



“Pessoas comprometidas com a Sustentabilidade, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, através da criação de uma agenda de desenvolvimento sustentável local.”

APS-2024/014

Poços de Caldas (MG), 12 de junho de 2024

Aos Legisladores (as) de Poços de Caldas
Câmara Municipal de Poços de Caldas

Prezados Senhores,

REF.: Audiência Pública – “Matérias relativas ao Uso e Ocupação do Solo” – 14/junho/2024

A APS – Associação Poços Sustentável é uma organização sem fins lucrativos, supra- partidária, formada por voluntários que têm por objetivo sensibilizar e mobilizar os vários segmentos da sociedade para contribuir com a construção de uma cidade mais sustentável e justa, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, planejando, identificando demandas, colhendo opiniões, desenvolvendo projetos e mapeando indicadores. A APS tem como premissa buscar o melhor para as pessoas e para o meio ambiente tanto agora como para as futuras gerações, sendo ecologicamente correta, economicamente viável, socialmente justa e ética e culturalmente aceita.

Atendendo ao convite da Audiência Pública, agendada para 14/junho, às 15h, para discutir “Matérias sobre Uso e Ocupação do Solo”, a APS apresenta a seguir sua contribuição com o propósito de enriquecer as discussões e alcançar um resultado que seja positivo para a construção de uma cidade mais justa e mais sustentável.

“Defesa do Planejamento Sustentável: Um Chamado à Responsabilidade na Revisão do Plano Diretor de Poços de Caldas”

Introdução:

Com base nos princípios fundamentais que regem a ocupação do solo, especialmente delineados na Constituição Federal e na legislação específica do Estado de Minas Gerais, os vereadores de Poços de Caldas se encontram diante de uma encruzilhada crucial para o futuro do município.

O processo de revisão do Plano Diretor demanda uma abordagem meticulosa e respaldada em estudos técnicos multidisciplinares, que assegurem a conformidade com os ditames legais e a proteção efetiva do meio ambiente. Nesse contexto, a Câmara de Vereadores tem a oportunidade ímpar de disciplinar e corrigir eventuais falhas no processo de revisão, evitando a perpetuação de ilegalidades que possam comprometer o desenvolvimento sustentável da cidade.

O encerramento da legislatura representa o último momento oportuno para que os legisladores ajam de forma decisiva, garantindo a integridade e a legitimidade do processo legislativo, cujas decisões moldarão o cenário urbano por décadas.

A responsabilidade dos legisladores municipais na revisão do Plano Diretor é crucial para garantir o desenvolvimento urbano sustentável e ordenado, conforme preconizado pelos princípios dos Direitos à Cidade.

Neste contexto, a oportunidade de retificar eventuais ilegalidades na condução desse processo é imperativa, especialmente diante do encerramento da legislatura. Os vereadores têm o dever de assegurar a transparência, participação e legalidade em todas as etapas do planejamento



“Pessoas comprometidas com a Sustentabilidade, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, através da criação de uma agenda de desenvolvimento sustentável local.”

urbano, pois suas decisões impactam diretamente a qualidade de vida dos cidadãos e o futuro da cidade.

➤ **Síntese, urbanos e rurais:**

A. Pontos de Distinção na Ocupação do Solo:

1. Urbano:

- Constituição Federal (CF):

O inciso VIII do art. 30 da CF atribui ao Município a competência de promover o adequado ordenamento territorial, controlando o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano.

- Plano Diretor:

Deve fazer exigências apenas em relação à propriedade urbana, conforme § 2º do art. 182 da CF, e sua abrangência espacial deve ser restrita à zona de expansão urbana.

- Evolução do Conteúdo:

Inicialmente focado em aspectos físico-territoriais, o plano diretor evoluiu para incluir aspectos sociais, econômicos, administrativos e de proteção ambiental.

