

# Um debut fragmentado: os 15 anos do Plano Diretor de Mariana (Minas Gerais) – 2004/2019

**Wagner Muniz**

Doutorando em Estudos Urbanos e Regionais (PPEUR) pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN. Mestre em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas pelo PPGDT na Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro – UFRRJ. Graduado em Economia pela Universidade Federal de Ouro Preto – UFOP. Tecnólogo em Conservação e Restauro de Imóveis no Instituto Federal de Educação Tecnológica de Minas Gerais – *Campus* Ouro Preto.

---

**Resumo:** O presente artigo visa analisar o Plano Diretor confeccionado para o município de Mariana (Minas Gerais), com foco em suas diretrizes urbanísticas para o ordenamento territorial. A abordagem estabelecida é fruto da dissertação defendida pelo autor,<sup>1</sup> que analisou o referido instrumento, seus institutos e sua aplicação nos primeiros 15 anos de sua vigência, ou seja, entre os anos de 2004 a 2019. Priorizou-se por demonstrar como a legislação para a gestão do solo naquela localidade foi confeccionada, o produto gerado, o exame e os reflexos de seus institutos. A análise se concentrou no eixo voltado para a ordenação urbana e ambiental do instrumento, uma vez que o Plano é constituído por duas partes, detalhou, basicamente, dois mecanismos para gestão do espaço urbano: o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o zoneamento e a região que abriga Sítios Históricos Urbanos.

**Palavras-chave:** Cidade de Mariana (MG). Plano Diretor. Instrumento Urbanístico. Legislação Urbanística. Regulação Territorial.

**Sumário:** Introdução – Uma valsa com tropeços: a confecção do Plano Diretor – O anel da debutante: o Plano Diretor e os instrumentos para a gestão territorial – Fim de festa e o debut fragmentado: pontuações sobre o Plano Diretor – Conclusões – Referências

---

## Introdução

O município de Mariana, localizado no Centro-Sul do estado de Minas Gerais, está inserido na região do Quadrilátero Ferrífero, a 14 km de Ouro Preto e a 110 km da capital do estado,<sup>2</sup> possui 1.194,208 km<sup>2</sup> de área e cerca de 55.000

---

<sup>1</sup> Dissertação defendida para o Mestrado em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, realizada com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES (Brasil) – Código de Financiamento 001.

<sup>2</sup> MARIANA. Prefeitura de Mariana. *Dossiê de Tombamento: Conjunto Paisagístico e Arqueológico Morros Santana e Santo Antônio*. Mariana, 2007, 272p. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/0BzWEne8NnkDqWkYjcWdNZl9FQm8/view>. Acesso em: 14 fev. 2017.

habitantes.<sup>3</sup> A principal fonte de renda local advém da mineração, contudo, a situação econômica marianense<sup>4</sup> ficou desestabilizada após o rompimento da barragem de rejeitos de minério da empresa Samarco (Vale/BHP Billiton).

Em novembro de 2015, o crime provocado pela Samarco destruiu por completo os subdistritos de Bento Rodrigues e de Paracatu de Baixo, devastou municípios vizinhos (Barra Longa), assolou localidades (Pedras), distritos (Camargos) e áreas rurais. A lama da barragem também alcançou outros estados (Espírito Santo) e os impactos socioambientais causados pelo lamaçal são imensuráveis.<sup>5</sup>

Mariana abriga Sítios Históricos Urbanos (SHUs). Em 1938 sua área central foi tombada pelo Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN, atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN) e o seu conjunto arquitetônico urbanístico foi erigido como Monumento Nacional, em 1945. Atualmente, são 22 bens tombados inscritos no Livro do Tombo do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, sendo 21 bens isolados e o conjunto arquitetônico urbanístico. Há ainda um bem protegido em nível estadual – o núcleo histórico do distrito de Santa Rita Durão –, e oito bens em nível municipal.<sup>6</sup>

O tombamento do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico, em 1938, que correspondia a quase toda a área urbana do Distrito Sede, acarretou consequências do ponto de vista da legitimação do município enquanto gestor de seu solo, mesmo com o IPHAN zelando pela área protegida. Como a instituição não delimitou um perímetro específico para a proteção sua atuação conteve-se na região central da Sede e em pontos isolados nos demais distritos (imagem 01). Além disso, a delimitação para a atuação do instituto serviu de subterfúgio para a gestão pública desenvolver e outorgar políticas para o uso e ocupação do solo. Enquanto o órgão protetor atuava de modo restrito à manutenção da qualidade urbanística do centro urbano da Sede, ocupado pela população detentora de maior renda, o Estado “não precisou arcar com o ônus de instalar uma estrutura de gestão urbana no município, e conseguia, via regulação do IPHAN, atender aos interesses de suas elites”.<sup>7</sup>

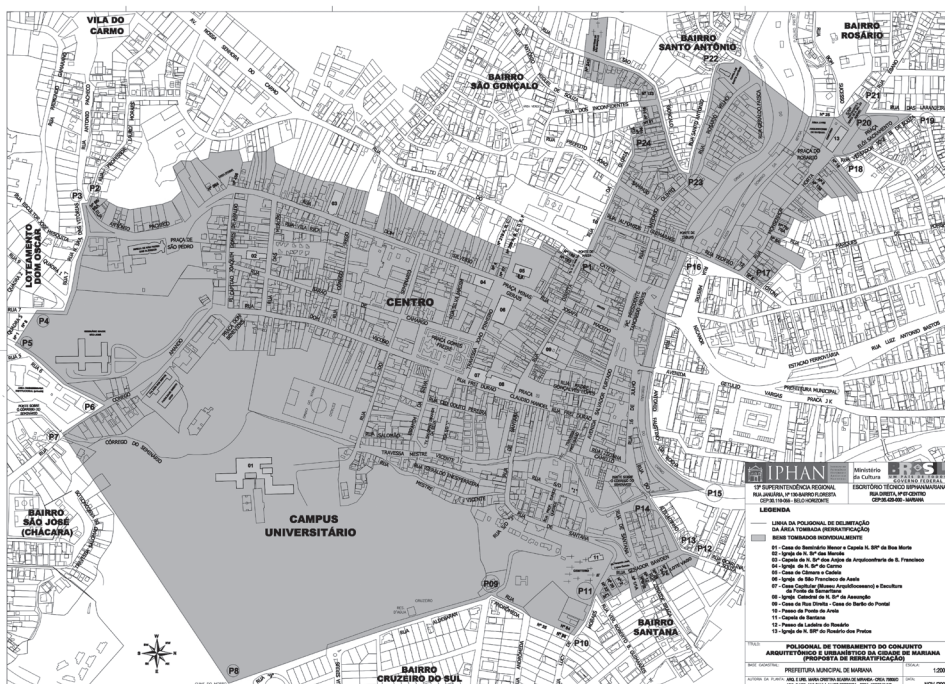
<sup>3</sup> IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *CIDADES*. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/v3/cidades/municipio/3140001>. Acesso: 14 mar. 2018.

<sup>4</sup> Gentílico de Mariana.

<sup>5</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana* (MG): 2002-2017. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

<sup>6</sup> COMPAT – CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL. Disponível em: <http://www.conselho-patrimonio-cultural-mariana.org/bens-inventariados>. Acesso em: 13 out. 2017.

<sup>7</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Dificil Articulação entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, 22p. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entrep Planejamento-urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.



**Imagem 01:** Delimitação do Perímetro de Tombamento Federal do Núcleo Histórico Urbano de Mariana, instituída em 2009. Em cinza, o Conjunto Arquitetônico Urbanístico e em cinza mais claro os bens isolados. Disponibilizado pelo Escritório Técnico do IPHAN Mariana (2016).

Outro importante aspecto referente à questão urbana marianense é a existência de mercado fundiário concentrado, visto que uma generosa parcela do seu território pertence à Companhia Mina da Passagem<sup>8</sup> proprietária de imóveis rurais situados nas bordas do Distrito Sede. Conforme a mancha urbana se expande sobre a propriedade, que é privada, conflitos sociais se revelam envolvendo seus proprietários, a sociedade e o poder público.

Após as ocupações na propriedade e o poder público municipal adquirir a(s) parcela(s) ocupada(s) com o intuito de dirimir as disputas por terra, o que se observa é o agravamento do acesso ao solo urbano pela população causado pelo aumento dos preços e piora do aspecto social devido às novas localidades ocupadas sem infraestrutura urbana básica e adequada.<sup>9</sup> Ademais, observa-se no município que:

<sup>8</sup> A Companhia Mina da Passagem é de propriedade da família Guimarães e foi adquirida pela extinta *The Ouro Preto Gold Mine Company*, no final do século XIX. Atualmente, apenas uma minúscula parcela de sua área é utilizada para atividades de turismo ecológico, enquanto em seu restante ocorre extração de material lenhoso por moradores locais e pastagem de animais, como informado pela Prefeitura de Mariana (PMM, 2007).

<sup>9</sup> Mais sobre o modo de ocupação urbana em Mariana pode ser consultado em: MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana (MG): 2002-2017*. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

Do ponto de vista da gestão do território e da política urbana, o clientelismo revelou-se em uma tradição de doação de terras aos mais pobres, sem infraestrutura e via de regra mal localizadas, em troca de sustentação política. Ao mesmo tempo, [há casos de prefeito que] perseguia aqueles que não estavam do seu lado, e privilegiava as tradicionais elites da cidade. Para promover essas relações, a ausência de regras claras e de base institucional e administrativa para lidar com a irregularidade urbanística, deixava a classe política ainda mais à vontade para direcionar a gestão e os recursos públicos conforme interesses dos grupos políticos.<sup>10</sup>

Somente em 2004 é que o município instituiu uma diretriz para regulação do seu território, a Lei Complementar 16 de 2004, que instituiu o Plano Diretor Ambiental e Urbanístico de Mariana.<sup>11</sup> O Plano Diretor (PD) que, em 2019, completou 15 anos, foi a primeira lei municipal aprovada para a gestão do seu território. Mas, apesar de seu ineditismo, nem a Prefeitura, nem a Câmara Legislativa emitiram nota oficial em seus canais de comunicação sobre o aniversário do instrumento.

