

Manual para Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto

MÓDULO II:
ZONEAMENTO, SOLO URBANO E INFRAESTRUTURA EM OURO PRETO

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

Governo Municipal de Ouro Preto



CÂMARA
MUNICIPAL
DE OURO PRETO

LEGISLANDO PARA CIDADANIA

Manual para Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto

MÓDULO II:
ZONEAMENTO, SOLO URBANO E INFRAESTRUTURA EM OURO PRETO

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

1ª EDIÇÃO



Revisão do
Plano Diretor
de Ouro Preto
Elaborado pelo Conselho Municipal



**CÂMARA
MUNICIPAL
DE OURO PRETO**
DESENVOLVENDO NOSSA CIDADANIA



INSTITUTO MIN▲S GERAIS

IMG
EDITORIA

Manual para Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto

MÓDULO II:
ZONEAMENTO, SOLO URBANO E INFRAESTRUTURA EM OURO PRETO

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**
GOVERNANDO 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

ENCONTRO 1 – ZONEAMENTO, SOLO URBANO E INFRAESTRUTURA EM OURO PRETO	11
QUESTÕES PARA FIXAÇÃO	22
ENCONTRO 2 – INFRAESTRUTURA, RESTRIÇÕES SUPRAMUNICIPAIS E FISCALIZAÇÃO	27
GABARITO DO ENCONTRO 2	37
ENCONTRO 3 - ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL, ZEIS E REURB	39
QUESTÕES PARA FIXAÇÃO	47

ENCONTRO 1 - ZONEAMENTO, SOLO URBANO E INFRAESTRUTURA EM OURO PRETO

Vereador, este primeiro encontro trata de uma pergunta que parece simples, mas que define a cidade que se constrói ao longo do tempo: por que o solo urbano é dividido em zonas e como essa divisão afeta diretamente a vida das pessoas?

A aprovação de diretrizes urbanísticas sem a devida compreensão técnica gera impactos territoriais negativos irreversíveis, sobrecarga de infraestrutura pública, destruição do patrimônio e aumento de riscos de desastres ambientais para a população.

O QUE VOCÊ VAI APRENDER

- Compreender o que é zoneamento e por que ele existe.
- Relacionar solo urbano, função social da propriedade e ordenamento territorial.
- Ler os principais parâmetros urbanísticos que estruturam o desenho da cidade.
- Perceber como alterações em índices e usos podem gerar impactos urbanos, ambientais e fiscais.

IDEIA CENTRAL

Macrozoneamento e zoneamento não são apenas mapas com cores diferentes. São instrumentos jurídicos que organizam o território, indicando onde o município pode crescer, quais usos são compatíveis em cada área e como orientar investimentos públicos de forma justa, segura e sustentável. A leitura responsável do mapa precisa ser acompanhada da leitura da infraestrutura e dos riscos que cada zona já apresenta.



ATENÇÃO

Quando um projeto de zoneamento chega à Câmara, o debate não se limita a “o que pode ser construído em determinado lote”. A decisão legislativa afeta trânsito, drenagem, preservação do patrimônio histórico, ocupações em encostas, pressão sobre escolas e unidades de saúde, valorização imobiliária e a capacidade real de o município sustentar aquele padrão de crescimento. Aprovar um índice sem se perguntar: “a infraestrutura suporta?” é abrir mão da responsabilidade política sobre os efeitos futuros dessa lei.

O QUE É O SOLO URBANO?

O território de Ouro Preto é marcado por profundas assimetrias. Não podemos tratar o solo urbano como se toda a cidade tivesse a mesma capacidade de receber construções.

Em Ouro Preto, a função social da propriedade possui uma especificidade: o direito de propriedade só é plenamente assegurado se respeitar a proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e do meio ambiente natural.

No caso específico de Ouro Preto, a função social da propriedade tem uma característica central: o direito de construir depende do respeito à proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e do meio ambiente natural. Um lote vazio em área servida, mantido apenas para especulação, ou um projeto que agride a paisagem histórica ou uma encosta instável não cumprem função social, mesmo que estejam formalmente dentro do perímetro urbano.

O QUE É MACROZONEAMENTO?

O macrozoneamento divide o município em grandes áreas – urbanas consolidadas, de expansão, rurais, de proteção ambiental e zonas especiais – indicando quais espaços podem se consolidar ou crescer e

onde o uso deve ser restringido. É a escala em que se define o “desenho geral” do território, evitando que decisões pontuais sobre a sede ignorem os distritos e suas vulnerabilidades.

Para o vereador, o macrozoneamento é uma ferramenta para não tratar todas as partes do município como se tivessem a mesma vocação. Em algumas macrozonas faz sentido intensificar uso urbano; em outras, conter o adensamento é imperativo, seja por restrições ambientais, seja por ausência de infraestrutura básica.

Exercício de leitura em plenária:

- Identificar, em mapa ou esquema, as principais macrozonas (sede, distritos, áreas de proteção, expansão).
- Perguntar: em qual dessas macrozonas faz sentido intensificar uso urbano? Em qual faz sentido conter adensamento?

O QUE É ZONEAMENTO?

Enquanto o macrozoneamento responde “em que partes do município a cidade pode crescer”, o zoneamento da sede esclarece “como cada trecho da sede pode ser utilizado”. Nessa etapa entram as zonas centrais, residenciais, mistas, industriais, de especial interesse social e outras, cada uma com usos permitidos e parâmetros específicos.

O zoneamento define:

- Quais atividades podem se instalar (residenciais, comerciais, serviços, industriais, institucionais);
- graus de incômodo aceitáveis em cada área;
- Índices urbanísticos como coeficiente de aproveitamento (CA), taxa de ocupação (TO), taxa de permeabilidade (TP), gabarito e recuos.



Tendo em mãos o mapa de macrozoneamento e zoneamento, um exercício:

- Localizar uma zona da sede em mapa ou esquema.
- Enumerar os usos principais permitidos naquela zona.
- Perguntar: “Essa combinação de usos combina com o bairro que existe hoje? Que impactos aparecem se os usos forem ampliados?”

PASSO A PASSO

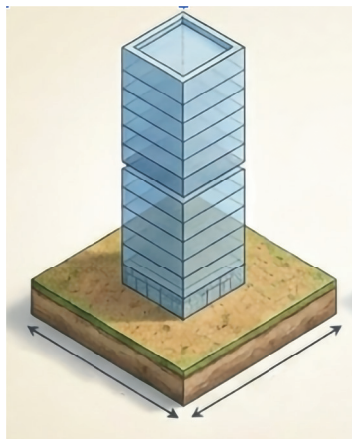
Imagine uma lei que permita um empreendimento de grande porte em uma área sem capacidade viária, sem drenagem suficiente e com baixa oferta de equipamentos públicos. O problema não é apenas jurídico; ele é territorial, financeiro e político, porque a conta tende a aparecer depois para a prefeitura e para a população.

