

Entenda aqui do que se trata a "Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto" que está em andamento







O que você encontra aqui?

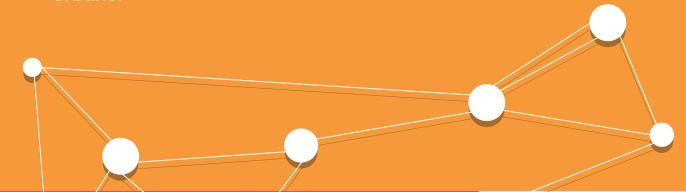
Esta cartilha vai te apresentar algumas das leis que contribuem para o desenvolvimento do território de Ouro Preto em busca de bem estar e justiça social, para você e toda a comunidade local. Estas leis, que neste processo são sete, estão em revisão ou sendo criadas, no que você já deve ter ouvido falar por aí como "Revisão do Plano Diretor de Ouro Preto".

São elas: Plano Diretor; Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo; Lei de Regularização Edilícia; Plano Diretor de Mobilidade Urbana; Código de Obras e Edificações; Código de Posturas; Lei de Regularização Fundiária.

O objetivo aqui é convidar você a entender junto com a gente a importância dessas leis: como elas influenciam nossa vida, nosso dia a dia e por que a sua participação é tão importante, tanto durante a construção das leis quanto para acompanhar se estão sendo cumpridas depois de aprovadas.

As diretrizes e propostas trazidas em cada uma das leis precisam se transformar em programas e ações práticas feitos pela Prefeitura para resolver os problemas do cotidiano e também para melhorar nossa qualidade de vida em áreas como saúde, educação, transporte, moradia, cultura, dentre outras. Chamamos essas ações de políticas públicas, que nada mais são do que soluções pensadas pelo governo para atender as necessidades e demandas da sociedade. Por isso, quando todos os moradores de Ouro Preto se envolvem com as leis e com as políticas públicas criadas a partir delas, a cidade só tem a ganhar!

Para nos ajudar a entender cada lei e cada processo envolvido, convidamos duas figuras especiais: a Dona Edilícia e o Sr. Urbano.













O PLANO DIRETOR

O que é o Plano Diretor?

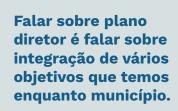
O **Plano Diretor** é uma lei criada para planejar o município para o futuro que queremos, organizando o crescimento da cidade e trazendo qualidade de vida para você, sua família, seus vizinhos, seus animais, e para as gerações que ainda virão.

Como o Plano serve para organizar o desenvolvimento da cidade, ele precisa falar de assuntos importantes como transporte, saneamento, moradia, educação, saúde, cuidado com o meio ambiente e preservação do patrimônio cultural. Ele funciona como um GUIA, parecido com um manual de instruções, que vai mostrar os caminhos a seguir para cada área da Prefeitura e ele também ajuda a criar outras leis que a cidade precisa, garantindo que todas estejam na mesma direção e com objetivos comuns.

O Plano Diretor vale para todo o município, para as áreas urbanas e também para as áreas rurais, e tem como objetivo garantir um crescimento sustentável para cada local de acordo com sua vocação, sem esquecer, é claro, que essas partes **formam um todo.**

Assim, a revisão do Plano Diretor de Ouro Preto envolve a Sede e também os 12 distritos, buscando políticas públicas integradas e que as pessoas também se sintam parte dessas políticas.









Por quê precisamos revisar?

Tente lembrar do seu distrito (ou de seu bairro, ou ainda de sua rua) 10 anos atrás... Muita coisa mudou, certo?

A cidade e os distritos, ao longo do tempo, passam por transformações na forma como crescem, como são ocupados e quais atividades acontecem, algumas surgem outras deixam de funcionar. Por isso, a lei federal define que todos os municípios precisam revisar seus Planos Diretores em um prazo máximo de 10 em 10 anos. Na prática, essa necessidade é natural, já que o Plano Diretor é um guia para o rumo que o crescimento da cidade deve tomar. Por isso, ele precisa ser ajustado de tempos em tempos para refletirmos juntos sobre a trajetória e corrigirmos a rota, quando necessário.

Como é organizado e dividido o processo?