- Preservação Ambiental:

O urbanismo é fundamental para a preservação ambiental, tratando da disciplina e proteção do uso do solo urbano. O plano diretor deve contemplar diretrizes ambientais que se concretizem em leis ambientais específicas, como o Código Ambiental do Município.

2. Rural:

- Exclusão do Plano Diretor:

A zona rural não é abrangida pelo plano diretor, conforme várias disposições constitucionais. A regulamentação do uso do solo rural é distinta e não se inclui nas exigências urbanísticas do plano diretor.

- Cuidados Ambientais Específicos:

As áreas rurais, incluindo campos de altitude e biomas como a Mata Atlântica, necessitam de proteção específica que deve ser contemplada em legislações ambientais adequadas, distintas do plano diretor urbano.

Conforme o art. 186 da Constituição Federal (CF), a propriedade rural cumpre sua função social ao atender, simultaneamente, a critérios legais que incluem a utilização adequada dos recursos naturais e a preservação do meio ambiente.



“Pessoas comprometidas com a Sustentabilidade, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, através da criação de uma agenda de desenvolvimento sustentável local.”

O art. 225 da CF estabelece que é dever do Poder Público defender e preservar o meio ambiente, especialmente protegendo a fauna e a flora contra práticas que comprometam sua função ecológica, causem a extinção de espécies ou submetam animais à crueldade.

Além disso, compete ao Município suplementar a legislação federal e estadual em matéria ambiental, conforme o inciso II do art. 30 da CF, devendo legislar sobre a proteção ambiental em todo seu território, com especial atenção à zona rural.

B. Contexto Ambiental Específico:

1. - Campos de Altitude e Bioma Mata Atlântica:

Poços de Caldas possui áreas de campos de altitude tanto na zona urbana quanto na zona rural. Estas áreas sofrem ameaças imobiliárias e necessitam de regulamentação específica no plano diretor para assegurar sua proteção.

2. - Ameaças Imobiliárias:

As áreas de campos de altitude na zona urbana estão particularmente vulneráveis à especulação imobiliária, exigindo medidas de preservação rigorosas no plano diretor para garantir a proteção ambiental e evitar o desenvolvimento desordenado.

Em resumo, a ocupação do solo urbano é controlada pelo plano diretor, que deve incluir diretrizes ambientais para proteger áreas sensíveis como os campos de altitude, enquanto a zona rural é regulada por leis ambientais específicas. Para Poços de Caldas, é crucial que o plano diretor contemple a proteção dos campos de altitude, presentes tanto na área urbana quanto rural, frente às ameaças imobiliárias.

C. - Do macrozoneamento:

O macrozoneamento estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo para grandes áreas homogêneas, enquanto o zoneamento é mais específico, focando em pequenas regiões e seus critérios peculiares. O zoneamento é uma subdivisão dentro do macrozoneamento e pode ser mais restritivo, mas nunca pode flexibilizar as normas do macrozoneamento para evitar recortes aleatórios na cidade. Além dessas divisões, há outras, como a definição de bairros, que se relacionam com o perfil de ocupação e relações sociais, e divisões voltadas à administração pública, meio ambiente, economia, cultura e história, como setores de planejamento, zoneamentos ambientais, setores turísticos e áreas de preservação histórica. Os municípios têm autonomia para definir suas divisões territoriais e aplicar instrumentos de ordenação e gestão territorial conforme suas necessidades.

D. Resumo Objetivo e Pontos de Risco

As leis de uso e ocupação do solo, conhecidas como leis de zoneamento, dividem as cidades brasileiras em zonas específicas conforme a destinação da terra, uso do solo ou características arquitetônicas. Recentemente, novas legislações têm flexibilizado o zoneamento ao focar na compatibilidade de usos e nas incomodidades que diferentes atividades podem causar. Em



“Pessoas comprometidas com a Sustentabilidade, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, através da criação de uma agenda de desenvolvimento sustentável local.”

vez de listar atividades permitidas por região, estas leis determinam a localização de empreendimentos com base nos seus impactos, como poluição e riscos para a população local.

