

**Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

**NOTA TÉCNICA nº 42/2013**

**I. Município:** São Tomé das Letras

**II. Objetivos:** Análise do Plano Diretor de São Tomé das Letras.

**III. Metodologia:**

O presente documento foi elaborado baseando-se na análise da Lei Complementar nº 05/2011 – Plano Diretor do Município de São Tomé das Letras e teve como objetivo avaliar se o conteúdo mínimo definido para Planos Diretores esta presente na referida Lei.

Trata-se de uma análise preliminar uma vez que a elaboração do Plano Diretor é realizada por uma equipe multidisciplinar, com conhecimento profundo das características e necessidades do município em estudo.

Foi utilizado como referência o *check list* elaborado pela Coordenadoria Estadual das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo.

**IV. Considerações Preliminares:**

Em fevereiro de 2010 foi encaminhada a esta Promotoria o Projeto de Lei Complementar nº 01/2010 que instituía o Plano Diretor do Município de São Tomé das Letras.

Em 22 de setembro de 2010, foi elaborado parecer nº 07/2010 referente ao Plano Diretor supra citado, assinado pelo senhor Sandro Veríssimo Oliveira Miranda, Superintendente de Desenvolvimento Regional da SEDRU que teceu algumas considerações e sugeriu adequações ao documento.

Em 09 de novembro de 2010 foi elaborada a Nota Técnica GAP nº 181/2010 pela Diretoria de Conservação e Restauro do Iepha que indicou medidas para aperfeiçoamento do Plano Diretor.

Em 27/07/2011 foi encaminhado a esta Promotoria cópia da Lei Complementar nº 05/2011 que institui o Plano Diretor de São Tomé das Letras, o qual passaremos a analisar.

**V. Análise Técnica**

A Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, determina que os municípios elaborem seu Plano Diretor, define os critérios de obrigatoriedade e fixa o prazo limite para sua aprovação. Previsto na Constituição de 1988 e aprovado em 2001, objetiva regular o uso do solo urbano em prol do bem coletivo, através de um conjunto de leis urbanísticas que atenda toda a população.

O Estatuto da Cidade apresenta os instrumentos para a gestão democrática da ocupação do solo urbano, que devem ser regulamentados através do Plano Diretor, de modo a fazer cumprir a “função social da propriedade”. O Plano Diretor é instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e deverá abranger todo o território do município e ser aprovado por lei municipal após um processo de discussão com a comunidade local, incluindo ampla divulgação, audiências públicas e debates, garantidos pelos poderes Executivo e Legislativo.

## Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Em análise ao Plano Diretor de São Tomé das Letras, Lei Complementar nº 05/2011, encaminhado a esta Promotoria, verificamos:

1 – O Plano Diretor não prevê a instituição de ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.

**Sugestão: Sugere-se a delimitação destas áreas para o cumprimento da “função social da propriedade”, e na busca da democratização do acesso a terra.**

2 – O Plano Diretor não prevê a demarcação dos territórios ocupados por comunidades tradicionais (indígenas, quilombolas, ribeirinhas, extrativistas).

**Sugestão: Caso algum trecho do município seja ocupado por estas comunidades, as áreas deverão ser delimitadas, de modo a garantir seus direitos.**

3 – O Plano Diretor não define as ADEs – Áreas de Diretrizes Especiais

**Sugestão: Deverão ser definidas as ADEs na busca de valorizar as áreas referenciais para a população e que possuem características que mereçam cuidados especiais. Esse mecanismo urbanístico é considerado um “sobrezonamento”, ou seja, a área, de acordo com essas leis, tem um zoneamento, cujas regras tem que ser seguidas, mas recebe uma outra delimitação de uma ADE, com regras normalmente mais restritivas, que preponderam sobre as primeiras. Exemplo: ADE centro histórico, ADE Parque Municipal Antonio Rosa e entorno, etc.**

4 – Não é definido no Plano Diretor o lote mínimo nem as testadas mínimas. É informado que as diretrizes para a expansão urbana e as normas para o parcelamento, o uso e a ocupação do solo são expressas, respectivamente, nas Leis de Perímetro Urbano e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Tomé das Letras, as quais não tivemos acesso.