OS PARÂMETROS URBANÍSTICOS QUE O VEREADOR PRECISA LER

Quando um projeto de alteração de parâmetros chega ao Legislativo, o vereador não pode olhar apenas para a altura do edifício. É preciso ler o conjunto de índices que indicam o quanto se pode construir, como o prédio se implanta e que efeitos isso terá sobre a drenagem, a mobilidade e o conforto urbano.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

O coeficiente de aproveitamento define a quantidade máxima de área construída permitida em um terreno. O cálculo resulta da multiplicação do CA pela área do lote. Normalmente se trabalha com CA básico, que indica o que pode ser construído sem contrapartida, e CA máximo, que marca o limite superior de aproveitamento admitido.



EXEMPLO PRÁTICO

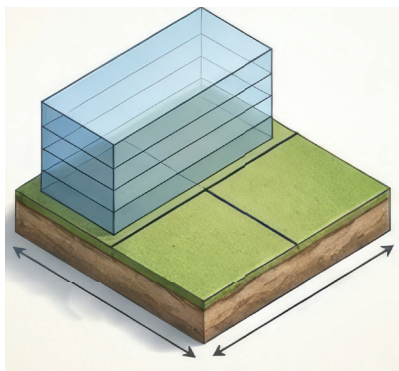
Lote de 1.000 m^2 com CA básico igual a 1: admite até 1.000 m^2 de área edificada. Se o CA máximo for 2, o potencial pode alcançar 2.000 m^2 , desde que a legislação e as condições urbanas suportem essa intensificação.

PARA PENSAR

“Ao aumentar o CA, a infraestrutura existente – especialmente esgoto, acesso viário e serviços públicos – suporta o novo adensamento?”

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

A Taxa de Ocupação indica a porcentagem do terreno que pode ser coberta pela projeção da edificação no solo. Em outras palavras, ela não mede quantos metros quadrados totais podem ser construídos, mas quanto da base do lote é passível de ser efetivamente ocupado pela construção.



EXEMPLO PRÁTICO

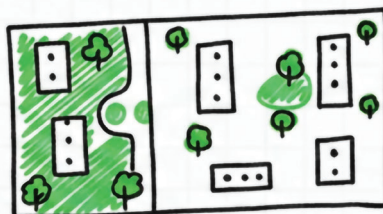
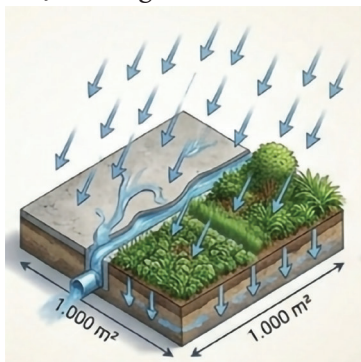
Se um terreno possui 1.000 m^2 e a TO é de 50%, a projeção da edificação no solo não pode ultrapassar 500 m^2 . O restante da área precisa permanecer livre para recuos, circulação, ventilação, jardins ou outras exigências urbanísticas.

CURIOSIDADE

Dois projetos podem ter a mesma área construída total, mas produzir efeitos distintos. Um ocupa quase todo o solo e cria grandes superfícies impermeáveis; outro verticaliza mais, liberando maior área livre no térreo – o que altera drenagem e conforto urbano.

TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

O percentual mínimo do lote que deve permanecer com solo natural à absorção da água da chuva.



ENTENDENDO

Riscos ambientais:

- Superfícies impermeáveis convertem chuvas em enxurradas que sobrecarregam drenagens ou poluem águas.
- A permeabilidade pode ser garantida por áreas verdes, biorretenção ou pavimentos permeáveis, e não só pela “terra”. “O solo não absorve, mas a cidade alaga.” “Qual é o problema?” O problema é a ausência de área permeável no lote ou em áreas próximas que absorvam a água excedente.

Riscos financeiros:

- Aprovar projetos que reduzem a taxa de permeabilidade (TP) exigirá também a canalização e a infraestrutura das galerias públicas pluviais, transferindo o custo das enchentes e das obras de drenagem para o orçamento da Prefeitura.

EXEMPLO PRÁTICO

Habitualmente, proprietários aderem às normas de permeabilidade impostas, porém, essa conformidade é apenas aparente, uma vez que, ao obter a licença de habite-se, eles próprios cimentam as áreas destinadas à permeabilidade no terreno. Para evitar esse comportamento, são necessárias flexibilizações e contrapartidas. Incluir, por exemplo, a possibilidade de utilizar pisos semipermeáveis pode ser uma alternativa.

PARA PENSAR

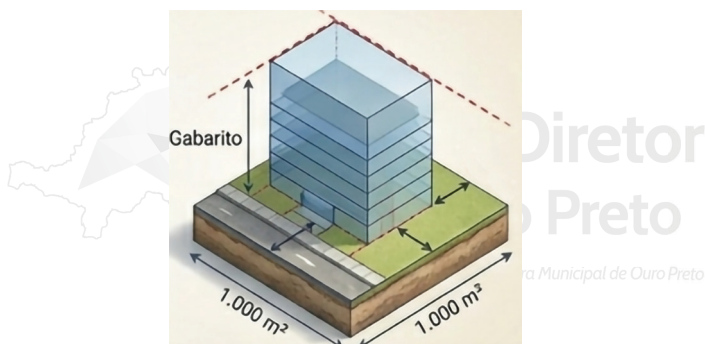
Uma lei pode permitir mais construção e, ao mesmo tempo, fragilizar a drenagem urbana sem que isso fique evidente no debate político. Com muita atenção, o vereador precisa olhar para esses índices como parte de uma equação territorial mais ampla.



GABARITO E RECUOS

O gabarito fixa a altura máxima de uma edificação, normalmente em metros ou número de pavimentos. Os recuos definem as distâncias mínimas que a construção deve manter em relação à rua, aos vizinhos laterais e ao fundo do lote. Juntos, esses parâmetros influenciam ventilação, iluminação, paisagem, insolação, privacidade e percepção de escala da rua.

Em áreas históricas ou de risco geológico, as escolhas sobre gabarito e recuos são ainda mais sensíveis. Permitir mais altura em área consolidada pode parecer uma solução para ampliar oferta imobiliária, mas gera sombreamento excessivo, aumento de tráfego local, disputa por vagas e conflito com a paisagem protegida.



