

Parte integrante do  
Parecer n.º 10/20  
Unai, 10/20  
Relator



RELATÓRIO TÉCNICO DE URBANISMO ACERCA DE PROJETO DE  
LEI COMPLEMENTAR QUE BUSCA ALTERAR O PLANO DIRETOR URBANO  
DA CIDADE DE UNAÍ

Responsável Técnico: Arquiteto e Urbanista FREDERICO FLÓSCULO  
PINHEIRO BARRETO, registrado no CAU-BR sob o número A7349-0.

A análise é feita sobre estudos para Projeto de Lei Complementar (PLC) que altera a LC 44 de 25/03/2003. Em sua essência, esse PLC altera a classificação da zona de interesse ambiental para Zona de Comércio e Serviços, ao longo da BR 251, em moldes que declara "idênticos" nos casos das faixas marginais da rodovia BR 251 e da rodovia MG 188.

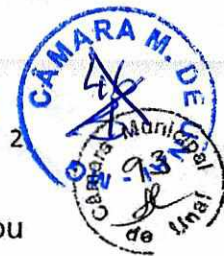
O PLC é originado pela Mensagem número 121, de 26 de junho de 2014, do prefeito Delvito Alves da Silva Filho. Este relatório busca esclarecer os ilustres vereadores da Câmara Legislativa de Unai acerca de importantes problemas técnicos contidos nessa Mensagem número 121, de 26 de junho de 2014, do prefeito Delvito Alves da Silva Filho.

São os seguintes os pontos a serem considerados:

1) A PROPOSTA DEVE TER ORIGEM TECNICAMENTE IDÔNEA

Ao que parece, a proposta não foi elaborada por profissional ou oficial público devidamente habilitado, nem por equipe pública devidamente habilitada, conforme as Leis 5.194, de 24 de dezembro de 1966 (que fundamenta o sistema profissional dos engenheiros) e 12.378, de 31 de dezembro de 2010 (que fundamenta o sistema profissional dos arquitetos). A proposta de alteração das zonas do Plano Diretor Urbano exige domínio das técnicas de urbanismo, tal como contidas na legislação profissional e nas Normas Técnicas pertinentes.

A explicitação da origem dessa proposta técnica é fundamental, pois quaisquer inconsistências nessa origem acarretarão sérios prejuízos aos agentes públicos, do ponto de vista da consistência legal das deliberações que se seguem – como a alteração do Plano Diretor de Unai (criado pela Lei Complementar do Município de Unai, número 44, de 25 de março de 2003),



assim como aos agentes privados que se sentirem prejudicados ou beneficiados por tal modificação.

Saber qual é a origem técnica da proposta é fundamental para a apreciação pelo legislativo. Quando uma proposta que exige habilitação técnica e profissional é apresentada SEM AUTORIA competente, ela se desqualifica, de imediato. Não se sabe quem é o corpo técnico oficial por detrás da Mensagem número 121, de 26 de junho de 2014, do prefeito Delvito Alves da Silva Filho.

Saber se a proposta teve origem “privada” – ou seja, se foi feita por iniciativa de empresários e proprietários interessados – é fundamental para que se tenha clareza acerca da eventual influência de um lobbyismo (que faz parte do jogo democrático, mas que deve ficar explícito quando seus interesses se apresentam com saliência e influência). Na sociedade moderna, os diferentes interesses privados – inclusive de moradores e demais membros da comunidade – devem se apresentar com clareza, até para que os legisladores os integrem de forma democrática e transparente ao processo legislativo.

Saber se a proposta teve origem “pública” – ou seja, se foi feita por escritório técnico da administração pública municipal / estadual / federal – é igualmente fundamental, pois essas instâncias devem ser capazes de responder aos questionamentos técnicos, e a fazer novos estudos que se façam necessários, como colocaremos adiante.

Modificações desse porte em um Plano Diretor Urbano devem ser feitas A BEM DO INTERESSE PÚBLICO, com forte fundamento em políticas públicas de promoção de uma forte expansão do Comércio local e de seu setor econômico de Serviços. De forma alguma essa premissa está colocada. Ao contrário, essa grande modificação parece destinada a promover o enriquecimento privado através da especulação imobiliária.

