



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

1º Seminário do Plano Diretor do Município de Ubá

Aos 24 de maio de 2019, às 18h20min, na sede da Câmara Municipal de Ubá, foi realizado o 1º Seminário para discutir a revisão do Plano Diretor do município de Ubá, que está em tramitação nesta Casa, como Projeto de Lei Complementar nº 02/2018.

O Presidente da Câmara Municipal de Ubá, vereador Jorge Custódio Gervásio, conduziu o seminário e convidou para compor a mesa o vice-presidente da CMU, vereador José Roberto Reis Filgueiras, o 1º secretário da CMU, vereador Joseli Anísio Pinto, e os vereadores Edeir da Costa Pacheco, Gilson Fazolla Filgueiras, Jane Cristina Lacerda Pinto e Rosângela Maria Alfenas de Andrade. Também compuseram a mesa os convidados, Sônia Maria Jacob Rodrigues, Engenheira Civil, especialista em Engenharia da Qualidade, Klinton de Melo Barbosa Júnior, Arquiteto e Urbanista e Eliana Celeste Menezes Corbelli Vaz, Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Econômico.

O Presidente da Câmara Municipal, vereador Jorge Custódio Gervásio iniciou o seminário fazendo uma breve explanação sobre o Plano Diretor. Em seguida, solicitou a leitura do currículo da senhora Sônia Maria Jacob Rodrigues (formada em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia da Universidade Federal de Juiz de Fora e especialista em Engenharia da Qualidade pela Pontifícia Universidade Católica (PUC) de Belo Horizonte, ex-professora universitária, Perita Judicial de Engenharia e atual presidente da Associação de Moradores e Amigos do Centro de Ubá (AMACEN) e passou para ela a palavra para abordar o tema “Plano Diretor, o incremento do bem-estar da comunidade para as gerações atuais e futuras”.

A senhora Sônia agradeceu o convite e começou dizendo que o plano diretor dirige o desenvolvimento do município nos aspectos físico, social, administrativo, econômico e ambiental. O objetivo do plano é ordenar os espaços habitáveis e o cumprimento da função social da propriedade, assegurando o bem estar da população. É uma lei municipal, elaborada pelo Poder Executivo e aprovada pelo Poder Legislativo, que estabelece regras, parâmetros, incentivos e instrumentos para o desenvolvimento da cidade. O plano deve ser revisado no prazo de 10 anos.

O plano diretor teve origem com a elaboração do Plano Agache, em 1930 para a cidade do Rio de Janeiro. Na década de 70, a cidade sofreu uma explosão demográfica sem políticas públicas e surgiram os problemas de infraestrutura.

Já a Constituição Federal de 1988 afirmou o princípio constitucional da participação social como premissa para a elaboração da política pública, como por exemplo, a obrigatoriedade das audiências públicas e o acompanhamento e execução do plano diretor. A engenheira destacou que a participação social é essencial na elaboração do plano diretor, mas observando o número de pessoas presentes vê-se que não é satisfatória.

As bases para o planejamento das cidades estão estabelecidas no Estatuto da Cidade (lei 10.257/2001) que pode ser considerado o seu principal marco legal, junto à Constituição Federal de 1988, de onde se originam os princípios e diretrizes fundamentais do Estatuto.

O Estatuto estabelece as normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Devem ser compatibilizados com o plano diretor, o Plano Plurianual (PPA), a Lei Orçamentária Anual (LOA) e a Lei e Diretrizes Orçamentárias (LDO). Sendo o Plano Diretor o instrumento de maior relevância, os demais instrumentos de planejamento urbano (lei de parcelamento do solo, lei de edificações, código de posturas) também devem obedecer suas diretrizes.

Cabe ao plano diretor criar as bases para uma cidade ampla, equilibrada e sustentável que promova a qualidade de vida a todos os seus cidadãos, reduzindo os riscos de crescimento desenfreado e distribuindo de forma justa os custos e benefícios da urbanização. O plano deve abranger todas as áreas do município, inclusive os distritos e é obrigatório para os municípios com mais de vinte mil habitantes (apenas 31,6% dos 5.570 municípios brasileiros), salvo aqueles que possuem áreas de interesse turístico ou em que haja atividades com significativo impacto ambiental.



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Disse que Ubá possui 20% de área plana e 80% de áreas montanhosa e ondulada; que inúmeros imóveis são construídos em áreas de risco e diversas indústrias estão localizadas no centro. Devido ao grande crescimento demográfico, existe um conflito entre a prefeitura e a população a respeito da liberação de alvarás de empreendimentos que não podem funcionar em áreas proibidas pelo plano de 2008.