➤ **Riscos do Zoneamento e Impactos Associados:**

1. Flexibilização Inadequada: Pode levar à instalação de atividades incompatíveis com a área, causando transtornos como poluição do ar, água, sonora e visual.
2. Controle Público Complexo: A abordagem de incomodidade exige um controle rigoroso e contínuo do Poder Público, aumentando a complexidade e os custos de fiscalização.
3. Riscos Ambientais e Geológicos: A instalação de atividades sem considerar adequadamente as características ambientais e geológicas pode resultar em danos irreversíveis.
4. Impacto na Qualidade de Vida: Atividades mal gerenciadas podem diminuir a qualidade de vida dos moradores devido a incômodos constantes e riscos associados.
5. Incompatibilidade de Usos: Em algumas situações, a incapacidade de compatibilizar usos diferentes pode gerar áreas de conflito e desvalorização imobiliária.

Esses riscos destacam a necessidade de um zoneamento bem planejado e criteriosamente fiscalizado para garantir um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável.

➤ **Algumas considerações necessárias:**

1. Considerando a definição da política urbana pelo Estatuto da Cidade, conforme a dicção do autor Toshio Mukai, que estabelece objetivos a serem atingidos pela ordenação do uso e da ocupação do solo urbano, aborda a especulação imobiliária, e define diretrizes como a gestão democrática, participação comunitária, e instrumentos como parcelamento, edificação e utilização compulsórias, e que prevê mecanismos sancionatórios aos agentes municipais negligentes, concretizando a obrigação do plano diretor prevista no § 1º do art. 182 da Constituição Federal, bem como, a abordagem casos de abuso do direito, como a especulação imobiliária, e dispõe sobre diretrizes gerais que orientam a política urbana, incluindo a gestão democrática, objetivos de desenvolvimento urbano, ordenação do território, controle do uso do solo, participação comunitária e desfavelamento;¹.
2. Considerando que o Projeto de Lei Complementar nº 05/2024, propõe revisar a Lei Complementar nº 92, de 26 de dezembro de 2007, que disciplina o uso e a ocupação do solo.
3. Chamamento Público n. 004 / 2023, da Prefeitura Municipal de Poços de Caldas-MG. Trata-se de chamamento “visando à seleção de organização da sociedade civil interessada em celebrar termo de fomento que tenha por objeto a execução de projeto de Elaboração do Diagnóstico com diretrizes de planejamento para o Desenvolvimento Econômico e Urbano de Poços de Caldas para os próximos 50 anos”.

¹ Mukai, Toshio, 1938 O Estatuto da Cidade: anotações à Lei n. 10.257, de 10-7-2001 / Toshio Mukai. — 2. ed. rev. e atual. — São Paulo: Saraiva, 2008. Pag. 18.

4. Considerando a importância da transparência e do respaldo técnico-científico na elaboração de propostas normativas que afetam o desenvolvimento urbano;
5. Considerando que o Canal da Câmara de Vereadores evidencia a incongruência nos registros da sessão de votação do Plano Diretor; ou seja, o Plano Diretor foi aprovado sem os necessários estudos, fundamentais para um processo normogenético adequado;
6. Considerando que os nobres vereadores deliberaram sobre o Plano sem a devida fundamentação técnica, e que o Prefeito se comprometeu a realizar esses estudos posteriormente, levantando dúvidas sobre a credibilidade do Plano Diretor, fato que até a presente data não se materializou;
7. Considerando que a Secretaria Municipal de Planejamento (SMP) designou servidores para compor uma comissão encarregada da redação da proposta normativa, conforme o Memorando Interno nº 261/2019 da SMP, evidenciado;
8. Considerando que os estudos técnicos e diagnósticos urbanísticos, que deveriam demonstrar a consonância do projeto de lei com o Plano Diretor e o compromisso com o desenvolvimento sustentável, não foram encaminhados à Câmara Municipal, sugerindo sua provável inexistência;
9. Considerando que a ausência de estudos e diagnósticos implica na inexistência de responsáveis técnicos (RTs) pela proposta encaminhada ao Poder Legislativo, e que sem a subscrição das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs), a proposta carece de autoridade científica;
10. Considerando a declaração do Secretário de Planejamento do Município de Poços de Caldas, feita em Audiência Pública realizada em 29/11/2023 na Câmara de Vereadores do Município, conforme registrado na gravação a partir do ponto 03:45, “ausência dos estudos que deveriam embasar o Plano Diretor” em resposta a uma pergunta da plateia sobre a revisão do Plano Diretor e Gestão de Riscos, e que comprova de forma factualmente os vícios do processo de revisões, comprometendo e caracterizando uma falha insanável do processo legislativo de revisão do Plano Diretor na dicção dos comandos do Estatuto das Cidades². Portanto, a revisão do Plano Diretor deve ocorrer pelo menos a cada 10 anos, conforme estabelecido no § 4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade.

