revisão.***  
***(Comparação entre versões, instrumentos e lista de verificação legal).***

***Módulo II: Aprofundamento no Diagnóstico Participativo.***  
***(Leitura específica dos dados do caso Ouro Preto).***

***Módulo III: Oficinas de aplicação final e aprovação normativa.***

A dinâmica dessa unidade será a seguinte: serão 3 módulos, cada um deles com 3 encontros por semana (podem ser duas vezes no mesmo dia e uma na manhã seguinte ou três dias seguidos).

[ ENCONTRO 1 - 3h ] → [ ENCONTRO 2 - 3h ] → [ ENCONTRO 3 - 3h ]



# MÓDULO I

Bem-vindo ao Módulo I. Este módulo aborda os princípios constitucionais e legais da política urbana, o conteúdo mínimo do Plano Diretor, os instrumentos urbanísticos, a gestão participativa e a regularização fundiária. Além disso, discute a relação entre planejamento e finanças públicas e o papel da Câmara Municipal na discussão, modificação, aprovação e fiscalização do plano.

*Encontro 1: Exposição Conceitual: O “que é” e “por que é”.*

*Encontro 2: Leitura Normativa: O “quem dita a regra” e os dispositivos legais.*

*Encontro 3: Oficina Prática: O “como fazer” por meio de análise de caso real.*

A proposta didática articula leitura normativa, interpretação territorial e estudo de caso. O município de Ouro Preto aparece como referência empírica para demonstrar como os conceitos jurídicos e urbanísticos se conectam a problemas concretos, como saneamento, riscos territoriais, expansão urbana, regularização fundiária e capacidade de execução do poder público.

Ao final deste módulo, espera-se que os alunos sejam capazes de:

- Compreender a função do Direito Urbanístico no ordenamento do território;
- Identificar o conteúdo mínimo e a função estratégica do Plano Diretor;
- reconhecer os principais instrumentos previstos no Estatuto da Cidade;
- Relacionar planejamento urbano, gestão democrática, finanças públicas e capacidade administrativa;
- Analisar criticamente o papel da Câmara Municipal na revisão do Plano Diretor;
- Aplicar esses conteúdos à leitura do caso de Ouro Preto.



## ENCONTRO 1: DIAGNÓSTICO, VERSÕES E FUNDAMENTOS TÉCNICOS

Vereador (a), este primeiro encontro trata da base sobre a qual se estrutura a proposta do Plano Diretor: o diagnóstico. Sem compreendê-lo, não é possível avaliar com segurança as propostas do plano nem discutir, de forma responsável, os instrumentos jurídicos que aparecerão nas etapas seguintes.

A lógica central deste encontro é simples: primeiro identificar o problema; depois discutir a ferramenta jurídica adequada. Antes de falar de zoneamento, regularização fundiária, IPTU progressivo ou controle da expansão urbana, é preciso compreender o que o território está mostrando e quais documentos já registram essas informações.

### O QUE VOCÊ VAI APRENDER

- Ler o diagnóstico como instrumento de decisão, e não como relatório apenas técnico.
- Diferenciar dado técnico de dado político-social.
- Entender quais documentos estão disponíveis hoje no processo de revisão.
- Perceber como os problemas do território apontam para futuros instrumentos do Estatuto da Cidade.

### IDEIA CENTRAL

O diagnóstico funciona como o “raio X” da cidade. Ele indica as carências, riscos, pressões urbanas e urgências de ação pública; sem esse retrato, o Plano Diretor pode ser um texto genérico, pouco eficaz em orientar a cidade.

## ATENÇÃO

Ler o diagnóstico não é tarefa exclusiva do Executivo ou dos técnicos. É também uma etapa de qualificação da atuação legislativa, porque o(a) vereador(a) precisa saber se as propostas futuras realmente respondem aos problemas existentes.

## CONCEITOS BÁSICOS

### O QUE É DIREITO URBANÍSTICO?

O Direito Urbanístico é o campo que organiza juridicamente a cidade. Ele não trata apenas de zoneamento, mas da função social da propriedade, da estrutura urbana, dos serviços públicos e das formas de ocupação do território.