Na prática, o plano obriga os entes privados a cumprir exigências (restrição do uso para o terreno/imóvel em zonas residenciais, por ex.), mas deve incentivar o desenvolvimento econômico e a geração de emprego estabelecendo benefícios tributários para a instalação de empresas. Também compromete o poder público municipal a realizar investimentos e intervenções (ampliação da infraestrutura urbana e equipamentos públicos).

Disse que o plano deve ser feito de forma política e democrática. Que a palavra “política” incomoda a muitos, mas que planejar é um ato político visando ao bem comum e que a política equilibra os aspectos técnicos. Não se faz um plano diretor com meia dúzia de pessoas em uma sala, atendendo interesses específicos.

Apresentou fotos de municípios como Maceió e sua revitalização do Centro, e Pinheiros (RS), com menos de 20 mil habitantes, mas com impactos ambientais muito fortes, e que implantou um plano diretor por pressão da população. Em seguida, apresentou imagens da Praça Guido nas décadas de 50 e 60, que gerava economia para o município através de hotéis e comércio e comparou-a com a atual situação de pobreza e caos social.

Encerrou sua fala, apresentando vídeo sobre Plano Diretor e sua importância para a cidade.

O Presidente da Casa solicitou à leitura do currículo do senhor Klinton de Melo Barbosa Júnior (graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Juiz de Fora com intercâmbio na Itália na Universidade de Pádua. Possui formação complementar em Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo, pelo Ministério das Cidades. E realizou estudo de Impacto de Vizinhança pelo Ministério das Cidades e passou para ele a palavra para abordar o tema: “Uma leitura sobre o planejamento urbano e o mercado imobiliário de Ubá”.

Klinton iniciou dizendo que explanará sobre a influência da globalização ao longo do tempo sobre o espaço urbano e a ação do poder público no mercado imobiliário. Informa que em sua monografia - O Mercado Imobiliário e a Crise do Planejamento Urbano: Estudo de caso sobre a cidade de Ubá - os dados foram levantados até 2017 e ela está disponível no site da UFJF.

No plano diretor de Ubá de 2008 as diretrizes não foram alcançadas devido à ausência de acompanhamento do planejamento urbano. Os municípios tinham legalmente um prazo para elaborar seus planos diretores e, como não sabiam fazê-lo, seguiram os requisitos estabelecidos no Estatuto da Cidade sem adequação às características do município, criando o que se chama de plano diretor de gaveta.

Apesar de a expansão urbana ser um movimento constante, atualmente a cidade de Ubá apresenta um “novo momento” de expansão. Aparentemente, o boom global mercadológico imobiliário se intensificou há cerca de 10 anos, em que foram construídos e aprovados cerca de 25 loteamentos na cidade e região. O ponto chave é a vinculação da expansão urbana ao interesse mercadológico e dissociado de uma demanda específica (aumento demográfico ou algum atrativo urbano), torna-se preocupante e traz questionamentos de como o planejamento urbano tem sido respeitado, na forma em que se desenvolve, e no cumprimento das leis.

Ele mostrou imagens dos mapas de macrozoneamento urbano do Plano Diretor de 2008, que especificam áreas de uso do solo existente (social, ambiental, industrial, de risco), loteamentos e parcelamentos do solo. Ressaltou que a área em roxo refere-se à preservação ambiental. Explicou que superpôs neste mapa as áreas de loteamentos aprovados nos últimos anos, alaistrados por toda a malha urbana e sem critérios. Que a área determinada como de expansão urbana praticamente não teve loteamentos aprovados ou foram loteamentos menores. Por outro lado, há três loteamentos, e um bem grande, em área de interesse ambiental. Destacou a importância da revisão do zoneamento urbano e a obediência a ele.

Neste aspecto, exemplificou a região periférica do Noroeste (Cibraci, Antonina Coelho), uma área de interesse social que possui inúmeras áreas desocupadas e propícia à expansão e que apresenta uma possível



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

nova centralidade, devido ao loteamento sugestivamente denominado “Novo Centro”. Ressaltou a importância de um planejamento que priorize os habitantes já existentes e o interesse social antes do interesse mercadológico, com base em diretrizes de ordenamento e uso do solo, além de parâmetros urbanísticos que evitem a especulação imobiliária e a gentrificação. Esta orientação também deve ser aplicada a outros pontos da cidade onde existem loteamentos.

