



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

PARECER DA COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO ACERCA DA EMENDA Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 1.214/2021, DE AUTORIA DO CHEFE DO EXECUTIVO QUE “ALTERA O §1º DO ART. 88 DO PROJETO DE LEI Nº 1.214/2021, QUE DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.

RELATÓRIO

A Comissão de Legislação, Justiça e Redação da Câmara Municipal de Pouso Alegre – MG, no uso de suas atribuições legais para exame da EMENDA Nº01 AO PROJETO DE LEI Nº 1.214/2021, DE AUTORIA DO CHEFE DO EXECUTIVO QUE “ALTERA O §1º DO ART. 88 DO PROJETO DE LEI Nº 1.214/2021, QUE DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE.”

FUNDAMENTAÇÃO E CONCLUSÃO DA RELATORIA

Conforme o artigo 67 e seguintes, do Regimento Interno desta Casa, combinado com o artigo 37 e parágrafos, da Lei Orgânica do Municipal, são atribuições das Comissões Permanentes o estudo e a emissão de parecer acerca das proposições que lhe são apresentadas e, a esta Comissão de Legislação, Justiça e Redação cabe especificamente, nos termos do artigo 68, do Regimento Interno, examinar as proposições referentes às matérias desta natureza que trata este referido Projeto de Lei.

No que tange à iniciativa, verifica-se que a emenda em análise observou o disposto no artigo 19 da Lei Orgânica do Município que registra que compete ao Município: VIII - planejar o uso e a ocupação do solo em seu território, principalmente em Zona Urbana. No mesmo sentido, o artigo 201 da LOM, dispõe que: “O planejamento urbano municipal deverá prever diretrizes e medidas para: I - a ordenação do crescimento da cidade, a prevenção e a correção de suas distorções, sob os requisitos de zoneamento, uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

Importante destacar que para a propositura, a iniciativa é do chefe do executivo pois cabe a ele exercer o controle e direção superior do Executivo, conforme artigo 69, II, III e XIII da Lei Organica do Município:

Art. 69. Compete ao Prefeito: (...) II - exercer, com o auxílio dos auxiliares diretos, a direção superior do Poder Executivo; XIII - dispor, na forma da lei, sobre a organização e a atividade do Poder Executivo;

Ademais, há de se destacar que foi observado, ainda, o disposto no artigo 170 e 171, inciso I, da Constituição Federal, pois, cabe ao Município legislar sobre assuntos de interesse local.

Art. 170 – A autonomia do Município se configura no exercício de competência privativa, especialmente: (...)

Art. 171 – Ao Município compete legislar: I – sobre assuntos de interesse local, notadamente: a) o plano diretor; b) o planejamento do uso, parcelamento e ocupação do solo, a par de outras limitações urbanísticas gerais, observadas as diretrizes do plano diretor

Por fim, cabe a esta casa de Lei levar a Plenário a votação do Projeto de Lei 1.214/2021, tendo em vista a previsão no artigo 54, XII do Regimento Interno da Câmara Municipal de Pouso Alegre/MG: *Art. 54. São atribuições do Plenário, entre outras, as seguintes: (...) XII - aprovar as diretrizes gerais de desenvolvimento urbano, o Plano Diretor, a legislação de controle de uso, de parcelamento e de ocupação do solo urbano, bem como aprovar o Código de Obras e Edificações.* Por sua vez, o Departamento Jurídico desta Casa, após análise, emitiu o parecer FAVORÁVEL à tramitação do Projeto de Lei em estudo, eis que não foram constatados obstáculos legais à tramitação do aludido Projeto de Lei.

Diante da especificidade da matéria cumpre a esta relatoria tecer algumas considerações acerca do caso em espécie:

Após análise das documentações referentes ao Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Dr. Fernando Afonso Bonillo Fernandes, identificou-se que as Sub-Zonas de Amortecimento 5 e 6 foram consideradas na integralidade como **Zonas urbanas** tanto na redação do Plano Diretor quanto do Plano de Manejo, e a Sub-zona de amortecimento 4 considerada em **parte como zona urbana**,



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

este zoneamento conflita com o disposto na Lei Federal nº 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC) em seu Art. 49, onde consta que:

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 (BRASIL, 2000).