A mais importante justificativa apresentada na citada Mensagem não passa de uma analogia que, de forma alguma, fundamenta a política pública de desenvolvimento econômico e urbano do Município de Unaí. A mera existência de outra Zona de Comércio e Serviços ao longo da rodovia MG 188, em distinta situação de geografia urbana, de forma alguma justifica essa alteração - e em tão elevado grau de impacto no ordenamento urbano, do ponto de vista imobiliário. Esse é o único argumento trazido pelo sr. Prefeito de Unaí. São





situações completamente diferentes, pois o impacto ambiental da ocupação da grande zona paralela à rodovia BR 251 é incomparavelmente maior - e sem estudos justificativos.

## 2) A PROPOSTA DEVE SER EMBASADA EM DIAGNÓSTICO DE URBANISMO

Não há diagnóstico que examine e demonstre a necessidade da mudança de uso e, mais, da criação de uma extensa zona urbana de Comércio e Serviços ao longo de todo o trecho urbano da BR-251. Essa proposta cria uma faixa de 17 quilômetros de extensão, com quase 500 metros de largura. Somente essa zona proposta tem uma área aproximadamente igual a toda a área urbanizada de Unai (principal área urbana contínua, de aproximadamente 8,5 quilômetros quadrados). Sua valorização imobiliária é imediata, multiplicando o preço da terra de forma significativa. A possibilidade de realmente se tratar de uma ação fortemente especulativa, infelizmente, é considerável. Os proprietários dessas terras, ainda que não construam, ainda que não a utilizem, podem usar essa "virtual valorização" como poderoso lastro para conseguir empréstimos bancários. Da mesma forma, podem usar essa virtual valorização para pagar dívidas, graças a essa generosa transformação no uso do solo. Todas essas possibilidades evidenciam o caráter especulativo dessa mudança no uso do solo.

Trata-se de um extraordinário e injustificado favorecimento de um limitado grupo de proprietários, sem que essa concessão seja examinada quanto às suas dimensões fiscais. Uma mudança no uso solo dessa natureza torna justificável a criação de uma classe especial de cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), eventualmente progressiva; as necessárias operações fiscais podem ser vistas como sério empecilho ao imaginado desenvolvimento desta "nova Zona de Comércio e Serviços", prejudicando seus proprietários, em vez de estimular investimentos. A verdade é que seria prejudicial ao interesse público que houvesse algum tipo de renúncia fiscal associada a essa mudança no uso do solo. Assim, se os proprietários beneficiados com essa mudança no uso do solo se beneficiariam com a sua valorização imobiliária, por outro lado teriam que pagar impostos numa escala e extensão que deve ser cuidadosamente considerada para autoridade pública.



Infelizmente, essas considerações não são feitas na Mensagem número 121, de 26 de junho de 2014, do prefeito Delvito Alves da Silva Filho.

O impacto ambiental, igualmente, é muito grande, e não há a menor informação sobre as formas pelas quais o abastecimento de eletricidade e de água, assim como os serviços de saneamento, serão providos pelo governo municipal e/ou pelos loteadores. Em especial, um cálculo de consumo mensal de água por toda essa grande zona urbana, utilizando-se um parâmetro (modesto) de 0,5 metro cúbico / m<sup>2</sup> de área zoneada, prevê um consumo de aproximadamente 4.500.000 metros cúbicos de água mensais. Qual a relação entre esse volume estimado de consumo de toda a Zona criada, e os padrões de consumo atuais, de TODA A CIDADE.

Várias áreas hidrograficamente sensíveis são seccionadas pela zona urbana proposta, sem que se considere quaisquer medidas técnicas de "fronteira", de limitações e preservação da hidrografia, de drenagem. Sem estudos prévios, a criação de uma zona urbana tão grande trará sérios problemas para a hidrografia e para o ambiente natural.

Uma característica fundamental das ações de preservação é a de que devemos CONTEXTUALIZAR cada caso, cada situação. Não há uma nascente igual a outra, ou perfil freático igual a outro. Essas considerações devem ser feitas especialmente quando se pretende implementar modificações pretensamente "pontuais e circunscritas".

Não fica clara qual a real necessidade de toda a nova zona urbana proposta.