Ele contou que em uma Audiência Pública sobre a Concessão de Serviços de Água e Esgoto em Ubá, em 2016, a Promotora de Justiça Curadora do Meio Ambiente, Dr^a. Thaís Lamim, afirmou ter impugnado o registro de “todos” os loteamentos da comarca de Ubá. Na maioria deles constavam irregularidades nas questões legal e ambiental, confrontando com a Lei do Parcelamento do Solo (Lei nº 6766/79).

Foram aprovados os registros de quatro loteamentos – Horizontes da Serra, Monte Cristo, Novo centro e Stella Gazolla - na condição de cumprirem o Termo de Ajustamento de Conduta (TAC). Dois foram embargados e uma liminar proibindo o registro e venda dos lotes. Cerca de vinte foram impugnados por desacordo com a Lei nº 6766/79 e estavam em processo de julgamento, à época a monografia.

A postura do Ministério Público em intervir de forma incisiva e ampla sobre as irregularidades, mostra as falhas do poder público na execução de leis e a indevida aprovação dos projetos urbanísticos.

Destacou que houve um desacordo entre as especificidades estabelecidas nos Conselhos de Engenharia (CREA) e o de Arquitetura e Urbanismo (CAU), no que tange a competência do profissional para projetar e planejar o espaço urbano. A Resolução nº51 CAU/BR definiu que o Arquiteto Urbanista é o profissional competente para executar os projetos urbanísticos, os projetos para fins regularização fundiária e os projetos de parcelamento do solo mediante loteamento.

O Plano Diretor, no capítulo V, define que os novos loteamentos devem possuir áreas reservadas e os loteamentos fechados uma área externa para cumprir a função social da propriedade, porém, os empreendedores ou os projetistas dos loteamentos, são os que definem estas áreas e geralmente, cumprem apenas a percentagem legal da área pública, não sua localização e qualidade. As áreas destinadas aos equipamentos comunitários costumam ser as piores e menos valorizadas. Não adianta ter um espaço público, se ele não tiver uso, como por ex, área comunitária em local de declividade acentuada. Além disso, para a aprovação do projeto o plano diretor deveria obrigar ao empreendedor um estudo sobre a interação social, considerando as necessidades da população do entorno.

O loteamento Residencial XV de Novembro, de grande porte, foi aprovado e possui infraestrutura básica, mas sem ocupação dos terrenos. Está localizado próximo à Travessa Luiz Fontes, em área central da cidade, onde são constantes os alagamentos em épocas de chuva, pois a rede de captação é deficiente. Certamente, o estudo de Impacto de Vizinhança foi aprovado e a questão é a forma como o poder público averigua a legitimidade e o aprofundamento desse estudo, feito por empresa contratada pelo loteador. Como ela terá considerado a permeabilidade do solo? Como ficará a infraestrutura urbana quando ali for consolidada a ocupação os terrenos?

Os problemas ambientais como o desabastecimento de água, a devastação de matas, a poluição do rio e a eliminação de nascentes, que estão diretamente ligados ao processo de urbanização, não são considerados pelos empreendedores dos loteamentos. É necessário que sejam elaborados um bom planejamento e uma maior rigidez nos critérios de aprovação pelo poder público para que haja uma urbanização adequada, sem esperar que se chegue ao caos total.

Outras questões a serem consideradas são o crescimento do número de automóveis com as ocupações na região central, os constantes congestionamentos de trânsito; o adensamento no centro e o aumento do calor.

A LC123/2010 exige que o órgão responsável pelo abastecimento de água se pronuncie sobre a possibilidade de servir ao futuro loteamento, encaminhando documento hábil à prefeitura junto com o pedido de diretrizes. Considerando a escassez de água e a incapacidade de distribuição é difícil compreender qual o parâmetro adotado pelo órgão para ter certeza de que suprirá a demanda do município no futuro.

São raros os loteamentos que apresentam fiel cumprimento dos requisitos legais no entanto muitos foram aprovados pela prefeitura, como exemplo o loteamento Paulino Fernandes, parcialmente ocupado, mas



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

sem arborização – que seria o mínimo a ser exigido e o mais fácil dos problemas a ser resolvido - e sem espaços públicos, que embora devam constar na planta, na prática não existem para a população.

A recente modalidade mercadológica do ramo empresarial de loteamentos ainda não apresentou de forma explícita suas consequências, mas é possível prever o futuro do município caso os critérios de aprovação dos loteamentos não se tornem mais rígidos. Aparentemente, os projetos de loteamentos e as glebas parceladas foram aprovados pela prefeitura sem uma averiguação aprofundada dos estudos ambiental e de vizinhança, pois foram posteriormente impugnados pelo Ministério Público.

