



Resolução nºEx.01.2022-2, de 08 de abril de 2022

Recebido em 08/04/2022
Protocolo nº 000368/2022

Revisão da Resolução nº Or.01.2022-1 do CONCIDADE-LD sobre manifestação do Projeto de Lei complementar nº06/2021, que *"Altera a Lei complementar nº 40/2017, para estabelecer normas para retificação do limite urbano do município de Lima Duarte"*

O Conselho da Cidade de Lima Duarte – CONCIDADE-LD, reunido, ordinariamente, no 08 de abril de 2022, no exercício das competências e prerrogativas que tratam o art. 4º do Regimento Interno do CONCIDADE-LD e os arts. 48 e 50 da Lei complementar nº 40/2017, após análise do assunto em epígrafe, e, ainda:

Considerando que o artigo 22 do Regimento Interno do Conselho diz que *"as deliberações, pareceres e recomendações do CONCIDADE-LD serão formalizadas mediante resoluções homologadas pelo seu presidente"*.

Considerando que é competência deste Conselho emanar parecer prévio a tramitação de projetos de lei que tratam do tema em tela, conforme disposto nos incisos VI e VII do artigo 50 da Lei complementar nº 40/2017, que dizem:

"Art. 50. O Conselho da Cidade terá as seguintes competências, dentre outras:

...

VI - emitir parecer sobre proposta de alteração desta Lei;

VII - emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento para o processo de aprovação pela Câmara;"

Considerando que o texto do Projeto de Lei complementar nº06/2021 enviado para a manifestação do CONCIDADE-LD, apresenta a seguinte proposta de modificação da Lei complementar nº 40/2017:

"Art. 1º Fica adicionado o art. 32-A na Lei Complementar nº 40/2017, com a seguinte redação: .

Art. 32-A. A linha divisória do perímetro urbano deste município, descrito por lei própria, quando interna a uma gleba de terreno, fica

Roberto



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



corrigida para o limite externo desta gleba, passando a gleba na sua totalidade a pertencer à zona urbana.

Parágrafo único. Ficam mantidos os parâmetros urbanísticos já definidos para esta zona urbana."

Considerando que compete ao município "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano", conforme dispõe o inciso IX do artigo 12 da Lei Orgânica do Município de Lima Duarte, o que parece que não está ocorrendo conforme demonstra os demais considerando na sequência.

Considerando que para a promoção do desenvolvimento urbano, o artigo 186 da Lei Orgânica do Município de Lima Duarte indica as diretrizes a serem observadas, sendo uma delas o crescimento ordenado e outra o adensamento condicionado a disponibilidade de infraestrutura, diretrizes que não foi possível identificar que foram seguidas pelo Projeto de Lei complementar nº06/2021, pois o projeto apenas amplia a área urbana e não indica no seu texto ou na justificativas da proposta qualquer previsão ou estudo da infraestrutura já existente. Não há sem sequer um levantamento de quais áreas seriam impactadas e qual a porcentagem de área urbana que seria ampliada, o projeto de lei apenas cria uma regra e não verifica a sua real aplicabilidade e consequências. Segue abaixo a transcrição do artigo 186 da Lei Orgânica do Município de Lima Duarte.

"Art. 186. Na promoção do desenvolvimento urbano, observar-se-á:

I - ordenação do crescimento da cidade, prevenção e correção de suas distorções;

II - contenção de excessiva concentração urbana;

III - indução à ocupação do solo urbano edificável, ocioso ou subutilizado;

IV - adensamento condicionado à adequada disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários;

V - urbanização, regularização e titulação das áreas ocupadas por população de baixa renda;

VI - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente, do patrimônio histórico, cultural, artístico e arqueológico;

***VII - garantia do acesso adequado ao portador de necessidades especiais aos bens e serviços coletivos, logradouros e edificações destinadas ao uso industrial, comercial e de serviços, e residencial multifamiliar."** (grifou-se)*



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



Considerando que o artigo 42-B da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), apresenta uma série de exigências para ampliação de perímetros urbanos, os quais não foram cumpridas pelo Projeto de Lei complementar nº06/2021, que desta forma torna-se inconstitucional.

