



## **Em defesa da identidade, da cultura e do desenvolvimento urbano e territorial sustentável: o novo Plano Diretor de Boa Esperança-MG.**

### **Alfio Conti**

Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais - EA-UFMG

*alfioconti@ufmg.br*

### **Bráulio Magalhães Fonseca**

Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais - IGC-UFMG

*brauliomagalhaes@gmail.com*

### **Gustavo Adolfo Tinoco Martinez**

Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais - EA-UFMG

*gustavo.a.t.m.12345@hotmail.com*

### **Clara Banterli Vinhas**

Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais - EA-UFMG

*cbanterlivinhas@gmail.com*



## **EM DEFESA DA IDENTIDADE, DA CULTURA E DO DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL SUSTENTÁVEL: O NOVO PLANO DIRETOR DE BOA ESPERANÇA - MG**

**A. Conti, B. M. Fonseca, G. A. T. Martínez e C. B. Vinhas**

### **RESUMO**

O planejamento urbano encontra nas cidades de pequeno e médio porte uma oportunidade para que através da elaboração de instrumentos de planejamento se possa conduzir o desenvolvimento urbano de forma equilibrada. Este artigo apresenta a experiência da revisão do plano diretor da cidade de Boa Esperança localizada no sul do estado de Minas Gerais, apresentando os desafios que o planejador e a sociedade enfrenta para que possa ser elaborado um instrumento de planejamento de forma democrática defendendo a cultura local preservando a identidade dos lugares e indicando caminhos para que isso ocorra de forma sustentável.

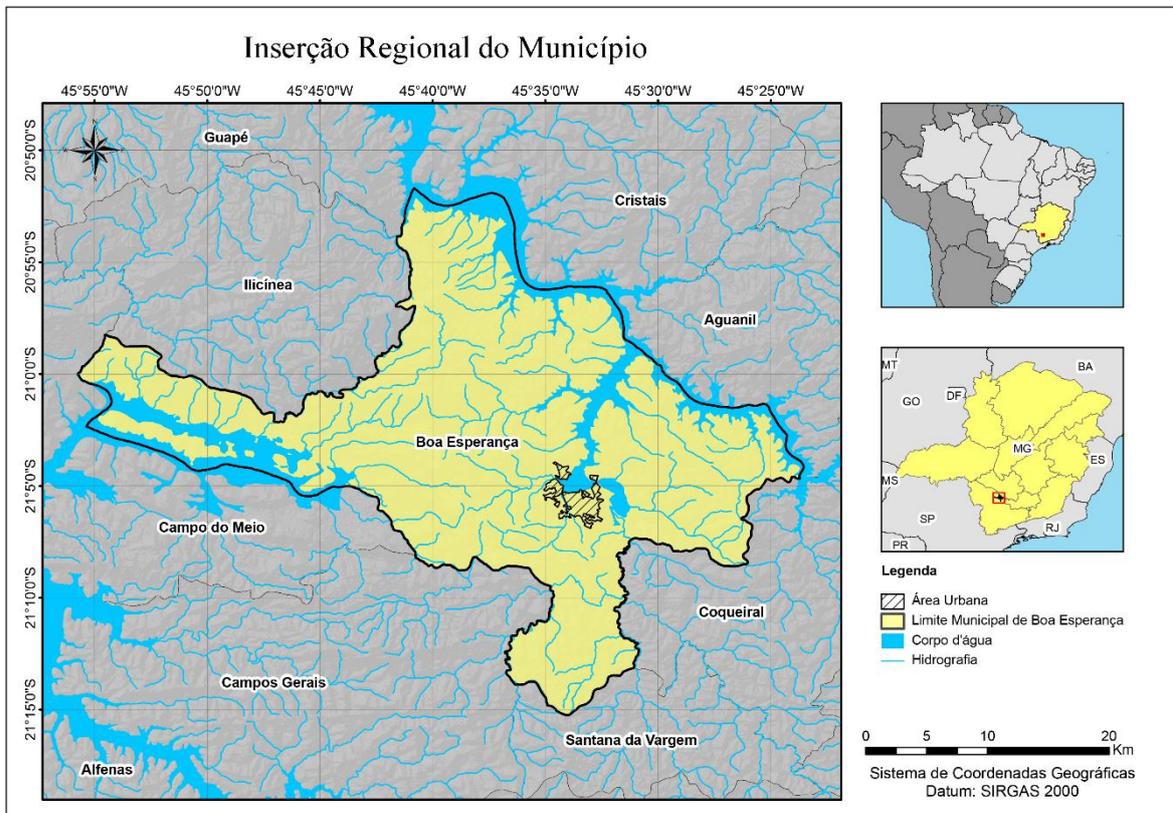
### **1 INTRODUÇÃO**

O município de Boa Esperança está localizado na microrregião de Varginha que pertence à mesorregião Sul e Sudoeste de Minas. O território municipal possui uma área de pouco mais de 860 km<sup>2</sup> e é composto, na sua maior parte, de morros arredondados, aos quais se juntam porções com ondulações leves, nestas predomina o cultivo de café.