Desta forma é importante considerar que o processo de revisão do Plano Diretor e futuramente o processo de revisão do Plano de Manejo deve-se levar em consideração esta incoerência e corrigir esta definição, uma vez que configura erro crasso, dando assim, maior segurança jurídica ao município e aos proprietários das áreas afligidas.

Segundo a norma que criou o Parque Natural Prof. Dr. Fernando Bonillo, instituído pela Portaria nº 2809/2010, as sub-zonas são descritas da seguinte forma:

Sub-Zona de Amortecimento 4

Está localizada ao sul, sudeste e leste da Zona de Amortecimento 3, apresenta 14.336,33 m de perímetro e 260,93 ha de área, distribuindo-se em Zona Rural e em pequena parte da Zona Urbana. (Destaque do autor)

Protege integralmente os limites da Sub-Zona de Amortecimento 3 a qual é a mais importante de todas, constituindo-se em ampla área da Zona Rural pertencente ao Exército brasileiro e tendo ao lado pequena área da Zona Urbana, com loteamento já implantado que fica fora desta Sub-Zona. (Destaque do autor)

Sub-Zona de Amortecimento 5

Está localizada ao leste da Zona de Recuperação e da Zona de Uso Intensivo do Parque, apresenta 2.912,29 m de perímetro e 9,90 ha de área, **distribuindo-se totalmente em Zona Urbana. (Destaque do Autor)**

Sub-Zona de Amortecimento 6

Está localizada ao leste da Zona de Recuperação e da Zona de Uso Intensivo do Parque, limita-se com a Sub-Zona de Amortecimento 5 e apresenta 3.843,60 m de perímetro e 42,96 ha de área, **distribuindo-se totalmente em Zona Urbana. (Destaque do Autor)**

Além disto, observa-se incoerências referente aos limites geográficos do Loteamento Jardim Floresta, aprovado pelo Decreto Municipal nº2.458/2001 e limites das sub-zonas de amortecimento 5 e



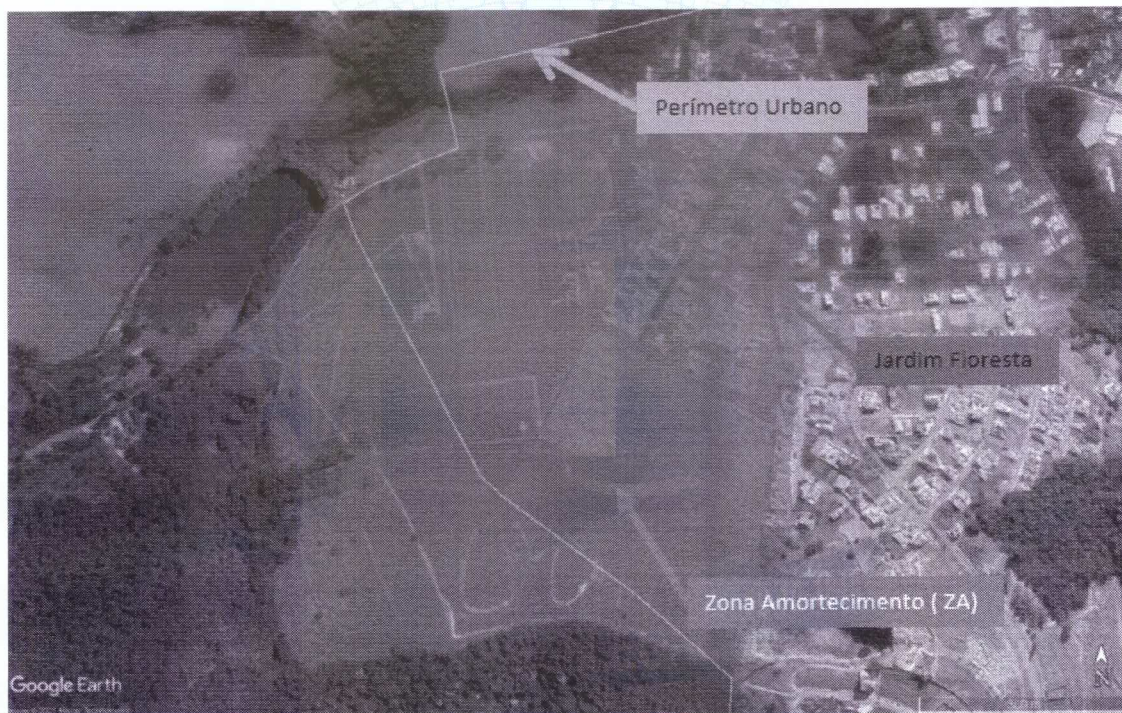
Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