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

I - demarcação do novo perímetro urbano;(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

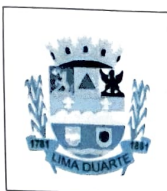
VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



Considerando que no artigo 66 da Lei complementar nº 40/2017 (Plano Diretor) é afirmado que o Caderno do Plano Diretor, é parte integrante desta Lei e que na página 15 do Caderno do Plano Diretor, encontramos a seguinte recomendação que não está sendo respeitada pelo Projeto de Lei complementar nº06/2021.

“É de fundamental importância se manter um perímetro enxuto a fim de reduzir os gastos públicos com serviços urbanos (coleta de lixo, pavimentação, etc), sempre aproveitando a infraestrutura existente, valorizando, dessa forma, a função social da terra, balizando o crescimento físico de Lima Duarte, através da expansão do território, de maneira inteligente e planejada.”

Considerando o que esclarece o jurista José Afonso da Silva, quanto a necessidade de planejamento elaborados por técnicos, quando afirma que *"a determinação de zonas de expansão urbana representa uma parcela da ordenação urbana, tanto que é por seu intermédio que a comunidade e o governo municipal irão ordenar o crescimento do núcleo urbano existente. Logo, é evidente que se trata de matéria sujeita a prévio planejamento específico, se não tiver sido feito quando da elaboração do plano diretor. Exige-se, portanto, a atividade administrativa do planejamento, a ser feito pelos especialistas dos órgãos executivos incumbidos dessa tarefa e, conseqüentemente, a iniciativa legislativa do Prefeito."* (in Direito Urbanístico Brasileiro, Editora Malheiros, 7ª Ed., p.144).

Considerando que pela falta de estudos técnico, conforme preconizado nas legislações acima referidas, o Projeto de Lei complementar nº06/2021 tem potencial para desestruturar o planejamento territorial de todas as áreas urbanas do município, pois em alguns casos a zona urbanizável poderá ser ampliada em mais de quatro vezes, como demonstra o estudo feito pelo Conselheiro Ademir Nogueira de Ávila, arquiteto e urbanista, representante do Conselho de Arquitetura de Minas Gerais no CONCIDADE-LD, que segue em anexo a esta Resolução e apresentando exemplos dos perímetros do Distrito Sede, da Vila de Conceição do Ibitipoca e da localidade de Souza do Rio Grande.

Considerando que a flexibilização das mudanças do perímetro urbano de acordo com os interesses dos proprietários irá impossibilitar ao município criar políticas de crescimento adequadas, inviabilizando um ordenamento urbano planejado.



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



Considerando que do modo como a proposta está redigida, todos os perímetros urbanos existentes no município seriam atingidos por esta mudança, inclusive a Vila de Conceição do Ibitipoca que já tem problemas de crescimento intenso.

Considerando que a forma de ampliação do perímetro urbano proposto, permite um crescimento sem limites, pois basta um proprietário que têm sua gleba no limite do perímetro unificar esta gleba com outra contínua, fora do perímetro urbano, e assim “empurrar” o limite urbano para contornar a nova propriedade. Com isto o perímetro urbano poderia ser modificado constantemente, dificultando grandemente o planejamento de ações adequadas para o ordenamento urbano.

Considerando que a mudança automática das glebas em áreas urbanas, podem fazer com que áreas que não deveriam ser urbanizadas, tais como áreas de mata, terrenos com assoreamento, locais de inundação, ou com problemas geológicos, e áreas de preservação, entre outros, passem ao status de área urbana e venham a sofrer especulação imobiliária criando problemas de urbanização, habitação, de meio ambientes e de defesa civil nestas áreas, que no futuro acabariam sendo de responsabilidade do poder público, que arcaria com o ônus de resolver problemas que poderiam ter sido evitados.

Considerando que o mais indicado tecnicamente para a atualização dos atuais perímetros urbanos, é a criação de uma área urbana, mais enxuta, como prevê o Caderno do Plano Diretor, e a criação de uma área de expansão urbana, ambas georreferenciadas, estudando para cada localidade as possibilidades de crescimento, avaliando a infraestrutura disponível e a disponibilidade de se criar ou ampliar a infraestrutura para comportar um crescimento urbano, fazendo um efetivo planejamento urbano.