Além disso, no território municipal encontra-se parte do espelho d'água da Represa de Furnas e o relevo da Serra de Boa Esperança, dois recursos ambientais que se tornaram, há algumas décadas, importantes atrativos turísticos.

O distrito sede localiza-se às margens da Represa de Furnas e conta com uma população de 38.516 habitantes (2010, IBGE) o que o torna o quarto maior município em termos demográficos da microrregião à qual pertence. Esta posição lhe confere o papel de centro regional e polarizador da porção norte da microrregião, em particular os municípios de Campo do Meio, Campo Gerais, Ilicínea e Guapé. Estes municípios possuem taxas de crescimento positivas que se reduziram no último censo do IBGE, enquanto Boa Esperança mantém uma taxa ainda consistente, com tendência de voltar a crescer, assim como os centros de segundo nível da microrregião, localizados distantes das rodovias mais importantes, como a BR381.

Um exemplo de centro de segundo nível da microrregião que se encontra em situação demográfica semelhante à de Boa Esperança é o município de Três Pontas, com quem disputa a liderança regional local, considerando as taxas de crescimento negativas dos municípios de Santana da Vargem e Coqueiral, localizados entre os municípios concorrentes.



**Fig. 1 Inserção regional e mapa do município de Boa Esperança. Fonte: Ítalo Senna, 2019**

## 2 A NECESSIDADE DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR

A consolidação de Boa Esperança como centro polarizador da porção norte da microrregião de Varginha vem ocorrendo nos últimos 20 anos e resultou no desencadeamento de processos que alteraram significativamente a forma e as funções da cidade e de seu entorno imediato. Entre elas destaca-se: a complexificação do tecido e das funções urbanas; o crescimento populacional com o alastramento da mancha urbana ligado a lógicas meramente especulativas; o adensamento, especialmente no centro; os impactos ambientais, especialmente nos recursos hídricos e vegetais, e os crescimentos de núcleos residenciais em áreas rurais.

No ano de 2006, em decorrência da exigência da Lei federal 10257 de 2001 (Estatuto da Cidade), foi aprovado, com a lei 3137 de 2006, o primeiro Plano Diretor de Boa Esperança. Apesar de ser aparentemente bom e propor o regulamento da forma urbana e o controle de seu crescimento, este plano foi incapaz de controlar de fato os processos em curso. Tal situação se deu muito em decorrência da aprovação de parâmetros urbanísticos generosos que deixavam a cidade nas mãos da iniciativa privada a qual se associava a convivência explícita por parte da administração pública.

No ano de 2016, após dez anos de vigência do Plano Diretor, a cidade e o território municipal padeciam em razão de uma situação de total descontrole e desequilíbrio do crescimento urbano submetido e condicionado a regras e condições pouco claras. Em razão disso, houve o aumento vertiginoso da magnitude dos problemas urbanos e ambientais, apontando para cenários críticos e dramáticos de desequilíbrio, com poucas possibilidades de reversão em direção à um crescimento equilibrado e sustentável.

### **3 A REVISÃO DO PLANO DIRETOR: O ZONEAMENTO MORFOLÓGICO FUNCIONAL E O RESULTADO DO DIAGNÓSTICO URBANO E RURAL**

A revisão do Plano Diretor em vigor desde 2006 tornou-se tarefa da administração empossada em 2016 que, como primeira ação, decidiu suspender a aprovação de novos loteamentos e embargar parte deles. Sucessivamente, foi contratada uma equipe composta por profissionais da Universidade Federal de Minas Gerais que, no ano de 2019, elaborou um amplo diagnóstico urbano e rural do território municipal e do distrito sede de Boa Esperança. Descobriu-se assim, uma cidade dinâmica e policêntrica, com base econômica sólida e diversificada, identidade forte, qualidade de vida e grande potencial. No entanto, a cidade contava com um crescimento urbano que precisava, em termos quantitativos e qualitativos, ser norteado e pautado no equilíbrio e na sustentabilidade. Na área rural, notou-se significativa presença antrópica, com atividades agropecuárias consolidadas, sendo a cafeicultura a atividade predominante, e com importantes recursos ambientais.

