



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

1

RELATÓRIO DA 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA SOBRE O PLANO DIRETOR 3ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO ANO DE 2016

DIA: 31 de maio de 2016, às 18:50 horas
LOCAL: Plenário Vereador Magno Claret
Câmara Municipal de Pedro Leopoldo

OBJETIVO: Análise e discussão das **emendas** de autoria da Senhora Prefeita e de Vereadores, aos seguintes projetos:

Projeto de Lei 13/2015 – “Institui o Plano Diretor do Município de Pedro Leopoldo e dá outras providências”;

Projeto de Lei 14/2015 – “Define os perímetros urbanos do Município de Pedro Leopoldo”;

Projeto de Lei 15/2015 – “Dispõe sobre o Parcelamento, Zoneamento, Uso e a Ocupação do Solo Urbano no Município de Pedro Leopoldo e dá outras providências”.

Autoria: Prefeita

VEREADORES PRESENTES: Aziz José Ferreira – **Presidente**; Leonardo Pereira Ribeiro – **Vice-Presidente**; Mayron César Tavares Torres e Euclides Teixeira Neto – **Secretários**; Geraldo da Cruz Alves Andrade (Louro); Geraldo Mendes Filho; Pastor José Maria Soares Santos; Salim Salema Pimenta; Sálvio Pires de Souza; e Vicente Pereira da Cruz.

COMPUSERAM A MESA: Dr. Rubens Alves Ferreira – **Advogado da Câmara Municipal de Pedro Leopoldo**; Ana Carolina Maria Soraggi – **Secretária Municipal de Planejamento Urbano**; Dr. Manuel Luís Ferreira – **Defensor Público**; Sr. Juliano Reis Fagundes – **Presidente da ASEP – Associação dos Engenheiros de Pedro Leopoldo**; Sr. Wilson Marques da Silva (Bamba) – **Presidente Eleito da ASEP**.

DESENVOLVIMENTO:

O **Presidente da Câmara Municipal de Pedro Leopoldo**, Aziz José Ferreira, deu início aos trabalhos e registrou as **presenças de diversas autoridades**.

O **Dr. Rubens Alves Ferreira – Advogado da Câmara Municipal** – fez uma explanação sobre as emendas apresentadas aos projetos. Destacou uma por uma em ordem numérica, passando a palavra à Secretaria Ana Carolina, sempre que tinha considerações a fazer sobre as mesmas.

A **Secretária Municipal de Planejamento Urbano** – Ana Carolina Maria Soraggi – explicou sobre as Emendas de autoria da Prefeita, esclarecendo que se tratava de alguma correção, como termos incorretos, por exemplo. Disse que foram substituídos os mapas, conforme sugerido na última audiência.

A seguir, as considerações relevantes sobre cada emenda:

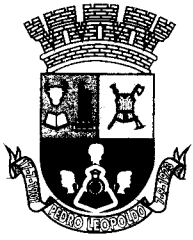
Projeto de Lei nº 13/2016:

Emenda Aditiva nº 01, de autoria da Prefeita, acrescenta parágrafo único que havia sido excluído erroneamente da minuta, sendo imprescindível para entendimento e análise das zonas e áreas classificadas nos anexos do projeto;

Emendas Aditivas nºs 02 e 03, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes, tem como objetivo prever e priorizar a atividade de serraria da pedra Lagoa Santa como meio de fomentar o desenvolvimento econômico daquela região;

Emenda Modificativa nº 01, de autoria da Prefeita. A Secretária Ana Carolina destacou que é preciso deixar o texto mais claro em relação ao que é urbano e o que é rural.