Por conseguinte, feitos os apontamentos anteriores, o presente trabalho visa expor o processo de articulação e de confecção, os institutos do Plano Diretor e alguns dos desdobramentos no território marianense após sua aplicação. Para isso, partiu-se de revisão bibliográfica e de análise contextual sobre legislação, política, planejamento e gestão urbana.

Para melhor entendimento do Plano, enquanto instrumento técnico e político, realizou-se análise empírica, entrevista com um conjunto de profissionais e políticos atuantes no município para coletar informações sobre as articulações de implementação da legislação, como os parâmetros foram pensados para o território e entender como os agentes locais os conceberam. Assim, os resultados apontados e as indagações ao Plano e aos seus institutos foram coletados a partir de pesquisa *in loco* para captar as realidades da política urbana e consulta à legislação local.

Foram realizadas 21 entrevistas no ano de 2017, com quatro membros da equipe de consultores que elaboraram o Plano, quatro representantes de instituições atuantes em Mariana, dois técnicos e dois secretários municipais, oito vereadores e o prefeito em exercício. Além de um profissional que havia sido contatado

<sup>10</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Difícil Articulação Entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, p. 05-06. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entreplanejamento-urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.

<sup>11</sup> MARIANA. *Lei Complementar nº 16 de 2003*. Institui o Plano Diretor Ambiental e Urbanístico de Mariana (MG). Mariana: Câmara Municipal, 2004. Disponível em: <http://camarademariana.mg.gov.br/legislacoes/2411/>. Acesso em: 25 out. 2020.

para revisar o PD e um ex-gestor público. Adotou-se entrevista aberta para que os agentes citados desenvolvessem os assuntos à sua maneira e, assim, explorar as questões mencionadas por eles de acordo com cada situação. Dos diálogos realizados quinze foram gravados, os demais indivíduos preferiram que a conversa não fosse capturada.

Os diálogos realizados com os consultores teve como intuito compreender o processo de confecção do PD, a articulação com a comunidade e os entraves para sua implantação. Nas conversas com os representantes institucionais, os gestores locais e os técnicos municipais buscou-se entender como o Plano foi e ainda é percebido por eles, como atuaram (e/ou atuam) diante das questões citadas após a nova diretriz e demais questões que se fazem pertinentes.

Buscou-se ainda compreender por que foram adotados poucos instrumentos pelo Plano, uma vez que os instrumentos de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e de Zoneamento foram amplamente detalhados, visto a complexidade da questão territorial marianense exposta no decorrer do texto, e os reflexos da aplicação destes mecanismos.

Para realizar a exposição, estruturou-se o artigo em três partes, além desta introdução e das conclusões. No primeiro tópico será analisado o processo de confecção do PD. No segundo, as diretrizes instituídas pela lei serão o cerne da análise, enquanto na terceira parte, os desdobramentos após sua aplicação, bem como a efetividade dos dispositivos urbanísticos e discussão da possibilidade de empregar outros mecanismos não outorgados pelo Plano buscando promover um município mais equânime.

## Uma valsa com tropeços: a confecção do Plano Diretor

A elaboração do Plano Diretor de Mariana ocorreu entre março de 2002 e julho de 2003, com as negociações iniciadas em 2001, articulado, a princípio, internamente na prefeitura, durante o governo do prefeito Celso Cota (PSDB/PMDB). Para sua confecção houve estruturação de três grupos: a Comissão Permanente do Executivo, a Comissão Consultiva e a Consultoria Externa.

A Consultoria Externa que liderou a confecção do Plano foi a empresa *Gratiai Urbis*, com valor do contrato assinado em 180 mil reais<sup>12</sup> advindos do Orçamento Geral do Município para custear parte dos profissionais contratados e para elaborar os produtos oriundos dos levantamentos geomorfológicos, os dados

<sup>12</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Dificil Articulação Entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, 22p. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entrep Planejamento urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.

estatísticos, os mapeamentos, dentre outros. Houve ainda a realização de um convênio com a Fundação Gorceix, instituição vinculada à Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP), para empregar outra parte dos profissionais que compuseram a consultoria.<sup>13</sup>

A equipe consultora era composta por duas arquitetas, um arquiteto, uma advogada, um sociólogo, um geólogo e um ecólogo. As arquitetas sócias coordenavam o processo, sendo que uma se dedicava à parte técnica e a outra à parte político-administrativa. O arquiteto atuou como residente em Mariana, por um ano, acompanhava as ações da consultoria, as reuniões com a comunidade e com o corpo técnico da prefeitura, realizava levantamento de dados, produção de mapas e atividades de apoio à Consultoria. A advogada, especialista em direito administrativo/urbanístico, ficou responsável pela redação das leis, enquanto a socióloga se dedicou às questões econômicas e sociológicas do município. O geólogo e o ecólogo foram convidados pela consultoria, contratados via Fundação Gorceix e ficaram incumbidos das questões geomorfológicas e ambientais. Estes últimos profissionais demonstraram que foi confeccionado extenso diagnóstico do município (levantamento socioeconômico, cartográfico, físico e geoambiental), além das visitas às localidades pela equipe.

De acordo com os consultores, o PD foi elaborado com uma base técnica consolidada, uma equipe transdisciplinar, que atuava de modo articulado em todo o processo. Recordaram que a confecção do Plano foi marcada por diversas reuniões sob a coordenação da Consultoria, em locais previamente definidos, realizadas semanalmente com a participação da equipe da prefeitura (Comissão Permanente do Executivo) e, quinzenalmente, com o grupo da comunidade (Comissão Consultiva). Foram constituídos cinco grupos para discutir os eixos relacionados ao desenvolvimento urbano do município, a saber: 1) mobilidade urbana e trânsito; 2) planejamento territorial urbano; 3) uso e ocupação do solo; 4) saneamento ambiental; 5) patrimônio histórico, desenvolvimento socioeconômico e turismo. Também formaram grupos de trabalho com no máximo seis pessoas de cada localidade para analisar a qualidade de vida local.<sup>14 15</sup>

<sup>13</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana (MG): 2002-2017*. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

<sup>14</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Difícil Articulação entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, 22p. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entreplanejamento-urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.

<sup>15</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana (MG): 2002-2017*. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.



Ocorreram ainda outras reuniões setoriais de acordo com o assunto a ser tratado ou com as demandas postas pelos integrantes da Comissão Consultiva, classificadas por temas, por bairros e por distritos. Também foram realizadas cinco reuniões com o Prefeito e todas as secretarias municipais, ou seja, com a Comissão Permanente do Executivo. Seu objetivo era de sensibilizar as repartições sobre o PD e integrar as ações propostas para o desenvolvimento local. Todavia, o intuito em promover a articulação intersetorial não foi alcançado, prevalecendo nos dias atuais. Houve ainda três conferências amplas para apresentação dos resultados, discussões e questionamentos da nova legislação.<sup>16</sup>

Cymbalista *et al.*<sup>17</sup> explicam que, de março de 2002 até fevereiro de 2003, foi realizada a leitura da realidade local através dos levantamentos técnicos e de reuniões participativas. Os autores também informaram que a Comissão Permanente do Executivo era composta pelo representante da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, pelo Procurador-Geral do Município e pelo Diretor do Departamento Municipal de Meio Ambiente. Posteriormente, devido à necessidade de maior envolvimento, os representantes da Secretaria da Fazenda, da Secretaria de Educação e da Secretaria do Meio Ambiente compuseram a equipe.

A criação da Comissão Permanente do Executivo visava legitimar o Plano, de maneira que as secretarias se envolvessem com os assuntos correlatos a ele e colaborassem na coordenação das etapas de trabalho. Além de garantir a integração e o comprometimento político-administrativo das funções públicas que estavam a cargo das pastas e/ou foram propostas pela Consultoria Externa.

Em relação à Comissão Consultiva, essa foi criada com o intuito de servir de canal de comunicação direta entre a prefeitura, consultores externos e comunidade local para realizar trocas de informações entre Poder Público e sociedade marianense sobre o Plano, o planejamento urbano, as ações de educação popular e coletar informações e percepções sobre os problemas citadinos pela população. A referida comissão cumpriria função de fórum de participação popular, representava a sociedade civil, as associações de moradores, as entidades civis e os órgãos públicos (estaduais e federais) vinculados à proteção do patrimônio cultural e ambiental, fomentadores de atividades econômicas e agrárias, vereadores, dentre outros.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> MUNIZ, Wagner, 2018, cit.

<sup>17</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana* (MG): a Difícil Articulação entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos. 2006, 22p. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entreplanejamento-urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.

<sup>18</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes, 2006, cit.

Foram convidados para integrar a Comissão Consultiva representantes das associações de bairro (União das Associações de Moradores de Mariana – a UAMMA), das ONGs AMARMariana e Reviverde, da UFOP, das mineradoras SAMARCO e Vale, da Associação Comercial e Industrial de Mariana (ACIAM), do IPHAN, da Ordem dos Advogados (OAB), do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), da Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural (EMATER), do Grupo de Intervenção Social (GIS) e da Câmara dos Vereadores.<sup>19</sup>

Os representantes mencionados anteriormente e os empresários locais foram os primeiros convocados para a apresentação do Plano. Ao escolhê-los, num primeiro momento, a Consultoria juntamente com a Comissão Permanente do Executivo deixou claro quem seriam os possíveis privilegiados políticos e os apoiadores para a implementação da diretriz. Contudo, a tentativa de articulação não foi possível porque não se envolveram na elaboração do PD, sendo criadas novas estratégias de participação social, convocando, respectivamente, os moradores dos bairros da Sede, dos distritos e das demais localidades.<sup>20</sup>

De acordo com um membro da Consultoria Externa, as frequentes reuniões com a Comissão Consultiva ocorreram em função da necessidade de testar metodologias para participação popular, sendo que, naquele momento, o Estatuto da Cidade era uma diretriz recém-promulgada. O consultor reconheceu que pode não ter sido a melhor alternativa, mas funcionou e existiu diálogo com a população, apesar de não ter sido um procedimento simples.