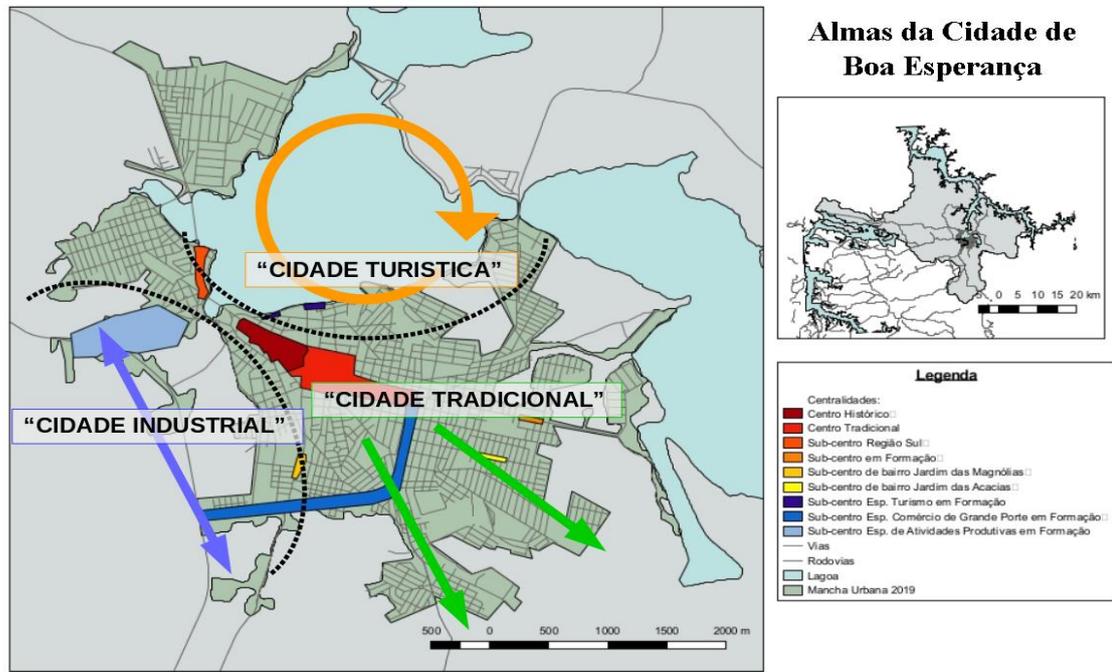
### **4 O ZONEAMENTO MORFOLÓGICO FUNCIONAL**

O zoneamento morfológico-funcional de Boa Esperança teve como base teórica o trabalho do geógrafo Amorim Filho (2007 e AMORIM FILHO e RIGOTTI 2002), que por muitos anos estudou as cidades médias de Minas Gerais, e reforçou a tese de que Boa Esperança pertence à categoria das cidades médias, ocupando o primeiro dos três níveis que compõem este grupo de cidades (AMORIM FILHO, RIGOTTI e CAMPOS, J. 2007). Este é o nível hierárquico dos “centros emergentes”, o que significa que está se tornando um centro cada vez mais importante do ponto de vista regional (abandonando o nível hierárquico de “pequena cidade”) e isso é visível nas suas características internas e no seu formato (SÁ, 2001).

A cidade possui um número significativo de centros e subcentros, algum deles especializados, que apontam para seu dinamismo na escala local e regional (Figura 2). Os centros e os subcentros principais da cidade fornecem mercadorias e serviços sofisticados de abrangência regional. A formação de centros especializados em atividades específicas, tais como o turismo, as atividades produtivas industriais e agroindustriais e o comércio de grande porte e logísticas, desvenda as potencialidades e a verdadeira alma da cidade. A localização dos subcentros especializados, principalmente dos subcentros das atividade produtivas industriais e agroindustriais e do comércio de grande porte e logísticas, chama atenção sobretudo pelo fato de se articularem com a rodovia BR369, apontando a possibilidade de se alastrarem ao longo dela com uma possível fusão entre os dois. Sendo assim, considerando as características dos centros e subcentros, pode-se afirmar que a cidade incorpora três almas (Figura 2):

- i. Alma da “cidade tradicional”, encontrada no centro histórico e tradicional e localizada na parte mais antiga e central do núcleo urbano;

- ii. Alma da “cidade turística”, encontrada no sub-centro de atividades turísticas e localizada nas proximidades e à orla do Lago dos Encantos;
- iii. Alma da “cidade industrial”, localizada nos sub-centros de atividade produtivas industriais e agroindustriais e no subcentro do comércio de grande porte e logísticas, os quais se encontram ao longo da rodovia BR369 e ao longo da Avenida Joaquim Três Pontas e Rua Mariquinha Gomes.



