



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul
Fones (51) 3474-1887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



Processo nº 14231/2018

Requerente: Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul

Súmula: Encaminha Mensagem nº 033/18 – *“Insere nova área territorial no Anexo IV, da Tabela 02 – Descrição dos Limites do Zoneamento, Macrozona: ZM, Zona: ZM4; insere novos corredores secundários no Anexo IV, da Tabela 02 – Descrição dos Limites de Zoneamento, Zona: CS; e, revoga a descrição da Zona Mista 1 junto a Zona Rural, do Anexo IV, da Tabela 02 – Descrição dos Limites do Zoneamento, Macrozona: ZM, Zona: ZM1, todas da Lei Municipal nº 2.896, de 11 de novembro de 2006, que institui o Plano Diretor, as Diretrizes, adequando-se ao Estatuto das Cidades e dá outras providências”.*

RELATÓRIO

Trata-se de proposição de origem do Poder Executivo Municipal, protocolada nesta Casa Legislativa através da mensagem nº 033/18, cujo escopo segue devidamente exposto em sua emenda, buscando alterar os zoneamentos e usos permitidos, adequando-se legislação à realidade existente, permitindo a regularização das habitações e desenvolvimento social.

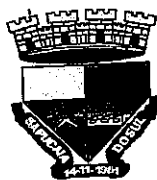
Dito isso, verifica-se que a presente proposição visa mais especificamente a alteração de zoneamento do Bairro Encosta do Morro que atualmente está localizada em Zona Mista Um (ZM1) inserindo-se na área territorial da Zona Mista 4 (ZM4) e Corredores Secundários (CS), visto que a região possui inúmeras residências e empresas consolidadas.

Acompanha o projeto mensagem justificativa, à qual expõe sobre a realização de avaliação pelo CONGEPLAD (fls. 09/11), audiência pública (fls. 12/27), nos exatos termos do art. 60, parágrafo único c/c art. 240, ambos da Lei nº 2.896/2006, com suas atas em anexo.

Breve é o relatório.

PARECER

O projeto em apreço deve ser analisado sob a ótica da sua finalidade declarada, qual seja: *Insere nova área territorial no Anexo IV, da Tabela 02 – Descrição dos Limites do Zoneamento, Macrozona: ZM, Zona: ZM4; insere novos corredores secundários no Anexo IV, da Tabela 02 – Descrição dos Limites de Zoneamento, Zona: CS; e, revoga a*



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul
Fones (51) 3474-1887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



descrição da Zona Mista 1 junto a Zona Rural, do Anexo IV, da Tabela 02 – Descrição dos Limites do Zoneamento, Macrozona: ZM, Zona: ZM1, todas da Lei Municipal nº 2.896, de 11 de novembro de 2006, que ‘institui o Plano Diretor, as Diretrizes, adequando-se ao Estatuto das Cidades e dá outras providências’.

Do quanto declarado, depreende-se que, no que diz respeito às condições em que as construções irregulares virão ser regularizadas, o Poder Executivo apresentou através da Secretaria competente (Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – SMPUH – fl. 09 – memorando interno nº 423/2018), todas as providências necessárias para embasar o pleito em questão, quais sejam: realização de Audiência Pública (com publicações às fls. 06/08), acompanhada da respectiva ata de audiência ora realizada (fls. 12/27). Apresentou também estudo técnico realizado pelo CONGEPLAD (ata de reunião – fls. 10/11), o qual fora aprovado.

Cumpra aqui transcrever dispositivos da Constituição Estadual aplicáveis à espécie:

Art. 176. Os Municípios definirão o planejamento e a ordenação de usos, atividades e funções de interesse local, visando a:

- I - melhorar a qualidade de vida nas cidades;
- II - promover a definição e a realização da função social da propriedade urbana;
- III - promover a ordenação territorial, integrando as diversas atividades e funções urbanas;
- IV - prevenir e corrigir as distorções do crescimento urbano;
- V - promover a recuperação dos bolsões de favelamento, sua integração e articulação com a malha urbana;
- VI - integrar as atividades urbanas e rurais;
- VII - distribuir os benefícios e encargos do processo de desenvolvimento das cidades, inibindo a especulação imobiliária, os vazios urbanos e a excessiva concentração urbana;
- VIII - impedir as agressões ao meio ambiente, estimulando ações preventivas e corretivas;
- IX - promover a integração, racionalização e otimização da infra-estrutura urbana básica, priorizando os aglomerados de maior densidade populacional e as populações de menor renda;
- X - preservar os sítios, as edificações e os monumentos de valor histórico, artístico e cultural;
- XI - promover o desenvolvimento econômico local;
- XII - preservar as zonas de proteção de aeródromos, incluindo-as no planejamento e ordenação referidos no “caput”.
- XIII - promover, em conjunto com o órgão a que se refere o art. 235 desta Constituição, a inclusão social, inclusive a disponibilização de acesso gratuito e livre à Internet.