A ausência do setor imobiliário e da construção civil na articulação inicial também foi percebida. Os empresários desses setores, que atuavam e/ou ainda atuam no município, se manifestaram contrários ao Plano em data próxima da entrega ao Legislativo. Atacaram, principalmente, o coeficiente de aproveitamento e gabaritos, considerando estes mecanismos um impeditivo para a maximização do uso e do aproveitamento dos lotes. Assim, por influência dos referidos agentes o número de projetos a serem aprovados na Câmara aumentou no período antecedente à aprovação do Plano e contribuiu para ser rejeitado por parte da população e para o não cumprimento de seus institutos.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes, 2006, cit.

<sup>20</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana* (MG): 2002-2017. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

<sup>21</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana* (MG): 2002 - 2017. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.



Relativo à participação popular durante a confecção do Plano, suas representações foram normatizadas e o Distrito Sede foi dividido em 23 áreas correspondentes aos bairros, de modo que a prefeitura criou uma associação para cada bairro e uma associação geral, a União das Associações de Moradores de Mariana (UAMMA). A divisão dos bairros foi um dos assuntos mais controversos no diagnóstico participativo, como lembraram os consultores. A prefeitura havia elaborado a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) dos imóveis cadastrados para realização da cobrança do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial (IPTU) e definia os preços das terras baseada na sua própria divisão de bairros, mas os moradores não se identificaram com ela. Tal fato acarretou manifestação contrária à delimitação posta pela prefeitura na revisão da divisão dos bairros e, conseqüentemente, na atualização da PGV.<sup>22</sup> Aliás, a referida planilha não foi revista até o fechamento do presente artigo.<sup>23</sup>

Como a prefeitura idealizava ações para o planejamento urbano em Mariana, anteriores à obrigatoriedade dos Planos Diretores, ela possuía mapeamentos recentes do município quando a Consultoria Externa foi contratada. Tais levantamentos estavam ligados à política tributária municipal, reorganização de contas públicas e normatização da cobrança do IPTU. Então, em uma das reuniões, a Consultoria Externa apresentou o mapa de divisão dos bairros do Distrito Sede de Mariana aos moradores que, ao tentarem se localizar, perceberam que a divisão não correspondia à delimitação concebida por eles.<sup>24</sup> Após questionarem-na, os residentes apresentaram suas próprias delimitações, mas a equipe de consultores utilizou mapas distintos do da prefeitura.

De acordo com Cymbalista *et al.*<sup>25</sup> as associações de bairro se apropriaram dos espaços de reuniões, tornando um local de debates sobre a cidade e de envolvimento na confecção do PD. Os representantes das associações de moradores

<sup>22</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Dificil Articulação entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, 22p.

<sup>23</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana (MG): 2002 - 2017*. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

<sup>24</sup> Uma das discussões sobre a divisão aconteceu com os moradores da rua Wenceslau Braz que, para alguns habitantes pertence ao Bairro do Rosário e para outros, Centro. Porém, toda a rua foi inserida na divisão administrativa como concernente ao Centro. O mesmo aconteceu em distintas regiões e em delimitações de outras áreas.

<sup>25</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Dificil Articulação entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, 22p. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entreplanejamento-urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.

foram estabelecidos pelo prefeito e a UAMMA se tornou um espaço prioritário de relação com a prefeitura. Embora cada bairro pudesse enviar seu próprio porta-voz, a escolha dos representantes pelo chefe do Executivo causou desconfiança, tendo em vista o histórico de relações clientelistas existentes em Mariana. Apesar disso, as escolhas realizadas pelo prefeito criou certa institucionalidade que:

Deu aos moradores dos bairros mais pobres um maior poder de voz e de acompanhamento dos processos em um contexto de relações mais previsíveis e transparentes com o poder Executivo. Ao mesmo tempo, esse novo formato da participação retirou das classes médias que moram no Distrito Sede o monopólio das relações políticas institucionalizadas.<sup>26</sup>

Finda a confecção do Plano, a Consultoria Externa enviou ao Legislativo o relatório sobre a realidade de Mariana, denominado “Entendendo a Cidade”, em março de 2003.<sup>27</sup> Na sequência, a tramitação do projeto de lei na Câmara durou cinco meses, de agosto a dezembro de 2003, e nenhuma audiência pública ou reuniões com segmentos da comunidade foram realizadas. A comissão formada pelo Legislativo para análise do PD realizou apenas cinco alterações pontuais, aprovou o Plano em dezembro do referido ano e o sancionou em dois de janeiro de 2004.<sup>28</sup>

<sup>26</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes, 2006, cit., p. 06.

<sup>27</sup> O documento apontava as irregularidades dos imóveis e as ações judiciais que envolviam as questões fundiárias da Sede, a possibilidade de otimizar a ocupação da malha urbana existente provida de serviços e infraestrutura à baixa densidade construtiva existente no Distrito Sede, exceto no Bairro Santo Antônio (Prainha), e as desigualdades distributivas dos recursos municipais frente à questão infraestrutural cidadina. Como proposta o relatório sugeriu a descentralização dos serviços urbanos e apontava o déficit existente na infraestrutura turística para realização da atividade. Depois de entregue o PD à Câmara Legislativa, uma Conferência das Cidades foi promovida em Mariana que, de acordo com Cymbalista *et al.* (2006), contou com a presença de representantes de políticos e planejadores urbanos.

<sup>28</sup> Após a aprovação do PD, a Consultoria Externa assessorou a prefeitura no processo de implementação e auxílio do Executivo em questões específicas. Depois foram chamados apenas para analisar questões pontuais até que findaram os contatos. Em seguida, a Comissão Executiva da prefeitura pensou em contratar um plano diretor específico para o Bairro Santo Antônio (Prainha), que não foi realizado. Além disso, a Consultoria Externa iniciou a elaboração de um plano para a zona industrial do município ou, melhor dizendo, para a Área de Diversificação Econômica, que foi instituída pelo PD e será analisada posteriormente. Todavia, os trabalhos não tiveram continuidade devido à falta de recursos, como informado pela ex-diretora do Programa Monumenta/BID em Mariana.

## O anel da debutante: o Plano Diretor e os instrumentos para a gestão territorial

O Plano Diretor de Mariana é constituído por 221 artigos, onze anexos, disposições finais e está dividido em duas partes esquematizadas a seguir (Tabela 01):

<b>PARTE GERAL: DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO</b>	<b>PARTE ESPECIAL: DA ORDENAÇÃO URBANO-AMBIENTAL DO TERRITÓRIO MUNICIPAL</b>
Livro I: Do Planejamento Urbano-Ambiental (Art. 1º ao 6º)	Livro I: Do Zoneamento do Município. Disposições Gerais (Art. 108 ao 110)
Título I: Da Gestão Urbana (Art. 7º ao 11)	Título I: Das Zonas Municipais (Art. 111 ao 116)
Capítulo I: Do Sistema Municipal de Planejamento Urbano Sustentável (Art. 12 ao 23)	Capítulo I: Da Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede (Art. 117 ao 134)
Capítulo II: Da Agência Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (Art. 24 ao 29)	Livro II: Da Utilização do Solo no Território Municipal
Título II: Da Gestão Fiscal (Art. 30 ao 32)	Título I: Das Diretrizes Gerais das Zonas Municipais (Art. 135 ao 139)
Título III: Da Gestão Socioeconômica (Art. 33 ao 36)	Capítulo I: Das Diretrizes Gerais da Zona de Interesse de Adequação Ambiental no Distrito Sede (Art. 140 ao 158)
Capítulo I: Dos Polos Socioeconômicos (Art. 37 ao 40)	Capítulo II: Das Diretrizes Gerais dos Eixos Municipais (Art. 159 ao 162)
Capítulo II: Dos Eixos de Dinamização Socioeconômica do Município (Art. 41 ao 42)	Título II: Do Parcelamento do Solo Urbano (Art. 163 ao 184)
Capítulo III: Dos Programas Estratégicos de Desenvolvimento Socioeconômico (Art. 49 ao 107)	Capítulo I: Dos Condomínios Fechados (Art. 185 ao 188)
	Título III: Do Uso Urbano na Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede (Art. 189 ao 198)
	Título IV: Da Ocupação do Solo Urbano na Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede (Art. 199 ao 214)
	Disposições Finais (Art. 215 ao 221)

**Tabela 01:** Estrutura do Plano Diretor de Mariana. Fonte: Lei Complementar nº 16 de 2003. Elaboração própria.

A Parte Geral objetiva instituir a política de desenvolvimento urbano-ambiental sustentável (art. 1<sup>a</sup>), definir os princípios estruturais para o planejamento urbano e ambiental do município: boa governança, uso adequado do território urbano e inserção de Mariana na rede de Cidades Globalizadas (art. 2<sup>a</sup>).<sup>29</sup> Essa porção do Plano Diretor, seus institutos, objetivos e outros detalhes foram alvo de investigação em estudos posteriores realizados pelo autor do presente artigo e podem ser consultado em Muniz (2018).<sup>30</sup>

Quanto à Parte Especial do Plano – foco deste estudo –, refere-se à ordenação urbano-ambiental do município, possui 114 artigos e aponta para as questões relativas à organização territorial, implementando o parcelamento, o uso e a ocupação do solo das zonas municipais, das áreas de sobreposição e dos eixos municipais de desenvolvimento socioeconômico.

