PARECER ESPECIAL

Ano 2016

PARECER Nº CM-182/2016
(RI, arts. 97, I, "b", e 200, §1º)

OBJETO

Veto Integral ao Projeto de Lei Ordinária nº CM-077/2015, que dispõe sobre a descaracterização e novo zoneamento dos lotes 143, 175, 190 e 205, da quadra 038, zona 19, situada na Rua Eliza Pinto do Amaral e Rua João Esteves, no bairro Bom Pastor, neste Município.

RELATÓRIO

Nos termos dos art. 97, I, "b" e 200, §1º, do Regimento Interno, foi constituída esta comissão especial para analisar o Veto Total oferecido pelo Sr. Prefeito, ao Projeto de Lei Ordinária nº CM-077/2015, que dispõe sobre a descaracterização e novo zoneamento dos lotes 143, 175, 190 e 205, da quadra 038, zona 19, situada na Rua Eliza Pinto do Amaral e Rua João Esteves, no bairro Bom Pastor, neste Município.

Ressalta-se de início, que a Proposição Legislativa teve regular tramitação nesta Casa e, aprovada em 10 de maio de 2016 e encaminhada em tempo hábil ao Executivo Municipal para a sanção do Sr. Prefeito, em 12 de maio de 2016.

Nos 15 (quinze) dias úteis previstos no art. 51, §1º, da Lei Orgânica, o Prefeito ofereceu o presente **Veto Total** ao Projeto de Lei Ordinária nº CM-077/2015, dele dando conhecimento ao Presidente da Câmara no prazo legal, através de Ofício nº EM-035/2016, datado de 07 de junho de 2016.

DO VETO

Sustenta o Sr. Prefeito Municipal, que o **Veto Total** ao Projeto de Lei Ordinária nº CM-077/2015, impõe-se, por contrariedade ao interesse público.

No caso em tela, há certas nuances que deverão ser analisas mais detidamente, conforme exposto:

Rua São Paulo, 277 – Praça Jovelino Rabelo – Centro – CEP 35.500-006 – Fone (37) 2102-8200 – Fax: 2102-8290
Portal: www.divinopolis.mg.leg.br e-mail: geral@divinopolis.mg.leg.br

Os lotes, cuja descaracterização é objeto do projeto de lei ora vetado, fazem parte do parcelamento “Vila dos Oliveiras” aprovado em 29/09/1936 e, de acordo com o Sistema de Cadastro da Prefeitura, são lotes contíguos sendo que, o lote 143 possui testada para Rua Elisa Pinto do Amaral, os lotes 205 e 190 possuem testada para Rua João Esteves e o lote 175 possui testada para as duas ruas, sendo este o único com cadastro de construção.

Toda a região onde estão localizados - e o entorno delimitado pelas ruas Pitangui, Avenida JK e Anel Rodoviário Tancredo Neves - possui características marcantes e contraditórias, com tendência de ocupação comercial e de serviços em pontos específicos, mas também núcleos com características residenciais, ruas estreitas de pavimentação poliédrica, além de áreas sujeitas a inundações, razões pelas quais eventuais alterações de zoneamento devem ser criteriosa e amplamente avaliadas, analisando todos os aspectos, impactos e consequências urbanísticas gerados por cada parâmetro incluído na classificação.

Impende registrar que, atendendo a solicitação da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, a Diretoria de Políticas de Mobilidade Urbana, da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, desenvolveu estudo técnico visando proposição de novo zoneamento para a região que abrange os bairros Bom Pastor, Industrial, Padre Libério e Vila dos Oliveiras. Tal estudo teve como objetivo análise de áreas com potencial para receber usos com características mais abrangentes, como o exercício de atividades comerciais, de serviços e até mesmo industriais não poluentes.

A quadra de que trata o Projeto de Lei CM-077/2015 está incluída no referido estudo, que foi amplamente discutido pelos técnicos municipais, observando as características e tendências de cada área e concluiu por alterações em vários pontos da região, inclusive na Rua Elisa Pinto do Amaral.

No entanto, a proposta feita em tal estudo para a Quadra 38, da Zona 19, difere do proposto no PL CM 077/2015, que foi considerado, pelos especialistas, como inadequado. A título de informação, esclarecemos que para os lotes voltados para a Rua Eliza Pinto do Amaral os urbanistas municipais propuseram ZC-3 (Zona Comercial 3), mas para as faces voltadas para outras vias, consideraram que não deve haver qualquer alteração, por apresentarem ainda características que não condizem com zoneamento comercial, mais permissivo, devendo permanecer como ZR-1 (zona residencial um). Sendo assim as alterações propostas pelo projeto vetado, de usos mais permissivos, que não condizem com características residenciais, claramente, contrariam o interesse público.