**Fig. 2 As almas da cidade de Boa Esperança. Fonte: elaborado pelos autores**

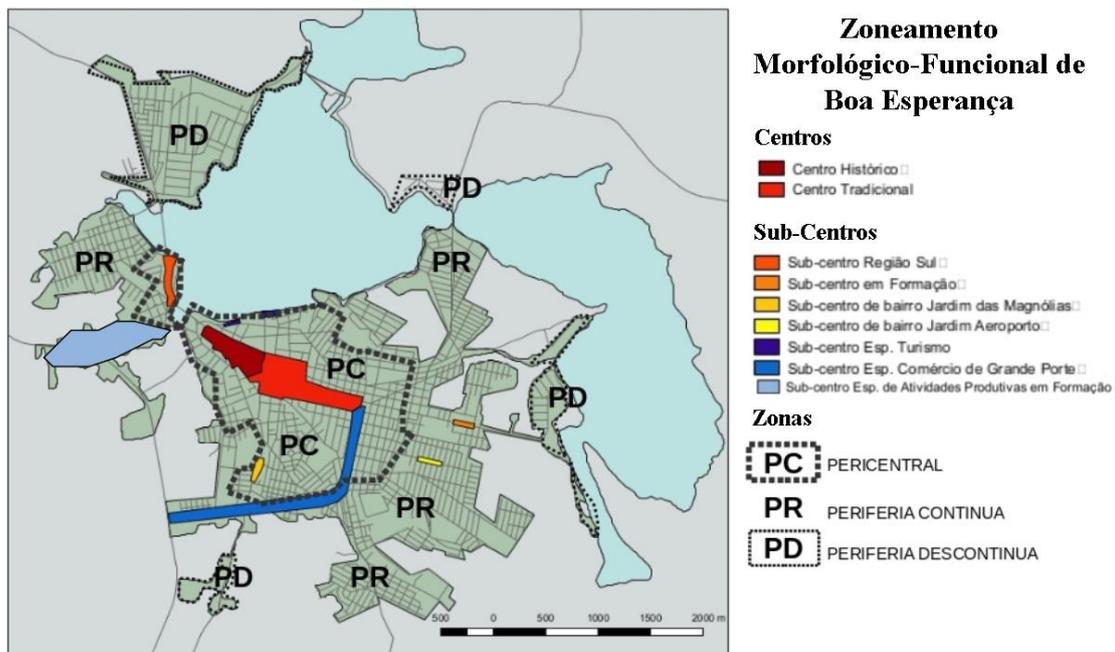
É importante destacar como a cidade e seus agentes políticos, econômicos e sociais conseguem lidar com cada alma de maneira equilibrada, de tal forma a não cristalizar sua economia em um único setor, gerando assim, condições positivas capazes de limitar o impacto das mudanças econômicas à escala nacional. Não fica evidente se esta postura é consciente, ou fruto da cultura e das práticas locais. Entretanto, trata-se de algo concreto que deve ser reconhecido e trabalhado em busca do seu fortalecimento, e que deve ser conduzido pela administração pública municipal em parceria com os agentes econômicos locais, pois uma parceria deste tipo só pode trazer benefício para a cidade como um todo.

As outras centralidades localizadas na zona pericentral e periférica atendem as regiões nas quais encontram-se instaladas. Entretanto, como foi apontado em vários momentos, há a necessidade de fortalecimento destas centralidades, especialmente daquelas de segunda ordem, como o subcentro Maringá e o subcentro em formação na periferia leste ao final da avenida João Júlio de Faria.

Com relação às zonas nota-se que:

- i. A zona pericentral (Figura 3) é um espaço consolidado e denso, transbordando em direção ao bairro Maringá;
- ii. A periferia contínua (Figura 3) apresenta uma densidade menor em virtude da menor ocupação e seu formato é o resultado do processo de crescimento em curso, tendo uma série de vetores que, como fossem dedos, avançam em direção ao espaço rural;

- iii. A periferia descontínua (Figura 3), presente tanto na parte leste como oeste, se apresenta como uma frente avançada de ocupação urbana, na espera do preenchimento daquelas áreas vazias que a divide da periferia contínua.
- iv. No seu conjunto e em decorrência dos processos em curso, o formato da mancha urbana é estrelar. Acredita-se que este formato manter-se-á por muito tempo, desde que não sejam implementadas ações de controle, de contenção e de estímulo à ocupação e preenchimento dos vazios urbanos existentes e das áreas entre os vetores, com o objetivo de cumprir a função social da propriedade e otimizar a eficiência e a gestão do espaço construído.



**Fig. 3 Zoneamento morfológico-funcional de Boa Esperança. Fonte: elaborado pelos autores deste trabalho**

## 5 O RESULTADO DO DIAGNÓSTICO URBANO E RURAL

O diagnóstico urbano serviu de suporte para a elaboração das abordagens que estruturam as propostas de planejamento e apontou um conjunto de ações na escala urbana e rural em âmbito ambiental, morfológico e funcional. Sendo estas para a área urbana:

Para os aspectos ambientais, cabe ressaltar a necessidade de:

- i. proteger e preservar os cursos d'água, sua mata ciliar e suas áreas de várzea;
- ii. proteger e preservar os talvegues em área urbana e sua mata ciliar
- iii. proteger e preservar a parte do Lago dos Encantos que se encontra ainda em seu estado natural;
- iv. proteger e preservar as áreas verdes presentes dentro do tecido urbano, criando um sistema de áreas verdes;
- v. proteger e melhorar a área do parque municipal;
- vi. preservar e controlar o uso das áreas rurais localizadas nas microbacias de contribuição dos córregos urbanos;
- vii. preservar os recursos ambientais presentes nas áreas rurais,

Para os aspectos morfológicos, cabe ressaltar a necessidade de:

- i. utilizar os vazios urbanos, tanto daqueles dentro do tecido urbano, quanto daqueles externos ao tecido urbano;
- ii. utilizar os lotes vazios existentes no tecido urbano consolidado;
- iii. limitar e/ou impedir o crescimento da mancha urbana em direção leste e sul antes do adensamento do tecido urbano existente;
- iv. impedir o crescimento da porção oeste da cidade em decorrência da existência de barreiras de difícil transposição e garantir, ao mesmo tempo, as conexões com a parte central da cidade;
- v. criar as condições para a estruturação planejada do vetor sul de expansão residencial;
- vi. adotar dimensões de lotes maiores para os novos loteamentos das áreas periféricas;
- vii. impedir o chacreamento de áreas rurais;
- viii. consolidar e melhorar as condições dos conjuntos de edificações, aglomerados, vilas e pequenos adensamentos populacionais em meio rural com e/ou sem características urbanas e/ou sem necessariamente possuir infraestrutura;