O processo da Revisão do Plano Diretor é dividido em fases: A primeira é Preparação para o processo, com a elaboração do Plano de Trabalho que é um documento que orienta os passos do processo; a segunda é o Diagnóstico Participativo, que é uma leitura da realidade atual da cidade sob vários temas abordados no Plano Diretor: saúde, educação, moradia, transporte, meio ambiente, risco, esporte, lazer, saneamento, segurança, patrimônio, infraestrutura, etc. Essa leitura da cidade é feita tanto pela leitura da comunidade quanto pela leitura de uma equipe técnica e depois, essas leituras são agrupadas em um relatório único chamado Caderno de Diagnóstico. Feito isso e entendida a realidade atual, passamos para as Diretrizes e Propostas, que tem como objetivo apresentar respostas e caminhos para as questões levantadas no diagnóstico; a quarta é a elaboração das Minutas de Lei, quando as propostas são transformadas em leis para serem enviadas aos vereadores. Em todas as fases do processo, a participação popular é fundamental. A seguir, vamos falar mais sobre como você pode participar.



E qual é o papel da participação popular nesse processo?



Ninguém sabe melhor como é a cidade e do que ela precisa do que quem vive na cidade.

A participação popular é fundamental em todas as fases do processo para que possamos garantir que o nosso Plano Diretor reflita as nossas necessidades e a cidade que gueremos para os próximos 10 anos. As decisões tomadas no Plano afetam diretamente nosso cotidiano, por exemplo: o Plano e as outras leis podem alterar o quanto você pode construir no seu lote, pode alterar os usos permitidos perto da sua casa, pode prever áreas verdes e parques para o lazer da população, prever equipamentos para a zona rural, pode garantir terra para os mais pobres, prever melhorias nas estradas, entre outros.

Para isso, são criados momentos de participação social, que nesse processo foram organizados em: Audiências Públicas em todas as etapas do processo; Oficinas Participativas na Sede e nos distritos na etapa de Diagnóstico; e os Fóruns Participativos na etapa de Diretrizes e Propostas; e Consultas Públicas sobre os materiais, relatórios e propostas produzidos durante todo o processo.

O Plano Diretor deve ser uma construção coletiva, já que as decisões tomadas no processo afetam diretamente o cotidiano de todos. Por isso, ao final do processo de revisão, as decisões tomadas viram um PACTO entre toda a sociedade.



Todos os materiais, relatórios, mapas e documentos produzidos ficam disponíveis também no site da prefeitura para serem consultados a qualquer momento.



Nosso plano, nosso guia!

O Plano Diretor de Ouro Preto vai trazer as diretrizes e os projetos prioritários que devem ser seguidos para chegarmos à cidade que queremos e alcançarmos mais qualidade de vida e justiça social. Ele precisa apresentar também os objetivos, os prazos e as maneiras de colocá-los em prática.

O Plano Diretor é um **Plano da cidade**, definido com participação social para que sejam considerados os problemas reais e as soluções necessárias e que não fique nada de fora, mesmo as coisas boas. Ele é diferente do plano de governo, mas deve orientar como os governantes eleitos devem agir.

A Câmara de Vereadores também deve acompanhar tudo de perto, para que quando as minutas de lei forem encaminhadas, os vereadores já estejam familiarizados com as propostas e mantenham o que foi definido conjuntamente.





O plano diretor funciona sozinho?

Não! Afinal, se queremos seguir evoluindo nosso município, de que adianta termos um guia se não vamos utilizá-lo? Como já dito, as diretrizes e objetivos do Plano Diretor vão orientar a construção de outras leis que a cidade precisa, os chamados planos setoriais, que podem ser construídos nesse intervalo de 10 anos. A verdade é que o Plano Diretor não vai ter efetividade se ele não for utilizado para o que ele, de fato, é pensado para ser: um guia.

As outras seis leis que fazem parte do processo de revisão que está em andamento são alguns desses planos setoriais que podem ser criados a partir do Plano Diretor.



A seguir vamos explicar mais e melhor como cada uma delas funciona e como elas afetam a nossa vida.





LEI DE PARCELAMENTO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Sabe aquela pracinha onde você leva as crianças para brincar? Ou o mercado perto de casa que facilita sua vida? A tranquilidade de não ter uma fábrica barulhenta na sua rua? Essas são algumas das questões tratadas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

É por ela que o município tem o seu território dividido em **área urbana e área rural**. É nela também que a prefeitura delimita para onde a cidade pode crescer, ou seja, onde são as melhores áreas para construir e quais áreas devem ser evitadas, por conta do risco ou proteção ambiental, por exemplo.



Essa lei é a que organiza como os terrenos da cidade podem ser divididos, ocupados e utilizados, definindo o que pode existir em cada lugar para que a cidade cresça de forma organizada, segura e sustentável.

Essa organização é feita através de um mapa, o mapa de **Zoneamento**, que funciona como um **mapa de regras da cidade**. Ele possui várias Zonas e para cada **Zona**, existem regras específicas mostrando onde e como as construções e os vários



tipos de atividades podem acontecer. Isso porque nem todas as partes da cidade têm capacidade de crescer iguais.