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul
Fones (51) 3474-1887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



Art. 177. Os planos diretores, obrigatórios para as cidades com população de mais de vinte mil habitantes e para todos os Municípios integrantes da região metropolitana e das aglomerações urbanas, além de contemplar os aspectos de interesse local, de respeitar a vocação ecológica, o meio ambiente e o patrimônio cultural, serão compatibilizados com as diretrizes do planejamento do desenvolvimento regional.

§ 1.º Os demais Municípios deverão elaborar diretrizes gerais de ocupação do território que garantam, através de lei, as funções sociais da cidade e da propriedade, nestas incluídas a vocação ecológica, o meio ambiente e o patrimônio cultural.

§ 2.º A ampliação de áreas urbanas ou de expansão urbana deverá ser acompanhada do respectivo zoneamento de usos e regime urbanístico.

§ 3.º Lei estadual instituirá os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, bem como as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 4.º Todo parcelamento do solo para fins urbanos deverá estar inserido em área urbana ou de expansão urbana definida em lei municipal.

§ 5.º Os Municípios assegurarão a participação das entidades comunitárias legalmente constituídas na definição do plano diretor e das diretrizes gerais de ocupação do território, bem como na elaboração e implementação dos planos, programas e projetos que lhe sejam concernentes.

Da leitura do art. 176 e seguintes da Constituição Estadual, pode-se concluir inequivocamente que o planejamento (que pressupõe a existência de um estudo técnico) é indispensável à validade e legitimidade constitucional das leis relacionadas ao desenvolvimento urbano.

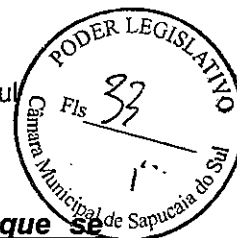
Ademais, consoante se verifica junto ao art. 60, parágrafo único da Lei nº 2.896/2006:

Art. 60 - Quando o limite entre as zonas não for uma via de circulação, estes poderão ser ajustados, verificando em estudos técnico a necessidade de tal procedimento com vistas a obter: melhor precisão, adequação ao sítio onde se propuser a alteração face a ocorrências de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, assim como para adequação às divisas dos imóveis e ao sistema viário.



CÂMARA DE VEREADORES DE SAPUCAIA DO SUL

Av. Assis Brasil, nº51, Centro, CEP 93.220-050 - Sapucaia do Sul - Rio Grande do Sul
Fones (51) 3474-1887 / 3474-1226 - Fax: 3474-1081



Parágrafo Único. Os ajustes de limites, a que se refere o caput deste artigo, serão efetuados por ato do Executivo Municipal, precedido por avaliação do Conselho Gestor do Plano Diretor - CONGEPLAD.

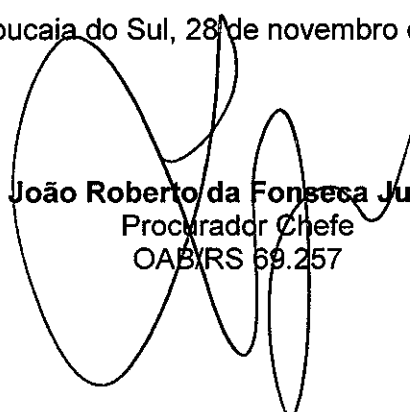
Logo, qualquer regramento que diga respeito ao zoneamento urbano, inclusive suas futuras alterações, deve levar em conta a cidade em sua dimensão integral, de modo que a **existência de estudos técnicos se faz imprescindível, e mais do que isso, como demonstramos, é um requisito constitucional.**

Não menos importante, não só o estudo técnico, mas a participação da comunidade é requisito indispensável em projetos com tal conotação, situação que consta expressamente do art. 177, §5º da CE/RS.

Com as informações que entendemos pertinentes a este momento, deve o processo ser submetido à análise das comissões competentes (Comissão de Legislação e Justiça e Comissão de Serviços Urbanos, Habitação e Segurança) no âmbito deste Poder Legislativo Municipal, para que sejam adotadas as diligências e providências cabíveis.

À consideração superior, e com a aprovação, encaminhe-se o expediente à Diretoria Legislativa para a devida tramitação.

Sapucaia do Sul, 28 de novembro de 2018.


João Roberto da Fonseca Junior
Procurador Chefe
OAB/RS 69.257