Considerando que um dos motivos elencados para a apresentação do Projeto de Lei complementar nº06/2021, pelos seus autores é o não georreferenciamento dos atuais perímetros urbanos, o que não foi revolido pelo texto apresentado na proposta, pois o texto do Projeto de Lei complementar, nada trata deste problema, apenas amplia as áreas urbanas, sem a real atualização dos perímetros.

Considerando que um dos problemas levantados para se propor a mudança trata de não permitir que o perímetro urbano corte uma propriedade ao meio, porém isto ocorre em muitas situações para que o limite do perímetro urbano seja



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



demarcado de forma a passar por acidentes naturais e que se situem entre pontos de presumível permanência no terreno e identificáveis em documentação cartográfica oficial, facilitando a sua visualização em campo. Porém caso o objetivo do Projeto de Lei complementar nº06/2021, for realmente evitar que a gleba seja dividida pelo perímetro urbano, isto pode ser feito de forma pontual com uma atualização dos perímetros para incluir dentro da área urbanizáveis aquelas glebas que se enquadrem no planejamento urbano sustentável e retirar por completo aquelas que tenham áreas que não são indicadas para a urbanização neste momento do desenvolvimento urbano.

Considerando que o dispositivo do parágrafo único do art. 32-A da proposta do Projeto de Lei complementar nº06/2021, que diz *"ficam mantidos os parâmetros urbanísticos já definidos para esta zona urbana"*, não tem aplicação prática, pois não existem parâmetros urbanísticos já definidos para estas áreas. Os parâmetros já existentes são da área limítrofe do perímetro atual e nem mesmo estes parâmetros poderiam ser estendidos de forma indistinta para a nova área urbana que resultaria da aplicação da proposta do Projeto de Lei complementar nº06/2021, pois dentro destas áreas existem variadas características que pedem parâmetros distintos. Esta situação demonstra que a proposta do Projeto de Lei complementar nº06/2021 não possui fundamentação técnica que permita a sua aplicação de forma a ordenar o planejamento e crescimento urbano, pelo contrário cria elementos legais que distorcem a técnica e desorganizam o crescimento sustentável das áreas urbanas. Desta forma demonstra mais uma vez a falta de estudos técnicos para embasar a mudança dos perímetros urbanos do município.

Considerando que com a proposta do projeto de lei, algumas glebas que estão dentro do perímetro de amortecimento do Parque Estadual de Ibitipoca passariam a ser áreas urbanas em completo desacordo com o parágrafo único do artigo 49 da Lei nº9.985/2000, que proíbe que zonas de amortecimento de unidade de conservação se tornem em áreas urbanas, desta forma, o Projeto de Lei complementar nº06/2021, vai contra a legislação federal.

"Art. 49. A área de uma unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral é considerada zona rural, para os efeitos legais."

Parágrafo único. A zona de amortecimento das unidades de conservação de que trata este artigo, uma vez definida formalmente, não pode ser transformada em zona urbana."



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



Considerando que o CONCIDADE-LD, entende que os perímetros urbanos do Distrito Sede, da Vila de São José Dos Lopes e da Vila de São Domingos da Bocaina devem ser atualizados para serem georreferenciados e serem conformados em perímetro urbano e de expansão urbana, sendo delimitados respeitando as questões técnicas e de planejamento urbano para um desenvolvimento ordenado e sustentável destas localidades.

Considerando que o CONCIDADE-LD, entende que os perímetros urbanos da Vila de Conceição do Ibitipoca e da localidade de Souza do Rio Grande já estão georreferenciados e não necessitam de uma atualização no momento.

Considerando que o CONCIDADE-LD, entende que devido a criação do Parque Estadual da Serra Negra da Mantiqueira, a localidade de São Sebastião do Monte Verde, pode passar por um crescimento desordenado e que deste modo também deve ter as suas áreas urbana e de expansão urbana demarcadas com certa urgência.