Apesar disso, a importância da REGULARIZAÇÃO das ocupações que existem e que são passíveis de participarem do ordenamento urbano de Unai, é inegável. Contudo, nesse sentido, também não há diagnóstico quanto a esses casos, nem critérios de regularização são apresentados, o que deve gerar problemas significativos para a gestão ambiental e urbana, pois "fatos consumados" seriam absorvidos pela aprovação simplista de uma enorme nova zona urbana.

3) HÁ PROFISSIONAIS INCORRETAMENTE APRESENTADOS, LEVANDO A MENSAGEM DA PREFEITURA A SÉRIO ERRO DE ATRIBUIÇÃO (OU PRESUNÇÃO) DE AUTORIA





5



Nas plantas técnicas apresentadas, datadas de Junho de 2013, aparecem os nomes dos seguintes profissionais:

- Arq. CLEON RICARDO DOS SANTOS (sem número de registro no CREA ou CAU);
- Arq. JORGE GUILHERME FRANCISCONI (sem número de registro no CREA ou CAU);
- Arq. Maria do Carmo Zinato (sem número de registro no CREA ou CAU);
- Arq. Cristina de Oliveira (sem número de registro no CREA ou CAU);
- Arq. Sônia Helena T. de C. Cordeiro (sem número de registro no CREA ou CAU);
- Arq. Simone Gueresi (sem número de registro no CREA ou CAU);
- e de um advogado, Vitor Carvalho Pinto.

Na forma como aparecem na documentação, com a data de junho de 2013, ocorre a PRESUNÇÃO DE AUTORIA, de forma errônea. Esses nomes são os dos profissionais encarregados de elaborar a primeira versão da proposta do Plano Diretor de Unaí, em meados da década de 1990.

Esses profissionais não atuaram nessa proposta de revisão do Plano Diretor de Unaí, salvo prova em contrário. A sua menção parece dar credibilidade ao documento, mas, ao contrário, pode ser um caso grave de falsidade documental, pois esses profissionais são citados de forma a levar a ENGANO: como se fossem os responsáveis pela proposta de alteração do Plano Diretor de Unaí, tal como apresentada pela Mensagem número 121, de 26 de junho de 2014, do prefeito Delvito Alves da Silva Filho. Cabe questionar o Prefeito se esses nomes foram apresentados a ele como sendo os autores da proposta de criação da Zona de Comércio e Serviços que é o objeto da Mensagem citada.

#### 4) HÁ FUNDAMENTAIS PROBLEMAS DE FORMA E COERÊNCIA TÉCNICA E DOCUMENTAL

A Mensagem concentra-se na alteração da classificação de Zona de Interesse Ambiental (ZIA) para Zona de Comércio e Serviços (ZCS) de todo o trecho formado pelos dois lados da faixa de domínio da Rodovia BR-251. Contudo, a denominação adotada pelo Plano Diretor de Unaí (Lei



Complementar do Município de Unaí, número 44, de 25 de março de 2003) para a ZCS é de Zona de Indústrias, Comércio e Serviços, e não Zona de Comércio e Serviços. A supressão da palavra "Indústrias" sem a formalização de sua alteração (ao mesmo tempo em que é mantida nas plantas técnicas) leva a uma inaceitável ambiguidade quanto ao tipo de atividades que podem ser licenciadas na área em epígrafe.

As plantas técnicas não comunicam com exatidão a extensão da proposta, nem mantêm coerência com o texto da Mensagem número 121, de 26 de junho de 2014, do prefeito Delvito Alves da Silva Filho. Diferentes medidas são adotadas nos lados opostos da BR – 251, sem que a justificativa para essas diferenças sejam apresentadas.

Deve haver um memorial topográfico completo e correto, de todo o perímetro da nova zona urbana proposta, e não há. Com isso, há imprecisão em todos os trechos em que a zona fica menor ou recortada por outras zonas urbanas ou de proteção ambiental.

Do ponto de vista técnico, os elementos fornecidos pela Prefeitura de Unaí nessa Mensagem são insuficientes para a análise pela Câmara Municipal. Sua argumentação não justifica a mudança, não oferece aos legisladores uma imagem completa da extensão da proposta - no sentido geográfico, ambiental, econômico, de projeto urbano, de cálculo tributário, de segurança na rodovia, de serviços de infra-estrutura necessária, entre outros aspectos fundamentais.

