

Parecer Jurídico

- Acerca do Projeto de Lei n.º 62, de 18 de maio de 2023.

Origem: Poder Executivo

Ementa: Reformula o Plano Diretor e as Diretrizes e Proposições para o desenvolvimento do Município de Carlos Barbosa; revoga as Leis Municipais n.º 1.963, de 6 de abril de 2006, n.º 2.067, de 30 de maio de 2007, n.º 2.084, de 28 de agosto de 2007 e n.º 2.956, de 10 de setembro de 2013.

Pedido de Urgência: Não. Inclusive, consta o seguinte na Exposição de Motivos: “Juntamente com o Plano Diretor, o Executivo está realizando as mudanças do Código de Obras Municipal em consonância com o Plano Diretor, no qual será encaminhado a esta Casa Legislativa para apreciação e aprovação. Salientamos que a aprovação do Plano Diretor e do Código de Obras deve ser concomitantemente, para que não haja brechas na interpretação e aplicação da legislação.”

Referido projeto de lei visa reformular o Plano Diretor, estabelecendo princípios, diretrizes e estratégias aplicáveis a toda extensão territorial do Município. Integram o Plano Diretor, a Lei do Perímetro Urbana, a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, a Lei do Sistema Viário e a Lei do Sistema Municipal de Mobilidade Urbana, sendo complementares o Código de Obras, o Código de Posturas, o Código do Meio Ambiente, bem como os programas, os planos e os projetos setoriais de saúde, de educação, de habitação, de regularização fundiária, de gestão ambiental, de saneamento básico, de transporte público e de acessibilidade.

No que diz respeito a análise do texto apresentado em relação a Lei n.º 1.963/2006, observa-se:

- a retirada a especificidade da necessidade de autorização legislativa para intervenção em Áreas de Uso Especial de Preservação



localizadas no Centro Urbano (CURB);

- há modificação quanto ao cálculo do coeficiente de aproveitamento no que diz respeito aos elementos que não são considerados;

- há modificação quanto aos elementos excluídos para a apuração da porcentagem da taxa de ocupação;

- há alteração em relação ao cálculo do recuo frontal e demais recuos;

- a altura das edificações passa a ser medida apenas em metros, excluindo-se o limitador de número de pavimentos;

- passa a ser permitida unidade residencial abaixo do nível do meio-fio, desde que para residências unifamiliares;

- a altura para elementos construtivos na divisa passa de 3,50m para 7m;

- reduz o número de vagas de garagens para atividades como indústrias, hospitais, clínicas, policlínicas, supermercados, varejos, atacados, shoppings e similares;

- dispensa das vagas de garagem as unidades comerciais ou de serviços localizadas no Centro Urbano – CURB, quando a área do terreno for inferior a 800m²

- cria a taxa de permeabilidade, que é o percentual mínimo da área do lote que deverá ser mantida permeável e com cobertura vegetal, sendo que os terrenos localizados no Centro Urbano – CURB estão dispensados de tal reserva;

- na Área Central – ACEN, a altura máxima das edificações passa de 18m para 21m;

- na Área de Consolidação Urbana (ACON) e na Área de Expansão Urbana - (AEU), prédios com até 2 pavimentos, a partir do 2º pavimento deverão respeitar os recuos laterais e de fundos de, no mínimo, 2m, passando os prédios com 3 pavimentos ou mais, a partir do 3º pavimento, que respeitar os recuos laterais e de fundos de, no mínimo, 3 metros;



- estipula critérios de intensidade de ocupação para Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);

- quanto ao gabarito das vias: para as ruas, reduz a metragem dos passeios de 3,00m para 2,50m; para as avenidas, reduz a metragem da pista de rolamento, de 7m para 6,50 e do canteiro central de 2m para 1m; estipula medidas para perimetrais, bem como reduz a metragem das vias de ligação de 12m para 11m;

- considera situações consolidadas quanto a divergência das metragens estipuladas para gabarito dos passeios, aqueles anteriores ao ano de 2017, as quais deverão ser comprovadas através de processo administrativo;

- determina que estudos técnicos, projetos de ampliação ou alteração de traçado das vias, bem como a fixação de gabaritos diferenciados depende de aprovação legislativa, retirando a oitiva do Conselho Municipal de Urbanismo e Ambiente – COMUA;

- cria a possibilidade da rede de esgotamento cloacal dos novos loteamentos convergir, alternativamente, para uma estação de tratamento de esgoto, estação de bombeamento coletivo e/ou estação elevatória de esgoto coletiva.

- loteamentos consolidados, onde houver canais e veios d'água já canalizados ou galerias pluviais e cloacais, em caso de novas construções e/ou reformas, deverá ser reservado espaço para acesso e manutenção com largura mínima de 2m; enquanto que nos loteamentos novos deverá ser observada lei municipal a ser editada a partir de estudos técnicos específicos.

- institutos mencionados de Outorga onerosa do direito de construir e alteração de uso; de Transferência do Direito de Construir; de Direito de Preempção; de Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; de Estudo de Impacto de Vizinhança; e de Operações Urbanas Consorciadas precisarão ser regulamentados.