Em linguagem simples, ele liga três coisas:

- **Norma:** Plano Diretor, Estatuto da Cidade, leis urbanísticas.
- **Território:** riscos, infraestrutura, bairros, distritos, áreas vazias, áreas frágeis.
- **Orçamento:** capacidade real do município de financiar e executar o que planeja.

Câmara Municipal de Ouro Preto



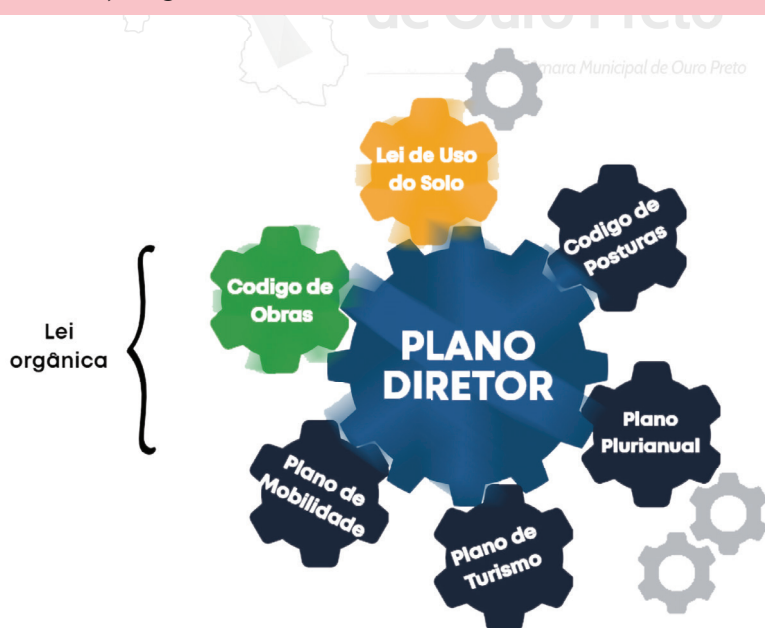


O Plano Diretor é a principal lei de organização do desenvolvimento urbano do município e que integra a Norma, o Território e o Orçamento. Ele orienta o crescimento dos distritos e sede e serve de referência para outras normas, como uso do solo, código de obras e regras de expansão urbana.

Sua base está na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, que colocam o município no centro da política urbana e atribuem ao Plano Diretor papel estratégico no ordenamento territorial. Na prática, isso significa que o Plano Diretor não é uma lei isolada, mas a peça que articula diretrizes para o conjunto das demais legislações urbanísticas.

## ATENÇÃO

O planejamento e a regulação de uma cidade dependem do equilíbrio entre duas leis municipais complementares, mas com perímetros de atuação totalmente distintos: a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e o Código de Obras. Enquanto a primeira cuida do impacto do edifício na cidade, a segunda garante que o interior do edifício seja seguro e salubre.



## DESMISTIFICANDO

“O Código de Obras Municipal é superior.” O Código de Obras é autônomo localmente, mas deve respeitar leis federais superiores, como normas de acessibilidade e segurança contra incêndio. Em reformas e regularizações de prédios históricos, aplica-se a razoabilidade. Se um corredor antigo tem 70 cm, ele deve incluir regras de transição para aceitá-lo.

“Então a Lei de Uso e Ocupação do Solo manda em tudo no meu projeto.” Não. A LUOS perde o poder na porta de entrada do edifício. Ela dita o volume externo da construção e onde ela pode se instalar, mas não adentra o interior dos ambientes.

## COMO FUNCIONA A REVISÃO

A revisão do Plano Diretor segue uma sequência lógica composta por quatro etapas: preparação, diagnóstico, diretrizes e propostas, e minutas de lei. Essa sequência importa porque mostra que a lei final não surge do nada; ela deveria ser consequência de uma leitura prévia consistente da realidade municipal.

### PASSO A PASSO

1. **Preparação:** define equipe, metodologia e cronograma.
2. **Diagnóstico:** identifica problemas, pressões e oportunidades.
3. **Diretrizes e propostas:** apontam caminhos de solução.
4. **Minutas de lei:** transformam a proposta em texto legal.

### ATENÇÃO

Você, vereador(a), não analisa apenas a lei final. Sua leitura começa antes, nos documentos que justificam a futura norma.