Os critérios da paisagem devem ser revistos nos parâmetros urbanístico e paisagístico, pois a paisagem que se configura hoje é de morros cortados e sem previsão de ocupações.

As observações apontadas e os exemplos são demonstrações pontuais de um problema generalizado. As questões da falta de um planejamento urbano condizente com as definições do plano diretor são questionamentos para se empregar de forma geral à prática e à execução do planejamento urbano municipal.

Em seguida, o Presidente passou ao público para os questionamentos.

O jornalista, Washington Ferreira, disse que os fatores como a ocupação desordenada do solo, quatro anos de crise hídrica e o não cumprimento da função social da propriedade são condizentes com as causas apontadas pela da CPI da crise hídrica, realizada na Câmara Municipal de Ubá em 2017. Perguntou se o plano diretor deve se concentrar nessas questões ambientais.

O sr. Klinton disse que como ocorreu o desenvolvimento urbano e Ubá está em intenso boom mercadológico, é fundamental que as diretrizes do plano diretor se adequem a esses fatores e entender como exigir dos empreendedores o estudo de impacto de vizinhança. O Poder Público tem a lei a seu favor e deve utilizá-la. A sra. Sônia disse que também existem outros fatores, mas serão discutidos em momento oportuno.

O Sr. Jaime disse que acompanha o crescimento da cidade e faz leitura de artigos da arquiteta e urbanista Raquel Rolnik e do livro de “Gentrificação e Moradia Social”, cuja autora é ubaense. Considera que a concentração por poucos proprietários do solo urbano e a ausência de democratização do espaço urbano são responsáveis pelo aumento da criminalidade. Como exemplos citou a estimativa de que mil pessoas são donas de Ubá, a extinção do parque infantil da rodoviária, o abandono do Horto Florestal e a ausência de uma represa arborizada em uma cidade com nove meses de calor. Contou que ele iniciou a campanha “Aluguel Solidário”, que propõe a comunidade pagar o aluguel do imóvel para evitar a moradia de um “traficante” (sic). É importante que os espaços urbanos ofereçam opções de lazer, esporte, cultura.

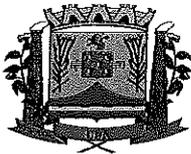
A sra. Sônia disse que são inexistentes as áreas de lazer e não há projetos para criá-las.

A senhora Norma, servidora da Câmara Municipal de Ubá, disse que a administração desobedece ao plano diretor (parcelamento do solo em áreas de adensamento restrito e área ambiental) e que ele não apresenta de forma detalhada os prazos, as ações e os responsáveis. Perguntou sobre o que não se pode deixar de incluir no plano e quais as providências cabíveis como o não cumprimento da função social em loteamento desocupado.

O arquiteto disse que em casos de especulação imobiliária e o não cumprimento da função social, ao poder público é permitida a cobrança do IPTU Progressivo e não cumprindo a função social no prazo de cinco anos, é permitido desapropriar a área e torna-la pública.

A Secretária de Planejamento afirmou que a revisão do plano prevê o IPTU Progressivo bem como as questões abordadas. Existe o prazo de dois anos para a regulamentação das leis, e das nove previstas no plano apenas criou-se a Lei do Parcelamento do Solo. Para a aprovação da revisão, as leis devem ser atualizadas.

Informou que os dois loteamentos não foram embargados, mas cumprem uma liminar com suspensão temporária do decreto de aprovação até que as revisões sejam feitas judicialmente e estão quase finalizados. O embargo foi do registro, mas o decreto estadual utilizado não se aplica ao município, ou seja, os loteamentos podem ser registrados. Retificou que alguns loteamentos não são novos, mas são ocupações consolidadas, alvo de regularização fundiária (Programa Ubá Legal), como por ex. o loteamento José Carlos de Paiva.



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

Atualmente, para a aprovação dos loteamentos, a prefeitura exige o projeto urbanístico assinado pelo arquiteto e urbanista, o projeto de demarcação assinado pelo engenheiro agrimensor ou civil. Disse que a secretaria se empenha em seguir as orientações da recomendação do Ministério Público de Minas Gerais.

As vistorias de Habite-se dos loteamentos são feitas pessoalmente por ela, e em todos eles existiam a arborização, inclusive o loteamento Paulino Fernandes. Acredita que as árvores morreram por descuido do empreendedor ou engenheiro, mas a responsabilidade técnica perdura por nove anos. Ressaltou a importância da participação da sociedade e dos profissionais nas elaborações das leis.