Para os aspectos funcionais, cabe ressaltar a necessidade de:

- i. fortalecer o centro histórico, introduzindo novos usos para um turismo cultural, compatíveis com a preservação do seu acervo histórico-arquitetônico;
- ii. fortalecer os subcentros de segunda ordem com a formação do subcentro periférico de segunda ordem ao final da avenida João Júlio de Faria;
- iii. fortalecer o subcentro especializado em formação de “turismo”;
- iv. incorporar toda a orla da parte urbanizada do Lago dos Encantos às atividades turísticas garantindo a proteção da paisagem local;
- v. fortalecer o subcentro especializado em formação “comércio de grande porte”;
- vi. fortalecer o subcentro especializado em formação “atividades produtivas”, garantindo sua expansão ao longo da BR369 até o entroncamento com a avenida Joaquim Três Pontas e sua fusão com o subcentro especializado em formação “comércio de grande porte”, visando formar um importante eixo logístico;
- vii. fortalecer e criar novas centralidades de bairro para as periferias mais afastadas;
- viii. permitir a verticalização contida em áreas centrais, com exceção do centro histórico, e em volta dos subcentros de segunda ordem e subcentros de bairro;
- ix. melhorar as conexões introduzindo novos eixos radiais e ligações arteriais em arco, possibilitando o deslocamento entre os extremos da cidade sem haver a necessidade de passar pelo centro;
- x. criar um sistema de espaços públicos abrangente e descentralizado;
- xi. dotar as áreas desprovidas, principalmente as áreas periféricas, de equipamentos públicos;
- xii. estabelecer parâmetros urbanísticos condizentes com a caracterização quantitativa dos processos em curso;
- xiii. garantir o desenvolvimento das áreas rurais fortalecendo as atividades agropecuárias.

## **6 O NOVO PLANO DIRETOR**

### **6.1 Os conceitos norteadores e o cenário proposto**

O diagnóstico urbano e rural e as ações identificadas a partir dele definem e esclarecem alguns conceitos que são a base do planejamento do território na atualidade e que direcionam, assim como no caso de Boa Esperança, a evolução do espaço urbano e rural em

busca do seu equilíbrio. Para isto, será necessário trabalhar com uma visão do planejamento considerando a escala territorial para garantir a proteção, consolidação e recuperação dos recursos ambientais, dos bens culturais edificados, das atividades econômicas, das práticas, das vocações e da identidade local. Além disso, há a necessidade de buscar a diminuição das diferenças socioeconômicas e de garantir a transparência e gestão democrática do território e de seu planejamento.

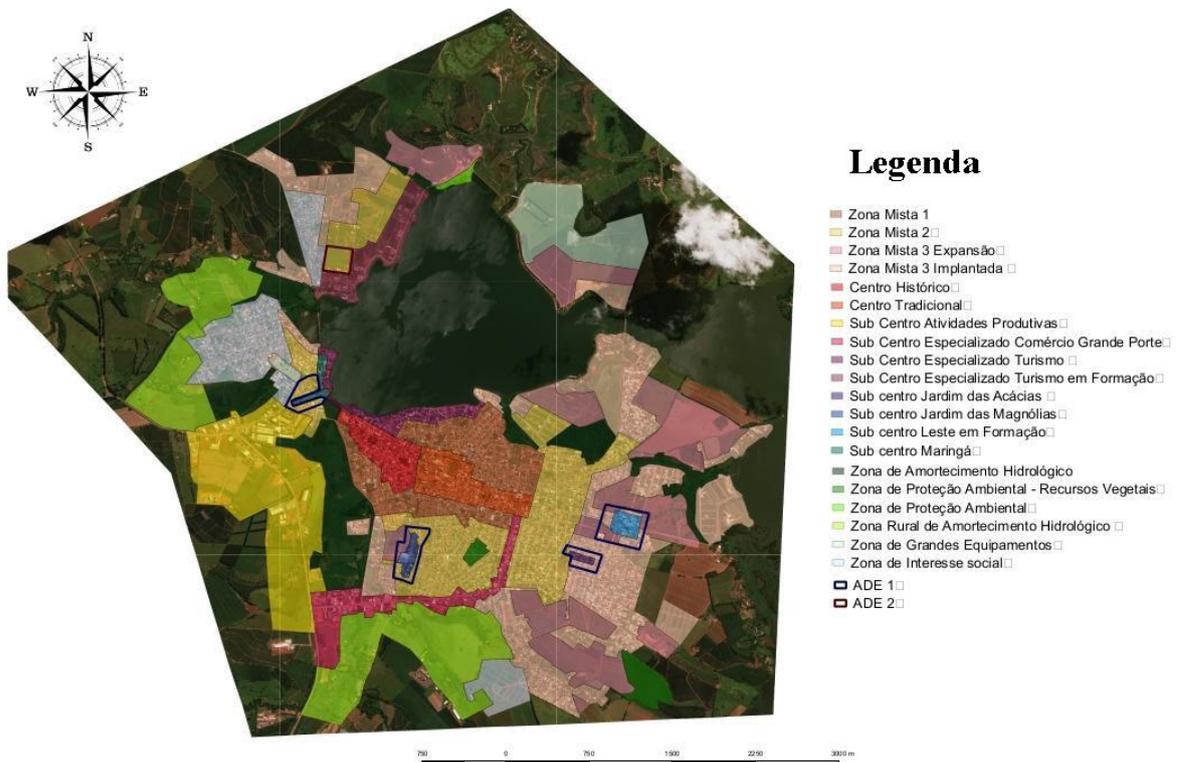
O cenário proposto para Boa Esperança parte do centro urbano para passar sucessivamente para o espaço rural em dez pontos:

- i. Preservação do centro histórico e de seu patrimônio arquitetônico e urbanístico;
- ii. Consolidação das atividades do centro tradicional evitando o congestionamento;
- iii. Fortalecimento das centralidades de segundo e terceiro grau (sub-centros e subcentros de bairros) para equilibrar o distrito sede garantindo um processo de descentralização;
- iv. Fortalecimento das centralidades especializadas que se constituem como elementos importantes para o fortalecimento da economia local;
- v. Racionalizar o sistema viário garantindo deslocamentos rápidos;
- vi. Proteger a paisagem e as características ambientais do Lagos dos Encantos;
- vii. Compactar a forma urbana para tornar eficiente sua gestão através da ocupação dos vazios urbanos e das áreas ainda não ocupadas entre a periferia contínua e descontínua;
- viii. Diminuir a pressão urbana evitando chacreamento nas áreas rurais com um olhar ainda mais atento àquelas áreas localizadas nas microbacias dos córregos que desaguam no Lago dos Encantos cortando a área urbana;
- ix. Nortear o crescimento dos conjuntos de edificações, aglomerados, vilas e pequenos adensamentos populacionais em meio rural com e/ou sem características urbanas e/ou sem necessariamente possuir infraestrutura;
- x. Proteger os atrativos turísticos e os recursos ambientais entre eles o Parque da Serra de Boa Esperança e o espelho d'água da Represa de Furnas;
- xi. Sustentar o setor agropecuário.

Em resumo, o novo Plano Diretor busca garantir uma gestão eficiente da cidade, a fim de manter sua forma atual por meio do preenchimento dos vazios urbanos, de combater a especulação, de garantir a preservação da identidade, de fortalecer sua economia, de desenvolver suas vocações e de integrar a cidade ao seu entorno imediato e ao espaço rural como um todo.

## **6.2 O zoneamento territorial, os instrumentos e os parâmetros urbanísticos**

Para colocar em prática o que foi dito, o Plano Diretor cria para o território municipal duas grandes macrozonas: a macrozona urbana e a macrozona rural, as quais são compostas de zonas. Na Macrozona Urbana, as zonas propostas se dividem em cinco conjuntos (Figura 4).



**Fig. 4 Zoneamento da cidade de Boa Esperança. Fonte: elaborado pelos autores deste trabalho**

No primeiro, estão as Zonas Mistas, de 1 a 3, que compreendem o tecido urbano do distrito sede e se diferenciam em razão da densidade. As Zonas Mistas 1 (ZM1) estão ao redor do centro histórico e centro tradicional e tem a maior densidade. As Zonas Mistas 2 (ZM2) correspondem aos bairros pericentrais e tem uma densidade considerada como média. As Zonas Mistas 3 se localizam nas periferias e se dividem em Zona Mista 3 Implantada (ZM3 I), ou seja já existente, e Zona Mista 3 Expansão (ZM3 E), que corresponde aos vazios urbanos intra urbano e às áreas ainda não ocupadas entre vetores de expansão, ambas possuem baixa densidade. Todas estas zonas têm a presença de uso misto cujo porte está associado às características das vias em razão do impacto gerado no trânsito.

No segundo conjunto, estão as centralidades de uso misto divididas em:

- i. Centro histórico (CH), para o qual são previstas medidas associadas à capacidade construtiva que varia em razão do tipo de intervenção proposta e têm como finalidade a preservação dos bens histórico-arquitetônicos nele presentes;
- ii. Centro tradicional (CT), para o qual se garante a presença de usos de comércio e serviços sofisticados de abrangência municipal e regional tomando medidas para evitar o congestionamento;
- iii. Subcentro Maringá (SC MARINGÁ) e Subcentro Leste (em formação) (SC LESTE), que se constituem como centralidades de segundo nível, mas de grande importância, uma vez que estão localizados na porção oeste e leste da cidade e garantem o atendimento descentralizado das necessidades dos moradores em termos de comércio e serviços. Neste sentido, o objetivo do plano é fortalecer estas centralidades, de forma a descongestionar o centro e garantir um deslocamento limitado por parte das pessoas;

iv. Subcentros de bairro (SCB JARDIM DAS ACÁCIAS e SCB JARDIM DAS MAGNÓLIAS), que se constituem como centralidades de terceiro nível e garantem o atendimento descentralizado das necessidades dos moradores em termos de comércio e serviços de primeira necessidade. Neste sentido, o objetivo do plano é consolidar estas centralidades, a fim de descongestionar o centro e garantir um deslocamento limitado por parte das pessoas.