Emendas Modificativas nºs 02 e 03, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes, seguindo a mesma perspectiva das emendas aditivas com o objetivo de fomentar o desenvolvimento econômico na região de Fidalgo;



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

2

Emendas Modificativas nºs 04, 05, 06 e 07, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes, tem como objetivo aprimorar a redação e compreendem melhorias relativas ao Parque Estadual do Sumidouro;

Emenda Modificativa nº 08, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes, também tem como objetivo prever e priorizar a atividade de serraria da pedra Lagoa Santa como meio de fomentar o desenvolvimento econômico daquela região;

Emendas Modificativas nºs 09, 10, e 11, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – tratam-se de projetos educacionais ambiental;

Emenda Modificativa nº 12, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes tem como objetivo aprimorar a redação, incluindo a participação de representantes da sociedade civil na solução do passivo ambiental deixado pelos areeiros nos cursos d'água do Município;

Emendas Modificativas nºs 13 e 14, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – inclui no texto indicadores para avaliar o desenvolvimento das metas de recomposição das matas ciliares e limpezas do ribeirão da mata;

Emenda Modificativa nº 15, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – aprimora a redação, incluindo representantes das mineradoras na definição dos procedimentos para regularização da atividade de extração de pedras Lagoa Santa;

Emenda Modificativa nº 16, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – aprimora a redação, incluindo a divulgação das ações e resultados para a comunidade mineradora e população de Fidalgo das atividades de apoio aos projetos de pesquisa e capacitação para serrarias de pedras em Quinta do Sumidouro.

Emenda Modificativa nº 17, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – tem como objetivo de aprimorar o plano de recuperação da lagoa localizada em Lagoa de Santo Antônio, viabilizando mini usinas de tratamento de esgoto doméstico e reciclagem da água, bem como a captação e tratamento da água subterrânea para consumo humano;

Emenda Modificativa nº 18, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – aprimora o texto, incluindo a promoção de debate público com a participação da sociedade civil organizada e dos setores produtivos, através dos seus representantes;

Emenda Modificativa nº 19, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – aprimora o texto, incluindo a formação de grupo de apoio para recuperação da lagoa;

Emenda Modificativa nº 20 e 21, de autoria dos Vereadores Mayron César e Geraldo Mendes – aprimora o texto, incluindo campanha educativa para a reciclagem dos resíduos sólidos, o acondicionamento adequado e a destinação final dos resíduos, suas consequências tanto em relação ao impacto ambiental e a rentabilidade do empreendimento das ações de reciclagem;

Emenda Modificativa nº 22, de autoria do Vereador Euclides Teixeira Neto, em relação ao Novo Campinho – redação sendo alterada em função de demanda apresentada pelos moradores do bairro.

Emenda Modificativa nº 23, de autoria da Prefeita – aprimora texto, incluindo o termo áreas especiais;

Emendas Substitutivas nºs 01 e 02, de autoria da Prefeita – conforme destacou a Secretária Ana Carolina, são duas substituições de mapas. Acrescentou na legenda o perímetro urbano. Adequação ao layout dos mapas;

Submenda à Emenda Substitutiva nº 02, de autoria dos Vereadores Mayron César e Leonardo Pereira – Segundo o Dr. Rubens, a subemenda propõe delimitação maior do perímetro urbano em Santo Antônio da Barra e trata-se de uma demanda de setores imobiliários.

Projeto de Lei nº 14/2016

Emenda Aditiva nº 01, de autoria do Vereador Mayron César Tavares Torres - amplia perímetro urbano, conforme alteração no Plano Diretor;

Emenda Modificativa nº 01, de autoria dos Vereadores Leonardo Pereira Ribeiro e Mayron César Tavares Torres - descrição perimétrica. Menção cartográfica à área que compõe o perímetro urbano.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

3

especificamente a região de S. Antônio Barra. Metragens que incluem aquela área como perímetro urbano;
Emenda Substitutiva nº 01 – mapas precisam ser alterados se as emendas de S. Antônio da Barra forem aprovadas.