A vereadora da Melhor Idade, senhora Neuze, sugeriu a mudança do local da feira de adoção dos cães realizada na Feira Livre de Transição Agroecológica por causar tumulto. A sra. Eliana informou que a administração estuda uma forma de melhorar a gestão da feira.

Um participante disse que a revisão deve se ater às questões de mobilidade urbana, abastecimento de água e escoamento da água pluvial e solicitou avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança pelo Legislativo.

A secretária explicou que o Grupo Interdisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhança está previsto na LC123/2010, composto pelos presidentes dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Sustentável, de Habitação, de Trânsito e do Meio Ambiente. O estudo passa pelo Conselho de Desenvolvimento Sustentável (CMDS) e a população é convidada; pelo Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA) e posteriormente, o grupo interdisciplinar recebe as sugestões. Segundo a Promotora Dr^a Thais Lamim, caso o estudo de Impacto de Vizinhança tramite no Poder Legislativo é dispensável a audiência pública para a aprovação do plano. A secretária de Desenvolvimento recebe o estudo, aprovado ou não, e convoca o grupo interdisciplinar (sem sua participação). Posteriormente, as sugestões dos Conselhos são incluídas nas diretrizes de aprovação do loteamento.

A diretora geral do Legislativo esclareceu que a *aprovação* do loteamento é feita por decreto do Executivo.

Um senhor quis saber como está incluída a situação do rio Ubá no plano diretor e reclamou da dificuldade de locomoção dos deficientes físicos nas calçadas irregulares.

A arquiteta disse que é a favor da revitalização do centro, mas em próximos seminários discutir-se-á o conteúdo do plano. A secretária disse que está iniciando a elaboração de lei específica para calçadas e atualmente, a exigência é pautada na lei de acessibilidade, mas falta a conscientização da população, pois só respeitam a lei até a aprovação do projeto.

Um participante disse que deve-se considerar o histórico da legislação desde 1979 com a Lei do Parcelamento do Solo e de maneira geral, o poder público foi omissivo. É necessário estudar mecanismos de reversão e cumprir a legislação do Estatuto da Cidade e do Parcelamento do Solo. São necessárias diretrizes para o abastecimento de água, estabelecer a ocupação das áreas de proteção de mananciais e a criação de distritos industriais.

O sr. Jardel Peron comentou que a função social é responsabilidade do município, e deve ser bem definida no plano. Sugeriu que o município realize um levantamento topográfico e acrescente no plano uma determinada altitude para as construções; e que a legislação municipal ambiental seja mais rígida, como exemplo na questão do crescimento da verticalização.

O presidente disse que são necessárias alternativas para garantir um crescimento equilibrado da cidade, melhorar a mobilidade urbana e avaliar o crescimento vertical que aumenta o calor da cidade. Raramente, houve debates para a revisão de planos anteriores e, a seu ver, este seminário é um avanço.

A vereadora Jane disse que a LC 123/2010 estabelece “a proibição de parcelamento do solo em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendido um projeto específico” e acredita que essa ressalva é uma expressão que permite “brechas” para aprovação de projetos, e não há fiscalização deles, inclusive, diversos projetos foram embargados. Sugeriu, portanto, a especificação dos projetos.

A secretária disse que a lei 6766 também prevê essa regra, e citou os projetos de terraplanagem e a variação de 30% a 47%, orientada pela Dr^a. Thais Lamim. No projeto de loteamento, o engenheiro indica o



Câmara Municipal de Ubá

ESTADO DE MINAS GERAIS

tipo de construção e o profissional com responsabilidade técnica deve constar na matrícula do imóvel. Nos projetos de parcelamento não é possível indicar todos os projetos que deverão ser feitos.

A vereadora explicou que a feira de adoção dos cães está na entrada da feira livre, portanto, não têm acesso aos alimentos. O plano diretor não previu o projeto de controle populacional..

A senhora Ariadna afirmou que analisados os projetos dos loteamentos durante a CPI da crise hídrica em 2017, não são todos que têm o estudo de impacto de vizinhança, apesar de ser uma exigência legal, e espera que não seja apenas um mero documento para ser aprovado, bem como as questões ambientais.

A engenheira espera que as reclamações sejam transformadas em ações e sugestões.

O sr. Klinton ressaltou a importância da participação social juntamente com os representantes das Associações de Bairros.

O presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada reunião às 20h45min.

Vereador Jorge Custódio Gervásio

Presidente da Casa