6 e o perímetro urbano definido pela Lei Municipal nº4.707/2009, atualizado pela Lei Municipal nº 5777, de 27 de dezembro de 2016.

Conforme pode ser observado na Figura 1 é válido frisar que a situação atual traz uma insegurança jurídica aos próprios moradores do Bairro Jardim Floresta e Buritis, uma vez que as unidades habitacionais estão assentadas sob zona de amortecimento da unidade de conservação municipal contrariando os preceitos da lei federal específica e estando assim em situação **irregular**, cabendo caso o haja futura judicialização do pleito até mesmo decisões que impliquem no retorno do *status quo* com a derrubada das casas, sendo assim é de suma importância a regularização da situação.



Perímetro Urbano vigente sobre Loteamento Jd. Floresta

Figura 1 – Perímetro Urbano e Região do Jardim Floresta

Considerando as disposições e definições das zonas de amortecimento no Plano de Manejo vigente, e o confronto com a legislação federal - Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 existente. Considerando-se as incoerências entre os limites definidos do Bairro Jardim Floresta, limites do

[Handwritten signatures]



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

perímetro urbano impostos e das zonas de amortecimento, a revisão do Plano Diretor buscou equalizar esta situação, adequando o perímetro urbano, a fim de guardar o princípio do *tempus regit actum* e de forma a resguardar a população moradora dos bairros Jardim Floresta e Ibirá de futuras litígios judiciais e equalizar as definições do Plano de Manejo com a legislação do SNUC, provocando alterações e solicitando a revisão do Plano de Manejo em até 360 dias, conforme inciso IX do Art. 254, de forma que as Sub-zonas 4, 5 e 6 sejam revistas em área e em descrição, de forma a compatibilizar a questão da proteção ambiental, o desenvolvimento social e econômico com a legislação federal, sendo estritamente rurais.

No processo de revisão do plano diretor a região definida como Zona de Expansão Urbana (ZEU) que seja lindeira à Zona de Amortecimento está preliminarmente classificada como Zona Mista 1 – Zona Mista de Adensamento Restrito, onde é permitido apenas uso residencial unifamiliar e comércios de pequeno porte e impacto, de forma que empreendimentos de impacto e de potencial dano ambiental não serão permitidos nesta área, este Zoneamento (ZM1), compreende os bairros Jardim Floresta, Buritis, Jardim Ibirá II, Parque Ibirá, Alto Ibirá e Colina de Santa Bárbara. Sob o ponto de vista de Macrozoneamento, está prevista na referida revisão como Macroárea de Transição Urbana, com dimensões mínimas para lotes entre 240 m² e 20.000 m². Esta macroárea apresenta índices maiores de permeabilidade e tem como objetivo assegurar uma expansão urbana que respeite as condicionantes ambientais.

Outro ponto importante e que vale frisar, é que na região próxima ao Bairro Cantagalo, a zona de amortecimento 2 (SZA2) do Parque Natural Municipal Prof. Dr. Fernando Afonso Bonillo está sofrendo processo de crescimento, conforme ilustrado na Tabela 1. O crescimento urbano irregular e clandestino é muito pernicioso ao município, uma vez que implica em custos futuros e também à problemas ambientais decorrentes do lançamento de esgoto e disposição de resíduos sólidos. Os parcelamentos clandestinos como o que ocorreu na Zona de Amortecimento 2, que avançou até a borda da Unidade de Conservação, tendo sido construído nos últimos 10 anos devem ser combatidos e denunciados, não só pelo poder público como também pela população lindeira, evitando-se assim usos irregulares e possibilitando a efetiva ação da Zona de Amortecimento conforme ilustrado na Tabela 1.

