

**REUNIÃO CONJUNTA
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA
COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS E ORÇAMENTO
COMISSÃO DE URBANISMO, OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E
TRANSPORTE**

Projeto de Lei do Executivo nº 09/2024

Autor: Prefeito Municipal

Assunto: Dispõe sobre zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Colombo e dá outras providências

Relator: Rodrigo Marcel Coradin

PARECER DO RELATOR

Trata-se de projeto de lei nº 09/2024, de autoria do Prefeito Municipal que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Colombo.

O projeto de lei foi protocolado no dia 27/02/2024 e divulgado na Sessão Ordinária do mesmo dia, dispondo sobre o novo zoneamento de uso e ocupação do solo urbano no Município de Colombo.

O projeto está estruturado em 11 (onze) capítulos, detalhadamente expostos no Parecer Jurídico-Legislativo nº 012/2024, e divide o território da área urbana de Colombo em 'zonas' 'setores' e 'eixos', conforme os arts. 5º e 6º do projeto de lei.

Uma característica da presente proposta vem definida no § 2º do art. 5º, reiterada no § 3º e no § 4º do mesmo artigo, firmando que os parâmetros de uso e ocupação dos Eixos e Setores se sobrepõem aos parâmetros das Zonas, ou seja, prepondera a especificação: o uso e ocupação do setor prepondera sobre as normas da Zona, assim como o uso e ocupação do eixo prepondera sobre as normas da zona e do setor. Assim como as Áreas de Interesse Social – AIS se sobrepõem às Zonas de uso e ocupação do solo (art. 23 do projeto).

As Zonas e atividades foram definidas conforme a Zona em que se localizam e estão descritas no Anexo VII, conforme o porte e a aplicação de instrumentos, com as seguintes condições: I- em caso de lote localizado em mais de uma Zona, prevalece aquela definida para a via limítrofe de acesso, cujos índices urbanísticos sejam mais permissivos (com a exceção prevista no § 1º do art. 30); II- nas áreas de Preservação Permanente, todas as Zonas têm sua ocupação restrita ao disposto na legislação ambiental federal, estadual e municipal.

Os usos estão classificados em: a) Adequados (permitidos): atividades compatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente, sem restrições, e que dependem apenas dos alvarás de licença para construção, de obra e de funcionamento; b) Permissíveis: atividades cuja compatibilidade com as finalidades de zona correspondente deverá ser demonstrada segundo os critérios estabelecidos e analisados pelo Poder Público Municipal, o qual poderá exigir medidas mitigadoras e compensatórias, visando diminuir potenciais conflitos com o entorno, ou indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos para a zona; e c) Proibidos: atividades inadequadas que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas, ou incompatíveis com as finalidades das zonas correspondentes.

A proposta dá muito destaque para as Áreas de Interesse Social – AIS, definidas no Anexo III, dividindo-as em Área de Interesse Social 1 (constituídas pelos locais já ocupados por população de baixa renda) e Área de Interesse Social 2 (destinadas à promoção de habitação popular, prioritariamente para população reassentada das áreas de preservação).

As categorias de uso são as clássicas: habitacional, comunitário, comercial e de serviços, industrial e tecnológico, e agropecuário, elencados no art. 28 de projeto.

O art. 62 do projeto de lei assegura o direito adquirido e a segurança jurídica determinando que continuam regidos pela Lei Municipal nº 877/2004, os projetos já licenciados e os projetos em tramitação, protocolados antes da vigência da nova lei, devendo ser observado o prazo de validade do alvará de licença para construção.

A disciplina do solo urbano é o elemento fundamental para definir a competência do direito urbanístico, pois o zoneamento define e estabelece os padrões de organização territorial que compreende a estruturação e organização do espaço do município como um todo em zonas ou áreas conforme suas características físicas, sociais e econômicas, organizando e estruturando as funções, atividades e potencialidades, facilitando o desenvolvimento econômico e social.

A Lei Orgânica de Colombo dispõe no Título V (Da Ordem econômica Social), Capítulo II (Da Política Urbana), arts. 119 a 124, as diretrizes para o parcelamento, uso e ocupação do solo.

A proposta de zoneamento do uso e ocupação do solo apresentada pelo Poder Executivo no Projeto de Lei nº 09/2024, contempla o plexo de instrumentos e ferramentas necessários para o enfrentamento dos conflitos urbanísticos, e tem amparo constitucional e no arcabouço legal antes referido, e atende a revisão prevista no art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade (Lei Nacional nº 10.257/2001).

Como decorrência do art. 182 da Constituição Federal, conclui-se que em matéria urbanística prepondera o interesse do Município e, assim, quer pelo interesse local, quer pela competência para suplementar a legislação federal e estadual, reiteradas na Lei Orgânica no art. 6º, incisos I, II, V, a; art. 12, inciso VII; e artigos 119 a 124, o Município tem competência para deliberar sobre a matéria.

O Chefe do Poder Executivo pode ter a iniciativa do projeto de plano diretor e de suas leis complementares com amparo no art. 33 da Lei Orgânica.

O Poder Executivo encaminhou o presente como projeto de lei ordinária, apesar da mensagem e do texto várias vezes referir a uma lei complementar. A realidade é que a distinção entre lei ordinária e complementar é apenas o quórum de votação. A Lei Orgânica determina no parágrafo único do art. 33 que a matéria de zoneamento seja objeto de lei complementar, e o Regimento Interno da Câmara prescreve no art. 95, inciso I, alínea 'b', que a aprovação das leis complementares ao Plano Diretor ocorra pela maioria absoluta dos Vereadores. Assim, proponho que o projeto tramite como lei ordinária, mas que a aprovação do presente projeto de lei ocorra pelo voto favorável da maioria absoluta dos Vereadores.

Quanto à técnica legislativa, é preciso corrigir a numeração dos capítulos, das seções e dos anexos, e os erros de digitação e omissões que podem ser feitas em fase de redação final, como, por exemplo: o art. 2º (é repetitivo em relação ao art. 1º), art. 4º (numeração dos anexos), art. 6º (repete a regra anterior sobre a preponderância), art. 18 (corrigir o número dos Anexos), art. 21 (redação), art. 22, § 1º (redação meramente narrativa), art. 22, § 1º (redação narrativa), art. 23 (repete a regra da sobreposição das áreas de interesse social).

Desta forma, em conformidade com o que dispõe o Regimento Interno da Câmara Municipal, nos artigos 66 e 70, **manifesto-me favoravelmente** a tramitação do Projeto de Lei do Executivo nº 09/2024, pois, após análise de seu conteúdo, conclui-se que atende os requisitos constitucionais e legais.

Colombo, 19 de abril de 2024.

RODRIGO MARCEL CORADIN
Relator