

Patos de Minas, 15 de julho de 2016.

Ao
Sr. Deusdete José Ferreira
Câmara Municipal
Unaí - MG

Ref.: Apresentação de Parecer Técnico de Engenharia sobre o Projeto de Lei 17

Prezado Senhor,

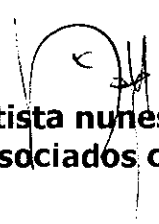
Com satisfação, vimos apresentar-lhe os nossos resultados apurados no que se refere à Proposição de Alteração da Legislação Urbanística do Projeto de Lei 17, datado de 25/02/2016, de autoria do Vereador José Lucas.

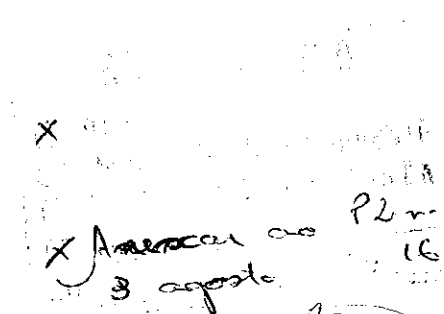
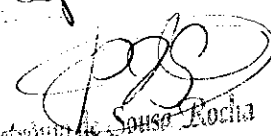
Ressaltamos que os resultados que aqui apresentamos expressam o nosso total compromisso em apresentar as melhores soluções técnicas para o Município de Unaí.

Os resultados estão apresentados nos documentos anexos.

Com os nossos votos de consideração e estima,

Atenciosamente,


joão batista nunes nogueira
jbnn & associados consulting ltda


P2 n. 17/2015
3 agosto
16

Pedro de Sousa Rocha
Presidente

PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

01 - INFORMAÇÕES GERAIS

CONTRATANTE

CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ - MG

Av. José Luís Adjuto, 117 – Centro – 38610.000 – Unaí - MG

CNPJ 19.783.570/0001-23– Inscrição Estadual: Isento

Presidente: Vereador Petronio de Sousa Rocha

OBJETO DO PARECER

Proposta a ser analisada.

PROJETO DE LEI 17 proposto pelo Vereador Zé Lucas em 25/02/2016

02 – OBJETIVO

Visa este Parecer Técnico de Engenharia subsidiar o Legislativo Municipal de Unaí, no tocante aos impactos possivelmente gerados pela proposição de alteração na Legislação Urbanística do ponto de vista da Engenharia e Urbanismo, no Planejamento Urbano.

Ainda, apresentar propostas de soluções que melhorem a qualidade de vida dos munícipes a partir do planejamento e regulamentação do espaços territoriais do Município.

03 – CONTEXTO

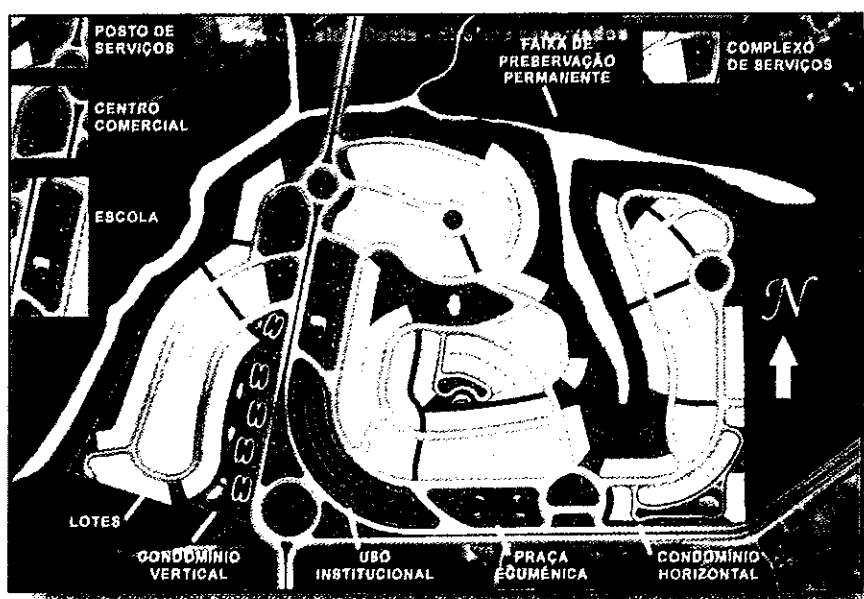
A visão dos Representantes do Legislativo Unaiense