EXEMPLO PRÁTICO

Permitir maior altura em uma área consolidada pode parecer solução simples para aumentar a oferta imobiliária. Sem análise adequada, isso pode gerar sombreamento excessivo, pressão sobre vagas, mais tráfego local e conflito com a paisagem urbana ou com o patrimônio cultural.

O gabarito pode ser ajustado em diferentes partes de um bairro para promover tanto áreas comerciais quanto residenciais. “Qual é o critério para definir o gabarito?” → Deve ser estabelecido de acordo com a função do bairro, prevenindo que zonas residenciais se transformem em “edifícios comerciais” sem a infraestrutura adequada.

1.5 POLOS GERADORES DE VIAGENS E IMPACTOS URBANOS

Nem todo empreendimento impacta a cidade da mesma forma. Condomínios residenciais de porte reduzido, supermercados de bairro, grandes centros comerciais e atividades minerárias produzem intensidades diferentes de circulação, demanda por estacionamento e pressão sobre o viário.

Para os empreendimentos que geram enorme transtorno, há mecanismos preventivos para avaliar e mitigar os efeitos de grandes empreendimentos na dinâmica da cidade e do meio ambiente:

Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA);

Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

CURIOSIDADE

Às vezes, o problema de um empreendimento não está no uso em si, mas no lugar em que ele é permitido. Um equipamento pode ser viável em um eixo estruturante e totalmente inadequado em uma via local estreita, próxima a escola, área histórica ou bairro residencial.

PARA PENSAR

Ao analisar um empreendimento de grande impacto, a pergunta não deve ser apenas se ele traz investimento privado. A pergunta também deve ser quem pagará a conta da adaptação viária, da drenagem, da sinalização e da pressão adicional sobre os serviços públicos.

LEITURA ESPACIAL E DIFERENÇAS TERRITORIAIS

O conteúdo complementar do módulo insiste na leitura distrital e espacial dos problemas urbanos. A Câmara não pode focar apenas na sede e ignorar os distritos como Cachoeira do Campo, Glaura ou Lavras Novas. Uma regra urbanística aparentemente neutra pode produzir efeitos discrepantes nessas realidades.



Uma diretriz adequada à área central consolidada pode ser inadequada para distrito com grande fragilidade ambiental ou precariedade de infraestrutura. Uma mesma mudança de índice – como subir o CA em meio ponto – pode significar valorização imobiliária intensa no centro e risco grave de colapso de rede em área frágil.

DESMISTIFICANDO

- Uma alteração aparentemente sutil em um parâmetro (como subir o CA de 1 para 1.5) pode valorizar artificialmente um terreno em milhões de reais e provocar um colapso na rede de esgoto local em poucos anos.
- “A LUOS (Lei de Uso e Ocupação) define até o tamanho dos quartos do projeto.” Falso. A LUOS organiza a cidade “do lote para fora” (afastamentos, usos, volumes). Quem dita o layout interno, tamanho de corredores e condições de salubridade dos cômodos é o Código de Obras.
- “O município pode aprovar qualquer parâmetro urbanístico na Sede.” Em Ouro Preto, se a lei municipal colidir com as normas federais de proteção do IPHAN ou com áreas de risco mapeadas

Câmara Municipal de Ouro Preto

1.7 O QUE O VEREADOR DEVE OBSERVAR

Ao fim deste encontro, o vereador deve começar a perceber que o debate sobre zoneamento não se resume a mapa, tabela ou índice. Trata-se de uma decisão sobre modelo de crescimento urbano, compatibilidade de usos, risco futuro, custo de infraestrutura e coerência com a realidade local.

O VEREADOR PRECISA OBSERVAR

- A proposta considera a capacidade de suporte do território?
- Há coerência entre usos permitidos e infraestrutura disponível?
- Houve alterações discretas em parâmetros com grande impacto territorial?

- Expansão, mobilidade, drenagem, paisagem e patrimônio estão alinhados?
- A regra atende ao interesse coletivo ou apenas à valorização pontual de alguns imóveis?

1.8 EXERCÍCIO DO ENCONTRO

Cenário simulado: chega à Câmara um projeto de lei propondo aumento de gabarito e redução da taxa de permeabilidade em uma zona de transição próxima às encostas da sede urbana, classificada como Zona de Intervenção Especial (ZIE). O argumento é atrair novos investimentos imobiliários.

Em grupos, os vereadores devem responder:

1. A zona indicada possui capacidade geológica e infraestrutura viária para receber prédios mais altos com menor absorção de água de chuva?
2. A alteração de gabarito interfere em visadas de patrimônio histórico ou normas de entorno definidas pelo IPHAN?
3. Quais impactos fiscais e ambientais são prováveis (enchentes, deslizamentos, tráfego) e como recairão sobre o orçamento municipal nos próximos anos se a mudança for aprovada?

Classificação do Plenário: () Adequada | ()
Adequada com Condicionantes | () Arriscada

1.9 FECHAMENTO DO ENCONTRO

AO FINAL, VOCÊ DEVE TER

- Compreendido por que o zoneamento existe em Ouro Preto.
- Entendido que o solo urbano é heterogêneo e exige regras diferenciadas.
- Identificados os principais parâmetros que estruturam o desenho da cidade.
- Percebido que mudanças em uso e ocupação do solo produzem efeitos territoriais, ambientais e fiscais concretos.



QUESTÕES PARA DEBATE

1. Por que o zoneamento não pode ser tratado apenas como mapa técnico?
2. De que maneiras os parâmetros urbanísticos influenciam a vida urbana concreta?
3. O que ocorre quando uma zona recebe usos incompatíveis com sua infraestrutura?
4. Como diferenciar uma alteração legítima de outra que transfere custos futuros ao município?
5. Por que a leitura territorial por distritos é tão importante para a atuação legislativa?

QUESTÕES PARA FIXAÇÃO

Julgue os itens como certo (C) ou errado (E), de acordo com o que está no material. Serão corrigidas no início do próximo dia de treinamento. Se não responderam, dediquem 10 minutos para isso e façam uma recapitulação antes do encontro.

1. O solo urbano de um município é homogêneo, o que significa que todas as regiões da cidade possuem a mesma capacidade de receber construções, infraestrutura e adensamento populacional.
2. No caso específico de Ouro Preto, a Função Social da Propriedade Urbana está diretamente vinculada ao respeito, proteção e preservação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.
3. O Macrozoneamento e o Zoneamento operam na mesma escala: ambos servem para detalhar os recuos, os afastamentos e o tamanho exato dos cômodos internos de um edifício.
4. Na Sede de Ouro Preto, o foco do zoneamento envolve a gestão das Zonas de Intervenção Especial (ZIE) em áreas de encosta, exigindo análises geotécnicas rígidas para a mitigação de riscos geológicos.
5. As regras de zoneamento estabelecidas para a sede urbana devem ser

aplicadas de forma idêntica e generalizada em todos os distritos (como Cachoeira do Campo e Antônio Pereira), pois as dinâmicas territoriais e econômicas do município são uniformes.