O nome da lei já nos dá uma dica de 3 assuntos principais regulamentados por ela:



Primeiro a gente faz o parcelamento

como dividir um terreno grande em lotes menores, garantindo ruas, calcadas, infraestrutura completa e áreas públicas que atendam àquele bairro.

Depois vem a ocupação

até onde e como construir: altura máxima dos prédios, afastamento das nossas casas para muro do vizinho, quais características preservar, quanto de jardim devemos manter no nosso terreno para que a água da chuva possa ser absorvida pela terra, dentre outros.

E ainda, dá um uso àquele solo

o que pode funcionar em cada lugar, ou seja, quais as áreas onde pode se instalar comércio, indústria, agricultura, etc. quais usos podem existir perto da moradia quais empresas, comércios, indústrias - de acordo com níveis de barulho, poluição do ar, solo, trânsito excessivo.



PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE

No Plano de Mobilidade estamos falando de um conjunto de regras e ações que organizam como as pessoas e os veículos se movimentam pela cidade, buscando deixar seu ir e vir mais seguro, justo e sustentável para todos.

É a partir dele que precisamos promover a **integração** entre e dentro dos distritos e comunidades locais, pensando nas principais **conexões** que devem ser prioridade de obras e manutenção da Prefeitura. Um Plano de Mobilidade eficaz é feito justamente para **criar ruas mais seguras, calçadas acessíveis, ônibus** (transporte coletivo) que chegue para todo mundo - em quantidade e horários suficientes - e pensar em lugares que cabem **ciclovias**, facilitando a vida das pessoas, visto que todos nós precisamos nos deslocar todos os dias para ir ao trabalho, escola, mercado, passear, etc.



mobilidade nao é sobre carros, mas sim sobre pessoas!



Seu urbano, não é à toa que dizemos que a mobilidade é um direito básico. Todos devem ter a opção de chegar a qualquer lugar de forma segura e acessível, seja a pé, de ônibus, moto, carro ou de bicicleta, para se deslocar com facilidade pelo município!

Pois é, Dona Edilícia!
Mesmo nos distritos, que
podem parecer distantes e
separados, o plano tem
também o objetivo de
aproximar e melhorar o
acesso de todos.

Dentro e entre eles!







O Código de Obras é o conjunto de regras que orienta como a cidade deve ser construída e utilizada, sempre com foco no bem-estar coletivo. Ele não trata apenas das construções privadas, mas principalmente de como essas construções se relacionam com o espaço público.

É graças ao Código de Obras, por exemplo, que as calçadas precisam ter largura suficiente para a circulação de pedestres e cadeirantes; que os muros e fachadas respeitem alinhamentos para não invadir a rua; que as esquinas sejam livres para garantir visibilidade e segurança no trânsito; e que os acessos tenham rampas para promover a inclusão, mas sem invadir a rua!

Ou seja, mais do que regular obras particulares, o Código de Obras é uma ferramenta para organizar a convivência urbana e garantir que o crescimento da cidade preserve espaços públicos seguros, acessíveis e acolhedores para todos.





CÓDIGO DE POSTURAS

Enquanto o Código de Obras fala de "como construir", o Código de Posturas trata de "como usar e conviver" para manter a cidade funcionando bem para todos. Ele funciona como um conjunto de normas que garante uma convivência equilibrada entre moradores, comércios, empresas e o espaço público.

Na prática, ele cuida de assuntos como limpeza urbana (formas corretas de colocar o lixo para coleta), funcionamento do comércio, feiras, regras para colocar mesas em calçadas, realização de eventos, controle de ruídos, proibição de queimadas dentro da área urbana, além de normas para animais soltos em vias públicas.









LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Assim como temos leis que organizam como a cidade pode crescer, também existe uma lei que trata de um problema muito comum nas cidades brasileiras: quando famílias moram em áreas que não tem o documento oficial da sua casa ou terreno e sem luz, água, esgoto, transporte público, coleta de lixo, ruas pavimentadas.



A Regularização Fundiária - ou **REURB** busca garantir que as famílias possam viver com dignidade, tendo o reconhecimento oficial da Prefeitura e do cartório de imóveis que

aquela é a sua moradia. O que isso significa? Que o município pode agir para reconhecer oficialmente esses lugares, garantindo o direito à moradia e integrando o bairro à cidade.

Mas atenção! Não dá pra regularizar só a sua casa e do seu vizinho, precisa pegar um conjunto de casas, uma rua inteira, várias quadras...





E, como isso afeta minha vida?