## O QUE COMPÕE O DIAGNÓSTICO DE UM PLANO DIRETOR?

Um erro comum é imaginar que o diagnóstico serve apenas para “cumprir etapa” do processo de revisão. Na realidade, ele funciona



como leitura estruturada da cidade e orienta escolhas futuras do Plano Diretor, inclusive a definição de prioridades, regras de uso do solo e instrumentos urbanísticos.

Diagnóstico busca responder perguntas como:

- Onde estão os principais problemas?
- Quais áreas têm mais carência de infraestrutura?
- Onde existem riscos territoriais?
- Em que pontos há conflito entre ocupação urbana e proteção ambiental?
- Quais demandas aparecem com força na leitura comunitária?

## PARA PENSAR

Imagine que o diagnóstico aponta risco geotécnico em determinada área. Se a minuta final não trazer mecanismos claros de contenção dessa ocupação, o problema não está apenas na redação da lei, mas na ponte mal construída entre diagnóstico e proposta normativa.

Mais uma: se o diagnóstico mostra imóveis vazios com infraestrutura, por que não aparecem instrumentos de indução do uso?

## IMPORTANTE: EM QUE PONTO ESTÁ, AFINAL, O PROCESSO DE REVISÃO EM OURO PRETO?

- **Diagnóstico** (*Fundação Gorceix, revisado em novembro de 2024*): mostra a situação atual da cidade.
- **Prognóstico versão 1** (*Fundação Gorceix, dezembro de 2024*): apresenta primeiras diretrizes com base no diagnóstico.

Entretanto, há uma segunda versão do prognóstico:

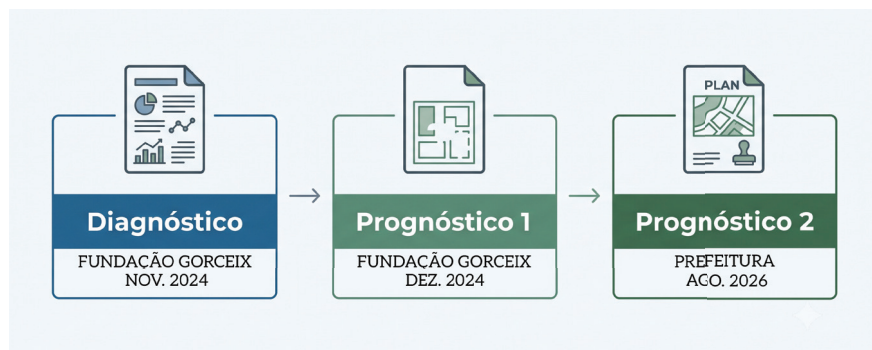
- **Prognóstico versão 2** (*Prefeitura, com previsão para agosto de 2026*): ainda em elaboração, com possíveis reformulações.

## PARA PENSAR

Se a prefeitura está reformulando parte do caminho, por quê?

Algumas hipóteses podem existir: mudança de prioridade política; revisão de viabilidade; limitação orçamentária; nova leitura institucional do território.

Neste encontro, porém, o foco não é especular sobre a nova versão, mas fortalecer a leitura crítica dos documentos que já existem.



## LEITURA ORIENTADA

O(a) vereador(a) não precisa ser geólogo(a), urbanista ou engenheiro(a) para fazer leitura qualificada do diagnóstico. Ele(a) precisa saber identificar quatro coisas: onde está o problema; quem é afetado; qual é a urgência; que tipo de resposta institucional o problema exige.

## SEQUÊNCIA DIDÁTICA

1. Diagnóstico do problema (tópico em questão);
2. Leitura de suas características;
3. Identificação do conflito;
4. Escolha da ferramenta jurídica para esse conflito;
5. Avaliação da capacidade de aplicar.

## Duas fontes que compõem o diagnóstico



| Tipo de leitura | O que mostra                                                     |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Técnica         | Onde está o problema do ponto de vista territorial e estrutural? |
| Comunitária     | Como a população sente e interpreta esse problema?               |

### EXEMPLO PRÁTICO

Um mapa pode mostrar a rede formal de drenagem em determinado bairro.

A leitura comunitária pode revelar que essa drenagem não funciona nas chuvas fortes, gerando alagamentos recorrentes. Sem juntar as duas leituras, o problema fica mal definido.