O art. 111 instaurou as quatro zonas para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo, sendo elas: Zona de Interesse de Proteção Ambiental (ZIPA),<sup>31</sup> Zona de Interesse de Controle Ambiental (ZICA),<sup>32</sup> Zona de Interesse de Reabilitação Ambiental (ZIRA)<sup>33</sup> e Zona de Interesse de Adequação Ambiental (ZIAA).<sup>34</sup> Tais zonas foram definidas a partir de critérios referentes à existência de cobertura vegetal, condições dos recursos hídricos superficiais, tipologia das aglomerações urbanas, grau de intervenção antrópica e influência das mesmas sobre o meio ambiente e engloba áreas urbanas, rurais, naturais e industriais. A delimitação das zonas pode ser identificada no território marianense na imagem 02, a seguir,

<sup>29</sup> Tal inserção era pensada através do aumento do grau de desenvolvimento estrutural, econômico e político e, para isso, o Plano instituía as bases para a instauração de gestão socioeconômica promotora de dinamização e fortalecimento das potencialidades existentes. Isto é, a inserção de Mariana na rede de cidades globalizadas seria através do estímulo à atividade turística, com consequente ganho de notoriedade com o município vizinho (Ouro Preto) e através da exportação mineral, provocando estímulo ao turismo de negócios e eventos.

<sup>30</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana* (MG): 2002-2017. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

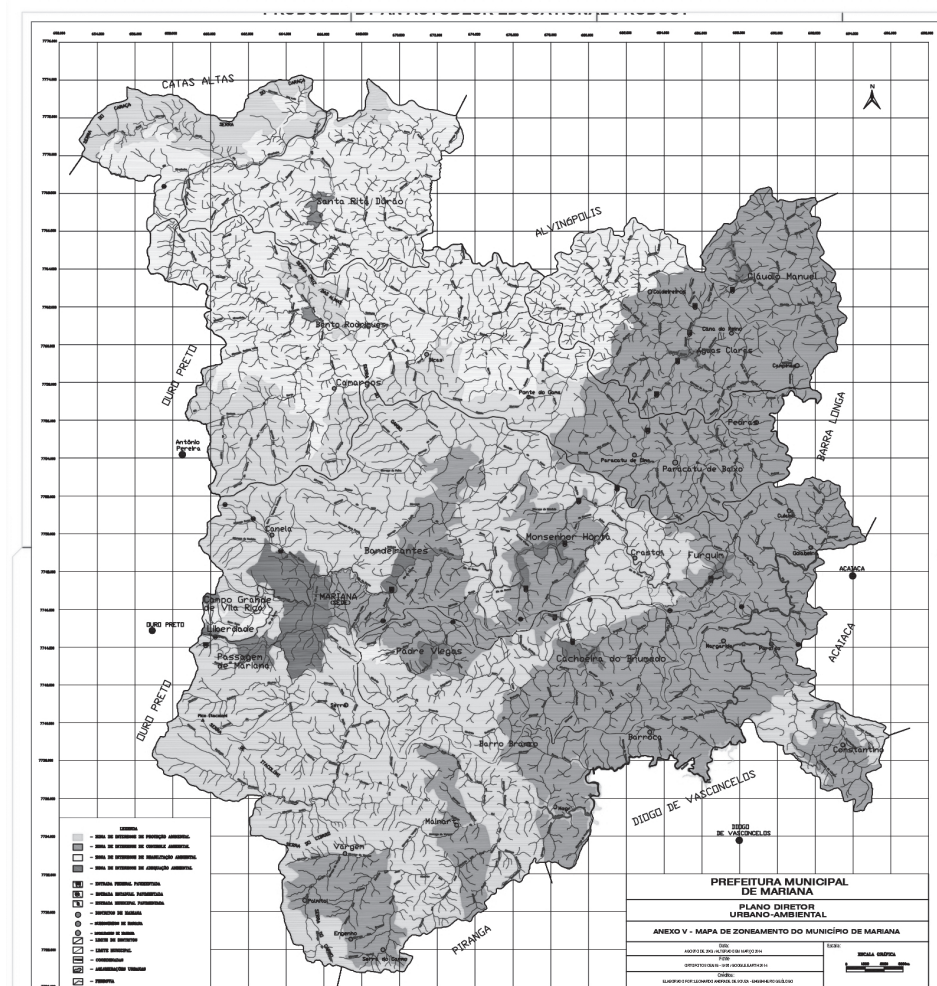
<sup>31</sup> A Zona de Interesse de Proteção Ambiental (ZIPA) foi definida no art. 112 como sendo a porção do território municipal destinada à preservação dos recursos naturais existentes e à manutenção da qualidade ambiental e abrange as regiões Centro-Oeste e Sudoeste, incluindo o Parque do Itacolomi, a APA Mata do Seminário, a Serra do Caraça, a Serra Santa Cruz das Almas e os sítios arqueológicos de Santo Antônio e Santana (Gogô).

<sup>32</sup> A Zona de Interesse de Controle Ambiental (ZICA) é a porção do território destinada à conservação dos recursos naturais e à manutenção da qualidade ambiental e equivale toda a porção Leste do município e pequenas áreas da região Central e Sudoeste (art. 113).

<sup>33</sup> A Zona de Interesse de Reabilitação Ambiental (ZIRA) é a porção do território municipal já degradada devido à exploração dos recursos minerais e vegetais, assim, abriga a região Norte do município com exceção das áreas da Serra do Caraça, da Serra de Ouro Preto em Passagem e da área de extração de bauxita em Padre Viegas (art. 114).

<sup>34</sup> Zona de Interesse de Adequação Ambiental (ZIAA) também considerada área urbana para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo, foi definida como a porção do território municipal localizada nas sedes dos distritos, ou seja, nas manchas urbanas distritais.

de modo que a ZIPA foi delimitada pelo cinza mais claro; a ZICA, pelo cinza bem escuro; a ZIRA, pelo cinza claro e a ZIAA, pelo cinza escuro.



**Imagem 02:** Mapa de Zoneamento do Município de Mariana.

Fonte: Lei Complementar nº 16 de 2003. Editado por Fernanda Marchon (GEDUR/PPGDT).

A Zona de Interesse de Adequação Ambiental (ZIAA) do município foi subdividida em doze zonas menores, também denominadas de Zonas de Interesse de Adequação Ambiental (ZIAA). Ou seja, a ZIAA do município foi subdividida em doze Zonas de Interesse de Adequação Ambiental para cada distrito, sendo elas: ZIAA de Águas Claras, de Bandeirantes, de Bento Rodrigues, de Cachoeira do Brumado, de Camargos, de Cláudio Manoel, de Furquim, de Monsenhor Horta, de Padre Viegas, de Passagem de Mariana, de Santa Rita Durão e, por fim, a ZIAA do Distrito Sede.

Esta última, a ZIAA do Distrito Sede, foi dividida em seis zonas, que por sua vez foram fragmentadas em áreas com a finalidade de implementar as medidas de uso e ocupação do solo. Então, as referidas zonas são Zona de Proteção Cultural (ZPC), Zona de Proteção Paisagística (ZPP), Zona de Controle Urbanístico (ZCU), Zona de Reabilitação Urbana (ZRU), Zona de Reabilitação Ambiental (ZRA) e Zona de Urbanização Futura (ZUF).

Como as zonas foram subdivididas em áreas, a ZPC instala a Área de Proteção Cultural Intensiva (APCI), a Área de Recuperação Urbanística (ARU) e a Área de Valorização Ambiental (AVA). A ZPP estabelece as áreas de Proteção Ecológica (APE) e de Proteção Histórico-arqueológica (APHA). A ZCU posiciona a Área de Ocupação Preferencial (AOP) e a Área de Adensamento (AA). A ZRU assenta a Área de Interesse Social (AIS) e a ZRA erigiu a Área de Ocupação Inadequada (AOI). Por fim, a ZUF define a Área de Ocupação Rarefeita (AOR) e a Área de Diversificação Econômica (ADE) (art. 117). As seis zonas em que foi dividida a ZIAA da Sede, citadas anteriormente, bem como suas divisões em áreas estão esquematizadas na tabela 02, na sequência, para melhor compreensão.

Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede (ZIAA da Sede)					
Zona de Proteção Cultural (ZPC)	Zona de Proteção Paisagística (ZPP)	Zona de Controle Urbanístico (ZCU)	Zona de Reabilitação Urbana (ZRU)	Zona de Reabilitação Ambiental (ZRA)	Zona de Urbanização Futura (ZUF)
Área de Proteção Cultural Intensiva (APCI)	Área de Proteção Ecológica (APE)	Área de Ocupação Preferencial (AOP)	Área de Interesse Social (AIS)	Área de Ocupação Inadequada (AOI)	Área de Ocupação Rarefeita (AOR)
Área de Recuperação Urbanística (ARU)	Área de Proteção Histórico-Arqueológico (APHA)	Área de Adensamento (AA)			Área de Diversificação Econômica (ADE)
Área de Valorização Ambiental (AVA)					

**Tabela 02:** Divisão da ZIAA do Distrito Sede.

Fonte: Lei Complementar nº 16 de 2003. Elaboração própria.

Observa-se que o PD detalhou apenas os instrumentos de zoneamento para o Distrito Sede, de modo que o detalhamento da ZIAA dos demais distritos seria feito no momento da revisão do Plano como mencionado por membros da Consultoria Externa.



A Zona de Proteção Cultural (ZPC) foi definida como a região da Sede com ocupação urbana consolidada no século XVIII e seu entorno imediato, compondo a ambiência paisagística da época e seu referencial histórico, cuja manutenção considera-se fundamental para a proteção do patrimônio histórico cultural (art. 18). Ou seja, é a área equivalente ao Conjunto Arquitetônico Urbanístico (imagem 02) que engloba o Centro e parte dos bairros Chácara, Rosário, São Gonçalo Santo Antônio, Sant'Ana e São Pedro.

A Área de Proteção Cultural Intensiva (APCI) da ZPC foi caracterizada pela ocupação urbana antiga, consolidada no século XVIII, que apresenta tipologia arquitetônica original ou semelhante à colonial mineira, pela boa qualidade construtiva das edificações, e na qual se localiza a maior parte dos monumentos tombados pela União (art. 119). A Área de Recuperação Urbanística (ARU) é a região caracterizada pela ocupação urbana desordenada em decorrência de parcelamento espontâneo do solo e cujo referencial histórico remete ao início do processo da ocupação urbana local (art. 120) e compreende o Bairro Santo Antônio e bairro do Morro Santana (ou Gogô). A Área de Valorização Ambiental (AVA) compreende as regiões que constituem os vazios urbanos com vegetação que compõe a moldura paisagística do núcleo urbano do século XVIII e cuja recomposição da cobertura vegetal apresenta fundamental importância para a proteção do patrimônio histórico cultural da cidade (Art. 121).