Temos acompanhado e visto com muito bons olhos, a preocupação dos representantes do Legislativo Unaiense na busca das melhores soluções para o Planejamento e Ocupação Territorial do Município, em especial, através da urbanização de seus espaços. Assim, o Projeto de Lei 17 que nos foi apresentado é mais uma dessas iniciativas de se empregar as diferentes soluções de parcelamento, uso e ocupação do solo, na construção de um ambiente físico mais propício às soluções das necessidades do ser humano que lhe assegurem melhor bem estar. E como uma alternativa num novo formato de ocupação merece uma legislação específica.



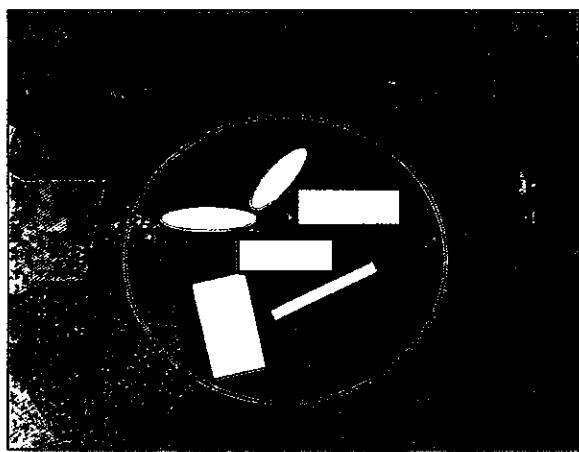
Esse mix de soluções numa mesma região minimizarão as necessidades de deslocamentos e assegurarão uma melhor qualidade de vida ao Cidadão, além de reduzir enormemente a necessidade da municipalidade de recursos para implementação e manutenção da infraestrutura urbana, podendo concentrar seus poucos recursos na melhor prestação de serviços à população.

Um exemplo ilustrativo do modelo é a figura abaixo. Existem soluções já implementadas neste sentido, inclusive em cidades de Minas Gerais, mas buscando-se evitar a interpretação de marketing para algum empreendimento, preferimos não elencá-las.



Pode-se fazer uma Análise de determinada região que possua uma mesma identidade, tal como a região em cor púrpura na figura abaixo e, para os oito fatores sugeridos no quadro da esquerda, atribuir-lhe cores que vão do vermelho ou verde, sendo expressão do maior ou menor grau de necessidade da região.

Modelo de análise de
Priorização de Soluções de
Ocupação Territorial.



Assim, as análises que faremos a seguir, buscaram subsidiar o Legislativo de Soluções Técnicas que busquem uma melhor e mais moderna Legislação Urbanística.

04 – ANÁLISES

Quanto ao PROJETO DE LEI 17 proposto pelo Executivo Municipal, temos as seguintes considerações:

A - Consideramos importante **Capitular a Lei** para facilitar o acesso do usuário, às informações que deseja de maneira mais rápida. Esse procedimento auxiliará também na compreensão dos diferentes temas tratados, de seu escopo e a melhor construção da exposição do assunto. Dizemos isso em função de que assuntos, como por exemplo, a Convenção de Condomínio, estarem difusos em toda a Lei.

B – Observações específicas dos Artigos.