- Você mora em um bairro onde nenhuma casa tem escritura?
- Onde você mora faltam serviços básicos, como luz, água encanada e coleta de lixo?
- Já ouviu falar de vizinhos que não conseguem vender ou financiar sua casa porque não têm escritura do lote?
- Ou agricultores que trabalham em terras há décadas, mas sem nenhum papel que comprove a posse?





LEI DE REGULARIZAÇÃO EDILÍCIA

Falando sobre como a cidade de fato é e todas as dificuldades que encontramos no dia a dia, sabemos que uma boa parte das casas foram construídas sem projeto.

A Lei de Regularização Edilícia é uma norma criada para permitir que as construções feitas sem aprovação ou em desacordo com a lei, tenham a chance de "colocar em dia" o projeto na Prefeitura.

Assim, é possível regularizar as casas, prédios ou reformas, desde que seja



Com a regularização, o imóvel passa a ter a documentação, o que ajuda a garantir mais segurança jurídica para o dono e também facilita a venda, o financiamento e o acesso a serviços públicos, já que o imóvel passa a estar reconhecido oficialmente.



Dona Edilícia, desculpa pela pergunta, mas o nome 'Edilícia' me parece tão... difícil! O que significa?

Ora, Sr. Urbano! 'Edilícia' vem de 'edificar', de construir! Por isso, eu entendo tão bem as dificuldades de quem constrói e reforma.

Acompanhamento e fiscalização.

Na Lei do Plano Diretor aprovada e publicada vão ficar definidos os instrumentos de gestão e aplicação do plano como os conselhos municipais, os fundos municipais. Essas informações ajudam a saber quais as instâncias procurar para cobrar a aplicação do Plano.

Além desses, a Câmara de Vereadores precisa se manter atenta ao cumprimento do que foi pactuado.

E aí, daqui a 10 anos começa tudo outra vez: vai ser hora de revisar os planos, avaliar a rota e ajustar o rumo!





E quando o Plano está pronto, o que acontece?

Agora que você já entendeu mais sobre quais são as leis que estão em revisão ou que vão ser criadas nesse processo, como elas afetam as nossas vidas e o nosso cotidiano e como a sua participação na construção é importante, vamos ver como elas viram realidade!

Lembra que a gente falou lá no início que o Plano Diretor é um GUIA... Pois bem, mesmo depois da lei aprovada na Câmara de Vereadores, é preciso acompanhar sua aplicação.

Porque só propor na lei nem sempre resolve. Isso porque a sociedade se torna um agente fiscalizador importante para cobrar de quem elegemos como representante político que suas ações estejam de acordo com o que foi pactuado pela comunidade ouro-pretana.

O Plano deve orientar os investimentos!

Os **programas prioritários** que foram pactuados tanto para o Plano Diretor, quanto nas outras seis leis que foram apresentadas precisam ser incorporados na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), na Lei Orçamentária Anual (LOA) e no Plano Plurianual (PPA) do município de Ouro Preto, para que o planejado seja executado. Só assim os projetos viram obras, programas viram ações concretas.

Os projetos prioritários das sete leis precisam acontecer ao longo dos 10 anos de vigência do Plano Diretor e do Plano Diretor de Mobilidade Urbana.

Depois desse período, é esperado que os problemas do presente tenham sido superados!



Ficha Técnica

Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2025 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Coordenação

Camila Sardinha Cecconello - Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação Letícia Aparecida de Matos Oliveira - Gerente de Desenvolvimento Urbano

Desenvolvimento

Isabelle Nascimento Machado - Diretora de Planejamento Urbano - SMDUH Letícia Aparecida de Matos Oliveira - Gerente de Desenvolvimento Urbano Patrícia Milagres Tassara de Pádua - Graduanda de Engenharia Urbana Thaís Padula Trombeta - Arquiteta e Urbanista - SMDUH

Projeto Gráfico

Patrícia Milagres Tassara de Pádua - Graduanda de Engenharia Urbana

Referências

CREA MG, 2005. Para entender o Plano Diretor.

Instituto Pólis, 2005. Se essa cidade fosse minha: Uma cartilha informativa sobre o planejamento da cidade.

Prefeitura do Recife, 2018. Caderno preliminar de propostas. Plano Diretor do Recife.

Contatos

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Telefones

(31) 3559 - 3108

(31) 3559 - 3340

Endereço

Rua Teixeira Amaral, 50 - Ouro Preto, MG, 35400-051

Funcionamento

De segunda a sexta-feira | Das 9h às 17h

E-mail

planodiretor@ouropreto.mg.gov.br

Site

www.ouropreto.mg.gov.br/planodiretorT







Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação