

Parecer Jurídico

- Acerca do Projeto de Lei n.º 51, de 13 de abril de 2023.

Origem: Poder Executivo

Ementa: Restringe altura de edificações em partes dos bairros Bela Vista e Aurora.

Pedido de Urgência: Não

Referido projeto de lei visa estabelecer a altura máxima de 7 (sete) metros e/ou 2 (dois) pavimentos, nos trechos das ruas que menciona nos incisos I a VIII, do art. 1º, localizadas nos Bairros Bela Vista e Aurora.

Acompanha a proposição requerimento com abaixo-assinado, bem como cópia do Processo Administrativo n.º 3189/2021, no qual constam Pareceres elaborados pela Assessoria Jurídica do Município e por técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento, Serviços e Vias Urbanas, bem como outros documentos, os quais se passa a analisar.

O Parecer Jurídico enumera os procedimentos a serem adotados pelo Poder Executivo para elaboração de projeto de lei e encaminhamento para análise do Poder Legislativo, enquanto que o Parecer Técnico n.º 001/2021 recomenda que qualquer alteração “*no zoneamento seja traçada em conjunto com o Plano Diretor*”.

Observa-se que, em que pese a apresentação de Estudo Técnico Sociambiental da área a ter o coeficiente de aproveitamento alterado ser de competência municipal, o mesmo foi realizado por profissionais técnicos contratados pelos moradores, mostrando-se favorável a tal anseio. O Conselho Municipal de Urbanismo e Ambiente – COMUA, manifestou a necessidade de “*se criar zoneamentos específicos, realizando-se estudo geral do Município*” e entendeu pelo prosseguimento dos trâmites com a realização de audiência



pública (Ata 04/2022).

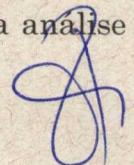
O Poder Executivo, por sua vez, realizou audiência pública, requisito indispensável para aprovação de legislação que verse sobre questões urbanísticas, nos ditames da Lei Federal n.º 10.257/2001, em 04 de abril de 2023 (Ata de Audiência Pública n.º 06/2023).

Assim sendo, a análise da documentação que acompanha a proposição demonstra que foram cumpridos os requisitos legais para instauração do processo legislativo que trate da temática. Contudo, se entende que a alteração proposta deve ser introduzida no Plano Diretor, e não na forma de lei esparsa, conforme se apresenta. Explica-se:

O Plano Diretor é norma municipal obrigatória para alguns municípios brasileiros, a partir da vigência da Lei Federal n.º 10.257/2001, e se constitui no instrumento básico de política de desenvolvimento e expansão urbana, devendo englobar todo o território do município e especialmente o coeficiente de aproveitamento, que poderá ser diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana, conforme §2º, do art. 28, da norma federal já mencionada.

Em que pese o projeto de lei faça referência ao inciso IV, do art. 9º, do Plano Diretor, este dispositivo traz a fórmula para o cálculo da altura das edificações, sendo que o que de fato quer regulamentar, de forma excepcional, já que a norma municipal atualmente traz um padrão básico de acordo com o zoneamento urbano (art. 16 a 22), é o coeficiente de aproveitamento, que define a medida da altura máxima e o número de pavimentos.

Inclusive, não se pode deixar de observar que está para análise



da Casa Legislativa o Projeto de Lei n.º 62/2023, que reformula o Plano Diretor, mas nada observa sobre as exceções aqui trazidas.

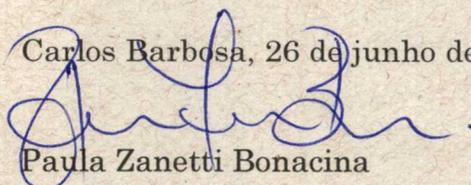
De todo modo, o tanto o Parecer Técnico n.º 001/2021, quanto o Estudo Socioambiental mencionam a definição do Zoneamento constante no Plano Diretor, atualmente Lei n.º 1.963/2006, sendo que à fl. 12 do Estudo Socioambiental consta que “*Quanto ao zoneamento segundo o Plano Diretor (Lei Municipal 1.963/2006), incidem sobre a área de estudos as seguintes zonas: ‘II – ACEN – Área Central’ e ‘III – ACON – Área de Consolidação Urbana.’*”

Considerando-se que tanto a Lei n.º 1.963/2006, quanto o Projeto de Lei n.º 62/2023 definem a altura máxima para edificações de acordo com a área urbana na qual estão inseridas, entende-se que tal matéria deve estar prevista no Plano Diretor, forte no que dispõem os §§2º e 3º, do art. 28, do Estatuto das Cidades e art. 7º, inc. II, da LC 95/98.

Observa-se que estando para análise o Projeto de Lei n.º 62/2023, poderá ser apresentada emenda parlamentar nos artigos 46 e 47 que tratam dos critérios de intensidade e ocupação e limitam a altura máxima das edificações nas Área Central e Área de Consolidação, onde estão localizados os trechos das ruas mencionados na proposição, instituindo-se a exceção para as mesmas.

Sendo isso o que havia, firmamos o presente.

Carlos Barbosa, 26 de junho de 2023.



Paula Zanetti Bonacina

Assessora Jurídica - OAB/RS n.º 70.034