Artigos 1º a 4º - Citam apropriadamente, importantes instrumentos da Legislação Vigente, que do Município como a Lei Orgânica, a Lei do Plano Diretor Participativo e seus instrumentos complementares como Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, além da Legislação Federal 4591, 10406 e Decreto Lei 271 que deverão ser obedecidos no desempenho da nova Legislação. Ou seja, nem no presente, nem no futuro, **a implementação da solução proposta por este Projeto de Lei não poderá oferecer benefícios que conflitem com as legislações citadas.**

Art 5º caput - Importante o registro da necessidade de imóvel em questão **estar inserido no Perímetro Urbano** para a aplicação desta modalidade de parcelamento. Há que se registrar que o atual Perímetro Urbano definido por Lei, no Município de Unaí é muito extenso e não permite um bom Planejamento da expansão urbana. Ele excede em muito, a necessidade de áreas para expansão da Cidade, em especial diante de um horizonte de redução das taxas de crescimento da população e consequente redução da população migratória, devendo as cidades brasileiras se estabilizar por volta de 2050.

Registramos a necessidade de se reduzir a área do Perímetro para que este seja **efetivamente** utilizado como Instrumento de Planejamento Urbano; que incentive verticalização ou horizontalização dos futuros empreendimentos.

Art 5º - III – Correto o registro da necessidade de se planejar espaços com soluções para fins comerciais e de serviços, podendo ainda se estudada a destinação de algum espaço para atividade que permita especializar a região. **Ressalta-se que o acesso a estes espaços continua sendo controlado, porém não proibitivo, conforme é citado neste mesmo artigo no parágrafo 4º.**

Art 5º - §5º e §6º - Conforme citado em nossa Análise A, consideramos que estes parágrafos deveriam estar em um capítulo específico da Convenção do Condomínio.



Art 5º - § 7º - Acrescentar que, havendo mais de uma edificação vertical com suas respectivas Convenções de Condomínio Vertical, estes também estarão sujeitos à Convenção do Condomínio Horizontal em que estão inseridos.

Art 8º - Caberia uma capitulação para este artigo sob o Título de Definições Técnicas. Ainda que o tópico XIII deveria sair deste artigo e estar inserido no Capítulo que se refere ao Condomínio Urbanístico por Unidade Autônoma, que a nosso ver, inicia no Art 9º. Deve-se inserir a definição de Cota Ideal, logo após a Fração Ideal, correspondente à área em metros quadrados da porção do terreno total que corresponde àquela fração. Ainda que os cálculos das cotas e frações devam atender à Norma Técnica Brasileira NBR – 12.721/2006, expressa na elaboração de seus 8 (oito) quadros da versão em vigor.

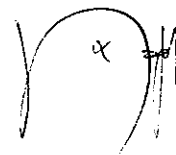
Art 9º - Seria melhor vincular as informações constantes neste artigo aos Quadros anexos do Plano Diretor e da Lei de Uso do solo, visando-se evitar futuras propostas de alteração nesta Lei. Seria interessante que descrevesse os conceitos e detalhes ficassem em anexos. Aqui caberia descrever melhor os conceitos que citamos no tópico 3 deste Relatório.

Muito Importante. O §1º deve ser excluído e acrescentado outro visando assegurar a diversidade de soluções de parcelamento na região, na busca da complementaridade de atividades necessárias à criação das novas Centralidades, conceito básico das Cidades Modernas que minimizam o problema da mobilidade conforme já citamos. E poderia ser assim.

§1º - Havendo a proposição de implantação de um Condomínio Urbanístico numa via pública em que já exista outro implantado, independente do lado da via que este esteja, o novo deverá distar do primeiro em pelo menos 300m (trezentos metros). Esta medida visa promover a diversidade social e econômica na ocupação da região e evitar a concentração de condomínios com seus muros em grandes extensões de via pública, que pela experiência em outras cidades, inibiram a presença de pedestres, forçaram o uso de veículos, aumentaram a demanda por mobilidade, provocaram segregação social e aumentaram a insegurança, confrontando com o conceito inicial desta solução.

Art 10 – Entendemos que o procedimento para a aprovação do empreendimento está relacionado com a Prefeitura Municipal e não o Cartório de Registro de Imóveis. Para este, deverá ser apresentado o Alvará de Aprovação de Condomínio, a Convenção de Condomínio e os Quadros da NBR 12.721/2006 já citados.