6. O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice que define o percentual da base do lote que pode ser coberta pela projeção da edificação, enquanto a Taxa de Ocupação (TO) mede o total de metros quadrados que se pode construir, somando todos os pavimentos.

7. A Taxa de Permeabilidade (TP) define o percentual mínimo do lote que deve permitir a infiltração da água da chuva, sendo um parâmetro essencial para evitar a sobrecarga das galerias pluviais públicas e prevenir alagamentos.

8. Em Ouro Preto, se um projeto de lei municipal que altera o gabarito ou os recuos de uma zona urbana colidir com as normas de preservação do entorno tombado ditadas pelo IPHAN, deve prevalecer a norma mais restritiva.

9. A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) organiza a forma da cidade, regulando do lote para fora, não competindo a ela adentrar o interior dos edifícios para normatizar o layout interno, que é atribuição do Código de Obras.

10. Empreendimentos classificados como Polos Geradores de Viagem (PGV) podem ter sua aprovação condicionada à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), como medida preventiva para avaliar e mitigar impactos no sistema viário local.

Espaço reservado para anotações: _____





Revisão do
**Plano Diretor
de Ouro Preto**

Câmara Municipal de Ouro Preto

Gabário do Encontro 1: 1-E, 2-C, 3-E, 4-C, 5-E, 6-E, 7-C, 8-C, 9-C,
10-C.



Revisão do

Plano Diretor de Ouro Preto

Câmara Municipal de Ouro Preto



Revisão do
**Plano Diretor
de Ouro Preto**

Câmara Municipal de Ouro Preto

ENCONTRO 2 – INFRAESTRUTURA, RESTRIÇÕES SUPRAMUNICIPAIS E FISCALIZAÇÃO

Vereador, este segundo encontro mostra que o Plano Diretor e as leis de uso do solo precisam dialogar com faixas de domínio de rodovias e ferrovias, áreas de preservação permanente e unidades de conservação, além das normas de proteção do patrimônio cultural federal e estadual (IPHAN e IEPHA).

O objetivo é que o vereador reconheça os limites do poder municipal: há zonas do território em que, mesmo que a Câmara aprove uma regra permissiva, a lei superior impede a construção ou condiciona a ocupação a critérios técnicos muito rígidos. Planejar com responsabilidade significa incorporar essas barreiras desde a elaboração da norma, evitando leis inconstitucionais, ilegais ou simplesmente inaplicáveis.

OBJETIVOS

- Identificar como faixas de domínio, APPs/unidades de conservação e perímetros de tombamento interferem no solo municipal.
- Diferenciar o que o zoneamento pode decidir sozinho e o que depende de normas federais/estaduais (ambientais e culturais).
- Compreender que capacidade de fiscalização e orçamento também fazem parte da viabilidade da lei.
- Exercitar a leitura de textos “suspeitos”, que ignoram essas restrições e tendem a ser derrubados ou nunca aplicados.



ATENÇÃO

O Plano Diretor e as leis de uso do solo precisam se harmonizar com rodovias, ferrovias, linhas de transmissão, áreas de preservação permanente (APPs) e o patrimônio tombado federal. Planejar com responsabilidade significa reconhecer esses limites para evitar a aprovação de leis municipais ilegais ou inaplicáveis.

ENTENDENDO E DESMISTIFICANDO O CONCEITO DE BARREIRAS

O município é atravessado por diferentes tipos de barreiras que impõem restrições que não podem ser afastadas pela lei local:

- Faixas de domínio de rodovias e ferrovias: áreas contíguas às estradas e linhas férreas, sob controle federal ou estadual, nas quais construções privadas são proibidas ou severamente limitadas por segurança e normas de concessão. Autorizar loteamentos, REURB ou ocupações nessas faixas produz leis que não podem ser cumpridas e empreendimentos sujeitos à demolição ou embargo.

ENTENDENDO

Câmara Municipal de Ouro Preto

- A faixa de domínio protege a função rodoviária e a segurança viária.
- Em regra, uma faixa de domínio é de propriedade ou posse da União, Estado ou concessionária responsável pela rodovia/ferrovia, e não do município.
- Pode haver mudança de uso e até integração da faixa de domínio a uma via urbana municipal, mas isso não é automático nem unilateral: depende de decisão e ato formal e ajuste de responsabilidades (adequação, manutenção, sinalização, fiscalização de trânsito);
- Mesmo sem “virar” via municipal, entretanto, o DNIT ou o DER podem autorizar ocupações pontuais da faixa de domínio (acessos, travessias, redes de infraestrutura, ciclovias, passagens urbanas), mediante projeto e anuência.

DESMISTIFICANDO

- Portanto, o município não decide sozinho transformar faixa de domínio em via urbana municipal; isso se dá por acordo e ato formal do ente rodoviário.
- Uma faixa de domínio é medida a partir do eixo da rodovia ou da ferrovia, para cada lado.
- A largura total da faixa de domínio varia de rodovia para rodovia: há exemplos entre 40 e 100 metros (20 a 50 m para cada lado) e casos com cerca de 70 m (35 m para cada lado), sempre definidos situação por situação.
- Além da faixa de domínio, a Lei Federal 6.766/1979, com alteração da Lei 13.913/2019, exige uma faixa não edificável adicional de 15 metros de cada lado, após o limite da faixa de domínio. Essa faixa pode ser reduzida por legislação municipal até o mínimo de 5 metros de cada lado, se o Plano Diretor e demais leis urbanísticas assim dispuserem.

- **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APPS) E UNIDADES DE CONSERVAÇÃO (UC):** margens de cursos d'água, topos de morro, encostas e áreas protegidas por legislação ambiental, muitas vezes inseridas em sistemas de unidades de conservação estaduais ou federais. A lei municipal deve respeitar recuos, restrições de uso e exigências de licenciamento ambiental, sob pena de nulidade e responsabilização.

ENTENDENDO

- As APPs e unidades de conservação protegem função ambiental e segurança hidrogeológica definidas pelo Código Florestal (Lei 12.651/2012).
- “APP é aquela parte do território que a lei já considera frágil por natureza: margem de rio, nascente, encosta muito inclinada, topo de morro, vereda, manguezal etc. Nessas áreas, o padrão é proteção e uso muito restrito; não são lugares ‘propícios’ para expansão urbana, loteamento ou REURB sem estudar risco e licenciamento.”