- são revogadas as Leis Municipais n.º 1.963/2006, 2.067/2007,



2.084/2007 e 2.956/2013.

- quanto ao Anexo que define gabaritos diferenciados para algumas ruas, observa-se que as Ruas Imigrantes, João Goulart e Vêneto foram excluídas, há modificação de gabarito de algumas vias que já estavam mencionadas no atual Plano Diretor e Lei n.º 2.084/2007, assim como são incluídas diversas vias.

Observa-se que a análise da proposição se restringe aos aspectos jurídicos, tendo em vista que esta profissional não dispõe de conhecimento técnico quanto aos possíveis impactos a curto e longo prazo advindos das alterações propostas.

Primeiro aspecto a apontar é que ao analisar as normas que integram o Plano Diretor, se observa que a Lei do Sistema Viário, embora mencionada no art. 2º, assim como no art. 57, estando ali definida como sendo “*constituído pelas vias e logradouros existentes e projetados, que compõem a malha por onde circulam os veículos, as pessoas e os animais*”, ainda inexistente. Destarte, necessário que esta norma seja instituída ou então que o traçado/mapa das vias existentes e projetadas esteja anexo ao projeto de lei, passando a compor o Plano Diretor.

Especificamente quanto às vagas de garagem para unidades comerciais ou de serviços localizadas no Centro Urbano – CURB, cuja exceção se encontra disposta no art. 44, §1º, cumpre alertar que o Código de Obras, em seu art. 206, inciso XV, traz exceção semelhante. Porém, na normativa consta que para se enquadrarem na exceção, os lotes, além da metragem quadrada mínima definida, deverão ter a testada menor que 13m. Destarte, conforme Exposição de Motivos, deverá haver alteração do Código de Obras concomitantemente à apreciação desta proposição, a fim de evitar conflitos



entre as normas, especialmente, porque a proposição não faz menção a revogação das leis em contrário.

No que diz respeito às situações consolidadas de passeios públicos com metragem inferior àquela que exige a proposição, o §6º, do art. 56, remete à necessidade de comprovação mediante instauração de projeto administrativo próprio. Entretanto, a interpretação deste dispositivo frente ao disposto na redação do §1º, do art. 57 pode gerar dúvidas, especialmente em relação aos passeios antigos que possuam menos de 2,50m. Razão pela qual, a alteração do §6º, do art.56, através de emenda legislativa, da seguinte forma: “§6º – *Em se tratando de casos já consolidados antes do ano de 2017, os passeios públicos poderão ter dimensões inferiores às referidas no inciso I deste artigo e do §1º, do art. 57, devendo a consolidação ser demonstrada em processo administrativo próprio.*”

Quanto aos institutos apresentados a partir do art. 62, apresentam-se condizentes o Estatuto das Cidades que os instituiu, porém pendem de regulamentação própria para serem, de fato, implementados.

Quanto às normas que são revogadas pelo disposto no art. 106, a Lei n.º 1.963/2006 trata-se do Plano Diretor vigente e a Lei n.º 2.067/2007 trata de exceções quanto a aplicação daquele. A Lei n.º 2.084/2007 regulamenta a aplicação do Plano Diretor ao Distrito de Arcoverde, definindo as áreas pertencentes ao Centro Urbano – CURB, a Área de Consolidação Urbana (ACON) e Área de Expansão Urbana (AEU), bem como estipula metragem mínima diferenciada para padrão dos lotes urbanos. Sob o aspecto desta definição das áreas urbanas, a proposição silencia; e quanto a metragem dos lotes passará a ser aplicado o art. 27, da Lei 1.964/2006.

A Lei n.º 2.956/2013, que também é revogada, define como Zona



Especial de Interesse Social - ZEIS, a área de propriedade do município, situada na Rua Luiza Joana S. Cichelero, Bairro Aparecida, onde está edificado o Ginásio de Esportes da EMEF Aparecida, não havendo na proposição ou na Exposição de Motivos menção à mesma.

Por fim, em relação aos anexos que traçam perfis específicos e diferenciados para algumas vias, pela análise comparativa em relação à norma vigente se verifica a exclusão e alteração da metragem de algumas vias, bem como a inclusão de outras, sobre o que também não há menção na Exposição de Motivos.

No mais, cumpre referir que, tanto para a instituição como para alteração do Plano Diretor, a legislação federal impõe a observação de determinados requisitos, dentre os quais a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos. Segundo consta na Exposição de Motivos, para elaboração da proposição, houve a participação da sociedade através das audiências públicas realizadas, bem como de instituições representativas como APECON, ACI e COMUA, tendo havido o debate técnico. Assim sendo, se verifica o cumprimento das diretrizes legais para este tipo de proposição.

Sendo isso o que havia, firmamos o presente.

Carlos Barbosa, 28 de junho de 2023.



Paula Zanetti Bonacina

Assessora Jurídica

OAB/RS n.º 70.034