As centralidades de segundo e terceiro nível estão associadas às Áreas de Diretrizes Especiais 1 (ADE1), que se constituem como um buffer que visa receber a transferência do direito de construir vindo do centro histórico com a intenção de fortalecer mais ainda estas centralidades.

A Área de Diretrizes Especiais 2 (ADE2) tem a mesma função e foi criada para acompanhar a constituição de um potencial centralidade em volta de onde será construído o novo Fórum da Justiça na porção oeste.

No terceiro conjunto, estão os subcentros especializados:

- i. Subcentro Especializado Atividades Produtivas (SCEAP), localizado ao longo da BR369 às margens da cidade, visa concentrar as atividades produtivas tendo a rodovia como elemento de escoamento da produção e podendo se tornar um importante eixo logístico;
- ii. Subcentro Especializado Comércio de Grande Porte (SCECGP), localizado na Avenida Joaquim Três Pontas e Rua Mariquinha Gomes, irá concentrar, organizar e consolidar uma tendência já presente, articulando-se com a BR369;
- iii. Subcentro Especializado Turismo Implantado (SCET I), localizado na orla sul do Lago dos Encantos, nas proximidades do Centro Tradicional e do Centro Histórico, irá organizar e consolidar as atividades turísticas presentes em âmbito urbano e relacionadas à beleza cênica e aos eventos promovidos no Lago dos Encantos;
- iv. Subcentro Especializado Turismo em Formação (SCET F), localizado na orla oeste do Lago dos Encantos, irá nortear a formação de um segundo subcentro complementar ao existente.

A formação e fortalecimento das centralidades especializadas busca o fortalecimento dos setores econômicos presentes na cidade através da criação de economias de aglomeração e das externalidades positivas que delas decorrem.

No quarto conjunto, estão as áreas para proteção do meio ambiente divididas em:

- i. Zona de Amortecimento Hidrológico (ZAH), que são as áreas de várzea dos córregos urbanos, onde será limitada a ocupação e protegida a mata ciliar e áreas úmidas, uma vez que estas áreas servem para diminuir os impactos das cheias;
- ii. Zona de Proteção Ambiental (ZPA), que são as áreas onde há a presença de fragmentos de mata atlântica e vegetação de porte.

Por último há a Zona de Interesse Social (ZIS), que são as áreas onde há habitação de interesse social e áreas onde está prevista a implantação de novos conjuntos habitacionais com o objetivo de diminuir o déficit habitacional municipal, e a Zona de Grande Equipamentos (ZGE), que é uma área que se destina, obrigatoriamente, ao desenvolvimento de projetos urbanísticos que se enquadrem à destinação, única ou consorciada, de interesse eminentemente social ou turístico, condicionados à avaliação do Poder Público sobre o

atendimento destas finalidades, desempenhando a função de servir de contenção à expansão urbana na porção leste do Lago dos Encantos, a qual se encontra ainda no seu estado natural.

Ao zoneamento proposto, associa-se o uso de parte dos instrumentos urbanísticos previstos pela Lei federal 10.257 de 2001. Com o objetivo de combater a especulação imobiliária e colocar em prática a função social da propriedade e da cidade, o plano diretor se vale do parcelamento, edificação, utilização compulsória e o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo prevalecendo em toda a cidade. Para desencadear processos virtuosos de manutenção e recuperação das edificações de valor histórico e arquitetônico do centro histórico é aplicada a transferência do potencial construtivo para as áreas de diretrizes especiais, nas quais será utilizada a outorga onerosa do direito de construir para fortalecer as centralidades inseridas nestas áreas. Para garantir a dotação de equipamentos em áreas periféricas já ocupadas (ZM3), está previsto o direito de preempção, o qual vale também para o Subcentro Especializado Turismo Implantado e em Formação (SCET I e SCET F) e para a Área de Diretrizes Especiais 2 (ADE 2), para acompanhar a formação de um eventual subcentro mais afastado na região oeste da cidade.

O plano diretor prevê também o uso de Operações Urbanas Consorciadas e o Estudo de Impacto de Vizinhança para as atividades com impactos médios e altos na geração de trânsito que poderão se localizar ao longo das vias classificadas como coletoras ou arteriais.