- APP não é “só mais uma zona no mapa”; é uma barreira/faixa protegida por lei federal e estadual, que o zoneamento municipal precisa respeitar.
- Prestar atenção se o zoneamento proposto autoriza ocupação ou regularização que desconsidere as exigências de licenciamento ambiental em uma APP.

DESMISTIFICANDO

- A Área de Preservação Permanente (APP) não deve ser considerada sinônimo de Unidade de Conservação. A APP (Área de Preservação Permanente) é uma classificação estabelecida pelo CF. Por sua vez, a Unidade de Conservação (UC) refere-se a um território protegido pela Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC - Lei 9.985/2000). Esta lei apresenta categorias diversas e normas de uso que oscilam entre proteção integral e uso sustentável.
- “Portanto, as Áreas de Preservação Permanentes (APPs) não podem ser edificadas, enquanto todas as Unidades de Conservação (UCs) podem ser habitadas e utilizadas.” Na realidade, as APPs são mesmo restritas, e as UCs são classificadas em duas categorias: Proteção Integral e Uso Sustentável.
- “Caso uma cidade necessite de expansão, a Câmara pode flexibilizar a Área de Preservação Permanente (APP) ou permitir maior utilização em Unidades de Conservação (UC) por meio de legislação local.” Verdade: APP e UC são áreas protegidas territorialmente por normas federais e estaduais. A legislação municipal pode especificar, complementar e regular o uso do espaço urbano, porém não é permitido que contrarie as diretrizes superiores; prevalece a norma mais rigorosa em defesa do meio ambiente, conforme estipula a Constituição.

- **Patrimônio histórico e cultural – IPHAN e IEPHA:** em Ouro

Preto, perímetros tombados, áreas de entorno e zonas de influência protegidas estabelecem limites para gabarito, volumetria, implantação de projetos e intervenções em paisagem. Portarias e atos normativos desses órgãos definem critérios de preservação e impacto aceitável, que a lei municipal não pode ignorar.

ENTENDENDO

- Não adianta aprovar gabarito, recuo ou REURB em área de entorno tombado se isso conflitar com as diretrizes de IPHAN/IEPHA; a norma mais restritiva de proteção prevalece;
- Muita atenção tem que ser dada à ambiência: o conjunto de características do entorno do bem tombado. É tão sério que pode fazer com que Ouro Preto perca as características que lhe tornaram Patrimônio da Humanidade, sem sequer demolir um casarão, mas construir com índices urbanísticos inadequados;
- O tombamento (Decreto-Lei 25/1937) é o instrumento jurídico para reconhecer e proteger bens culturais, como imóveis e paisagens. A União (IPHAN), o Estado (IEPHA) e o Município podem proteger bens conforme seu interesse.
- O bem tombado é registrado em “Livros do Tombo” e fica sob fiscalização contínua.
- Proteção imaterial (registros): IEPHA e IPHAN também registram práticas e saberes, mas, para o Plano Diretor, o impacto mais direto vem mesmo dos imóveis, conjuntos e paisagens tombados, respectivos zoneamentos e índices urbanísticos propostos.

Câmara Municipal de Ouro Preto



DESMISTIFICANDO

- “As regras do IPHAN e do IEPHA valem só para o centro histórico de Ouro Preto.” Realidade: distritos também podem ter igrejas, capelas, conjuntos, praças, pontes, ruínas e paisagens protegidas em nível federal, estadual ou municipal. Nesses lugares, as mesmas lógicas de tombamento e ambiência se aplicam: altura, volumetria, recuos, materiais e traçado urbano devem respeitar as diretrizes de proteção.
- “Então não pode mais mexer em nada.” Na verdade, intervir em um bem tombado não implica que ele não possa ser alterado, mas sim que é necessário seguir critérios específicos para sua manutenção.

O CASO DE OURO PRETO

Além das restrições externas, muitas leis urbanas fracassam porque exigem controles sofisticados em áreas sensíveis sem que o município tenha estrutura de fiscalização mínima: equipe treinada, veículos, instrumentos de medição, tecnologias de monitoramento e orçamento dedicado.

Câmara Municipal de Ouro Preto

EXEMPLO PRÁTICO

A prefeitura propõe emenda proibindo novas construções informais em zonas de encosta e impondo controle rígido de ruído e poluição nos distritos minerários.

O vereador deve ressaltar: “A intenção é excelente, mas como a prefeitura vai fazer valer isso? Sem fiscais capacitados, drones para varredura de encostas, medidores de ruído e vibração, equipamentos de proteção e integração entre secretarias?”

PARA PENSAR

“Ao propor restrições severas em áreas de risco ou de proteção, o texto da lei prevê minimamente a capacidade institucional necessária para fiscalizar?” Ou mais: “essa diretriz possui rigidez excessiva?”

FONTES DE CUSTEIO E INSTRUMENTOS RETRIBUTIVOS

Para sustentar fiscalização e ordenamento em áreas sensíveis, o Plano Diretor pode instituir fontes próprias de recursos, articuladas com instrumentos retributivos e de parceria:

1. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano: conta bancária específica que centraliza os recursos do solo urbano.
2. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e Alteração de Uso (OOAU): as contrapartidas financeiras pagas pelos incorporadores que constroem acima do coeficiente básico alimentam o fundo, financiando mapeamentos geotécnicos e planos setoriais.
3. Consórcio Imobiliário: Permite que o município urbanize glebas ociosas em parceria com proprietários privados, recebendo lotes estruturados como pagamento pelas obras de infraestrutura.

PARA LEMBRAR

É preciso pensar quem paga pela fiscalização, pelos estudos, pelas obras corretivas e pelos reassentamentos necessários para viabilizar a letra da lei.



PARA PENSAR

Seguem exemplos de textos legislativos “suspeitos”, que a Câmara

deve saber identificar:

Zona residencial periférica poderá se expandir livremente ao longo das margens da rodovia estadual”: o problema é ignorar as faixas de domínio e recuos obrigatórios; a solução é exigir que o texto demarque explicitamente os limites definidos por DNIT, DER ou órgão equivalente, sob risco de autorizar construções ilegalmente posicionadas.

“Fica proibido o descarte de efluentes e o ruído acima do permitido nas zonas industriais rurais”: a intenção é correta, mas o texto precisa apontar qual lei ambiental superior define os padrões, quais secretarias irão atuar em conjunto e que cronograma de aquisição de equipamentos e capacitação está previsto. Sem isso, a norma é mais um enunciado retórico.

O que o vereador deve fazer é sugerir a modificação do texto. O município deve demarcar expressamente os recuos obrigatórios das faixas de domínio estipuladas pelos órgãos supramunicipais (como DNIT ou DER), sob pena de gerar construções ilegais passíveis de demolição judicial futura e problemas para a casa legislativa.