### MITO A DESMONTAR

“Se está no mapa técnico, já basta.”

Não basta. O diagnóstico participativo existe justamente porque parte dos problemas urbanos aparece com mais nitidez na experiência dos moradores do que no dado bruto. Ou seja, um deve complementar o outro.

*Câmara Municipal de São João do Rio Preto*

| Leitura Técnica Integrada                                                                              | Leitura Comunitária Participativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Conclusões e Perspectivas                                                  | Instrumentos/ Legislação                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Implementação deturpada, porém de forma desordenada e descentralizada.</p> <p>Ocupação das APPs</p> | <p>Problemas:</p> <p>Os participantes manifestaram a necessidade de “enaltecer” a história da comunidade. Como exemplo, relataram que, na casa de Dona Wanda, recém-reformada, foi criado o Museu Teodoro, com a história apenas de Teodoro. Por isso, moradores demandaram a ampliação do museu para que seja incluída a história do distrito de Santo Antônio do Salto, suas tradições e vivências da comunidade.</p> <p>Demandas:</p> <p>Educação Patrimonial<br/>Manutenção do patrimônio tombado.</p> <p>Potencialidades:</p> <p>Uso respeitoso do solo.</p> | <p>Consulte no final da tabela o quadro que abrange todo o território.</p> | <p>LUOS.</p> <p>Plano Diretor.</p> <p>Diretrizes de tombamento da Capela de Nossa Sra. Dos Remédios.</p> |

## DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DE OURO PRETO

O caso de Ouro Preto é didaticamente rico porque combina patrimônio histórico, distritos com desigualdade de infraestrutura, áreas ambientalmente frágeis e conflitos entre preservação, expansão urbana e capacidade de investimento.

- Sede histórica protegida;
- Distritos com carências;
- Áreas de risco;
- Pressão por ocupação;
- Limitações fiscais.

### CURIOSIDADE

Dois problemas podem parecer iguais no discurso político, mas pedem respostas completamente distintas. Uma ocupação consolidada com permanência social relevante pode apontar para regularização; já uma mais recente em área de risco grave pode exigir contenção, reassentamento ou restrição.

### PARA PENSAR

Antes de perguntar “qual instrumento jurídico está previsto?”, o raciocínio mais útil é outro: qual problema do município precisa ser resolvido? Essa mudança de lógica é o ponto de virada do encontro.

## DORES DO DIAGNÓSTICO E FERRAMENTAS JURÍDICAS

Ao ler o diagnóstico, o(a) vereador(a) deve identificar as “dores” do povo, enquanto os técnicos já identificaram as do território. No caso estudado, algumas aparecem com destaque:

- Regularização fundiária como frente de ação urbana;
- Turismo de base comunitária como oportunidade econômica;
- Saneamento descentralizado em áreas afastadas;
- Proteção ambiental articulada ao ordenamento territorial.
- Também aparecem urgências claras:



- tratamento de esgoto, com destaque para Santo Antônio do Leite;
- Sobrecarga de infraestrutura em áreas consolidadas, como Cachoeira do Campo;
- Contenção de ocupação irregular em espaços públicos e áreas protegidas.

## PRATICANDO

Aqui começa o ponto mais importante da apostila: mostrar como uma dor concreta pode apontar para uma ferramenta específica do Estatuto da Cidade.

### CASO 1: LOTE VAZIO EM ÁREA SERVIDA

Imagine um grande terreno vazio em área com rua, iluminação, água, esgoto e transporte. A cidade continua se expandindo para a periferia, mas aquele terreno, bem localizado, segue ocioso por anos sob especulação.



## O PROBLEMA REAL

Não é só “vazio urbano”. O problema é que a cidade já pagou por infraestrutura naquele lugar, mas a terra continua improdutiva do ponto de vista social.

## FERRAMENTA QUE PODE APARECER

Os instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, seguidos de IPTU progressivo no tempo, servem justamente para induzir o uso adequado de imóveis urbanos vazios ou subutilizados.

## MITO A DESMONTAR

“Nossa, esse imóvel tem que ser desapropriado e só está pagando mais IPTU.”