Projeto de Lei nº 15/2016

Emenda Aditiva nº 01, de autoria da Prefeita – correção referente parágrafo único erroneamente excluído do projeto, o que é imprescindível para entendimento e análise das Zonas e Áreas classificadas nos Anexos da Lei em comento;

Emenda Aditiva nº 02, de autoria da Prefeita – tem como objetivo garantir recursos para a realização de projetos de regularização fundiária no município, tendo em vista o diagnóstico que integra o Plano Municipal de Regularização Fundiária Sustentável;

Emenda Aditiva nº 03, de autoria de todos os Vereadores - limitação urbana de edificação de apenas **08 (oito)** unid. residenciais nos terrenos c/1.000m² -precisa fazer uma correção–somente no Novo Campinho;

Emenda Aditiva nº 04, de autoria da Prefeita - regulamentar a expedição do Alvará de Localização e Funcionamento Provisório, previsto na legislação urbanística em vigor, para empreendimentos já estabelecidos no município e passíveis de regularização perante aos órgãos competentes;

Emenda Modificativa nº 01, de autoria da Prefeita – correção de trechos que atendem melhor ao proposto pela legislação urbanística;

Emenda Modificativa nº 02, de autoria da Prefeita – tem o objetivo de facilitar a aprovação de empreendimentos exclusivamente de uso econômico, visando à necessidade de promover maior desenvolvimento econômico no município, tendo em vista o fato da constatação da enorme carência de áreas adequadas à implantação de atividades econômicas;

Emenda Modificativa nº 03, de autoria da Prefeita - revisão dos valores das multas, melhor adequando-as à realidade econômica do município, considerando ainda a legislação do Programa Municipal de Regularização de Obras já aprovada pelo Legislativo;

Emenda Modificativa nº 04, de autoria da Prefeita – correção texto – faltava a palavra horizontal;

Emenda Modificativa nº 05, autoria da Prefeita–zonas de adensamento restrito–correção aos usos de maior porte;

Emenda Modificativa nº 06, de autoria do Vereador Leonardo – Zona relativa ao Bairro Morada dos Angicos – inclui parágrafo único, respeitando a vocação imobiliária da localidade;

Emenda Modificativa nº 07, de autoria de todos os Vereadores – altera anexo IV – quadro definindo cotas mínimas de terrenos por unidade habitacional. Cota mínima passa a ser 125 m².

Ana Carolina ressaltou que Lagoa de Sto Antônio, Vera Cruz de Minas e Novo Campinho: 3 unid. p/lote;

Emenda Modificativa nº 08, de autoria da Prefeita - adequação dos layouts e dos títulos dos mapas que integram o Projeto, conforme sugestões da equipe técnica contratada pela CMPL, de modo a facilitar a compreensão dos mesmos, não havendo quaisquer alterações de conteúdo;

Emenda Modificativa nº 09, de autoria da Prefeita – correções do texto;

Emenda Modificativa nº 10, de autoria do Vereador Euclides–modifica o afastamento frontal para 2.0m.

Emenda Modificativa nº 11, de autoria dos Vereadores Aziz, urbanização da antiga Fábrica de Tecidos. Vai haver cessão de parte da área pelos empreendedores. Definição do parâmetro urbanístico ficará a cargo do Conselho de Políticas Culturais;

Emendas Substitutivas nºs 01 e 02, de autoria da Prefeita adequação dos layouts e dos títulos dos mapas que integram o Projeto, conforme sugestões da equipe técnica contratada pela CMPL, de modo a facilitar a compreensão dos mesmos, não havendo quaisquer alterações de conteúdo;

Subemenda nº 01 à Emenda Substitutiva nº 01, de autoria dos Vereadores Leonardo Pereira Ribeiro e Mayron César Tavares Torres - altera mapa em relação perímetro de Santo Antônio da Barra.

Após as explanações sobre cada emenda, a **Secretária de Planejamento Urbano, Ana Carolina**, fez algumas considerações sobre as emendas de autoria dos Vereadores. Disse que foram apresentadas algumas emendas de redação interessantes. De uma maneira genérica falou dos mapas, não entrando no



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

4

mérito. Ressaltou que quando se altera o perímetro, gera modificações nos 03 projetos de lei (memorial descritivo e todos os mapas correspondentes no Plano Diretor e na Ocupação do Solo). Explicou que a Câmara ao alterar a base cartográfica das 03 minutas em análise deverá padronizar os mapas e remeter ao Poder Executivo a base cartográfica completa, com arquivos em todas as extensões necessárias à gestão do Plano Diretor e da LUB, conf. informado pela SECPLAN em ofício encaminhado à Câmara em maio/2016.