Ainda que, dentre os tópicos propostos para a aprovação, o **item c** (projeto de arquitetura detalhado das unidades residenciais) poderá não existir, em função do perfil do empreendimento. O **item d** deverá ser substituído por: quadros da NBR 12.721/2006 em número de 8 para demonstração do cálculos das cotas e frações ideais.



Art 11 - Para subsidiar a aprovação do empreendimento, o proponente deverá apresentar as soluções de ocupação existentes, as atividades existentes conforme mencionado no Contexto deste Relatório e a complementaridade da vida local que o seu empreendimento irá proporcionar, além da distância deste a outro similar na região.

Art 13 – Eliminar a palavra “sucinta” no **item b** e todo o **item e**, uma vez que este já é atendido nos **itens c e h** do tópico III e parágrafo único do **item i** do tópico IV.

Art 14 – Parágrafo único – Para que ocorra a permuta de áreas doadas, o COMPUR – Conselho Municipal de Políticas Urbanas - instituído pela Lei 10.257 (Estatuto da Cidade), deverá aprovar anteriormente, cumprindo o rito atinente.

Art 19 – Deverá ser todo excluído, uma vez que trata-se de assunto deliberado em Lei específica e não oportuna a citação. Caso desejem registrar a importância do Profissional da Engenharia como Responsável Técnico deve-se acrescentar o Art 18, o fato de ele dever estar regular com a Municipalidade e com seu Conselho.

Art 20 – A Lei Federal 6766 estabelece que o percentual mínimo a ser destinado a vias e espaços públicos seja de 35% (trinta e cinco pontos percentuais). Leis posteriores não alteraram este

Art 21 – **Eliminar os parágrafos 1, 2 e 3.** Os três prejudicam o conceito do Planejamento Urbano e busca de solução na ocupação e uso territorial. O ideal é que utilizem áreas contíguas ao empreendimento, externamente aos seus muros, visando corrigir as distorções que este empreendimento gera.

Art 25 – Fatos já mencionados.

Art 27 – Já citado.

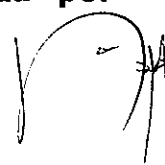
Art 30 – Deveria estar agrupado sob um Capítulo intitulado Aprovação do Condomínio, juntamente com vários outros.

Percebe-se que os últimos artigos ficaram repetitivos que com a capitulação proposta no início permitiria um maior entendimento da Lei.

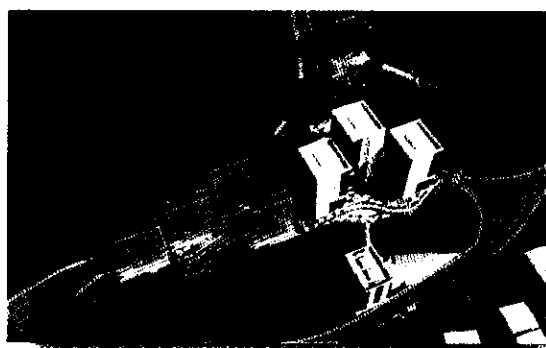
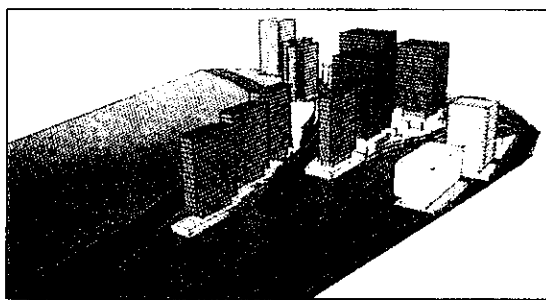
05 - CONCLUSÃO

Além das proposições apresentadas caso a caso, registramos:

- **Consideramos muito oportuna a elaboração desta Lei e regulamentação deste modelo de parcelamento urbano.**
- **Sugerimos divulgar amplamente o conceito moderno de ocupação urbana que privilegia a diversidade de atividades econômicas, de soluções de habitação, de geração de emprego e renda, de soluções de lazer e de serviços públicos, visando minimizar a demanda por mobilidade.**