5) HÁ A INCORRETA CITAÇÃO DA DELIBERAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO – AUTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO NÚMERO 03032-083/2014.

A Mensagem 121 -26/6/2014 fala que a alteração é "circunscrita e limitada" a deliberação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPUR), nos autos do Processo Administrativo número 03032-083/2014.

Essa deliberação, NA VERDADE, se refere à sugestão de alteração da classificação de Zona de Interesse Ambiental para Zona de Comércio e Serviços do trecho da rodovia MG 251 (sic, não se referindo à rodovia BR 251, nem se corrigindo), entre a CASENG e a Ponte do Ribeirão Santa Rita, "com comprimento aproximado de 1.900 metros e largura máxima de 200 metros, respeitando a legislação ambiental e a faixa de domínio do DER".





A Mensagem 121 – 26/6/2014 propõe algo bem diferente: a alteração da classificação de Zona de Interesse Ambiental para Zona de Comércio e Serviços da “área situada ao longo dos dois lados da faixa de domínio da rodovia BR-251 DENTRO DO PERÍMETRO URBANO definido pela Lei 2.797 de 14 de novembro de 2012, na largura de 200 metros respeitando-se as áreas de preservação permanente e a faixa de domínio do Departamento Nacional de Infra-estrutura Terrestre – DNIT”. Trata-se, na verdade, de trecho de aproximadamente 17 quilômetros (extensão dos limites do perímetro urbano medida ao longo da BR-251). Esse trecho pode gerar aproximadamente 9.000.000 m<sup>2</sup> (nove milhões de metros quadrados) de área de intensa ocupação urbana onde, de acordo com o Plano Diretor de Unaí, deveria haver preservação ambiental. Ou seja: espera-se uma extraordinária JUSTIFICATIVA para tão impactante mudança no Uso do Solo.

#### 6) HÁ SEVERO IMPACTO AMBIENTAL

A Mensagem 121, de 26/6/2014, afirma não haver “nenhum prejuízo ao meio ambiente” pois “traz em seu bojo restrição de utilização nos que concerne às áreas de preservação permanente e a faixa de preservação do DNIT”. Essa associação entre o conceito de prejuízo ambiental e essas categorias de faixas de preservação da rodovia é falaciosa, inconsistente. A faixa do DNIT é concebida e exigida para obedecer a exigências da TÉCNICA e da SEGURANÇA rodoviária, e NADA tem a ver com critérios ambientais. Nada.

Essa mudança no uso do solo, ao contrário, acarretará enorme impacto ambiental. Certamente o maior impacto ambiental já havido em toda a área urbana de Unaí, desde o advento de seu Plano Diretor urbano (LC 44 de 25/03/2003). Nenhum estudo comprovador da INEXISTÊNCIA desse impacto é encaminhado juntamente com a Mensagem citada. Ao longo dos 17 quilômetros de faixa de rodovia, há uma grande diversidade de áreas ambientalmente vulneráveis, que incluem áreas alagáveis, afloramentos de lençóis freáticos e cursos de água, em sua região de influência. Trata-se de impacto que pode comprometer o futuro desenvolvimento urbano da cidade, seu saneamento e abastecimento de água, caso não seja adequadamente considerado. A mera valorização imobiliária de forma alguma compensará o valor dos danos ambientais que devem ser estimados. Ao final, será o próprio



Município de Unaí que arcará com as despesas de futuras correções ou minorações de danos ambientais perpetrados de forma não-planejada, no presente.

## 7) CONSIDERAÇÕES SOBRE O IMPACTO NA PAISAGEM URBANA E NA IMAGEM DA CIDADE

A proposta da Mensagem nº 121, de 26 de junho de 2014, do prefeito Delvito Alves da Silva Filho obriga a pelo menos uma consideração sobre os aspectos urbanísticos da ocupação das margens da BR 251: essa rodovia é importante para a imagem da cidade de Unaí. Hoje essa imagem não é boa, pois os imóveis irregularmente implantados (que podem vir a ser regularizados, segundo as normas que devem, um dia, ser elaboradas pela Câmara Municipal de Unaí) se associam a uma variedade de imóveis que formam uma paisagem estéril, de aparência descuidada. As margens da rodovia deveriam ser objeto de ações de ajardinamento, desde já, tornando-a mais belas.