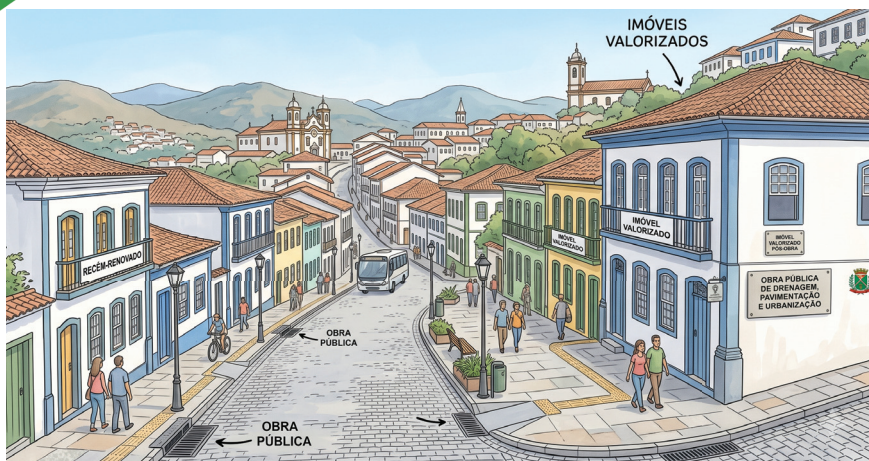
Não é assim. As regras são aplicadas em conjunto. O IPTU progressivo no tempo não é só aumento de imposto para arrecadar mais. O objetivo central do instrumento não é arrecadação pura. Mas, sim, por exemplo, levar o proprietário a tomar uma medida sobre ele.

## PARA PENSAR

O município tem cadastro confiável para identificar esses imóveis? Sem cadastro, o instrumento pode existir no papel e fracassar na prática. Será que é esse tipo de proposta inviável que está a ser revisada no material da prefeitura?

## CASO 2: OBRA PÚBLICA QUE VALORIZOU IMÓVEIS PRIVADOS

Imagine que a prefeitura executa drenagem, pavimentação e urbanização de uma rua antes precária. Depois da obra, os imóveis daquela área passam a valer muito mais.



**O PROBLEMA REAL** O procedimento correto seria primeiro levar a infraestrutura e depois lotear, mas na prática isso raramente acontece. O que acontece é que a coletividade financia a obra, mas o benefício patrimonial é apropriado diretamente por proprietários específicos. A pergunta a ser feita é: quem saiu ganhando financeiramente com isso?

**FERRAMENTA QUE PODE APARECER** A contribuição de melhoria é o instrumento tributário-financeiro associado a essa situação. Ela permite recuperar parte do benefício individual gerado por obra pública, desde que haja base legal e critérios adequados. Ela existe para distribuir os ônus e os bônus da urbanização. Assim, deve prever um fundo para viabilizar projetos em outras áreas.

**MITO A DESMONTAR** “Contribuição de melhoria é taxa de obra.” Não exatamente. Ela não é cobrança genérica.

## PERGUNTA / EXEMPLO

Se uma obra de urbanização valorizou fortemente uma área restrita específica, o município pode discutir a recuperação de parte dessa valorização.

## CASO 3: FAMÍLIAS MORANDO HÁ ANOS SEM TÍTULO FORMAL

Agora imagine um assentamento consolidado. As famílias vivem no local há muito tempo, construíram suas casas, possuem vínculos comunitários, mas não têm segurança jurídica de sua propriedade: o registro, posse.



## O PROBLEMA REAL

A questão não é apenas “ocupação irregular”. Esse problema pode ter várias origens, mas expressa a ausência de integração formal entre moradia real e ordem jurídica urbana.



## FERRAMENTA QUE PODE APARECER

Para estes casos, utilizam-se ferramentas para promover a segurança jurídica, regularização e inclusão territorial. Por exemplo: a REURB, como procedimento de regularização fundiária; e usucapião especial urbana, como forma de aquisição do direito em certas hipóteses.

## MITO A DESMONTAR

“Regularização fundiária é premiar ocupação irregular.” Esse é um dos mitos mais recorrentes.

“Isso só aconteceu porque eles são pobres”. Mentira. Nem sempre é porque são pobres. Na verdade, a fronteira é complexa, portanto não escolhe, necessariamente, a condição financeira do infrator. Além disso, outras classes sociais também ocupam irregularmente áreas para construir uma segunda moradia.