**Sugestão: Na inexistência destas leis, sugere-se a definição de dimensões mínimas de lotes e testadas para ordenação do espaço urbano.**

5 – Quanto ao Zoneamento, verifica-se que é criada a Zonas de Proteção Ambiental, Paisagística e Histórica – ZPAHP, que inclui conjuntos arquitetônicos, parques, áreas de proteção ambiental, cachoeiras e grutas, entre outros; locais estes que possuem características específicas, portanto demandam ações diferenciadas conforme suas características.

**Sugestão: Fragmentação em Zona de Proteção Histórica, Zona de Proteção Ambiental e Zona de Proteção Paisagística.**

6 – O plano define que as Zonas de Expansão Urbana (ZEU) serão definidas pela necessidade do crescimento urbano regular do município e são compostas por áreas desocupadas e/ou em transformação urbana acelerada.

**Sugestão: Criar parâmetros para as ZEU que promovam desestímulo à expansão verticalizada do município, buscando preservar suas referências e marcos históricos e ambientais. Sugere-se, conforme estudo realizado pela Escola de Arquitetura da UFMG, incluir nas Zonas de Expansão Urbana as áreas de lavra desativadas.**

7 – Somente são propostos índices urbanísticos para as Zonas residenciais e industriais, sendo definido somente o número máximo de unidades e gabarito. .

**Sugestão: Na inexistência de Lei específica de Uso e Ocupação do Solo, sugere-se a definição de parâmetros urbanísticos para todos os zoneamentos, incluindo coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura máxima e afastamentos para ordenar e controlar a ocupação e utilização do espaço urbano.**

### **Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico**

8 – Nas diretrizes da Política Cultural há dois incisos com denominações diferenciadas do Conselho de Patrimônio Cultural: COMPHAST – Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico e Artístico de São Tomé das Letras e Conselho Municipal Deliberativo do Patrimônio Histórico.

**Sugestão: Definição da nomenclatura e exclusão do inciso incorreto.**

9 – Nas diretrizes da Política de Patrimônio Cultural deve enfatizar a necessidade de consulta prévia ao Iepha sobre quaisquer intervenções propostas para os conjuntos arquitetônicos e urbanísticos e da Capela Nossa Senhora do Rosário e do centro da cidade e Matriz e suas respectivas áreas envoltórias, tombados a nível estadual.

10 – Nas diretrizes da Política Cultural não há informação sobre o FUNPAC e qual é a destinação dos seus recursos.

**Sugestão: Inclusão de cláusula que defina a utilização dos recursos do FUNPAC às ações de promoção, manutenção e preservação do patrimônio cultural.**

11 – Nas diretrizes relacionadas ao sistema viário, sugere-se a inclusão de inciso prevendo a proibição e / ou controle de tráfego de veículos pesados na área do Núcleo Histórico.

12 – Deverá haver inclusão de Seção prevendo planejamento das lavras / áreas de mineração.

13 - O Plano Diretor prevê a aplicação de vários instrumentos urbanísticos, entre eles parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, transferência do direito de construir, direito de preempção, da outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas, entre outros, informando que serão criadas outras leis municipais específicas. Não foram delimitadas as áreas de aplicação destes instrumentos.

**Sugestão : As áreas para aplicação dos instrumentos elencados acima deverão ser delimitadas. O plano diretor deverá definir os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a vizinhança, a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.**

14 – O Plano Diretor define a elaboração de Leis Específicas para regular o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei de Perímetro Urbano e a utilização dos instrumentos de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, transferência do direito de construir, direito de preempção, operações urbanas consorciadas e estudo de impacto de vizinhança. Em contato com a Câmara de Vereadores, fui informada que apenas há a Lei nº 1170/08 que cria os limites da área de expansão do perímetro urbano.

**Sugestão: Elaboração das Leis complementares para melhor controle da utilização do solo urbano.**

#### **V - Encerramento:**

Estas são as considerações deste setor técnico que se coloca à disposição para o que se fizer necessário.

Belo Horizonte, 11 de abril de 2013.

Andréa Lanna Mendes Novais  
Analista do Ministério Público –MAMP 3951  
Arquiteta Urbanista – CAU 53880-9