VALE LEMBRAR

- A diretriz está ligada a orçamento público?
- Existe órgão executor definido?
- Há cronograma mínimo de implementação?
- A lei exige decreto futuro para tudo que é essencial?
- A fiscalização legislativa aparece como parte da arquitetura da norma?

OFICINA: CONECTANDO RESTRIÇÃO, PROBLEMA, RECURSO E TEMPO

Vimos no primeiro módulo três etapas: identificar o problema territorial, encontrar a solução no prognóstico e questionar como essa solução será financiada e implementada. A oficina deste encontro tem o objetivo de conectar problema, norma, recurso, tempo e responsabilidade institucional.

PRATICANDO

1. Identificar o problema territorial no diagnóstico (risco, falta de saneamento, conflito com patrimônio).
2. Localizar a diretriz correspondente no prognóstico.
3. Perguntar se a área está em faixa de domínio, APP, unidade de conservação ou perímetro de tombamento (IPHAN/IEPHA).
4. Verificar se a solução proposta é autoaplicável ou depende de regulamentações vagas.
5. Checar fonte de recurso, órgão executor e cronograma.
6. Decidir se a proposta pode ser aprovada, precisa de emenda ou demanda complementação técnica.

FECHAMENTO DO MÓDULO

O fechamento do encontro deve retomar a ideia de que o Plano Diretor só cumpre sua função quando articula diagnóstico, instrumento e fonte de recurso. Essa é a síntese do módulo: o urbanismo não se esgota na lei, e a lei não se sustenta sem capacidade de execução.

AO FINAL, VOCÊ DEVE TER COMPREENDIDO QUE

- O Plano Diretor só é eficaz quando articula diagnóstico, instrumentos e fonte de recurso dentro dos limites impostos por leis superiores;



- Restrições territoriais – faixas de domínio, APPs, unidades de conservação e perímetros de tombamento – são parte inseparável da leitura urbanística em Ouro Preto;
- Capacidade institucional de fiscalização não é detalhe, mas condição para que as proibições e condicionantes funcionem de fato.

QUESTÕES PARA DEBATE

1. O que acontece quando a Câmara aprova regra sem órgão executor?
2. Como a fiscalização legislativa evita a inefetividade da política urbana?
3. Na sua leitura, qual é hoje o maior risco em Ouro Preto: aprovar leis que ignoram as restrições de IPHAN/IEPHA e APPs, ou aprovar regulamentos corretos em tese, mas sem qualquer chance real de fiscalização e execução?

Julgue os itens a seguir, assinalando CERTO (C) ou ERRADO (E), conforme o conteúdo exposto no material:

1. O zoneamento municipal possui soberania absoluta sobre o território, o que permite à lei municipal autorizar edificações privadas dentro de faixas de domínio de rodovias federais e ferrovias.
2. Conforme o material de referência, o fortalecimento da capacidade institucional da fiscalização urbana inclui treinamentos periódicos dos servidores e a interação coordenada entre as secretarias municipais.
3. Para a gestão eficaz das Zonas de Intervenção Especial (ZIE), o plano define o uso de ferramentas técnicas, como análises geotécnicas detalhadas e o estabelecimento de parâmetros para a estabilização das áreas.
4. Equipamentos tecnológicos como drones, veículos de fiscalização, medidores de ruído/vibração e aparelhos de medição de poluentes atmosféricos são dispensáveis para a aplicação prática do Código de Posturas e da LUOS.

5. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento urbano retributivo cujas receitas podem alimentar o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para financiar o ordenamento territorial.

6. Em Ouro Preto, qualquer plano de expansão urbana ou regularização fundiária localizado dentro de perímetros protegidos ou de amortecimento histórico necessita respeitar estritamente as condicionantes e gabaritos ditados pelo IPHAN.

7. O Consórcio Imobiliário é uma ferramenta de intervenção que permite ao município afastar o mercado imobiliário e proibir o uso privado da terra em todo o território urbano.

8. Uma lei urbana municipal que estabelece punições ao ruído e à poluição industrial, mas não prevê a infraestrutura básica de fiscalização (como decibelímetros e EPIs), corre o risco de se tornar ineficaz e meramente retórica.



Revisão do
**Plano Diretor
de Ouro Preto**

Câmara Municipal de Ouro Preto

ENCONTRO 3 - ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL, ZEIS E REURB

Este encontro aprofunda o olhar prático sobre Ouro Preto a partir do diagnóstico e do prognóstico produzidos para a revisão do Plano Diretor. A leitura central é estritamente territorial: áreas subutilizadas, ocupações consolidadas sem segurança jurídica, sede histórica com regras específicas e regiões marcadas por carências graves de infraestrutura.

A legislação urbanística costuma tratar ocupações informais apenas como “problema a ser removido”. Aqui, o objetivo é que o Legislativo aprenda a distinguir claramente problemas patrimoniais, fundiários, ambientais e de infraestrutura, evitando leis genéricas que não enxergam a complexidade real do município.

OBJETIVOS DO ENCONTRO

- Ler trechos do diagnóstico e do prognóstico voltados para áreas subutilizadas e regularização fundiária.
- Entender por que a sede histórica exige tratamento territorial específico, diferente dos demais distritos.
- Distinguir regularização fundiária, urbanização física e preservação patrimonial.
- Identificar quais elementos precisam ser transformados em regra no Plano Diretor (ZEIS, diretrizes de REURB, parâmetros diferenciados).

O QUE O DIAGNÓSTICO MOSTRA

A leitura do diagnóstico não pode ser negligenciada, uma vez que os conflitos que surgem anos após em audiências e na mídia geralmente estão previamente indicados no diagnóstico. O diagnóstico descreve Ouro Preto como um município de alta complexidade territorial: sede



protegida por normas de patrimônio, distritos com forte desigualdade de infraestrutura, áreas ambientalmente frágeis e encostas com ocupações consolidadas sem segurança jurídica.

ÁREAS SUBUTILIZADAS E FUNÇÃO SOCIAL

Um achado relevante do diagnóstico é a presença de áreas subutilizadas na sede e nos distritos. Essa situação é relevante para o legislador, pois indica que o município tem solo disponível, mas não necessariamente utilizado de acordo com o interesse comum.

Uma área com infraestrutura ociosa apresenta um problema que vai além do imobiliário. Trata-se de aspectos territoriais, fiscais e urbanísticos. A cidade financia a rede, mas não obtém o uso social desejado.

A leitura do trecho sobre áreas subutilizadas é clara: se o território possui infraestrutura, mas o solo é improdutivo socialmente, o município enfrenta um problema de ordenamento e função social da propriedade.