Considerando que a presente proposta modifica a Lei complementar nº 40/2017, que Institui o Plano diretor do município de Lima Duarte e que desta forma, trata-se de um processo de intervenção no Plano diretor e que portando deve seguir o preconizado no inciso I; § 4º, art. 40 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), para que seja garantido a promoção de audiências públicas com associações representativas dos vários segmentos da comunidade, o que inclui o CONCIDADE-LD.

“Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

...

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

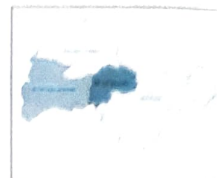
I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;”

Considerando que em consonância com o apresentado no inciso I; § 4º, art. 40 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Orgânica do Município de Lima Duarte estabelece em seu artigo 104, que é obrigatório a realização de audiência pública quando o tema trata de Plano diretor e zoneamento urbano.

Adelino



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



"Art. 104. A Câmara Municipal, através de suas Comissões Permanentes, na forma regimental e mediante prévia e ampla publicidade, convocará obrigatoriamente pelo menos uma audiência pública durante a tramitação de projetos de leis que versem sobre:

I - plano diretor;

...

VI - zoneamento urbano, geoambiental e parcelamento, uso e ocupação do solo;"

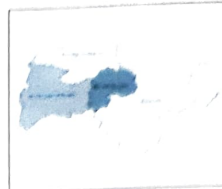
Considerando que o inciso VII, do artigo 50, da Lei complementar nº 40/2017, estabelece que o Conselho da Cidade deve emitir parecer prévio, sobre projetos de lei de interesse da política territorial antes de seu trâmite na Câmara Municipal. Que a Câmara tramitou a projeto de lei sem o conhecimento oficial do Conselho da Cidade, que ocorreu apenas em 03 de março de 2022, viciando o processo. E que ainda realizou uma audiência pública na data de 02 de março de 2022, portanto anteriormente ao conhecimento do Conselho da Cidade sobre o tema. Que não houve nenhum convite ao Conselho, que por força de lei deveria emitir parecer sobre a matéria, para participar da audiência. Que deste modo, a audiência pública acabou apresentando apenas uma visão oficial sobre o tema, apresentado pela proposta legislativa, com uma posição unilateral, sem possibilidade de ser apresentado outra visão oficial sobre a proposta em questão, prejudicando assim o propósito da audiência pública de amplo debate de ideias.

RESOLVEU:

1. **Emitir** parecer contrário ao Projeto de Lei complementar nº06/2021, tendo em vista que está em desacordo com as normas previstas no artigo 42-B da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade); inciso IX do artigo 12 da Lei Orgânica do Município de Lima Duarte; incisos I e IV do artigo 186 da Lei Orgânica do Município de Lima Duarte; Caderno do Plano Diretor que é parte da Lei complementar nº 40/2017 (Plano Diretor), conforme indica o artigo 66 desta Lei; que o projeto não apresentou estudos técnicos ou demonstrou as bases do planejamento urbanos sustentável que permita a ampliação dos perímetros urbanos; que o referido Projeto de Lei complementar ampliará de forma desordenada a área urbana, podendo em alguns casos haver uma ampliação de mais de 4 vezes a área atual; e que a proposta não resolve os problemas apresentados pelos autores como justificativa para a aprovação do referido projeto.



Conselho da Cidade do Município de Lima Duarte
CONCIDADE-LD



2. **Solicitar** que o Legislativo realize outra audiência pública, antes da votação final da matéria, com a convocação dos conselhos que tem afinidade com o tema, de maneira especial ao Conselho da Cidade, abrindo espaço para que o CONCIDADE-LD apresente seu parecer sobre o tema, de modo a minimizar o vício processual do Conselho não ter emitido parecer previamente ao tramite do projeto de lei como indica o inciso VII, do artigo 50, da Lei complementar nº 40/2017 e para que os debates possam ter uma amplitude maior de visões sobre a proposta, evitando-se uma futura possível arguição de parcialidade na realização dos debates da audiência pública já realizada.
3. **Solicitar** ao Executivo que crie uma força tarefa para a atualização dos perímetros do Distrito Sede, da Vila de São José Dos Lopes e da Vila de São Domingos da Bocaina e criação dos perímetros da localidade de São Sebastião do Monte Verde e que o CONCIDADE-LD seja chamado a se manifestar sobre estas demarcações conforme dispõe o inciso VII da Lei complementar nº 40/2017 (Plano Diretor).