A Zona de Proteção Paisagística (ZPP) equivale à região que delimita e envolve a malha urbana da Sede (art. 122). Subdivida em duas áreas, a Área de Proteção Ecológica (APE) (art. 123) e a Área de Interesse Histórico-arqueológico (AIHA) (art. 124), equivalem, respectivamente, às porções do território caracterizadas pela presença de vegetação ou de nascentes ainda não degradadas, que apresentam potencial hídrico para abastecimento público e que abrigam os sítios arqueológicos do Morro Santo Antônio e Morro Santana (Gogô).

A Zona de Urbanização Futura (ZUF) corresponde à região da Sede destinada às novas ocupações, com características geotécnicas e ambientais adequadas ao crescimento urbano sustentável (art. 132). A Área de Ocupação Rarefeita (AOR) (art. 133) refere-se à parte formada por glebas contíguas à malha urbana da Sede, cujas características ambientais de seu entorno e as condições de articulação com o sistema viário já existente, com a possibilidade de novos parcelamentos visando baixa densidade populacional de ocupação. Tal área está localizada em pequenas regiões do bairro Santa Rita de Cássia, Cabanas e, especialmente, na região do bairro São Cristóvão. A Área de Diversificação Econômica (ADE) (art. 134) refere-se à região situada nos arredores do bairro São Cristóvão, situado ao Noroeste da Sede. Condiciona novos parcelamentos e foi destinada para a implantação de empreendimentos de pequeno e médio porte, para atividades com baixo

nível de incomodidade vinculadas à vocação econômica da cidade, como serviços relacionados ao turismo e gestão empresarial.

A Zona de Controle Urbanístico (ZCU) é a área com ocupação e urbanização consolidadas, com tipologia urbana mesclada, lotes de dimensões variadas e áreas com baixa ou grande densidade populacional (art. 125). Equivale aos bairros situados ao redor do centro histórico como Chácara, Rosário, Barro Preto, parte do Bairro Santana e grande parte do bairro Cabanas. A Área de Ocupação Preferencial (AOP) (art. 126) é caracterizada pela presença de diversos lotes vagos, em condições de ocupação, mas que a forma de parcelamento diferencia-se do restante da ZIAA do Distrito Sede por apresentar lotes em dimensões superiores ao tamanho médio dos lotes já existentes. A Área de Adensamento (AA) (art. 127) apresenta diversos lotes vagos em condições de serem ocupados e/ou com dimensões superiores dos existentes na Sede. Refere-se à região do principal acesso à cidade via Rodovia BR 356, região da avenida Nossa Senhora do Carmo ou João Ramos Filho, caracterizada pelo uso intenso para o comércio e a prestação de serviços.

Apesar da definição de novas áreas para ocupações situadas nos limites da Sede, onde estão equipamentos urbanos já consolidados, e destinação das ocupações nas franjas da Sede, como é o caso da AOR, a regulamentação para implantar a AOP e a AA não aconteceu, como será analisado posteriormente.

A Zona de Reabilitação Urbana (ZRU) equivale à região caracterizada por parcelamento, ou ocupação clandestina ou irregular de áreas públicas ou privadas, intensamente adensadas, com lotes de pequenas dimensões, cujas condições urbanísticas de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos necessitam de melhorias (art. 128). Corresponde a parte do bairro Cabanas, Santa Rita, Matadouro, Vale Verde, Santo Antônio (Prainha) e Alto do Rosário. Sua única área, a Área de Interesse Social (AIS), é caracterizada por ocupações inadequadas, desordenadas e de alto risco devido à instabilidade dos terrenos (Art. 131).

A Zona de Reabilitação Ambiental (ZRA) (art. 130) ficou caracterizada pelas áreas com diversidade geoambiental e processos geodinâmicos intensos (erosões, deslizamento de terras e inundações), não passíveis de ocupação, como a encosta situada entre a Rua Dom Silvério e a rua do Catete e av. Nossa Senhora do Carmo; entre a rua Ipê e a rua Cerejeira no Bairro Rosário, dentre outras áreas.

O art. 140 instituiu as diretrizes gerais para utilização do solo urbano do Distrito Sede, visando manter o perfil e o volume característico existente nas edificações, induzindo o uso do solo para fins urbanos dentro do perímetro já urbanizado e seu entorno para minimizar o aumento da mancha citadina. As justificativas para esse instituto são de reconhecer Mariana enquanto cidade histórica, garantir a harmonia entre o núcleo urbanístico do século XVIII com o restante do conjunto urbano e a valorização da identidade formada a partir da apropriação do

espaço citadino pela população marianense. Além de induzir o crescimento da mancha citadina para áreas passíveis de rearticulação das vias para melhorar as condições de trânsito, otimizar a infraestrutura, reverter ou reduzir os impactos da ocupação sobre os recursos naturais, controlar a valorização econômica da terra compatível com as condições sociais de seus habitantes e melhorar as condições de moradia.

Outras medidas foram instituídas para manter as características da área tombada e seu entorno existente apenas na ZIAA do Distrito Sede, artigos 199 até 214. O art. 199 outorgou a regulação do coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito, quota de terreno por unidade habitacional e afastamentos das divisas. O art. 200 instituiu os parâmetros para a ocupação do solo na APCI, como forma e materiais das coberturas, proporção e forma dos vãos externos das edificações, tipo de material utilizado no volume externo das edificações, tipo de calçamento das vias públicas. O art. 204 definiu o porte e a altura das edificações, sendo limitados e aplicados em conjunto com os parâmetros mencionados no art. 199. E os §§1º e 2º do art. 203 instituíram que os parâmetros urbanísticos para a APCI deverão ser definidos por meio de estudo técnico específico e particularizados para cada ambiência em que se inserem os imóveis.

Também foram instituídos parâmetros estilísticos para a ZPC, sendo eles a cobertura prismática com material de revestimento semelhante em cor e em perfil à telha cerâmica colonial, calçamento das vias públicas com material permeável e pavimento superior com restrição à instalação de varanda em toda sua extensão (art. 212). Os parâmetros estilísticos para a APCI, instaurados pelo art. 213, definiu a continuidade do ritmo de cheios e vazios através da proporção das aberturas nas fachadas, vãos de portas e janelas, utilização de materiais externos semelhantes aos utilizados na arquitetura do século XVIII, cobertura em telhas cerâmicas tipo colonial. Para realizar as avaliações dos acréscimos às edificações existentes, o mesmo artigo delimitou a manutenção dos afastamentos de fundos com a altura da cumeeira mais baixa das edificações existentes.

A fiscalização dos parâmetros urbanísticos determinados para a ocupação do solo na AVA, a definição dos usos e as formas de ocupação compatíveis com a proteção ambiental e a preservação do patrimônio cultural deveria ser realizada pelo Conselho de Planejamento Urbano (art. 202). Porém, o Conselho não foi formado, as atividades não foram executadas, a fiscalização municipal é ausente, bem como o seguimento dos dispositivos citados para a APCI. As edificações continuam sendo construídas desrespeitando a legislação posta pelo PD e mantêm-se as determinações advindas do IPHAN para a área delimitada.

Sobre o Conselho do Planejamento Urbano, convém explicar que o art. 12 outorgou as atividades de planejamento e de gestão urbana, promovidas pelo

Sistema Municipal de Planejamento Urbano Sustentável que objetivava criar o Cadastro Municipal integrado ao Sistema de Gestão de Informação Urbana. O mesmo artigo instituiu o Conselho de Planejamento Urbano Sustentável,<sup>35</sup> que deveria ser formado pelos representantes do Poder Executivo e da Sociedade Civil e estabeleceu três Comissões Técnicas de Planejamento Urbano-Ambiental Integrado: a Comissão Integrada Administrativa, a Comissão de Polarização Socioeconômica e a Comissão de Gestão Territorial.

O art. 23 instaurou a Agência Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável visando fomentar o desenvolvimento urbano municipal, a sistematização das atualizações referentes ao PD e captação e gestão dos recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável. Apesar das instituições apresentadas, o Sistema Municipal de Planejamento Urbano Sustentável, o Conselho Municipal de Planejamento Urbano Sustentável, as Comissões Técnicas e a Agência Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável tornaram-se letras mortas, pois não foram criadas.

Importante mencionar que para a Gestão Fiscal do município foi instituído o Orçamento Participativo (art. 30) e suas estratégias (art. 32) são promoção de campanhas educacionais, fixação de alíquotas e taxas adequadas à capacidade econômica dos indivíduos, ampliação e capacitação do quadro público de fiscais fazendários, priorização dos investimentos públicos em saneamento básico e melhoria nas condições de moradia da população. Contudo, a implantação do Orçamento Participativo em Mariana não ocorreu devido interesses políticos contrários ao orçamento e desconhecimento dos mesmos sobre o assunto.

O art. 32 estabelecia ainda os prazos para implementação das estratégias supracitadas e a cobrança da Contribuição de Melhoria em razão da valorização imobiliária gerada por obras públicas municipais, tributação diferenciada para imóveis sujeitos à proteção cultural e áreas ambientais. Todavia, para estes dispositivos faltou definir as porcentagens para diferenciação tributária e a delimitação da área ou da zona em que seriam aplicadas.