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

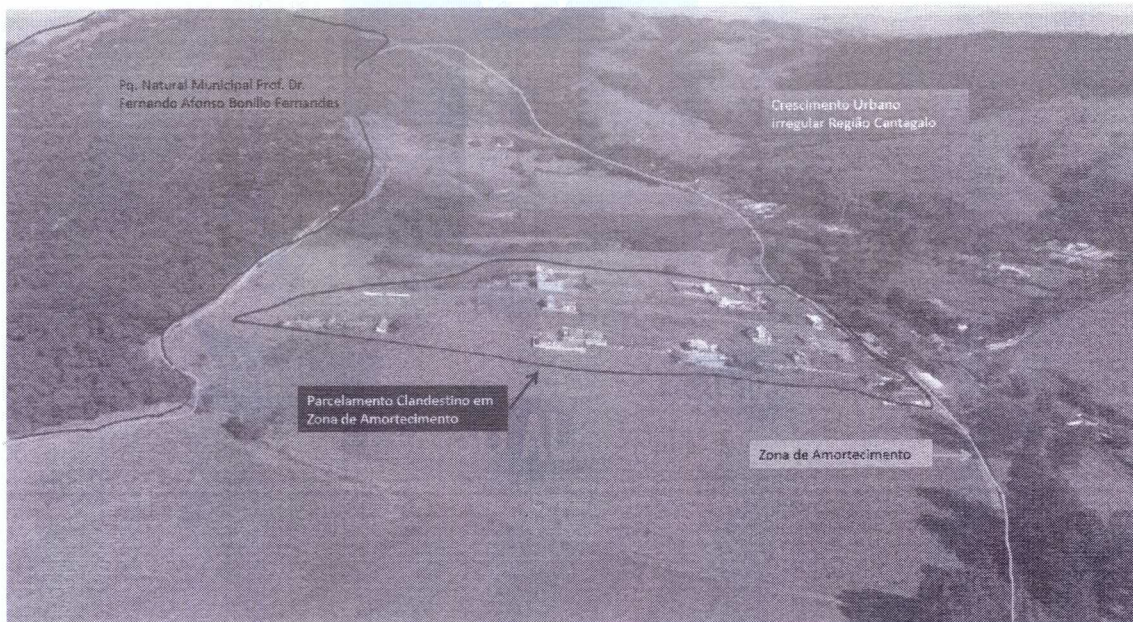
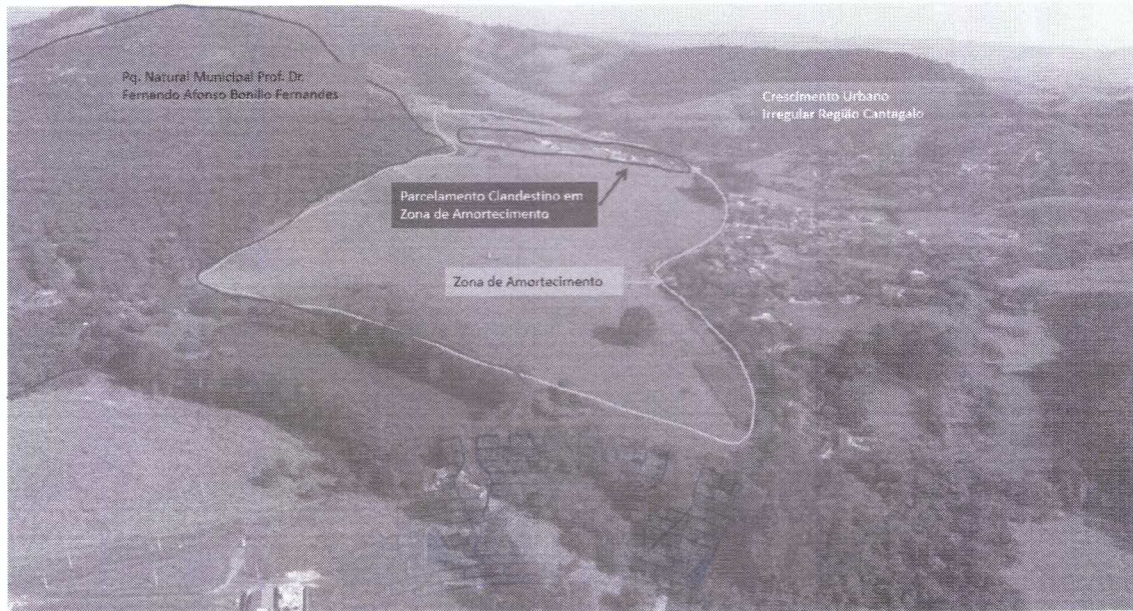


Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

Tabela 1 – Imagens de Drone da Ocupação na Região do Cantagalo.



A expansão urbana na região do Parque Natural Municipal está se dando principalmente em direção à região próxima ao Horto Municipal de Pouso Alegre e dos bairros do Cristal e Afonsos, região com maiores declividades e gradientes de altitude, conforme ilustra a Figura 2, mapa do Plano

[Handwritten signatures]

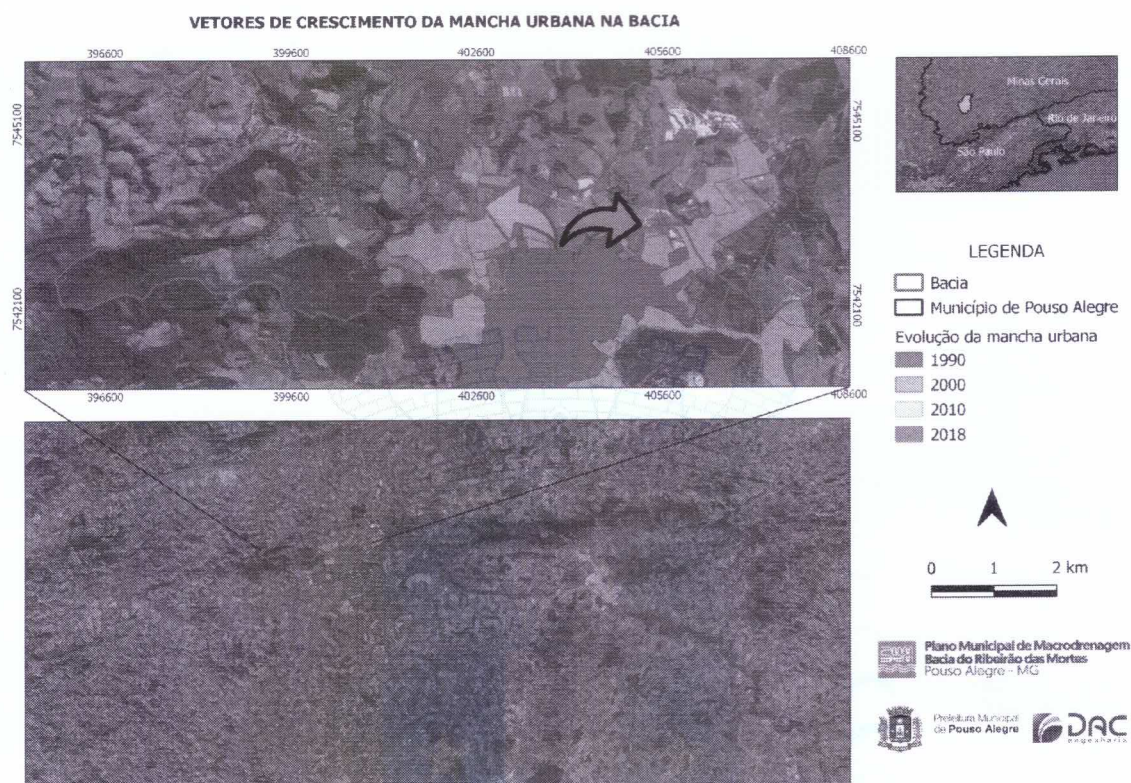


Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

de Macrodrenagem da Bacia do Ribeirão das Mortes ilustra o processo histórico de ocupação da Bacia do Ribeirão das Mortes, no âmbito do processo de Elaboração do referido plano.