## PERGUNTA / EXEMPLO

O assentamento é consolidado? Há risco? É viável urbanizar? A permanência é adequada ou haverá necessidade de reassentamento?

## CASO 4: PROPOSTA DE LOTEAMENTO EM ÁREA FRÁGIL

Surge uma proposta de parcelamento em área sem infraestrutura suficiente, com fragilidade ambiental ou risco geotécnico.



## O PROBLEMA REAL

Não é apenas expansão urbana. É produção de cidade com alto custo futuro e risco social elevado. A aprovação de um loteamento, ainda que lucrativa, em área inapropriada pode representar obrigações futuras dificilmente contornáveis. Por exemplo, como aquela região vai ser servida pelos serviços públicos (acesso, transporte, infraestrutura, saúde, etc.)? Será um problema financeiro do futuro, pois as pessoas têm direito constitucional a isso.

## FERRAMENTA QUE PODE APARECER

Regras de zoneamento e parcelamento do solo, restrições de uso e ocupação, zoneamento, controle de adensamento e exigências vinculadas a impacto e infraestrutura. Ordenam e restringem expansões sem infraestrutura.

## MITO A DESMONTAR

“Se o loteamento traz investimento privado, ele sempre ajuda o município. Ele vai arrecadar mais”. Nem sempre. Está no Plano Diretor e no Zoneamento?

## PERGUNTA / EXEMPLO

Um loteamento mal localizado pode gerar custo público futuro enorme com transporte, drenagem, escola, saúde, contenção e saneamento.

# LEITURA ORIENTADA E PARTICIPAÇÃO POPULAR

## O QUE VERIFICAR

audiências públicas; oficinas; fóruns participativos; registro das contribuições; acessibilidade e publicidade dos eventos.



## COMO ANALISAR

Ao analisar um diagnóstico, pergunte a si mesmo se esse problema aparece só tecnicamente ou também na fala da população. Ele exige decisão do Executivo, do Legislativo ou dos dois? O problema aponta para a necessidade de regulação, investimento, fiscalização ou regularização?

### PARA LEMBRAR

Participação popular não é detalhe metodológico. Ela é obrigatória e influencia a legitimidade política e institucional do processo.

## EXERCÍCIO DO PRIMEIRO ENCONTRO

### EXERCITANDO O APRENDIZADO

- Serão fornecidos trechos do panorama do diagnóstico aos oficinas. Cada participante ficará a cargo de um dos distritos.
- Caso o número de participantes for maior, formar duplas e, no prazo de 15 minutos, responder às seguintes perguntas:
  1. Qual é a dinâmica da população deste distrito? Ela está aumentando, diminuindo?
  2. Este distrito tem problemas de ocupação do solo e habitação? Quais?
  3. A partir do material “Panorama do Diagnóstico”, escolha um dos tópicos e avalie, na sua opinião, qual é o problema que mais exige atenção.

### PERGUNTAS COMPLEMENTARES

1. Onde esse(s) problema(s) acontece(m)?
2. Quem é diretamente afetado?
3. Qual é a urgência de intervenção?
4. Qual é a resposta esperada para a proposta da prefeitura sobre este problema.

### Questões para fixação

Julgue os itens, assinalando CERTO (C) ou ERRADO (E), conforme o conteúdo exposto no material. Elas serão corrigidas no início do próximo dia do treinamento. Caso não tenham respondido, dedicar 10 minutos para isso e, depois, fazer uma recapitulação a partir delas para seguir para o encontro;

