

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade alterar a Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA) –, e alterações posteriores, acrescentando, no art. 49, incisos que tratam do Direito de Preempção, do Direito de Superfície, do Consórcio Imobiliário, do Estudo de Impacto de Vizinhança e da Operação Urbana Consorciada, integrando o rol dos instrumentos de regulação para a intervenção no solo, trazidos pelo Estatuto da Cidade; alterar o Regime Urbanístico da Subunidade 03 da Unidade de Estruturação Urbana 094 da Macrozona 03, identificado no Anexo 1.2 da citada Lei Complementar, atendendo ao princípio da igualdade, que vem contemplado como diretriz geral no art. 2º, inc. XVI, do Estatuto da Cidade.

Sabemos que é necessária a adequação da Lei do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade, mas como isso ainda não ocorreu e existem demandas urgentes, acreditamos que estas revisões são importantes.

A Casa está analisando dois Projetos de Lei Complementar do Executivo, um que institui Operação Urbana Consorciada no Município e outro que institui a Operação Urbana Consorciada Lomba do Pinheiro e, em breve, deverá ser encaminhado pelo Executivo Projeto de Lei que trata do instituto do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

A Subunidade 03, apesar de integrar o Corredor de Centralidade Anita Garibaldi/Nilo Peçanha e não ser caracterizada como uma Área Especial, possui índice de aproveitamento de 0,65, definido pela Lei Complementar nº 434, de 1999, enquanto as Subunidades do seu entorno estão contempladas com os índices de 1,3 e 1,9.

Essa situação, sem qualquer justificativa técnica, configura-se em flagrante equívoco urbanístico que contraria os princípios, as estratégias e as regras consagradas na Lei Complementar nº 434, de 1999, devendo, portanto, ser corrigido.

O Regime Urbanístico da Subunidade 03 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 094 da Macrozona 03, conforme disposto na Lei Complementar nº 434, de 1999, é o seguinte:

- densidade bruta: código 21 = 350 hab/ha;
- atividade: código 05 = mista 02 (usos residenciais, comerciais e de serviços);
- índice de aproveitamento: código 21 = 0,65; e
- volumetria: código 11 = altura máxima de 52,00m; taxa de ocupação de 75%.

As alterações que estão sendo propostas referem-se, especificamente, a:

- densidade: do código 21 = 350 hab/ha para o código 09 = 280 hab/ha; e
- índice de aproveitamento: do código 21 = 0,65 para o código 09 = 1,3.

Para melhorar o nosso entendimento sobre a questão, cabe registrar que a origem do índice de aproveitamento existente advém de lei específica, anterior a 1999, que classificou o imóvel como exclusivo para atividades de comércio e serviços, sendo vedado o uso para fins residenciais. A Lei Complementar n° 434, de 1999, posteriormente, definiu um só índice de aproveitamento para cada imóvel, independente da atividade a ser implantada, ou seja, o índice é igual tanto para o uso residencial, comercial ou de serviço. Nessa nova realidade, parte das Unidades de Estruturação Urbana (UEU) do entorno obtiveram índice de aproveitamento igual a 1,3. Na UEU 072, limdeira à do presente imóvel, e onde está localizado o Bourbon Country, o índice alcança 1,9. Para o imóvel objeto da presente correção, no qual está implantado o Shopping Center Iguatemi, equivocadamente, foi destinado o índice de 0,65 (desenho ilustrativo em anexo). É a única ocorrência deste índice no Modelo Espacial do PDDUA.

A densidade também merece ajuste, visto que a Lei Complementar de 1999 prevê, erroneamente, uma densidade máxima de 350 hab/ha para o índice de aproveitamento de 0,65, enquanto os outros imóveis das UEUs, corretamente, apresentam densidade de 280 hab/ha para índice de aproveitamento de 1,3. Novamente, identificamos, com clareza, a existência de equívocos numéricos que ocorreram na definição do Regime Urbanístico da Subunidade 03 da UEU 094 da Macrozona 03, causando prejuízos ao único imóvel que integra esta Subunidade.

Quanto ao aspecto da legalidade de nossa solicitação de igualdade de tratamento, destacamos alguns comentários, como segue.

De acordo com Toshio Mukai, em O Estatuto da Cidade – Anotações à Lei n° 10.257, de 10 de julho de 2001 (Editora Saraiva – 2ª Edição – 2008):

Finalmente, o mais importante princípio a ser observado pelo plano é o da igualdade, que vem contemplado como diretriz geral no art. 2º, XVI. (pg. 44)

O mais importante princípio a ser observado pelo plano diretor é o da igualdade, pois suas disposições não podem ser arbitrárias, não podem ser ilógicas; as diferenciações possíveis somente poderão ser legítimas se se tratar de situações desiguais e se justificadas plenamente. (pg. 64)

De acordo com José Afonso da Silva, em Direito Urbanístico Brasileiro (Malheiros Editores – 5ª Edição – 2008):

As normas de zoneamento podem ser diferentes – e, em geral, o são – nas diversas zonas, mas devem ser idênticas em zonas da mesma espécie ou dentro da mesma zona, sob pena de quebrar a generalidade que as legitima. (pg. 243)

Por último, ressaltamos que este assunto foi objeto de estudo técnico do Executivo, conforme o processo n° 002.075536.07.2.