² O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, prevê a revisão do Plano Diretor no artigo 40, § 3º. O texto do artigo é o seguinte:

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

§ 3º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Executivo e Legislativo municipais garantirão:

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

- II - a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;

- III - o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

§ 4º (Incluído pela Lei nº 11.673, de 2008) O plano diretor deverá ser revisto, pelo menos, a cada 10 (dez) anos.

Portanto, a revisão do Plano Diretor deve ocorrer pelo menos a cada 10 anos, conforme estabelecido no § 4º do artigo 40 do Estatuto da Cidade.

11. Quanto ao Projeto de Lei Complementar 05/2024, mister se faz necessário destacar - Contextualização

12. do Projeto de Lei Complementar 05/2024:

1. Proposta de Lei:
O Projeto de Lei Complementar nº 5/2024 visa revisar a Lei de Uso e Ocupação do Solo em Poços de Caldas.
2. Inconstitucionalidade/ilegalidade:
Destaca-se a inconstitucionalidade do projeto devido à ausência de estudos técnicos e diagnósticos urbanísticos que justifiquem seu conteúdo.
3. Planejamento Urbano:
A Constituição Federal e a Constituição do Estado de Minas Gerais exigem planejamento urbano adequado para garantir um meio ambiente equilibrado.
4. Compromisso Não Cumprido:
A Administração Municipal não cumpriu a promessa de realizar estudos técnicos antes de elaborar a proposta normativa, repetindo erros anteriores.
5. Ausência de Estudos Técnicos:
A proposta foi elaborada sem diagnósticos multissetoriais, e os responsáveis técnicos não foram identificados, tornando a proposta sem autoridade científica.
6. Publicidade e Transparência:
Documentos enviados à Câmara Municipal estão em formato que dificulta a compreensão.
7. Ausência de Publicidade e Participação Social:
Não há registro da aprovação final do projeto pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (COMDURT).
8. Recomendação:
Recomenda-se que o projeto seja devolvido ao Poder Executivo para uma complementação adequada, levando em consideração as lacunas identificadas em relação aos estudos técnicos e diagnósticos urbanísticos necessários.

➤ **Pontos que Carecem de Revisão no Plano Diretor de Poços de Caldas:**

1. Estudos Técnicos e Diagnósticos Urbanísticos:
Incluir estudos técnicos abrangentes e diagnósticos multissetoriais que justifiquem as propostas de uso e ocupação do solo.
2. Identificação de Responsáveis Técnicos:
Garantir que todos os projetos incluam responsáveis técnicos identificados por meio de Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs).
3. Transparência e Acesso:
Melhorar a acessibilidade e clareza dos documentos enviados à Câmara Municipal.
4. Participação Popular e Conselhos Municipais:
Garantir que as propostas sejam aprovadas pelo COMDURT e que haja participação popular efetiva conforme exigido pelas constituições estadual e federal.
5. Planejamento Sustentável:
Alinhar todas as propostas com uma política de desenvolvimento sustentável, conforme compromissos previamente estabelecidos.
6. Documentação Completa:
Assegurar que todos os documentos e atas necessárias estejam completos e acessíveis para avaliação.