Do mesmo modo como uma proposta de mudança no uso do solo ao longo dessa importante rodovia de acesso a Unaí está a ser feita sem um projeto detalhado e fundamentado, pode-se esperar que a ocupação das margens da rodovia BR-251 corre o risco de ser feita de modo desordenado e irregular, criando uma paisagem urbana desagradável e desamorosa, desarmoniosa e hostil - logo na entrada da cidade!

Como em Brasília, assim como em Gramado (Rio Grande do Sul), como até mesmo em Paracatu, a paisagem urbana deve ser muito bem pensada e planejada, em benefício da qualidade de vida de seus habitantes - e dos próprios negócios, da prosperidade comercial e dos serviços de Unaí.

Desse modo, a discussão em torno da ocupação das margens da BR-251 cria uma expectativa bem diferente da proposta na Mensagem 121 – 26/6/2014: uma expectativa de que as margens da BR-251 serão ocupadas por atividades atrativas, ambientalmente orientadas, em uma paisagem de grande beleza natural e artística. Essa expectativa, se valorizada pelos cidadãos, pode implicar numa nova e encantadora imagem para a cidade de Unaí - logo na entrada da cidade!





Nessa direção, a ocupação das margens da rodovia BR-251 não deve ser desconsiderada. Ao contrário, deve ser considerada, mas de forma bem diferente: como o projeto de uma nova centralidade linear para Unaí, planejada de forma cuidadosa em termos das novas oportunidades de comércio e serviços - que beneficie o conjunto da população e não apenas os grandes proprietários de terras, de modo a ser um projeto inclusivo e de real desenvolvimento econômico. Essa nova centralidade pode ser planejada de modo paisagisticamente diferenciado, gerando um novo "portal" para a cidade. Beleza cênica e bons negócios podem se fortalecer.

#### 8) RECOMENDAÇÕES QUANTO À CONDUTA DOS AGENTES PÚBLICOS

Recomenda-se que a proposta da Mensagem 121 -26/6/2014 seja discutida em Audiências Públicas, pois ela contém vários elementos que podem despertar o interesse popular e demonstrar o protagonismo político da Câmara Legislativa. Essa discussão, apesar de parecer pontual, não é: pode iniciar uma profícua e poderosa abordagem para a elaboração do novo Plano Diretor Urbano de Unaí. Os principais pontos de discussão em Audiências Públicas futuras a serem colocados são:

- A necessidade de previsão de zonas de comércio e serviços para o desenvolvimento urbano de Unaí, de modo ambientalmente equilibrado e bem projeto paisagisticamente;

- A necessidade de conciliar as destinações de uso do solo urbano com a formação de empresas individuais e comunitárias (como associações e sociedades comerciais) que ampliem o acesso da população ao trabalho e à produção econômica de forma embasada na iniciativa comunitária e privada;

- A necessidade de associar o desenvolvimento urbano à proteção de mananciais, nascentes e bacias hidrográficas, preciosas para o futuro de Unaí e dos municípios vizinhos; em especial, metas precisas de abastecimento de água potável para as populações futuras, e de saneamento urbano de todos os assentamentos a serem previstos na cidade;


- A necessidade de definição dos "limites ecológicos" da ocupação urbana de Unaí, em termos de sua capacidade de abastecimento de água potável, de saneamento básico, de saneamento industrial e de oferta de serviços públicos de saúde, educação, segurança e transportes -



considerando-se a capacidade existente de abastecimento, saneamento e de oferta de serviços públicos. Esses limites ecológicos devem ser decisivos para as políticas de aprovação de novos loteamentos e de modificações na natureza e impacto das propostas de alteração do uso do solo, na cidade e no conjunto do Município.

Esses pontos, de forem discutidos e esclarecidos desde já, podem oferecer ao Segundo Plano Diretor Urbano do Município de Unaí uma base científica e de conhecimento urbano que superará os demais planos da região, inclusive Brasília, Distrito Federal. Com esse embasamento, o Segundo Plano Diretor Urbano do Município de Unaí poderá ser exemplo para a região sob a influência de Brasília.

É o relatório. Este relator fica à disposição da Presidência da Câmara Legislativa de Unaí para quaisquer ulteriores esclarecimentos.

  
FREDERICO FLOSCULO PINHEIRO BARRETO