



## **O PROCESSO DE REGULAÇÃO URBANA NO MUNICÍPIO DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES – BAHIA ATRAVÉS DO PERÍMETRO E DO ZONEAMENTO URBANO**

Adriana de Jesus Santana<sup>1</sup>  
Antonio Angelo Martins da Fonseca<sup>2</sup>

**Resumo:** *Este trabalho tem como objetivo apresentar a forma como vem ocorrendo o processo de regulação urbana no município de Luís Eduardo Magalhães, tomando como referência a delimitação do perímetro e do zoneamento urbano através do governo local. A regulação de uso e ocupação do espaço praticada pelo governo local de Luís Eduardo Magalhães apresenta-se de forma flexível o que permite o atendimento das necessidades dos grupos hegemônicos do capital atuantes no município como, por exemplo, os promotores imobiliários. Esta flexibilização foi refletida na instituição dos instrumentos de gestão urbana, especialmente o perímetro e o zoneamento que foram definidos na Lei nº 255/2007 que também aprovou o Plano Diretor do município. Assim, estes instrumentos, além de serem instrumentos técnicos, o perímetro urbano e zoneamento também se constituem em importantes instrumentos institucionais e políticos de regulação e gestão urbana.*

**Palavras-chave:** Regulação; Perímetro; Zoneamento

### **INTRODUÇÃO**

Este trabalho é resultado de uma pesquisa desenvolvida dentro do Grupo de Pesquisa Territórios entre 2007 e 2008 sobre a regulação do espaço urbano na cidade de Luís Eduardo Magalhães. O objetivo deste artigo é apresentar de que forma vem ocorrendo o processo de regulação urbana no município de Luís Eduardo Magalhães, tomando como referência a delimitação do perímetro e do zoneamento urbano, através do governo local. Para o desenvolvimento desta pesquisa foram realizados um levantamento bibliográfico e uma visita ao município no início de 2008. Durante o trabalho de campo na cidade de Luís Eduardo Magalhães foram coletados dados e materiais sobre as normas de regulação do uso e ocupação do solo do local que auxiliaram na construção das plantas (as figuras utilizadas ao longo do texto) de perímetro e zoneamento urbanos da cidade de Luís Eduardo Magalhães (LEM).

O município de Luís Eduardo Magalhães (LEM), emancipado em 2000, está localizado no Extremo Oeste Baiano, a 947 km de Salvador e 570 km de Brasília e, conforme o IBGE (2007), possui uma área de 4.014 Km<sup>2</sup> e uma população de aproximadamente 44.310 habitantes (Fig. 1).

---

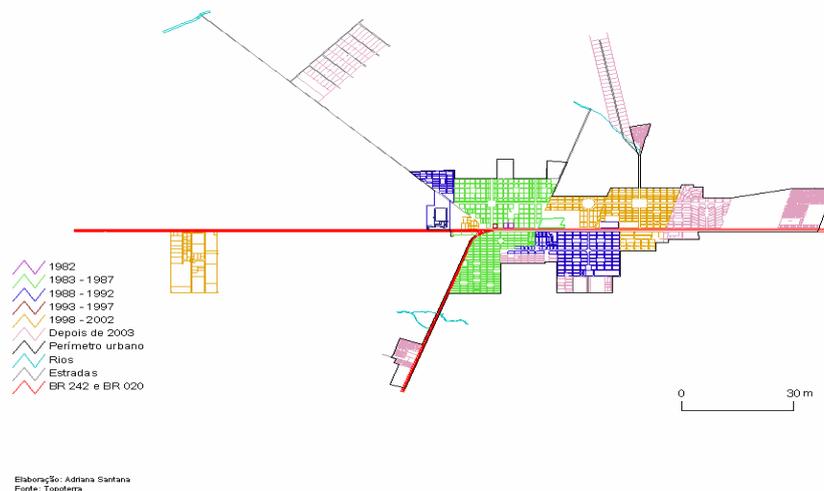
<sup>1</sup> Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia (UNEB), ex-bolsista PICIN/UNEB 2007/2008, Grupo Territórios/UNEB. Estudante do 1º semestre do Curso Tecnológico em Gestão Pública e Gestão Social da Universidade Federal da Bahia (UFBA). E-mail: [adriana1084@gmail.com](mailto:adriana1084@gmail.com) - Autor.

<sup>2</sup> Geógrafo e Professor Adjunto do Curso de Urbanismo e do Mestrado em Políticas Públicas, Gestão do Conhecimento e Desenvolvimento Regional da Universidade do Estado da Bahia-UNEB, pesquisador CNPq e coordenador do Grupo Territórios/UNEB. E-mail: [aangelofonseca@uol.com.br](mailto:aangelofonseca@uol.com.br) - Co-Autor



Figura 1. Oeste Baiano

A sua gênese e evolução têm como ponto de partida o Posto de Combustível Mimoso (atual Porto Brasil) instalado em 1982, no entroncamento das rodovias BR 242 e BR 020 a 90 km do município de Barreiras, no contexto da expansão da agricultura moderna para o cerrado baiano, sobretudo através da soja, que transformou LEM em um município do agronegócio (Fig. 2).