Riscos Associados à Atual Proposta:



“Pessoas comprometidas com a Sustentabilidade, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, através da criação de uma agenda de desenvolvimento sustentável local.”

1. Falta de Fundamento Técnico:
Sem estudos técnicos, as propostas podem não atender às reais necessidades da cidade, resultando em desenvolvimento desordenado.
2. Insegurança Jurídica:
A inconstitucionalidade latente pode resultar em nulidade das leis, criando insegurança jurídica.
3. Impactos Ambientais Negativos:
A ausência de diagnósticos pode levar a decisões que comprometam o meio ambiente.
4. Conflitos de Uso do Solo:
Propostas mal fundamentadas podem resultar em conflitos entre diferentes usos do solo, afetando a qualidade de vida dos cidadãos.
5. Desconfiança Pública:
Falta de transparência e participação pode diminuir a confiança da população nas decisões governamentais.

Revisar esses pontos é crucial para assegurar que o Plano Diretor de Poços de Caldas esteja alinhado com as melhores práticas de planejamento urbano, garantindo um desenvolvimento sustentável e ordenado da cidade.

Considerações Finais:

A revisão do Plano Diretor de Poços de Caldas demanda uma abordagem criteriosa e abrangente, considerando os distintos aspectos que envolvem a ocupação do solo urbano e rural. A análise dos pontos de distinção na ocupação do solo evidencia a necessidade de políticas específicas para cada contexto, garantindo o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental.

Diante dos desafios apresentados, é fundamental que a revisão do Plano Diretor contemple uma série de requerimentos. Entre eles, destaca-se a inclusão de estudos técnicos e diagnósticos urbanísticos abrangentes, visando embasar de forma sólida as propostas de uso e ocupação do solo. Além disso, é imperativo identificar os responsáveis técnicos de cada projeto, garantindo a autoridade científica necessária para sua validação.

A transparência e o acesso à informação devem ser priorizados, possibilitando uma participação efetiva da comunidade nas decisões que afetam o desenvolvimento urbano. Nesse sentido, é essencial o envolvimento dos conselhos municipais, como o COMDURT, para assegurar a legitimidade e representatividade das propostas.

Os riscos associados à atual proposta de revisão do Plano Diretor são significativos e exigem atenção. A falta de fundamentação técnica, a insegurança jurídica, os possíveis impactos ambientais negativos e os conflitos de uso do solo são apenas alguns dos desafios a serem enfrentados. Para mitigá-los, é fundamental revisar os pontos destacados e adotar uma abordagem holística que priorize o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida da população.

Assim, a revisão do Plano Diretor de Poços de Caldas deve ser conduzida com rigor e responsabilidade, garantindo que as políticas de ordenamento territorial estejam alinhadas com as melhores práticas de planejamento urbano. Somente dessa forma será possível assegurar um desenvolvimento equilibrado e sustentável da cidade a longo prazo.

Dos Pedidos:



“Pessoas comprometidas com a Sustentabilidade, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, através da criação de uma agenda de desenvolvimento sustentável local.”

Diante da atual oportunidade de revisão do Plano Diretor de Poços de Caldas, é imperativo que a Câmara de Vereadores atue de forma diligente e responsável, disciplinando e corrigindo os procedimentos adotados até o momento, a fim de evitar a perpetuação de mais uma ilegalidade neste processo. Em meio ao término da legislatura, a responsabilidade recai sobre esta Casa para assegurar que a revisão do Plano Diretor seja conduzida em conformidade com os preceitos legais estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, pela Constituição Federal e pela Constituição Estadual de Minas Gerais.