Ressalta o Parecer alhures citado que o estudo técnico de alteração de zoneamento não deve visar atender interesses particulares, mas sim o planejamento para cada região e para a cidade, como um todo, pois quando o zoneamento é alterado sem analisar os impactos da alteração no entorno, rua ou região forma-se uma legislação cada vez mais complexa e abstrata, que acentua as desigualdades sociais e de distribuição de oportunidades imobiliárias existentes na cidade, afetando os interesses da coletividade.

Rua São Paulo, 277 – Praça Jovelino Rabelo – Centro – CEP 35.500-006 – Fone (37) 2102-8200 – Fax: 2102-8290
Portal: www.divinopolis.mg.leg.br e-mail: geral@divinopolis.mg.leg.br

Lembramos que a Lei 2.418/88 de Uso e Ocupação do Solo estabelece para cada zona os seguintes parâmetros:

a) coeficiente de aproveitamento: razão entre a área construída e a área do lote;
b) taxa de ocupação: relação entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.
c) recuo: distância que separa as divisas do lote da projeção horizontal do edifício, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;
d) frente mínima do lote;
e) área mínima do lote;
f) gabarito: indica geralmente a altura máxima permitida dos edifícios, podendo ser indicado pelo número de pavimentos, pela altura em metros ou em proporção à largura do logradouro.

Quando se define um determinado zoneamento, agregado a ele estão todos estes índices e parâmetros estabelecidos. São estes parâmetros que vão definir as características de cada região. O zoneamento é, pois, estabelecido também em função do sistema viário existente ou de planejamento específico para cada região e para a cidade como um todo.

Em vista disso, toda alteração da legislação urbanística exige estudos, pesquisas, planejamento e gerenciamento, onde se observa tudo aquilo que “compõe" a cidade: verticalização, elementos naturais, agentes poluidores, infraestrutura existente, tendências, etc. Acaso não observadas tais premissas certamente advirão consequências danosas aos munícipes.

Por todo o exposto a conclusão do parecer 029-2015, lavrado por técnicos da Diretoria de Políticas de Mobilidade Urbana, foi contrária a alteração de zoneamento de lotes isolados, sem análise dos impactos urbanísticos da mesma, como forma de preservação do interesse da coletividade.

Entendem os técnicos municipais que a alteração proposta pelo projeto de lei CM 077/2015 não é adequada para os lotes analisados por permitir instalação de atividades incompatíveis com as características da área, sendo, pois, flagrantemente contrária ao interesse público.

Noutro norte, informamos que o veto foi apresentado à totalidade da proposição porque, vetado o artigo 1º, seu parágrafo único restaria prejudicado, posto que não faz sentido isoladamente. Ademais, o citado parágrafo faz menção ao decreto 5.296/2004, que regulamenta as leis 10.048 (que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica) e 10.098/2000 (que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida) e é, portanto, de observância obrigatória em todos os municípios brasileiros, independentemente de sua menção em leis municipais.

Rua São Paulo, 277 – Praça Jovelino Rabelo – Centro – CEP 35.500-006 – Fone (37) 2102-8200 – Fax: 2102-8290
Portal: www.divinopolis.mg.leg.br e-mail: geral@divinopolis.mg.leg.br

CONCLUSÃO

Diante do exposto, o Veto Total é sustentado por contrariedade ao interesse público e entendemos que **há razões que justifiquem o referido Veto Total.** Por se tratar de alegações de contrariedade de interesse público, deixamos assim a decisão para ser proferida pelo Soberano Plenário, que certamente haverá de emanar a mais correta deliberação.

É o parecer,

S.M.J.

Divinópolis, 20 de junho de 2016

Edmar Rodrigues
Vereador-Relator

Marquinho Clementino
Vereador-Presidente

Marcos Vinícius Alves da Silva
Vereador-Membro

Rozilene Bárbara Tavares
Consultora Jurídica Especial– OAB: 66.289.

Rua São Paulo, 277 – Praça Jovelino Rabelo – Centro – CEP 35.500-006 – Fone (37) 2102-8200 – Fax: 2102-8290
Portal: www.divinopolis.mg.leg.br e-mail: geral@divinopolis.mg.leg.br