Revisão do

Ouro Preto

Câmara Municipal de Ouro Preto

Em Ouro Preto, a expansão desordenada nas periferias convive com áreas centrais que poderiam ter uma função urbana mais intensa. Na linguagem legislativa, isso permite instrumentos para promover o uso correto do solo.

EXEMPLO PRÁTICO

Imagine a seguinte situação em que um vereador argumenta que, diante da falta de lotes, o município deve expandir perímetro urbano e abrir novas ruas nos distritos. O técnico contra-argumenta: os estudos apontam muitas áreas vazias na sede e nos distritos, já servidas por asfalto, água e luz.

Note que expandir sem usar o que já existe desperdiça dinheiro público, pois a prefeitura leva infraestrutura cada vez mais longe enquanto o centro permanece ocioso.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO DEMANDA PRIORITÁRIA (REURB)

O diagnóstico trata a regularização fundiária da ocupação irregular como demanda prioritária para o planejamento municipal. REURB não se resume à entrega de títulos; envolve medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais voltadas a incorporar núcleos informais consolidados ao ordenamento territorial e à titulação de seus moradores.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- Regularização jurídica: cadastro, levantamento territorial, análise jurídica e emissão da certidão de regularização fundiária (CRF).
- Urbanização física: obras de saneamento, pavimentação, contenção de encostas e melhoria das condições de habitabilidade.

A regularização fundiária requer, portanto, diversas etapas: levantamento territorial, demarcação de limites, análise jurídica, registro cadastral, articulação urbanística e, em numerosas situações, infraestrutura.

DESMISTIFICANDO

“Regularizar ocupação é só dar papel de propriedade”: não. Regularizar sem urbanizar mantém vulnerabilidades.

“Toda ocupação antiga em área histórica deve ser regularizada onde está”: há casos em encostas com risco geotécnico grave ou conflito direto com patrimônio arqueológico e histórico em que a lei exige contenção, restrição ou reassentamento seguro, não permanência automática.

Modalidades de REURB: Social (S) e Específica (E)

A legislação federal divide a regularização em duas modalidades:

- **REURB-S (Social):** voltada à população de baixa renda, com isenção de custas cartorárias e taxas no primeiro registro. O município ou



operador público assume os custos de projetos, estudos e obras essenciais. Em muitos planos, essas áreas são demarcadas como ZEIS, permitindo adaptações de parâmetros construtivos para viabilizar melhorias.

- **REURB-E (Específica):** destinada a situações que não se enquadram como baixa renda (como condomínios e loteamentos de padrão médio ou alto). Os beneficiários arcam com estudos técnicos, projetos e obras de infraestrutura, e não há isenção obrigatória de taxas de registro.

Atenção para a exceção, a REURB consolidada:

- Há um marco temporal para que um núcleo seja enquadrado nos ritos simplificados da lei: ele precisa estar consolidado até 22 de dezembro de 2016. Ocupações posteriores seguem regras gerais de fiscalização e ordenamento, não podendo ser automaticamente tratadas como REURB consolidada.

Assim sendo, normalmente, para fiscalizar ou propor emendas no Plano Diretor, o vereador precisa entender que a REURB-S e E segue etapas rigorosas:

Câmara Municipal de Ouro Preto

DESMISTIFICANDO

- “Regularizar uma ocupação irregular significa apenas dar o papel de propriedade para o morador.” Desmistificando: regularizar sem urbanizar mantém a população na precariedade. O material deixa claro que a regularização prioritária exige levantamento, análise jurídica e, fundamentalmente, ações de melhoria de infraestrutura e habitabilidade.
- “Demarcar uma área como ZEIS desvaloriza a região.” Desmistificando: pelo contrário. A ZEIS institui o perímetro legal para que o poder público consiga investir recursos públicos em saneamento, pavimentação e serviços sociais, integrando a comunidade informal à cidade formal.
- “Qualquer moradia antiga em área histórica deve ser regularizada no local. Não é bem assim: se a moradia estiver localizada em um ponto de risco geotécnico grave e não mitigável (risco de desabamento de encosta) ou se causar a destruição direta de patrimônio arqueológico e histórico tombado, a legislação impõe a contenção, restrição ou o reassentamento seguro daquela população.”

Câmara Municipal de Ouro Preto

SEDE HISTÓRICA E PATRIMÔNIO

No caso de Ouro Preto, a regularização em áreas consolidadas tem um desafio adicional: coexistir com as regras de proteção da sede histórica e dos perímetros tombados. Isso significa que:

- Algumas soluções possíveis em outros municípios (como aumentos de gabarito ou ocupação intensiva em encostas) podem ser vetadas aqui por IPHAN e IEPHA;
- Projetos de REURB e ZEIS em áreas de entorno tombado precisam de alinhamento prévio com diretrizes de preservação cultural, não podendo ser desenhados apenas à luz do interesse local.

A oficina enfatiza que o Plano Diretor deve articular três preocupações: inclusão urbana, segurança geológica e proteção do patrimônio cultural. Nenhuma dessas dimensões pode ser ignorada.



PARA PENSAR

Uma política de regularização em área histórica deve responder a uma pergunta adicional: a solução proposta preserva o patrimônio e, ao mesmo tempo, produz segurança jurídica e habitabilidade? Se a resposta for não, a lei ainda está incompleta.

O diagnóstico mostra que uma das maiores falhas em política urbana é deixar áreas irregulares sem resposta por tempo demais. A inércia faz com que o problema cresça, se consolide e se torne mais caro de resolver. O Legislativo precisa, portanto, transformar o diagnóstico em norma que organize o caminho da regularização, em vez de apenas registrar a existência do problema.

EXEMPLO PRÁTICO

Uma ocupação consolidada na sede histórica pode demandar solução jurídica e urbanística distinta de uma ocupação recente em área de expansão. O critério decisivo não é apenas o fato de haver moradia, mas o modo como a solução afeta patrimônio, paisagem e permanência social.

Câmara Municipal de Ouro Preto

O QUE O MATERIAL PEDE DA CÂMARA

O texto de referência diz que o vereador precisa saber distinguir “problema patrimonial, problema fundiário, problema ambiental e problema de infraestrutura”. Essa distinção é essencial para evitar respostas genéricas que tratem tudo como se fosse a mesma coisa.

O material também aponta para a necessidade de “ações de melhoria de infraestrutura e das habitabilidades nas áreas ocupadas por população de baixa renda”. Essa frase é importante porque liga o tema fundiário à dimensão social concreta do território.

