

Estudo técnico analisa projeto que altera Plano Diretor e Lei de Ocupação e Uso do Solo

Assunto:

PLANEJAMENTO URBANO



Estudo técnico analisa projeto que altera Plano Diretor e Lei de Ocupação e Uso do Solo

A Consultoria Legislativa da Câmara Municipal de Belo Horizonte (CMBH) apresentou aos vereadores da Casa, no dia 7 de dezembro, um estudo técnico sobre o Projeto de Lei (PL) 820/09, de autoria do Executivo. A matéria altera o Plano Diretor do Município (Lei 7.165/96) e a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, estabelece normas e condições para a urbanização e regularização fundiária da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e institui as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS).

As propostas do PL 820/09 baseiam-se nos debates da III Conferência Municipal de Política Urbana, promovida pela Prefeitura de Belo Horizonte, que realizou uma série de plenárias populares.

O projeto 820/09 foi encaminhado pelo Executivo à CMBH no dia 28 de outubro e tramita em 1º turno. A matéria aguarda parecer da Comissão de Legislação Constituição e Justiça e será apreciado pelas comissões de Meio Ambiente e Política Urbana; Desenvolvimento Econômico, Transporte e Sistema Viário; e Orçamento e Finanças Públicas.

O vereador Anselmo José Domingos (PTC), secretário-geral da Casa, requereu à Consultoria Legislativa que elaborasse uma análise das implicações do projeto, em função do volume de modificações, acréscimos e revogações em leis complexas e que repercutem intensamente no cotidiano da cidade. Os consultores Patrícia Garcia Gonçalves, Leilane de Moura Paegle e Marcelo Antônio Menezes foram os autores do estudo.

A parlamentar Luzia Ferreira (PPS), presidente da Câmara, ressaltou a importância de estudo mais detalhado, para que os vereadores possam compreender melhor a matéria. Belo Horizonte não sofre alteração nessas leis desde 2000, e a revisão é considerada necessária a cada quatro anos para a atualização das normas que mexem com todo o Município. ?Isso é fundamental para acompanhar as transformações da cidade, que é dinâmica, e contemplar os novos parâmetros do Estatuto das Cidades?, disse.

A consultora Patrícia Garcia Gonçalves ressaltou a necessidade de uma segunda análise técnica mais detalhada para verificar se todas as propostas aprovadas em Conferência estão contempladas no PL 820/09 e se todo o conteúdo do

projeto foi devidamente aprovado em evento municipal.

Plano Diretor

O Plano Diretor está definido no Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) como instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do Município. É uma lei municipal elaborada pela Prefeitura com a participação da Câmara Municipal e da sociedade civil. O objetivo é organizar o crescimento, o funcionamento e o planejamento territorial da cidade, e orientar as prioridades de investimentos.

Entre as alterações propostas pelo PL 820/09 ao Plano Diretor de Belo Horizonte, está a instituição de novos instrumentos de política urbana, previstos no Estatuto das Cidades. Um desses instrumentos é a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que tem gerado muitas dúvidas na sua implementação.

Também conhecida como "solo criado", a Outorga Onerosa refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

O coeficiente de aproveitamento básico é um índice que indica o quanto pode ser construído no lote sem que a edificação implique numa sobrecarga de infra-estrutura para o poder público. Tipicamente, esse coeficiente é igual a 1, o que significa que o proprietário pode edificar uma área igual à área do lote que possui. Caso o proprietário deseje edificar uma área maior que a estabelecida pelo coeficiente básico, ele deve dar ao poder público uma contrapartida financeira, ou seja, ele deve "comprar" do Município o direito de construir uma área maior.

Lei Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano

Em relação às mudanças instituídas pelo PL 820/09 à Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano está a criação de uma nova forma de classificação viária, exclusiva para a permissividade de usos, em contraposição à vigente, que leva em conta a natureza e a função da via (local, coletora, arterial e de ligação regional). A nova classificação (VR - via preferencial residencial com baixa permissividade; VM - via de caráter misto com média permissividade; VNR - via preferencialmente não residencial com alta permissividade) permite uma análise específica sobre a real compatibilidade entre o sistema viário e as atividades econômicas.

O projeto de lei estabelece ainda a criação de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), edificadas ou não, destinadas à implantação de programas e empreendimentos de interesse social, vinculados ao uso habitacional. São instituídas também mais três Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs): ADE Serra do Curral, ADE Rua da Bahia Viva e ADE Pólo da Moda.

Entre as alterações trazidas pelo PL 820/09 está a instituição do licenciamento urbanístico pelo Conselho Municipal de Política Urbana (Compur), quando o empreendimento implicar em repercussões urbanísticas. O licenciamento será precedido de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instrumento previsto no Estatuto das Cidades e que objetiva a democratização da gestão urbana. Os consultores ponderaram se o licenciamento ambiental não deveria contemplar questões consideradas no projeto como urbanísticas.

O PL 820/09 determina a elaboração da listagem das atividades que deverão se submeter ao licenciamento ambiental pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente (Comam), que poderá definir quais atividades estão sujeitas ao licenciamento simplificado e os procedimentos aplicáveis a cada modalidade de licenciamento.

A possibilidade de emissão simplificada do Alvará de Localização e Funcionamento para todas as atividades, desde que não seja de alto risco, é mais uma novidade do projeto.

Outro ponto de destaque é a necessidade de o Executivo priorizar a implementação do Programa de Recuperação da Bacia da Pampulha para que esta se conclua até o ano de 2014, especialmente no que se refere às obras físicas.

Repercussão

O parlamentar Anselmo José Domingos disse que o PL 820/09 muda muita coisa na cidade de "maneira drástica".

Segundo o vereador, questões como a Outorga Onerosa, a nova classificação viária e a ampliação do poder dos conselhos (Comam e Compur) merecem uma análise cautelosa por parte da Câmara. "Espero que o projeto não seja votado neste ano para que possamos aprofundar nosso conhecimento sobre a matéria. A prefeitura demorou dez meses para elaborar o projeto, e o Legislativo vai precisar de pelo menos três ou quatro meses para analisar e votar o projeto", disse.

Para o vereador Alexandre Gomes (PSB), "o projeto é ruim e discutível. A transferência de responsabilidade ao Compur é duvidosa. A matéria não pode ser votada neste ano."

Compareceram à reunião os vereadores Ronaldo Gontijo (PPS), Leonardo Mattos (PV), Geraldo Félix (PMDB), Maria Lúcia Scarpelli (PC do B) e Elaine Matozinhos (PTB); o chefe da Divisão de Consultoria Legislativa da CMBH, Maurício Leite de Moura e Silva; a diretora da Diretoria Legislativa da Casa, Solange Fátima de Oliveira Magalhães, além de assessores de vereadores e consultores legislativos.

Informações na Superintendência de Comunicação Institucional (3555-1105/1445).

Data publicação:

Terça-Feira, 8 Dezembro, 2009 - 22:00