Elaboração: Adriana Santana  
Fonte: Topoterra

Figura 2. Evolução urbana da cidade de LEM

A atuação de alguns agentes produtores do espaço urbano, entre os quais se destacam os promotores imobiliários (corretores, construtoras etc.), os industriários e o governo local, intensificou o processo de evolução urbana de LEM. Estes agiram através da implantação de loteamentos e indústrias buscaram instalar no cerrado baiano um modelo de cidades oriundo do sul do Brasil mais precisamente da cidade de Cascavel, no Paraná.



## O PROCESSO DE REGULAÇÃO URBANA DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES (LEM)

A *regulação urbana* praticada pelo governo local de LEM apresenta um formato *flexível de uso e ocupação do espaço* objetivando atender as demandas dos grupos hegemônicos do capital que atuam município, dentre os quais os promotores imobiliários, empresários nacionais e estrangeiros vinculados principalmente ao agronegócio, e proprietários fundiários.

A *regulação urbana* é entendida aqui como um mecanismo institucional e político de controle das ações dos agentes para o *uso e ocupação do espaço* e ocorre através da institucionalização de regras formais resultantes dos entrosques e consensos envolvendo os mais variados agentes e interesses (SANTOS, 1996; FONSECA, 2005; FONSECA; VIEIRA, 2008). No caso de LEM, a flexibilização deste processo regulatório é perceptível, inclusive, através do perímetro e do zoneamento urbano que são instrumentos de gestão urbana e, ao mesmo tempo, exemplos de regras formais de *uso e ocupação do espaço*. No caso de LEM, estes instrumentos foram definidos pela Lei nº 255/2007 que também aprovou o Plano Diretor do município.

### O processo de regulação urbana de LEM: a delimitação do Perímetro

Segundo Bergman e Rabi (2005), o perímetro urbano é entendido como a linha que contorna as áreas urbanas e de expansão urbana separando-as das rurais. Delimitando ainda a área de incidência do IPTU, imposto municipal. No art. 20 da Lei nº 255 de 2007, se define e divide o perímetro urbano de LEM em duas áreas: uma de ocupação prioritária e outra de expansão urbana (Fig. 3 e 4). Nos trabalhos de campo realizados em LEM, percebemos que em áreas de expansão ao invés de infra-estrutura urbana o que ainda persiste são pivôs centrais de irrigação.

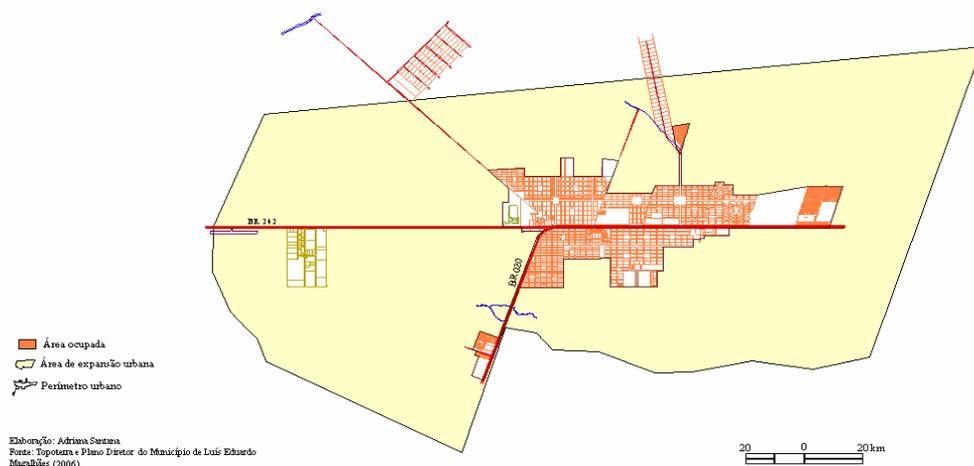


Figura 3. Perímetro urbano de LEM



Nessa delimitação do governo de LEM em articulação com outros agentes, há uma clara flexibilização regulatória que apontam para os seguintes objetivos: a) a inserção de áreas rurais ao espaço urbano para a ampliação da arrecadação do IPTU que beneficia a administração local; e b) a maior valorização da terra para atender, principalmente, aos interesses dos agentes hegemônicos locais vinculados ao capital industrial e ao capital imobiliário local, como os promotores imobiliários e proprietários fundiários. Ou seja, é uma regulação flexível, comum em municípios como LEM que adotam o empreendedorismo na base do modelo de gestão urbana (COMPANS, 2005; HARVEY, 1996).