Proposta aprovada com 09 (nove) votos favoráveis dos conselheiros Ademir Nogueira de Ávila, Alfredo Braga, Davi Pimenta Delgado, Jamaica Vieira Pereira, João Batista de Moura Júnior, Juliana Delgado Teixeira, Kalyan Pereira de Oliveira Silva, Paulo Roberto Tenius Ribeiro, Ronny Ramalho Nunes Carvalho; 00 (zero) votos contrários; 01 (um) abstenção do(a) conselheiro(a) Robson Andrade.

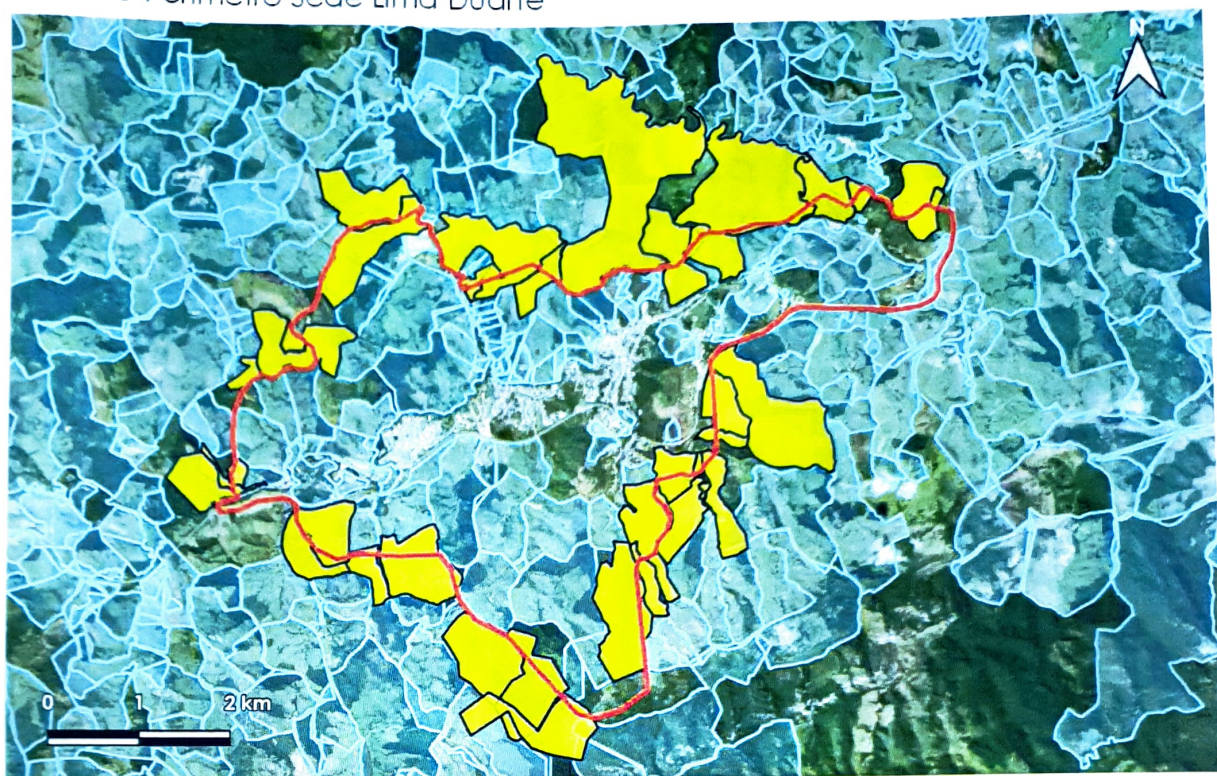
Lima Duarte, 08 de abril de 2022

Ademir Nogueira de Ávila

Presidente do Conselho da Cidade de Lima Duarte

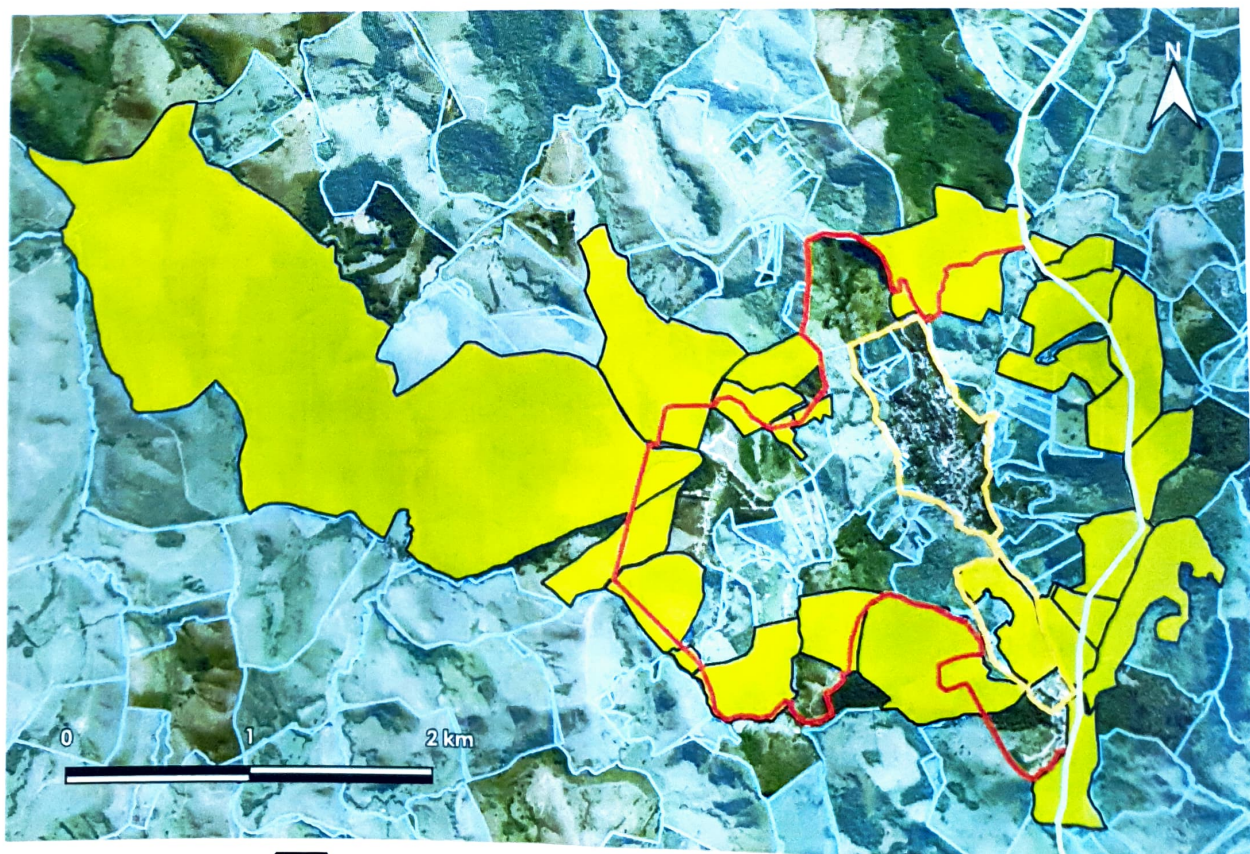
Estudo possível impacto da aprovação do Projeto de Lei complementar nº06/2021

Previsão Perímetro Sede Lima Duarte



— Zona Urbana ■ Glebas que se tornariam urbanas □ Glebas (Fonte CAR)

Previsão Perímetro Ibitipoca



— Expansão Urbana ■ Glebas que se tornariam urbanas
— Zona urbana □ Glebas (Fonte CAR)

Amortecimento PEIB

Ademir

Estudo possível impacto da aprovação do Projeto de Lei complementar nº06/2021

Previsão Perímetro Souza do Rio Grande



- Perímetro de Expansão Urbana
- Perímetro Urbano
- Glebas que se tornariam urbanas
- Glebas (Fonte CAR)

Elaborado por Arq. e Urb. Ademir Nogueira de Ávila

Ademir