Quanto ao conteúdo das emendas, falou por assunto:

Sobre as Serrarias, destacou a importância de reconhecer a atividade de beneficiamento de pedra Lagoa Santa. Acredita que essas emendas passarão por uma emenda de redação. Não se justifica colocar o mesmo assunto diversas vezes. Sob o ponto de vista jurídico, há licenças que são concedidas pelo Estado. Acha que existe um conflito de competência.

Sobre a criação de uma comissão disse que já existe uma comissão com a mesma competência. Criar mais uma comissão dificultaria o processo e o tornaria mais lento, no seu entendimento.

Sobre a criação de zoneamento industrial para extração mineral em Fidalgo: acha complicado porque estão excluindo a residência. Não precisa criar um novo zoneamento, pois é uma situação já consolidada. Muitas vezes a serraria já está no lote onde a pessoa mora. Por isso, não pode haver um zoneamento exclusivo. Importante dizer que pode ter o beneficiamento, mas sem criação de novo zoneamento. Necessários condensar esses interesses.

Afastamento alterado para 2 m²: quando se altera o Anexo (Quadro de Parâmetros Urbanísticos) como proposto, se altera para o zoneamento todo. Qual a justificativa técnica para a redução do afastamento? Isso havia sido muito discutido pelo Conselho de Política Urbana. Afastamento frontal tem justificativa técnica para existir e diz respeito à diversos aspectos, entre eles, segurança e privacidade. A alteração não se justifica porque Pedro Leopoldo não tem área tão acidentada. Explicou também que o afastamento é dado em metro linear (m).

Cota 125 m²: primeiramente esclareceu que a cota é dada em m²/un (metro quadrado por unidade). Disse ainda que a proposta parece ser destinada apenas ao Bairro Novo Campinho, mas não foi redigida assim. Está abrangendo todo o zoneamento e seria o caso de rever a emenda, fazendo uma exceção. Entretanto, no seu entendimento, esta emenda fere uma decisão do Conselho de Política Urbana.

Obs.: Esta correção é muito séria, pois eu não poderia em quaisquer circunstâncias afirmar em Audiência Pública que uma proposta pode ou não ser aprovada.

Emenda dos lotes da Lagoa: está adequada, pois está criando uma exceção.

Emenda s/ a Área interesse urbanístico cultural – área da Fábrica: a proposta fere o processo participativo, contrariando as demandas da população colocadas em eventos de ampla participação – seminários e audiência pública – e as deliberações do Conselho de Política Urbana. O texto do projeto de lei encaminhado pelo executivo contempla que quando da análise de quaisquer empreendimentos a serem implantados no local deverão ser consultados os conselhos de Política Urbana, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural. Tal determinação se justifica pela necessidade de garantir canais de participação e discussão, bem como pela valorização do patrimônio cultural que o local abriga. A proposta apresentada pelo Vereador, além de excluir a atuação dos conselhos municipais competentes, atribui ao local os parâmetros urbanísticos mais permissivos, ou seja, lotes menores, potenciais construtivos maiores, sem limitação de gabarito, dentre outros, o que não condiz com os princípios de preservação do patrimônio cultural.

O **Vereador Leonardo** questionou se a emenda significaria que o proprietário poderia fazer prédios. **Ana Carolina** respondeu que hoje a área já tem restrições impostas pelo tombamento. A emenda exclui a participação do conselho e lança um parâmetro mais permissivo. Permitirá aprovar projetos com mais de seis andares. Se for colocar um parâmetro, o mesmo deve ser mais restrito. E para mudar esse parâmetro



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

5

deve-se fazer o processo todo de novo, com a participação popular. Além disso, o tombamento é de todo o conjunto.