1. (            )        É possível discutir zoneamento, regularização fundiária, IPTU progressivo ou controle da expansão urbana, somente com as propostas do Plano Diretor.
2. (            )        A revisão do Plano Diretor, conforme a apostila, segue a sequência: preparação, diagnóstico, diretrizes e propostas, e minutas de lei.
3. (            )        A leitura técnica e a leitura comunitária são tratadas como complementares no processo de diagnóstico.
4. (            )        Se um projeto de lei propõe alterar o tamanho mínimo das janelas dos quartos para garantir maior ventilação interna nas casas, essa matéria deve ser discutida e votada dentro da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).
5. (            )        O Plano Diretor funciona como a lei estruturante do município, fixando as macrodiretrizes e os objetivos de desenvolvimento que devem orientar a elaboração da LUOS, do Código de Obras e do orçamento anual.
6. (            )        A definição se uma rua residencial pacata pode ou não receber uma grande danceteria ou uma indústria barulhenta é uma atribuição típica do zoneamento e dos usos permitidos regulados pela LUOS.
7. (            )        O Código de Obras e Edificações é o instrumento legal competente para criar novas zonas industriais e delimitar os perímetros de expansão urbana do município.
8. (            )        A regularização fundiária (REURB) atua como uma ferramenta remediadora para consolidar juridicamente ocupações informais antigas, não sendo a lei adequada para ditar os recuos e parâmetros de loteamentos que ainda serão construídos no futuro.



9. ( ) Se um cidadão deseja saber quantos metros de afastamento o seu prédio deve guardar em relação à calçada da rua, ele deve consultar os parâmetros de recuo estipulados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).
10. ( ) O Código de Obras e Edificações possui competência técnica para flexibilizar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo de um bairro, permitindo que os prédios daquela região dobrem de altura sem alterar a LUOS.
11. ( ) Discutir a criação de um plano estratégico de metas para o saneamento básico de todo o território municipal para os próximos dez anos é uma atribuição típica do corpo de diretrizes do Plano Diretor.
12. ( ) No caso de Ouro Preto, a apostila destaca sede histórica protegida, distritos com carências, áreas de risco, pressão por ocupação e limitações fiscais.
13. ( ) A apostila afirma que uma ocupação consolidada com permanência social relevante pode apontar para regularização, enquanto uma ocupação recente em área de risco grave pode exigir contenção, reassentamento ou restrição.
14. ( ) A participação popular é tratada como elemento obrigatório e relevante para a legitimidade política e institucional do processo.

Gabário do Encontro I: 1-C, 2-C, 3-C, 4-E, 5-C, 6-C, 7-E, 8-C, 9-C, 10-E, 11-C, 12-C, 13-C, 14-C

The image shows the cover of a document titled 'Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto'. On the left is a stylized map of the city of Ouro Preto, composed of various shades of gray triangles. To the right of the map, the text 'Revisão do' is in a smaller font, followed by 'Plano Diretor de Ouro Preto' in a large, bold, sans-serif font. Below this, in a smaller italicized font, is 'Câmara Municipal de Ouro Preto'.



Revisão do

# Plano Diretor de Ouro Preto

\_\_\_\_\_  
Câmara Municipal de Ouro Preto



Revisão do

# Plano Diretor de Ouro Preto

\_\_\_\_\_  
Câmara Municipal de Ouro Preto



Revisão do

# Plano Diretor de Ouro Preto

\_\_\_\_\_  
Câmara Municipal de Ouro Preto



Revisão do

# Plano Diretor de Ouro Preto

\_\_\_\_\_  
Câmara Municipal de Ouro Preto



Revisão do  
**Plano Diretor  
de Ouro Preto**

---

*Câmara Municipal de Ouro Preto*

A Editora IMG tem como propósito fundamental fomentar a produção e a disseminação do conhecimento nas áreas de pesquisa, ensino e inovação. Alinhada aos princípios de excelência acadêmica e rigor técnico, a editora busca contribuir para o desenvolvimento intelectual e científico por meio da publicação de obras que atendam a elevados padrões de qualidade e relevância.

**IMG**  
EDITORA



Revisão do  
**Plano Diretor  
de Ouro Preto**

\_\_\_\_\_  
*Câmara Municipal de Ouro Preto*

**IMG**  
EDITORA

Tiragem: 50 exemplares.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou distribuída sem autorização prévia do autor e editores.



Revisão do  
**Plano Diretor  
de Ouro Preto**

Câmara Municipal de Ouro Preto



**CÂMARA  
MUNICIPAL  
DE OURO PRETO**  
LEGISLANDO PARA CIDADANIA

**EGJK**  
ESCOLA DE GESTÃO  
JUSCELINO KUBITSCHEK

**Instituto  
Minas Gerais**  
Pesquisa, Ensino e Inovação

**IMG**  
EDITORIA