Diante das considerações expostas, entendemos como justas e necessárias as alterações contidas no Projeto de Lei Complementar ora apresentado, esperando dos nossos Pares voto favorável à aprovação da matéria.

Sala das Sessões, 28 de agosto de 2008.

VEREADOR DR. GOULART

VEREADOR JOÃO BOSCO VAZ

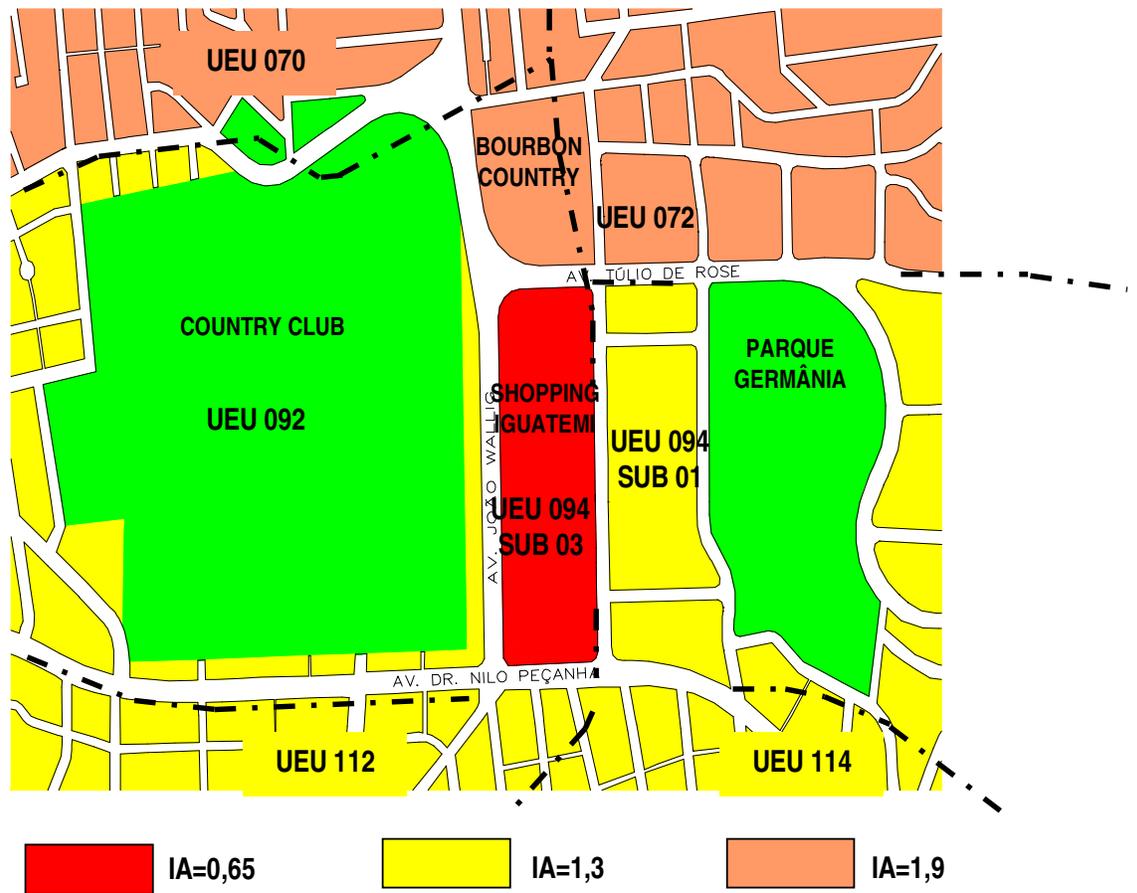
VEREADOR JOÃO CARLOS NEDEL

VEREADOR JOSÉ ISMAEL HEINEN

VEREADOR LUIZ BRAZ

VEREADOR NEREU D'AVILA

ÍNDICES DE APROVEITAMENTO PREVISTOS NA REGIÃO LIMÍTROFE



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Inclui incs. VIII, IX, X, XI e XII no art. 49 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental –, e alterações posteriores, , ampliando o rol de instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade, e altera o Regime Urbanístico da Subunidade 03 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 094 da Macrozona (MZ) 03, constante no Anexo 1.2 dessa Lei Complementar.

Art. 1º Ficam acrescentados, no art. 49 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores, incs. VIII, IX, X, XI e XII, conforme segue:

“Art. 49. ...

...

VIII – Direito de Preempção;

IX – Direito de Superfície;

X – Consórcio Imobiliário;

XI – Estudo de Impacto de Vizinhança; e

XII – Operação Urbana Consorciada.” (NR)

Art. 2º Fica alterado, no Anexo 1.2 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores, o Regime Urbanístico da Subunidade 03 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 094 da Macrozona (MZ) 03, conforme segue:

I – densidade bruta: código 09; e

II – índice de aproveitamento: código 09.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PROC. N° 5271/08
PLCL N° 018/08

/JCO