<sup>35</sup> Art. 17. São funções do Conselho Municipal de Planejamento Urbano Sustentável: I – supervisionar a ordenação do território municipal; II – homologar aprovação de empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental; III – sugerir políticas municipais de desenvolvimento urbano integrado; IV – gerenciar a implantação do Sistema de Gestão de Informação Urbana; V – estabelecer parâmetros urbanísticos específicos suplementares para uso e ocupação do solo municipal, quando necessário à aplicação desta Lei; VI – promover a captação de recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável; VII – propor regras de organização das atividades turística e de mineração nos respectivos eixos de dinamização socioeconômica; VIII – analisar estudos e projetos de viabilidade econômica e urbanística da ocupação e do uso em eixos turísticos; IX – homologar, após apreciação do conselho municipal competente, aprovação da implantação de projetos e ações privadas decorrentes de programas estratégicos de desenvolvimento socioeconômico; X – homologar aprovação de instalação de atividades na área de abrangência do Programa de Diversificação Econômica; XI – promover o desenvolvimento urbano-ambiental dos polos socioeconômicos.

Por fim, o art. 215 definiu que o PD deveria ser revisto a cada cinco anos, ficando a cargo do Poder Executivo promover medidas educativas para conscientizar e divulgar a nova lei municipal (art. 217), cabendo punição ao seu descumprimento (art. 219).

## Fim de festa e o debut fragmentado: pontuações sobre o Plano Diretor

Após analisar o processo de confecção do Plano Diretor de Mariana e as principais diretrizes que instituiu para regulação territorial, questiona-se, inicialmente, a ausência dos setores da construção civil e imobiliário por atuarem diretamente com os padrões de uso e ocupação do solo. Os profissionais e empresários dos setores mencionados criticaram o coeficiente de aproveitamento e gabaritos, considerando-os um impeditivo de maximização do aproveitamento dos lotes. Constatou-se que a crítica realizada por eles fez com que uma parcela da população também se tornasse contrária aos índices urbanísticos. Como consequência, o número de projetos a serem aprovados na Câmara na data próxima da aprovação do Plano aumentou.

Um dos pontos que mais causou críticas ao Plano por parte dos setores da construção civil, pelo Legislativo e por moradores locais foi a possibilidade de verticalizar a cidade. Percebeu-se que o PD priorizou a ocupação do solo no perímetro já urbanizado e em seu entorno imediato, estabelecendo a manutenção do perfil urbanístico existente e o porte das edificações horizontais para garantir a harmonia com o núcleo urbano do século XVIII, valorizando a identidade formada a partir da apropriação do espaço urbano pela população.

De acordo com membros da Consultoria Externa, a possibilidade de verticalizar a cidade foi uma das pautas de conversa entre os consultores e a Equipe Técnica da Prefeitura e perceberam que a alternativa esbarra na preservação do patrimônio edificado, na saturação e na qualidade dos equipamentos e da infraestrutura urbana, além de acentuar entraves na mobilidade e funcionamento da cidade.<sup>36</sup>

Como explicado por um membro da Consultoria Externa, a coibição em verticalizar o espaço citadino marianense se deveu ainda à tendência local em ocupar as franjas da cidade, onde há ausência de infraestrutura básica e de serviços urbanos. Contudo, o Plano instituiu áreas para moradia nas franjas urbanas,

<sup>36</sup> “Dificuldade na mobilidade urbana, impacto da malha viária, aumento da segregação e impactos ao meio ambiente (ocupação de áreas naturais, produção de resíduos), além de aumento na necessidade de investimentos na infraestrutura urbana” (LIMA, Bruna Bastos. *Construindo uma Nova Imagem: Reabilitação de Centros Urbanos no Brasil*. In: *3º Colóquio Ibero-Americano Paisagem Cultural, Patrimônio e Projeto: Desafios e Perspectivas*. Belo Horizonte, de 15 a 17 de setembro de 2014).

preferindo induzir o crescimento para áreas onde é possível rearticular as vias e melhorar as condições de trânsito atuais, otimizar a infraestrutura urbana, reverter ou reduzir os impactos das ocupações sobre os recursos naturais, controlar a valorização econômica da terra compatível com as condições sociais de seus habitantes e melhorar as condições de moradia.

Um consultor externo explicou que era preceito valorizar a identidade formada pela população a partir da apropriação do espaço urbano. Os critérios por trás da legislação criada visavam garantir a manutenção da tipologia urbano-arquitetônica do século XVIII com a valorização da ambiência urbana e paisagística, sendo que tais fundamentos, raramente são utilizados pelo Poder Público e pelas instituições de proteção ao patrimônio. Além de promover a multiplicidade de usos culturais, necessariamente, associados aos residenciais, que podem ser alcançados via diretrizes gerais da Zona de Proteção Cultural (ZPC).

Como o Plano Diretor também é um instrumento político, um dos consultores externos mencionou a participação partidária não explícita durante o processo de produção do Plano e informou que alguns integrantes das associações de moradores se candidataram às eleições seguintes, no ano de 2004, como vereadores. Ou seja, alguns agentes locais viram o processo de elaboração do PD como uma plataforma para ingresso na carreira política municipal. Todavia, não se pode afirmar se o engajamento foi algo pensado durante o processo de confecção do instrumento.

Notou-se também que o prefeito da época utilizou do Plano e do processo de confecção, no qual se fez presente em variadas situações, para desvincular sua imagem do prefeito que o antecedeu e de quem foi vice-prefeito. Por muitas vezes, manteve o clientelismo para conseguir a aprovação eleitoral e produção do ideal desejado enquanto governante. Ainda assim, angariou investimentos a serem aplicados na parte formal da cidade, que é uma localidade central e seus habitantes possuem renda elevada. Aos bairros de baixa renda couberam equipamentos sociais básicos acarretando moderada melhoria do espaço urbano.<sup>37</sup>

Durante a elaboração do Plano, constatou-se que o IPHAN praticamente não se envolveu com as discussões gerais sobre o planejamento e a cidade, participando apenas quando a temática se referia ao centro da Sede. Naquele momento, o Escritório Técnico da Instituição em Mariana contava com apenas um técnico próprio, porém sem chefia. Então, o chefe que atendia Mariana era o mesmo do escritório localizado em Ouro Preto, o município vizinho, que comparecia na cidade uma vez por semana. Além disso, como as reuniões para confecção do PD

<sup>37</sup> MARICATO, Ermínia. *As Ideias Fora do Lugar e o Lugar Fora das Ideias: Planejamento Urbano no Brasil*. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000, p. 121-192.



ocorriam no período noturno, sobrecarregava aquela chefia e complexificava sua presença.

Outra instituição de grande importância em Mariana, a Igreja, representada na figura da Arquidiocese e da Pastoral, também foi ausente na elaboração do PD. É notória ainda a omissão da instituição nas questões referentes ao planejamento urbano e à preservação dos bens tombados do município. Tendo em vista que a maior parte dos bens arquitetônicos protegidos é de sua propriedade, questiona-se sua atuação perante a preservação destes bens.

Verificou-se que os institutos do Plano para gestão articulada entre as secretarias não foram efetivados por desinteresse do Executivo e desarticulações internas entre elas. Averiguou-se que a secretaria responsável pelo Sítio Histórico Urbano (SHU) local não reputa o Plano como um elemento para a preservação do patrimônio arquitetônico.

Para além disso, notou-se pouco diálogo entre a Secretaria de Obras e Planejamento Urbano e o Escritório Técnico do IPHAN no que tange à fiscalização dos parâmetros urbanísticos, sendo que as ações para tal finalidade poderiam ser em ação única e conjunta. Fatores que são agravados pelas constantes trocas de secretários de Obras, sendo quatro no último mandato municipal. O mandato aqui referido é o de 2017 a 2020 e a coleta de dados no município ocorreu no ano de 2017. Assim, as trocas mencionadas aconteceram até aquele ano.

Ainda sobre as ações do Poder Executivo relativas ao planejamento urbano e à preservação patrimonial, afirma-se que o tema não é relevante para a atual gestão (2017-2020). Fato exposto pelo chefe do Executivo que afirmou não ser pauta relevante de sua administração e que os esforços contemporâneos se concentram na geração de emprego e renda em vista do cenário de estagnação econômica instalado no município após a interrupção das atividades da mineradora Samarco.

A omissão quanto às políticas urbanas em Mariana não é exclusiva do Executivo, mas também, do Legislativo. Apurou-se que foi escolhido um grupo de vereadores para acompanhar as questões inerentes ao Plano Diretor durante sua confecção, mas não integrou a Comissão Consultiva. Percebido o baixo interesse por parte do Legislativo, a Consultoria Externa foi à Câmara acompanhada do prefeito Celso Cota para pedir envolvimento dos vereadores no processo. Não bastasse, e ainda temendo o desinteresse do corpo Legislativo, os representantes dos bairros realizaram, no dia de entrega, concentração no centro de Mariana e, em seguida, caminharam até a Câmara dos Vereadores onde o representante dos moradores entregou o projeto de Lei. O ato tinha como intuito dar visibilidade política à nova legislação.

O descaso com as questões urbanas por parte do Legislativo se estende aos dias atuais. Dos quinze vereadores que compõem a Câmara Municipal, oito se disponibilizaram a conversar sobre o assunto, mas não demonstraram conhecer

o Plano Diretor e suas diretrizes. Dois vereadores afirmaram não saber do que se trata o Plano Diretor, todos disseram que o instrumento é um limitante ao crescimento da zona urbana da Sede e que as diretrizes de regulação territorial trazem prejuízo ao município.