O **Vereador Aziz** lembrou uma área de Pedro Leopoldo que foi transferida para Confins. Questionou sobre o que acontecerá com um condomínio que não pertence nem a Pedro Leopoldo, nem a Confins. **Ana Carolina** ressaltou que havia um litígio na divisa. Na realidade pertence à Pedro Leopoldo, mas não aparecia nos mapas. Explicou que a Equipe Técnica responsável pela revisão do Plano Diretor utilizou as bases cartográficas disponibilizadas pelo órgão estadual - IGTEC (antigo IGA) – para melhor compreensão dos limites municipais. Sendo assim, a área que era objeto de litígio na divisa entre os municípios de Pedro Leopoldo e Confins foi incorporada ao macrozoneamento municipal e ao zoneamento urbano, poderá ser regularizada após a aprovação do Plano Diretor e da LUB.

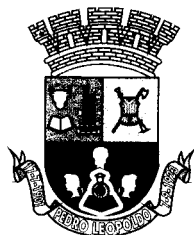
Dando início aos pronunciamentos do público, o **Presidente da ASEP – Associação dos Engenheiros de Pedro Leopoldo, Juliano Reis Fagundes**, ponderou sobre a questão de emendas que tangem ao Código de Obras Municipal. Citou as alterações do afastamento frontal e o coeficiente de 100 para 125m quadrados. São situações que foram objeto de muitas discussões no conselho e da forma como foram estabelecidos não é à toa. Os estudos técnicos devem ser levados em consideração. O zoneamento do Novo Campinho já é restrito e a emenda torna ainda mais restrito. O que se deve fazer é lutar por estruturar melhor o bairro e não restringir as edificações.

O **Engenheiro Cacá Rajão** destacou que o processo de elaboração do Plano foi através de consultoria especialmente contratada para elaborar e foi extremamente discutido com todos os interessados. Um parâmetro, isoladamente, tem uma função. Uma modificação pura e simples inviabiliza outros parâmetros. Cota de 90 para 125 – como foi colocado interfere em toda a região. Restringiu toda a construção no centro da cidade. **Ana Carolina**, em aparte, disse que a cota do centro está mantida. Sobre o Novo Campinho e a justificativa de que falta infraestrutura, **Cacá Rajão** disse que, no seu entendimento, não falta infraestrutura. O que falta é ligação de esgoto da COPASA e as obras já estão concluídas. Precisa funcionar. Obra já deveria estar concluída desde 2012, sendo que a empresa já tem cobrado taxa de esgoto dos moradores. O Novo Campinho é um bairro que tem capacidade para expansão. A Região da Lagoa está muito mais adensada. Acha que alguns poucos moradores é que não querem ter na vizinhança habitações multifamiliares e pediram o aumento da restrição.

O **Sr. Paulo Pereira Neto**, no uso da tribuna, reclamou que está faltando um plano de mobilidade urbana e o respectivo conselho, já que se pretende adensar bairros. Concorde que haja adensamento, mas não se pode usar a área da Fábrica para adensar. Em aparte, o **Dr. Rubens** informou que a empresa que assessorou a Câmara fez sugestões sobre a mobilidade urbana e que existe um plano de mobilidade em andamento. A **Secretária Ana** também afirmou que estão em elaboração, paralelos ao Plano Diretor, os planos de mobilidade urbana e de saneamento. De uma forma geral, o Plano Diretor já traz algumas diretrizes para a mobilidade.

Sobre o terreno da Fábrica, o **Sr. Paulo** pediu aos Edis que não deixassem construir prédios em detrimento da boa qualidade de vida da cidade e da manutenção do Patrimônio Histórico de Pedro Leopoldo.

O **Ex-Vereador Vanderlei Dias** questionou se haveria a possibilidade de apresentação de emendas pela população. Disse que pelo Estatuto das Cidades, é possível que a população tenha esse canal. O **Dr. Rubens respondeu** que não existe o instrumento de emenda popular. Pelo regimento interno, até que projeto não esteja aprovado, podem ser apresentadas emendas pelos Edis e que as audiências públicas são direcionadas para o debate das emendas. O **Vereador Leonardo Pereira** lembrou que houve um amplo processo participativo da população e **Secretária Ana Carolina** disse que essa participação continua mesmo após a aprovação do projeto. O **Ex-Vereador Vanderlei Dias** afirmou que o controle social do plano diretor se restringe aos conselhos. Disse, ainda, que no Bairro Teotônio Batista de Freitas existem duas áreas objeto de invasão. Na sua opinião, essas áreas que ficam tanto tempo ociosas para serem feitas



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

6

empreendimentos, acabam sendo invadidas. E as áreas poderiam ser objeto de projetos habitacionais. Por fim, pediu que a emenda relacionada ao terreno da Fábrica de Tecidos fosse retirada.