- Sugerimos elaborar um Masterplan para toda a área compreendida dentro do atual Perímetro Urbano visando perceber as possibilidades de aplicação deste instrumento como melhoria de regiões com Identidade muito específica, por exemplo, com ênfase em unidades unifamiliares de baixa renda;
- Revisar o Perímetro Urbano visando reduzi-lo afim de estabelecer uma política de parcelamento e ocupação territorial.
- Analisar a implementação de outros instrumentos de Indução e de Promoção do Desenvolvimento urbano, visando melhorar a Gestão do Planejamento Urbano da Cidade.
- Elaborar uma Agenda de Desenvolvimento Urbano com Visão de 20~30 anos e comprometer os atores do desenvolvimento, públicos ou privados, na sua realização.
- Estudar alternativas de Ocupação que promovem adensamento, sem prejudicar a qualidade de vida, com prédios com diferentes funções, como os de cores distintas das figuras abaixo.

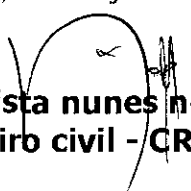


Todas as Leis e Normas citadas são de acesso público e poderão ser consultadas sem restrição através de meios de busca da Internet.

Todos os documentos e dados compilados utilizados foram fornecidos ao representante da contratante em via digital e poderão ser distribuídos a todos os Vereadores.

Este Parecer Técnico de Engenharia foi devidamente registrado no CREA-MG sob o número 14201500000003232914.

Unai - MG, 18 de julho de 2016.


joão batista nunes nogueira
engenheiro civil - CREA-MG 39.440/D



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Leinº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

CREA-MG

ART de Obra ou Serviço
14201600000003259700

Via do Contratante
Página 1/1

1. Responsável Técnico

JOAO BATISTA NUNES NOGUEIRA

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL;

RNP: 1403721599

Registro: 04.0.0000039440

Empresa contratada:
JBNB & ASSOCIADOS CONSULTING LTDA

Registro: 22675

2. Dados do Contrato

Contratante: **CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ**

CNPJ: 19.783.570/0001-23

Logradouro: **AVENIDA JOSÉ LUÍS ADJUTO**

Nº: 000117

Cidade: **UNAÍ**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

CEP: 38610000

Contrato:

Celebrado em: **11/07/2016**

Valor: **3.200,00**

Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **AVENIDA JOSÉ LUÍS ADJUTO**

Nº: 000117

Cidade: **UNAÍ**

Bairro: **CENTRO**

UF: **MG**

CEP: 38610000

Data de início: **11/07/2016** Previsão de término: **10/08/2016**

Finalidade: **OUTRO**

Proprietário: **CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ**

CNPJ: 19.783.570/0001-23

4. Atividade Técnica

1 - ASSESSORIA

Quantidade:

Unidade:

PARECER, OUTRAS FINALIDADES - GRUPO A(CIVIL), PARA OUTROS FINS

1.00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PARECER TÉCNICO SOBRE PROJETOS DE LEI DE ALTERAÇÃO DE PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE UNAÍ.....

6. Declarações

7. Entidade de Classe

ASSOC. DE ENGENHEIROS, ARQ. E AGRÔNOMOS DE PATO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

João Batista Nunes Nogueira 19 de *JULHO* de 2016

JOAO BATISTA NUNES NOGUEIRA
João Batista Nunes Nogueira
Engenheiro Civil CREA-MG 39.440/D

RNP: 1403721599

CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ

CNPJ: 19.783.570/0001-23

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mg.org.br ou www.confrea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

VALOR DA OBRAS: R\$ 3.200,00. ÁREA DE ATUAÇÃO: CIVIL.

www.crea-mg.org.br | 0800.0312732



Valor da ART: **74,37**

Registrada em: **19/07/2016**

Valor Pago: **74,37**

Nosso Número: **0000000003232914**