Figur

a 2 - Vetores de Expansão Urbana na Bacia do Ribeirão das Mortes. Fonte: Autor

As imagens da Tabela 1 e a Figura 2 ilustram o processo de ocupação da região no entorno do Horto Municipal de Pouso Alegre, no bairro do Canta Galo, que representa um grande desafio, em virtude de serem ocupações, muitas vezes irregulares e clandestinas, ocupando a área de amortecimento do Parque Natural Municipal de Pouso Alegre e regiões antes rurais do município, sendo assim necessário que o processo de revisão do Plano Diretor e posteriormente do Plano de Manejo corrobore com mecanismos que viabilizem a regularização fundiária, quando possível e com instrumentos de compensação financeira e transferência do direito de construir dos proprietários desta região, como Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) ou Transferência do Direito de Construir para assim, evitar o processo de ocupação irregular destas áreas. Estes instrumentos, previstos pelo Estatuto das Cidades possibilitam que os proprietários possam transferir e comercializar o direito de construir nestas áreas, bem como recebam compensações pelos serviços ecossistêmicos prestados através da preservação.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

Assim a revisão prevista no Plano Diretor buscou adequar a Sub-Zona de amortecimento 6 que já possui loteamento implantado em sua área, nomeado Jardim Floresta. Desta maneira, tanto no ponto de vista da segurança jurídica do uso e ocupação do solo do município, quanto no ponto de vista de macrodrenagem, salienta-se que preservar o status da Sub-Zona de amortecimento 6 como urbana contribui com a mitigação do processo de ocupação irregular desta área, permitindo assim, que o executivo municipal faça a regulação da ocupação da área, exigindo por exemplo, contrapartidas como áreas verdes contíguas à área do Parque Natural, construção de barreiras físicas como muros e aceiros na área, evitando-se assim processos de abandono por parte dos proprietários e eventuais invasões, queimadas, depósitos de lixo, trânsito de animais silvestres para a área urbana, contribuindo assim, para a preservação do Parque Natural.

No caso da Sub-Zona 5, que está em área contígua à Zona de Recuperação (ZR), foram realizados ajustes, à fim de adequá-la à legislação federal, definindo a mesma como Zona Rural, uma vez que possui em seu interior alguns lotes de uma quadra do Loteamento Jardim Floresta e a área institucional e área verde deste loteamento. Desta maneira, os ajustes sejam feitos no sentido de melhorar a “zona tampão” que está em transição com a área já urbanizada do município e além disto seja previsto no plano de manejo o cercamento desta área com muros, evitando-se assim futuros danos com queimadas e mecanismos de compensação financeira por serviços ambientais dos proprietários, de forma à estimular a preservação e replantio de árvores nestas áreas. A situação proposta está detalhada na Figura 3.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar



Perímetro Urbano revisto sobre Loteamento Jd. Floresta

Figura 3 – Proposta de revisão do Perímetro Urbano – Bairro Jd. Floresta

Feitos os devidos esclarecimentos, notadamente em razão do histórico aqui narrado, a comissão de justiça e redação não encontrou ilegalidades na tramitação do projeto de lei em tela.

CONCLUSÃO

Após análise da emenda nº 01 ao Projeto de Lei nº 1.214/2021, verificou-se que a proposta se encontra com todos os requisitos legais preenchidos.

Diante dos fatos narrados, a Comissão de Legislação, Justiça e Redação **EXARA PARECER FAVORÁVEL** à tramitação do referido Projeto, julgando-o apto a ser apreciado pelo Plenário desta Edilidade. É o nosso parecer.



Câmara Municipal de Pouso Alegre

- Minas Gerais -

Gabinete Parlamentar

Pouso Alegre, 21 de setembro de 2021

Oliveira
Relator

Leandro Moraes
Presidente

Elizelto Guido
Secretário