Figura 4. Cidade de Luís Eduardo Magalhães (Google)

### **O processo de regulação urbana de LEM: a definição do zoneamento**

Em relação ao zoneamento, o núcleo urbano de LEM foi dividido em quatro alas (norte, leste, oeste, sul) e sete zonas de uso. Foram definidas zonas de predominância de usos e zonas de usos preferenciais (Fig. 5). Nas zonas de uso predominantes, o uso definido como predominante não impede a implantação de outro (exemplo: zonas de predominância de uso residencial onde são permitidos o uso comercial e de serviço de nível local). Assim, a flexibilidade presente na definição das zonas de uso permite que os agentes sociais negociem a implantação de atividades em determinadas áreas mesmo que estas atividades não estejam previstas pelo zoneamento.

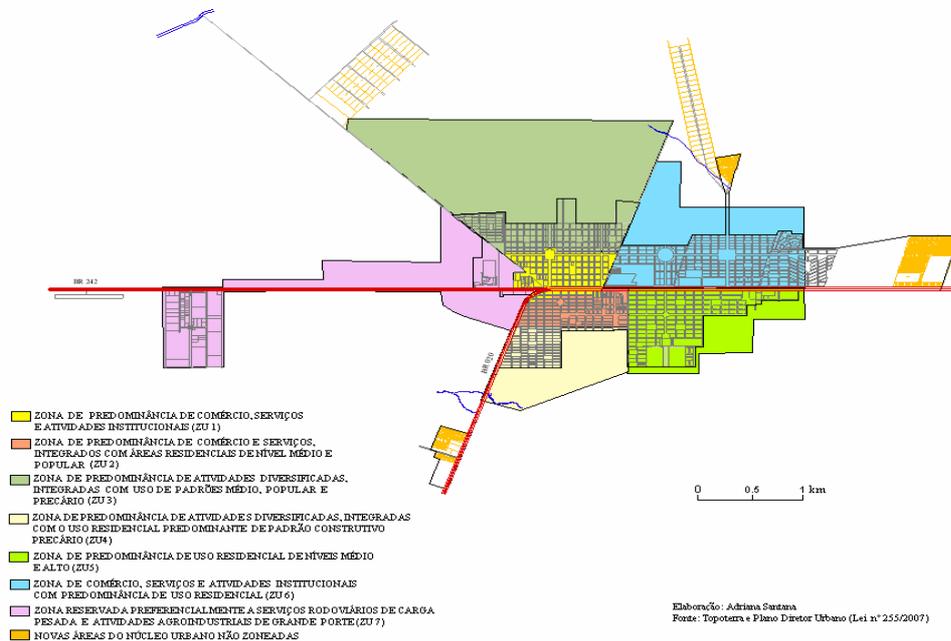


Figura 5. Zoneamento urbano de LEM.

## CONCLUSÃO

Com base no exposto, o processo de regulatório do espaço urbano de LEM, pela ótica do perímetro e do zoneamento, ocorre de forma muito flexível objetivando atender aos interesses de agentes vinculados ao capital internacional que percebe nesta flexibilização mais uma oportunidade de se instalarem na cidade e, ao mesmo tempo, ampliarem os seus lucros. Neste sentido, além de serem instrumentos técnicos, o perímetro urbano e zoneamento também são, importantes instrumentos institucionais e políticos de regulação e gestão urbana, que facilitam a produção e reprodução do espaço nos moldes da gestão empreendedorista.

## REFERÊNCIAS

BERGMAN, Lia; RABI, Nidia Inês A (coord.). **Mobilidade e política urbana**: subsídios para uma gestão integrada. Rio de Janeiro: IBAM; Ministério das Cidades, 2005.

COMPANS, R. **Empreendedorismo urbano**: entre o discurso e a prática. São Paulo: UNESP, 2005.

FONSECA, A. A. M. **Instituição e desenvolvimento territorial**: o desempenho municipal após a descentralização. Feira de Santana, BA: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2005



**XII SEMOC** SEMANA DE  
MOBILIZAÇÃO  
CIENTÍFICA  
SEGURANÇA: A PAZ É FRUTO DA JUSTIÇA



FONSECA, A. A. M; VIEIRA, V. S. Os impactos das inovações institucionais no processo promoção econômica: o marketing territorial no município de Luís Eduardo Magalhães/Bahia. **Geografia**, Rio Claro, v. 33, n. 2, mai./ago, p. 351-364, 2008.

HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaços e Debates**, n. 39, 1996.

LUÍS EDUARDO MAGALHÃES (Município). Lei nº 255, de 14 de junho de 2007. Aprova o Plano Diretor de Luís Eduardo Magalhães, define o perímetro urbano, o uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.