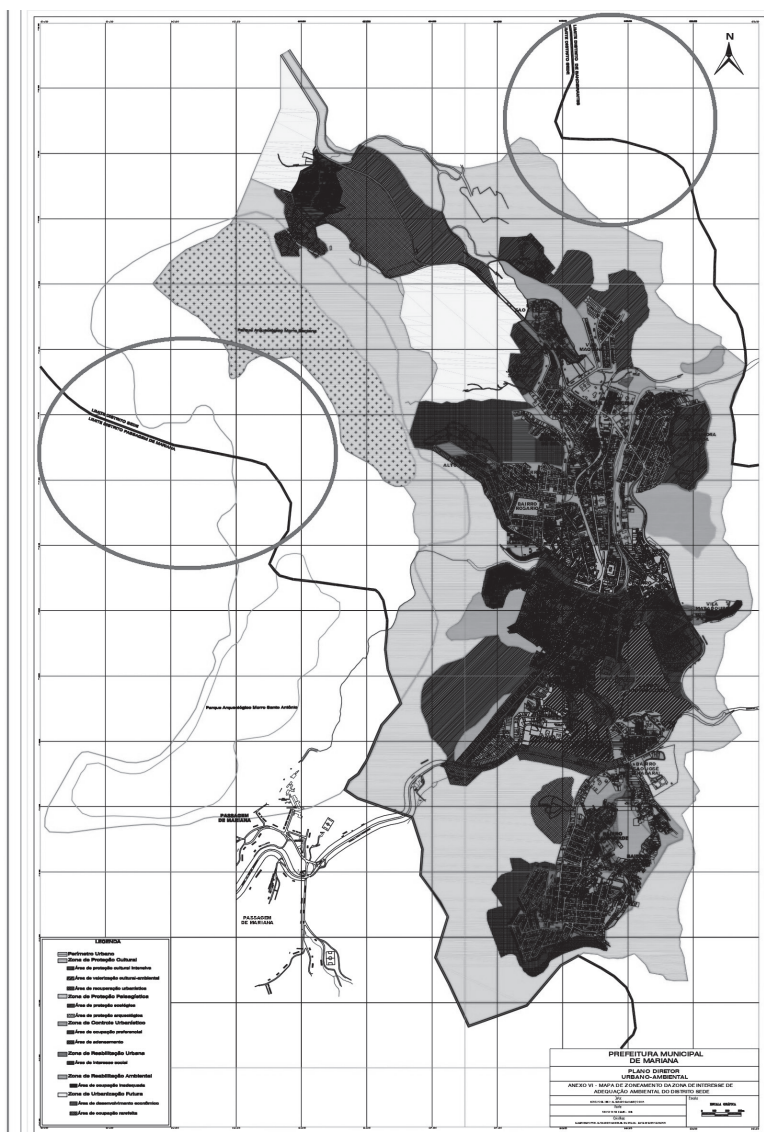
Os gestores públicos locais não concebem os sítios protegidos como suporte ao desenvolvimento local e não possuem conhecimento de como os instrumentos urbanísticos podem ser ferramentas para a preservação do patrimônio edificado. Unanimemente, direcionaram suas respostas para exemplos de edifícios abandonados no centro da Sede, citaram que o município precisa intensificar a atividade turística e consideram que a população deve ter consciência da preservação. Entretanto, a maioria dos vereadores afirmou que as áreas protegidas são importantes para a cidade e são fontes de captação de recursos como o Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Prestações de Serviços referentes ao Patrimônio Cultural (ICMS Cultural).

Ao abordar os legislativos sobre a possibilidade do PD como instrumento capaz de contribuir na preservação dos SHUs, afirmaram não saber como é possível ou que há falta de políticas públicas, por parte do município, para preservação do patrimônio edificado. Um vereador mencionou a necessidade da União em aumentar o valor dos repasses enquanto outro edil considerou que os valores dos repasses advindos da esfera federal são baixos. Apesar disso, o município arrecada recursos provenientes do ICMS Cultural.

Os gestores públicos marianenses, apesar de exaltarem a Primaz de Minas em seus discursos, promovem e intensificam relações clientelistas e de favorecimento entre os poderes Legislativo e o Executivo com a sociedade civil. Ademais, a administração local é conivente com as ocupações irregulares.

Quanto ao aparato regulatório erigido notou-se que sua consequência foi a proteção da propriedade privada da terra, uma vez que o PD resguardou os domínios pertencentes à Companhia da Mina da Passagem<sup>38</sup> ao isentá-la ou não confrontá-la quanto à função social da terra. Prova disso é que parte do território marianense ficou isento da regulação urbanística. Como destacado na imagem 03, a seguir, a área demarcada representa parte do Distrito Sede, enquanto a parte branca, isenta de regulação, corresponde às terras pertencentes à Companhia. Assim, a referida região não se inseriu na aplicação dos instrumentos, enquanto na outra parte do território, a lei foi rigorosa por um curto espaço de tempo.

<sup>38</sup> A Companhia Mina da Passagem é de propriedade da família Guimarães e foi adquirida pela extinta *The Ouro Preto Gold Mine Company*, no final do século XIX. Atualmente, apenas uma minúscula parcela de sua área é utilizada para atividades de turismo ecológico, enquanto em seu restante ocorre extração de material lenhoso por moradores locais e pastagem de animais, como informado pela Prefeitura de Mariana (PMM, 2007). A empresa é proprietária de generosa parcela de imóveis rurais situados nas bordas do Distrito Sede. Conforme a mancha urbana se expande sobre a propriedade, que é privada, conflitos sociais são revelados envolvendo seus proprietários, a sociedade civil e o poder público (MUNIZ, Wagner, 2018, cit.).



**Imagem 03.** Aplicação instrumental urbanístico no Distrito Sede de Mariana.

Fonte: Lei Complementar nº 16 de 2003. Elaboração própria.

Na figura é possível perceber que a região destacada em cinza escuro e preto corresponde ao espaço urbano onde deve ocorrer a aplicação do instrumental urbanístico. Contudo, o limite da área do Distrito Sede se estende até o encontro com o Distrito de Passagem, representado pela linha preta destacada pelo círculo à esquerda (as delimitações com linhas cinza claro correspondem aos sítios arqueológicos de Morro Santo Antônio e Santana).

Os institutos de zoneamento, aplicado ao redor da propriedade da Companhia, foram: Zona de Proteção Paisagística (grande mancha cinza mais claro), Área de Proteção Arqueológica (região cinza pontilhada) e Zona de Urbanização Futura (cinza médio). Desse modo, a propriedade da empresa ficou cercada, majoritariamente, por áreas e zonas voltadas para proteção ambiental, patrimonial ou paisagística.

A existência e o comportamento do latifundiário, como um *player* no mercado imobiliário local, amplia o papel de reserva de valor desempenhado pela atração de capital pelas terras, isto é, a Companhia busca na terra “[...] rendimentos não diretamente derivados da atividade produtiva”.<sup>39</sup> Após as terras da Companhia serem ocupadas de modo irregular, ela entra com processo e o Poder Público municipal realiza a compra da(s) parcela(s) ocupada(s) ampliando a área urbana do Distrito Sede. Assim, com a venda dos imóveis, os lucros da referida empresa, advindos da posse de terra, estarão garantidos corroborando o Poder Público local.

Ainda inerente aos instrumentos presentes no PD, notou-se que muitos de seus institutos se encontram de modo genérico ou dependente das revisões para serem detalhados.<sup>40</sup> Mas os Instrumentos de Zoneamento e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) foram amplamente detalhados, sobretudo o zoneamento. A Consultoria Externa explicou que a questão do solo e da propriedade foi pouco abordada durante a confecção do PD. Por isso, preferiram adotar os instrumentos citados como controle da propriedade e privilegiaram as áreas públicas. Assim, um dos maiores problemas da questão urbana marianense, que é a questão fundiária, não foi confrontado.<sup>41</sup>

Um dos consultores explicou que a equipe estava receosa com a utilização dos dois instrumentos adotados, devido a ausência de leis de ordenamento territorial em nível municipal e acreditavam que poderia desgastar o plano em suas questões técnicas. Pensava-se que o PD estava complexo, com diversos instrumentos e, por isso, com a instituição de outros dispositivos, a probabilidade de sua não implementação seria maior. A Consultoria já previa que muitos instrumentos e dispositivos instituídos pelo Plano não seriam inseridos, como o Orçamento Participativo e a Agência Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável. Desse modo, preocupavam-se em inserir uma legislação eficaz, que fosse cumprida e caso não fosse entendido pelos vereadores poderia ser vetado.

<sup>39</sup> REYDON, Bastiaan Philip; GUEDES, Sebastião Neto Ribeiro; CORNÉLIO, Francisca Neide Maemura. Especulação com a Conversão de Terras Agrícolas em Urbanas: Estratégia de um Grupo Sucro-Alcooleiro. In: REYDON, Bastiaan Philip; CORNÉLIO, Francisca Neide Maemura (Org.). *Mercados de Terras no Brasil: Estrutura e Dinâmica*. Brasília: NEAD, 2006, p. 419-439.

<sup>40</sup> STEPHAN, Italo Itamar Caixeiro. Planos Diretores em Minas Gerais: Vinte Anos de Exigência Constitucional. *Revista Risco*. São Carlos (SP), v. 10, 2009, p. 46-56.

<sup>41</sup> MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana (MG): 2002 - 2017*. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

Nota-se, então, que foi uma medida pensada pelos consultores implementar, primeiro, um Plano Diretor enxuto, com poucos instrumentos de baixa complexidade técnica e política para viabilizar a operação e, posteriormente, realizar as inserções necessárias. Até porque, como observado por um membro da Consultoria, eles não sabiam as consequências da aplicação daqueles instrumentos no território marianense. Isso também justificou o limite de cinco anos para realizar as revisões do Plano, um prazo curto se comparado a outros Planos Diretores.

O art. 215 do Plano instituiu a revisão a cada cinco anos após aprovado, como mencionado. Ou seja, as revisões que deveriam acontecer nos anos de 2009, 2014 e 2019 não foram realizadas. Analisou-se que o PD foi alterado pontualmente nos anos de 2005, 2009 e, duas vezes, em 2014, principalmente nos artigos referentes aos parâmetros urbanísticos e na LPUOS, sem participação ou consulta popular, sem conhecimento adequado das externalidades negativas que, porventura, podem causar ao espaço urbano e aos sítios protegidos.<sup>42</sup>

Relativo à concentração de medidas urbanísticas para a Sede, um dos consultores afirmou que para os distritos seriam posteriores, visto o prazo de entrega do Plano, além da maior densidade populacional e precariedade urbana da Sede. Então, preferiu-se tratar a cidade de Mariana no primeiro momento e as Zonas de Interesse de Adequação Ambiental para cada distrito depois. Porém, os detalhamentos posteriores não aconteceram.