O VEREADOR PRECISA OBSERVAR

- Se a área está consolidada ou é ocupação recente.
- Se a resposta deve ser regularização, contenção, reassentamento ou urbanização.
- Se a solução protege o patrimônio histórico.
- Se o texto do Plano Diretor dá critérios claros ou apenas enuncia intenções.

PARTICIPAÇÃO E LEGITIMIDADE

Ainda que o foco aqui seja territorial, o material de referência insiste em que o diagnóstico precisa combinar leitura técnica e leitura comunitária. Isso vale também para a regularização fundiária, porque a experiência dos moradores ajuda a identificar permanências, conflitos e prioridades que nem sempre aparecem no mapa técnico.

Por isso, a Câmara deve perguntar não só “o que o diagnóstico diz?”, mas também “o que ele faz com o território real?”. Essa é a ponte entre documento e decisão legislativa.

PARA PENSAR

Se a população vive a ocupação como permanência consolidada, mas o texto legislativo trata a área apenas como irregularidade a ser removida, há um desencontro entre leitura técnica, leitura social e resposta normativa.

O vereador precisa atentar que a Lei Federal de REURB flexibiliza normas urbanísticas (como tamanhos mínimos de lotes previstos na Lei Lehmann), mas não anula a proteção à vida e ao patrimônio histórico:

- Núcleos informais em áreas propensas a deslizamentos requerem um Estudo Técnico de Situação de Risco, conforme a REURB. Se o laudo indicar risco grave sem possibilidade de mitigação por obras, a lei federal proíbe a regularização, exigindo o reassentamento da população para proteger vidas.



- Em Ouro Preto, PRUs que afetem o Centro Histórico ou zonas de amortecimento necessitam de aprovação do IPHAN. A abertura de vias ou alteração de fachadas para regularização não pode descaracterizar a paisagem colonial que confere a Ouro Preto o título de Patrimônio Mundial.

Exercício do encontro

Na parte prática, os vereadores recebem trechos do diagnóstico e do prognóstico que tratam de:

- áreas subutilizadas;
- núcleos informais consolidados;
- demandas de regularização fundiária;
- oportunidades para delimitação de ZEIS na sede e nos distritos.

Tarefas dos grupos:

1. Identificar, no diagnóstico, exemplos de áreas subutilizadas e ocupações consolidadas sem título.
2. Localizar, no prognóstico, as diretrizes que tratam de regularização fundiária e ZEIS.
3. Distinguir propostas que só prometem títulos daquelas que incluem urbanização e melhoria de infraestrutura.
4. Apontar quais trechos deveriam se transformar em regras claras no Plano Diretor (perímetros de ZEIS, critérios de REURB-S/REURB-E, condicionantes de risco e patrimônio).

A ideia é treinar o Legislativo a “traduzir” diagnóstico em norma: não apenas reconhecer problemas, mas formular instrumentos específicos – inclusive em áreas de interesse especial.

1.8 FECHAMENTO DO ENCONTRO

AO FINAL, VOCÊ DEVE TER

- Entendido que o material de Ouro Preto fala explicitamente de áreas subutilizadas e regularização fundiária.
- Percebido que a sede histórica exige leitura territorial específica.
- Diferenciar regularização, urbanização e preservação patrimonial.
- Considerando que este encontro deve ter duração de 3 horas, não será possível antecipar o conteúdo financeiro do terceiro encontro.

Questões para Fixação

Julgue os itens a seguir, assinalando CERTO (C) ou ERRADO (E), conforme o conteúdo exposto no material:

1. A Regularização Fundiária Urbana (REURB), conforme a Lei Federal n.º 13.465/2017, é um processo exclusivamente judicial, o que significa que o município não possui autonomia administrativa para aprovar projetos ou emitir títulos de propriedade de forma direta.
2. Para que um núcleo urbano informal consolidado possa usufruir dos ritos e facilidades simplificadas previstos na Lei Federal de REURB, a legislação impõe o marco temporal de consolidação da ocupação até 22 de dezembro de 2016.
3. A modalidade denominada REURB-S (Social) destina-se a regularizar núcleos ocupados por população de baixa renda, garantindo aos beneficiários a isenção total de custas cartorárias e de taxas para o primeiro registro do imóvel.
4. Na modalidade REURB-E (Específica), aplicada a ocupações que não se enquadram como de baixa renda, cabe ao Município ou ao erário público arcar com todos os custos de estudos técnicos, projetos urbanísticos e obras de infraestrutura essencial.



5. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo máximo emitido pelo Município que, acompanhado do Projeto de Regularização Urbana (PRU) aprovado, serve como documento legal para a abertura das novas matrículas individuais no Cartório de Registro de Imóveis.

6. O instrumento da Legitimação Fundiária consiste em uma forma de aquisição originária de propriedade emitida pelo Município, permitindo que o morador se torne proprietário oficial assim que o título for registrado em cartório, sem a necessidade de um processo judicial prévio de usucapião.

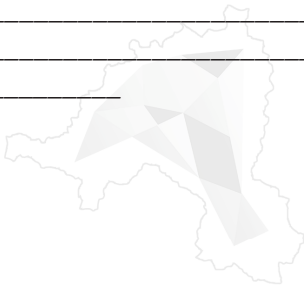
7. De acordo com a legislação federal, a infraestrutura essencial de um núcleo regularizado pode desconsiderar o escoamento de águas pluviais (drenagem) e a rede de esgotamento sanitário, desde que haja fornecimento de energia elétrica domiciliar.

8. O Plano Diretor de Ouro Preto deve instituir e demarcar as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como a ferramenta urbanística adequada para delimitar perímetros de REURB-S, permitindo a flexibilização de parâmetros construtivos para viabilizar as melhorias nas comunidades vulneráveis.

9. No caso de núcleos informais situados em áreas de encosta com suscetibilidade a deslizamentos de terra, a REURB exige um Estudo Técnico de Situação de Risco. Se o laudo apontar risco grave não mitigável, a regularização no local é proibida por lei, impondo-se o reassentamento seguro dos moradores.

10. Em Ouro Preto, em razão da autonomia municipal e dos instrumentos da Lei de REURB, o Projeto de Regularização Urbana (PRU) em áreas de entorno tombado dispensa qualquer tipo de anuência prévia ou alinhamento com as diretrizes do IPHAN.

Espaço reservado para anotações (reservar um espaço de rascunho ao final de cada encontro): _____



Revisão do

Plano Diretor de Ouro Preto

Câmara Municipal de Ouro Preto

Gabarito do Encontro 3: 1-E, 2-C, 3-C, 4-E, 5-C, 6-C, 7-E, 8-C, 9-C, 10-E.



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.

Câmara Municipal de Ouro Preto

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 KUBITSCHKE

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