1. Inclusão de Estudos Técnicos e Diagnósticos Urbanísticos Abrangentes (Art. 40 do Estatuto da Cidade e Art. 30 da Constituição Federal):

Solicita-se a inclusão de estudos técnicos e diagnósticos urbanísticos abrangentes que embasem as propostas de uso e ocupação do solo, conforme o disposto no Art. 40 do Estatuto da Cidade e no Art. 30 da Constituição Federal, garantindo assim a consonância com as necessidades reais da cidade.

2. Identificação de Responsáveis Técnicos por Meio de ARTs (Art. 30 da Constituição Federal):

É necessário garantir que todos os projetos incluam responsáveis técnicos identificados por meio de Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs), conforme estabelecido no Art. 30 da Constituição Federal, assegurando assim a autoridade científica das propostas.

3. Priorização da Transparência e Acesso à Informação (Art. 30 da Constituição Federal e Art. 204 da Constituição Estadual de Minas Gerais):

Prioriza-se a transparência e o acesso à informação para permitir uma participação efetiva da comunidade nas decisões sobre o desenvolvimento urbano, conforme preconizado no Art. 30 da Constituição Federal e no Art. 204 da Constituição Estadual de Minas Gerais.

4. Envolvimento dos Conselhos Municipais (Art. 30 da Constituição Federal e Art. 204 da Constituição Estadual de Minas Gerais):

Solicita-se o envolvimento dos conselhos municipais, como o COMDURT, para assegurar a legitimidade e representatividade das propostas, conforme previsto no Art. 30 da Constituição Federal e no Art. 204 da Constituição Estadual de Minas Gerais.

5. Revisão dos Riscos Associados à Atual Proposta (Art. 40 do Estatuto da Cidade e Art. 30 da Constituição Federal):

Propõe-se a revisão dos riscos associados à atual proposta de revisão do Plano Diretor, incluindo a falta de fundamentação técnica, insegurança jurídica, possíveis impactos ambientais negativos e conflitos de uso do solo, em conformidade com o Art. 40 do Estatuto da Cidade e o Art. 30 da Constituição Federal.

6. Adoção de uma Abordagem Holística para o Desenvolvimento Sustentável (Art. 30 da Constituição Federal e Art. 225 da Constituição Federal):

Sugere-se a adoção de uma abordagem holística que priorize o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida da população durante a revisão do Plano Diretor de Poços de Caldas, em



“Pessoas comprometidas com a Sustentabilidade, respeitando a pluralidade e a diversidade no interesse coletivo, através da criação de uma agenda de desenvolvimento sustentável local.”

consonância com o Art. 30 da Constituição Federal e o Art. 225 da Constituição Federal, que estabelecem a obrigação de defender e preservar o meio ambiente.

Por tais razões, a decisão desta Casa Legislativa sobre a revisão do Plano Diretor de Poços de Caldas não apenas refletirá o compromisso com a legalidade e o desenvolvimento sustentável da cidade, mas também terá um impacto duradouro no futuro de seus cidadãos.

Um voto favorável, sem os devidos embasamentos técnicos e estudos urbanísticos necessários, ficará indelevelmente marcado na história, comprometendo irreversivelmente o caminho da cidade.

Esta é uma oportunidade única de interromper um processo que carece de transparência, participação popular efetiva e embasamento técnico adequado.

Portanto, é imperativo que cada vereador reflita sobre a responsabilidade que recai sobre seus ombros e tome uma decisão que resguarde os interesses coletivos e o desenvolvimento sustentável de Poços de Caldas.

Agradecemos a atenção às contribuições da APS para uma questão de extrema importância para nosso município e reiteramos nossa elevada estima e consideração ao trabalho desta Câmara.

Cordialmente,

Associação Poços Sustentável
Maria José Scassiotti de Souza
Presidente do Conselho de Administração

www.pocossustentavel.com.br

<https://www.facebook.com/AssociacaoPocosSustentavel>

<https://www.instagram.com/apsapocossustentavel/>