A Consultoria Externa também mencionou que na época da elaboração do Plano, os distritos apresentavam enorme acervo patrimonial edificado abandonado e sem inventário. Todavia, apesar das limitações quanto aos prazos, assumiram que foi uma oportunidade perdida para instituir instrumentos de gestão urbana para as áreas protegidas nos distritos.

A Fundação Renova, organização privada criada para reparar os danos causados pelo rompimento da barragem de Fundão, pertencente à mineradora Samarco,<sup>43</sup> ficou incumbida de realizar a revisão do Plano Diretor, como informado por técnicos da prefeitura. Contudo, até o fechamento do presente artigo pouco se descobriu sobre as articulações que envolvem sua participação com as questões e diretrizes urbanas de Mariana.

Para a Consultoria Externa, o Plano tratou a área patrimonializada de modo articulado ao restante do município e não como um estrato separado. Todavia, apesar da instituição dos parâmetros estilísticos, observa-se que há lacuna para a proteção das áreas protegidas no PD e que deveria apresentar instrumentos para a gestão de seus sítios tombados. Para a Consultoria, os problemas que Mariana

<sup>42</sup> MUNIZ, Wagner, 2018, cit.

<sup>43</sup> FUNDAÇÃO RENOVA, 2020. *Página Inicial*. Disponível em: <https://www.fundacaorenova.org/>. Acesso em: 25 out. 2020.

apresentava não estavam nem na área e nem na questão patrimonial, mas, sim, na baixa qualidade de vida, na apropriação do espaço e até na democratização da cidade. Contudo, reconhecem que os esforços e investimentos se concentraram na Sede e não empregaram instrumentos específicos para a gestão das áreas tombadas.

A fragilidade legislativa para a proteção ao núcleo histórico de Mariana, tema também abordado por Pereira Costa<sup>44</sup> e D'Angelo e Pereira Costa,<sup>45</sup> diante das novas ocupações em seu traçado, necessita de regulamentação mais criteriosa e atenta, visto o não cumprimento dos parâmetros urbanísticos instituídos pelo Plano. Soma-se ainda a atuação dos órgãos de proteção patrimonial e dos gestores municipais, as ações e medidas para a salvaguarda das áreas protegidas que são postergadas.

Aponta-se, por fim, que após a aprovação do Plano, a Consultoria atuou por mais um pouco tempo no município para instruir técnicas e dúvidas da população, mas não houve continuidade no assessoramento, encerrando sua participação.

## Conclusões

Feitos os apontamentos anteriores sobre o Plano Diretor de Mariana e seus institutos, pode-se afirmar que o espaço urbano marianense não se tornou socialmente menos desigual, reduziu ainda mais a articulação entre os agentes sociais locais<sup>46</sup> e não foi eficiente em facilitar o acesso ao solo urbano pela população. Diversos os institutos que se tornaram letra morta e o arranjo político instituído pelo Plano não se concretizou.

Percebeu-se que, num primeiro momento, houve aplicação de parte dos institutos do Plano e alguns projetos nele contido. O entusiasmo referente ao mecanismo foi inicial, muito mais por alguns setores da comunidade, da equipe técnica e do ex-chefe do Executivo que se utilizou de algumas partes do PD de acordo com seus interesses políticos, para atrair investimentos e como propaganda eleitoral. Em contrapartida, outros gestores públicos locais não conceberam o dispositivo como meio promotor de mudanças no espaço urbano marianense.

<sup>44</sup> COSTA, Staël de Alvarenga Pereira; D'ANGELO, Raphael Queiroz; BERTÚ, Larissa Podshivaloff; COSTA, Priscila Schiavo G. *4º Colóquio Ibero-Americano Paisagem Cultural, Patrimônio e Projeto*. Belo Horizonte, de 26 a 28 de Setembro de 2016.

<sup>45</sup> D'ANGELO, Raphael Queiroz; COSTA, Staël de Alvarenga Pereira. *A Identificação dos Sistemas de Espaços Livres no Núcleo Histórico Urbano em Mariana* – MG. Disponível em: <http://quapa.fau.usp.br/wordpress/textos/xi-coloquio-quapa-sel-salvadorba-ufba-2016/>. Acesso em: 12 jan. 2017.

<sup>46</sup> CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Dificil Articulação entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, 22p. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entrep Planejamento urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.



Afirma-se que a ausência de estrutura administrativa e de setor de fiscalização, a carência de capacidade técnica no quadro de funcionários da prefeitura, a não manutenção dos conselhos e as alterações realizadas de modo pontual contribuiu para fragilizar a efetividade do Plano.

Não se pode negar que o Plano Diretor de Mariana foi uma política pioneira tendo em vista que foi uma das primeiras cidades históricas de Minas Gerais a ter um Plano aprovado após a instituição do Estatuto da Cidade. Também foi eficiente em instaurar possibilidades políticas para a diversificação econômica local e a instalação da ideia de que o município é o responsável pela gestão de seu território. Ademais, o diagnóstico dos potenciais econômicos do município ressaltou a preservação do meio ambiente natural e construído, não sendo um plano exclusivamente de diretrizes ou focado na expansão dos investimentos.

---

#### **Un debut fragmentado: los 15 años de lo Plan Maestro de Mariana (Minas Gerais) – 2004/2019**

**Resumen:** Este artículo presenta el análisis del plan maestro hecho para la municipalidad de Mariana (Minas Gerais), con foco en sus directrices urbanísticas para el ordenamiento territorial. El enfoque establecido es originario de tesis de maestría del autor quien estudió el instrumento, sus institutos e su aplicación en los primeros 15 años de vigencia, o sea, entre los años de 2004 hasta 2019. Se priorizó mostrar como la legislación para el regulamiento del suelo en esa localidad se elaboró, el producto generado, el examen y los reflejos de sus institutos. El análisis se concentró en el eje que lo hizo disponible para el ordenamiento urbano y ambiental del instrumento, una vez que sea constituido por dos parte, la región alberga Sitios Históricos Urbanos (SHU) y se detalla, básicamente, dos mecanismos para gestión del espacio urbano: parcelación, uso y ocupación de la tierra e el zonificación.

**Palabras claves:** Ciudad de Mariana (MG). Plan Maestro. Instrumento Urbano. Legislación Urbana. Regulación Territorial.

---

## Referências

COMPAT – CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL. Disponível em: <http://www.conselho-patrimonio-cultural-mariana.org/bens-inventariados>. Acesso em: 13 out. 2017.

COSTA, Staël de Alvarenga Pereira; D'ANGELO, Raphael Queiroz; BERTÚ, Larissa Podshivaloff; COSTA, Priscila Schiavo G. *4º Colóquio Ibero-Americano Paisagem Cultural, Patrimônio e Projeto*. Belo Horizonte, de 26 a 28 de setembro de 2016.

CYMBALISTA, Renato; NAKASHIMA, Rosemeire; CARDOSO, Patrícia de Menezes. *O Plano Diretor de Mariana (MG): a Dificil Articulação Entre Planejamento Urbano, Patrimônio Histórico e Atores Políticos*. 2006, 22p. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-plano-diretor-de-mariana-mg-a-dificil-articulacao-entreplanejamento-urbano-patrimonio-historico-e-atores-politicos/>. Acesso em: 06 ago. 2017.

D'ANGELO, Raphael Queiroz; PEREIRA COSTA, Staël de Alvarenga. *A Identificação dos Sistemas de Espaços Livres no Núcleo Histórico Urbano em Mariana – MG*. Disponível em: <http://quapa.fau.usp.br/wordpress/textos/xi-coloquio-quapa-sel-salvadorba-ufba-2016/>. Acesso em: 12 jan. 2017.

FUNDAÇÃO RENOVA, 2020. *Página Inicial*. Disponível em: <https://www.fundacaorenova.org/>. Acesso em: 25 out. 2020.

IBGE – CIDADES. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/v3/cidades/municipio/3140001>. Acesso: 14 mar. 2018.

LIMA, Bruna Bastos. Construindo uma Nova Imagem: Reabilitação de Centros Urbanos no Brasil. In: *3º Colóquio Ibero-Americano Paisagem Cultural, Patrimônio e Projeto: Desafios e Perspectivas*. Belo Horizonte, de 15 a 17 de setembro de 2014.

MARIANA. *Lei Complementar nº 16 de 2003*. Institui o Plano Diretor Ambiental e Urbanístico de Mariana (MG). Mariana: Câmara Municipal, 2004. Disponível em: <http://camarademariana.mg.gov.br/legislacoes/2411/>. Acesso em: 25 out. 2020.

MARIANA. Prefeitura de Mariana. *Dossiê de Tombamento: Conjunto Paisagístico e Arqueológico Morros Santana e Santo Antônio*. Mariana, 2007, 272p. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/0BzWEne8NnkDqWkJycWdNZI9FQm8/view>. Acesso em: 14 fev. 2017.

MARICATO, Ermínia. As Ideias Fora do Lugar e o Lugar Fora das Ideias: Planejamento Urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000, p.121-192.

MUNIZ, Wagner. *Análise do Plano Diretor de Mariana (MG): 2002–2017*. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Territorial e Políticas Públicas. Instituto de Ciências Sociais Aplicadas. Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro, Seropédica, 2018. 164 f.

REYDON, Bastiaan Philip; GUEDES, Sebastião Neto Ribeiro; CORNÉLIO, Francisca Neide Maemura. Especulação com a Conversão de Terras Agrícolas em Urbanas: Estratégia de um Grupo Sucro-Alcooleiro. In: REYDON, Bastiaan Philip; CORNÉLIO, Francisca Neide Maemura (Org.). *Mercados de Terras no Brasil: Estrutura e Dinâmica*. Brasília: NEAD, 2006. p. 419-439.

STEPHAN, Italo Itamar Caixeiro. Planos Diretores em Minas Gerais: Vinte Anos de Exigência Constitucional. *Revista Risco*. São Carlos (SP), v. 10, 2009, p. 46-56.

---

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

MUNIZ, Wagner. Um debate fragmentado: os 15 anos do Plano Diretor de Mariana (Minas Gerais) – 2004/2019. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 6, n. 11, p. 187-214, jul./dez. 2020.

---