Com relação aos parâmetros urbanísticos utilizados, o plano diretor estabelece uma diminuição do valor do coeficiente de aproveitamento utilizado no plano em vigor de 6 para 3,5 nas áreas centrais (CT e ZM1) e nos subcentros principais (SC MARINGÁ, SC LESTE), onde está prevista alta densidade. Além disso, propõe-se o parâmetro de altura correspondente a no máximo seis pavimentos para estas áreas. Para as áreas pericentrais (ZM2) e centralidades de terceira ordem (SCB JARDIM DAS ACÁCIAS, SCB JARDIM DAS MAGNÓLIAS), é proposta a redução do coeficiente de aproveitamento de 6 para 2,5, prevendo uma densidade média com um parâmetro de altura máximo das edificações correspondente a quatro pavimentos. Para as áreas periféricas (ZM3 e ZM3 I) foi proposta a redução do coeficiente de aproveitamento de 6 para 1,5, prevendo baixa densidade e número máximo de dois pavimentos. Apesar de os valores propostos (3,5-2,5-1,5) ainda parecerem elevados, eles foram adotados para, além de garantir a diminuição do valor máximo existente, aumentar o controle por parte da administração pública, pois o c.a. de 6 em vigor permite a livre iniciativa por parte dos agentes do mercado imobiliário. O que se evidencia através da análise feita para os últimos dez anos, que mostrou que a maior média do c.a. utilizada para um bairro de Boa Esperança foi em 2016, de 4,93.

Outro importante parâmetro urbanístico introduzido é a Cota de Terreno por Unidade Habitacional que, associado ao C.A e ao número máximo de andares, permite controlar a densidade demográfica, passando de 70 m<sup>2</sup>/UH nas áreas centrais (CT, ZM1) a 75 m<sup>2</sup>/UH (ZM2) na áreas pericentrais e a 200 m<sup>2</sup>/UH (ZM3 E) e 150 m<sup>2</sup>/UH (ZM3 I) para as áreas periféricas.

Outros parâmetros urbanísticos previstos, tais como a taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, incidem de forma diferente em cada zona dependendo da densidade prevista. Para os subcentros especializados, os parâmetros se adaptam às exigências específicas necessárias.

As Zonas de Proteção Ambiental (ZAP) e a Zona de Amortecimento Hidrológico (ZAH) têm os parâmetros mais restritivos, enquanto as Zonas de Interesse Social (ZIS) permitem um aumento da densidade, uma vez que, para estas zonas, são tolerados lotes de área menor do que o resto da cidade. O tamanho padrão dos lotes em Boa Esperança é de 240 m<sup>2</sup> em média, algo muito abaixo do que se encontra normalmente em outras realidades, mas, considerando esta uma prática consolidada na cidade, decidiu-se manter esta dimensão na cidade construída e modificar o lote mínimo de 240 para 300m<sup>2</sup> nas áreas de nova ocupação, as ZM3 E.

Na Macrozona Rural, as zonas propostas são quatro e visam consolidar o território nos seus aspectos produtivos, ambientais e de ocupação. Sendo estas:

- i. A Zona de Produção Rural (ZPR), que abrange as áreas comprometidas com a produção agrária, agro e ecoturismo, bem como com a agroindústria;
- ii. A Zona de Amortecimento do Parque da Estadual Serra da Boa Esperança (ZAPSBE), que abrange, preliminarmente, as áreas do limite do parque até uma distância de 3 (três) quilômetros;
- iii. A Zona de Rural de Amortecimento Hidrológico (ZRAH), que corresponde às bacias de contribuição dos córregos que desaguam no Lago dos Encantos, nas quais será necessário tutelar o uso e a ocupação a fim de diminuir os impactos nas áreas urbanas;
- iv. A Zona de Ocupação Especial Rural (ZOER), que corresponde aos conjuntos de edificações, aglomerados, vilas e pequenos adensamentos populacionais em meio rural com e/ou sem características urbanas e/ou sem necessariamente possuir infraestrutura.

## **7 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O território do município de Boa Esperança está passando por importantes transformações que precisam ser controladas e direcionadas por um instrumento de planejamento que garanta um crescimento equilibrado na proteção dos recursos naturais existentes e no desenvolvimento das potencialidades, valorizando a identidade local. A proposta do novo Plano Diretor busca atingir estes objetivos através de um processo de elaboração democrática e participativa, com a contribuição de toda a sociedade e os atores locais. A realização de audiências públicas e reuniões com a sociedade organizada e com a administração pública possibilitou o surgimento das propostas baseadas nos anseios da sociedade, o que garante que o instrumento de planejamento possa ser colocado em prática e servir como verdadeiro transformador do espaço e da sociedade.

## **8 REFERÊNCIAS**

Amorim Filho, O. B.; Rigotti, J. I. R. (2002) Os limiars demográficos na caracterização das cidades médias. **XIII Encontro da Sociedade Brasileira de Estudos populacionais**. Anais... Ouro Preto, 2002, p. 220-242.

Amorim Filho, O. B.; Rigotti, J. I. R.; Campos, J. (2007) Os níveis hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Geografia – Tratamento da Informação Espacial, PUC Minas, Belo Horizonte.

Amorim Filho, O. B. **A morfologia das cidades médias**. Goiânia: Vieira, 2007.

IBGE CIDADES em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/boa-esperanca/panorama> consultado no dia 12 de agosto de 2020.

Sá, P. R. C. **Os Centros Urbanos emergentes de Minas Gerais**. Dissertação (mestrado) – PucMinas, Belo Horizonte, Brasil, 2001.