O **Vereador Pastor José Maria** disse que a emenda relacionada ao Novo Campinho foi a associação dos moradores é que solicitou aos Edis a alteração. Enquanto não houver data prevista para votar o plano, haverá emendas. Sugeriu que já fosse anunciado o mês em que o plano será votado.

O **Senhor Presidente** disse que pode ser feito um cronograma.

O **Vereador Geraldo Mendes Filho** argumentou que a demora na aprovação do plano está gerando prejuízos aos empreendedores. Em relação ao terreno da Fábrica, espera que o município não invada a área de particulares.

O **Sr. Roberto Dinelli** disse que faz parte do Conselho de Política Urbana e que o plano foi muito bem discutido. Não concordou com a maneira com que foram classificados os portes dos empreendimentos, ou seja, pelo tamanho. Nem sempre o tamanho é que causa o impacto. A **Secretária Ana Carolina** esclareceu que o porte de usos não está dado pela área construída apenas, mas pelo impacto e pela área construída. Ainda há uma classificação do Corpo de Bombeiros. O **Senhor Roberto Dinelli** considera que o tamanho teve um peso grande na classificação. Sobre o terreno da Fábrica, expôs que, se fosse ouvir população, seria uma área absolutamente restrita. Quando se deixou que passasse pelos conselhos, foi para não adotar parâmetros mais restritos. Hoje a área é de utilidade pública.

O **Defensor Público Manuel Luiz Ferreira** disse que não é possível pensar em desenvolvimento, sem pensar nas questões ambientais. Necessário ouvir o clamor do povo.

O **Geraldo da Cruz Alves Andrade - Louro** lembrou que as emendas ainda não estão sendo aprovadas. Por enquanto, estão sendo discutidas. Lembrou, ainda, que a concessão da COPASA está vencendo e sempre cobrou responsabilidade da mesma. Sobre o Novo Campinho disse que falta fiscalização do fiscal de posturas, pois existem lotes com 15 casinhas. A **Secretária Ana Carolina** disse que não falta fiscalização no Novo Campinho, pois legislação permite que sejam construídas 15 casas. Recebeu apenas alguns moradores e não a associação dos moradores do Novo Campinho para discutir o assunto.

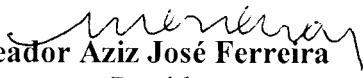
O **Dr. Rubens**, nas suas considerações finais, informou que as emendas serão minuciosamente analisadas.

A **Secretária Ana Carolina** lembrou que os interesses coletivos devem estar acima dos individuais. Afirmou que o Plano Diretor é regido pelo princípio da Função Social da Propriedade, sendo este estabelecido na Constituição Federal de 1988, na Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – o que se traduz em priorizar os interesses coletivos em detrimentos dos interesses individuais.

O **Senhor Presidente** disse que não haveria mais audiências públicas e acredita que a votação possa ser em junho. Questionou ao Dr. Rubens se poderia convocar uma reunião conjunta das Comissões para análise das emendas e projeto, o qual respondeu que seria necessário avaliar, visto que dependeria da posição técnica da empresa que assessorou a Câmara, a Ethos, quanto à questão cartográfica.

Às vinte e uma horas e 45 minutos, nada mais havendo a ser tratado, o **Senhor Presidente** agradeceu a presença de todos e encerrou a audiência.

Sala das Sessões, 31 de maiq de 2016.


Vereador Aziz José Ferreira
Presidente

Este relatório contém 06 (seis) páginas, numeradas de 1 a 6, redigido por Viviane e M^a Bernadete