



0007C7F9A000660027970077FE024DE0

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /2018, de 03/07/2018

"ALTERA A PLANTA DE ZONEAMENTO URBANO DO MAPA Nº 02, PREVISTO NA LEI COMPLEMENTAR Nº 170, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006 E CRIA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS) PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

Art. 1º Esta lei complementar tem por finalidade alterar a Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006, para possibilitar a implantação de parcelamentos de interesse social em glebas lindeiras ao perímetro urbano.

Art. 2º Fica alterada a Planta de Zoneamento Urbano do Mapa nº 02, previsto no artigo 59 da Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006, criando Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), para implantação de parcelamentos do solo de interesse social junto ao Loteamento Jaboticabal, nas glebas de **matrículas nº 59.549**, com **área de 55.000,00m²**; **nº 98.838**, com **área de 30.000,00m²** e **nº 98.289**, com **área de 581.948,00m²**; todas do Registro Geral do Cartório de Registros de Imóveis de Passo Fundo/RS.

Parágrafo único: O mapa anexo é considerado parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 3º Todas as demais exigências da Lei Complementar nº 170/2006 deverão ser observadas.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Passo Fundo 03 de Julho de 2018.

PAULO ROBERTO NECKLE
Líder da Bancada do MDB



0007C7F9A000660027970077FE024DE0

JUSTIFICATIVA:

É notório e preocupante o déficit habitacional em Passo Fundo. Ao mesmo tempo verifica-se a existência de poucas áreas disponíveis para empreendimentos destinados a habitações populares, tendo por consequência um crescente número de invasões e ocupações indevidas e ilegais em nossa cidade. É extremamente inquietante este aspecto em nossa sociedade, sendo necessária que novas áreas para empreendimentos de interesse social sejam disponibilizadas.

A presente proposta de alteração de Zoneamento Urbano do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Passo Fundo - PDDI, instituído pela Lei Complementar nº 170, de 09 de outubro de 2006, consiste na criação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), através de Projeto de Lei Complementar, com objetivo de possibilitar a implantação de projetos habitacionais, nas seguintes glebas: matrícula nº 59.549, com área de 55.000,00 m²; matrícula nº 98.838, com área de 30.000,00 m², ambas de propriedade de Zanatta Imóveis Ltda.; matrícula nº 98.289, com área de 581.948,00m²; de propriedade de André Luciano Anesi, Andréa Pilatti Anesi e José Marcelo Anesi; todas do Registro Geral do Cartório de Registros de Imóveis de Passo Fundo/RS.

O PDDI é o principal instrumento da política de desenvolvimento municipal de Passo Fundo, de observância obrigatória a todos agentes públicos e privados que atuam no município, conforme o estabelecido no artigo 2º da Lei Complementar nº 170/06, atendendo ao disposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e no artigo 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade. São objetivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI, de acordo com o estabelecido no seu artigo 5º:

- I - planejamento estratégico do desenvolvimento sustentável local e regional;
- II - distribuição dos benefícios e ônus decorrentes de obras e serviços, reduzindo as desigualdades sócio-espaciais;
- III - estimular o acesso à propriedade e à habitação, especialmente para a população socialmente vulnerável;
- IV - reduzir as desigualdades através de políticas públicas que minimizem as diferenças sociais;
- V - universalizar a mobilidade territorial e a acessibilidade;
- VI - aumentar a eficiência econômica do município com o fortalecimento das funções de planejamento, regulação, controle e execução de políticas públicas;
- VII - possibilitar a participação e o controle da população nas políticas públicas;
- VIII - melhoria da qualidade de vida da população.

O território municipal está dividido em macrozonas, definidas como porções do território municipal com características homogêneas ou assemelhadas de sítio, de ocupação humana e de situação ambiental, conforme o mapa nº 01 do PDDI.

A Macrozona Urbana, segundo o art.43 do PDDI, caracteriza-se por ser a parcela do espaço municipal com predominância de funções urbanas, sendo definidas a partir de áreas já urbanizadas e das áreas passíveis de serem urbanizadas. Considera-se Zoneamento Urbano a divisão da Macrozona Urbana em áreas de intensidade de ocupação e usos diferenciados, classificadas em:

- I - Áreas de Preservação Ambiental;



0007C7F9A000660027970077FE024DE0

- II - Áreas de Produção Urbana;
- III - Áreas Residenciais;
- IV - Áreas Adensáveis;
- V - Áreas de Usos Especiais;
- VI - Áreas de Recreação e Turismo.

De acordo com o art. 57, do PDDI, as Áreas de Usos Especiais são aquelas que necessitam de regulamentação urbanística diferenciada da zona em que estiver inserida por suas características peculiares, sendo que uma das suas subdivisões são as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Além das áreas de usos especiais definidas no mapa nº 02, outras podem ser definidas por lei, desde que fundamentado o interesse público, dependendo, para a sua validade, de parecer favorável do órgão ou ente responsável pelo planejamento e do conselho municipal pertinente. As zonas especiais de interesse social são as áreas públicas ou privadas destinadas à habitação de interesse social prioritárias para programas habitacionais. (Lei nº 170/2006 - Art. 57, inciso II, parágrafo terceiro).

O PDDI, em seu art. 69, divide as atividades residenciais nos seguintes usos:

R.1 - Residencial Unifamiliar: edificação ou conjunto de edificações que constituem uma única economia residencial;

R.2 - Residencial Multifamiliar Horizontal: conjunto de edificações horizontais unifamiliares agrupadas em um mesmo lote ou gleba, submetidas às exigências quanto ao lote mínimo;

R.3 - Residencial Multifamiliar Vertical: Edificação ou conjunto de edificações verticais que agrupam várias economias residenciais em um mesmo lote ou gleba, submetidas às exigências quanto a Cota Ideal por Dormitório (CID).

R.4 - Habitação de Interesse Social: edificação ou conjunto de edificações residencial voltadas às famílias de baixa renda. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 299/ 2012)

R.5 - Chácara Familiar: edificação ou conjunto de edificações unifamiliar destinada à residência e ao lazer submetidas às exigências quanto ao lote mínimo. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 299/2012)

De acordo com a Lei nº 4.795, de 15 de julho de 2011, a Política Municipal de Habitação de Interesse Social constitui-se no conjunto de ações, processos, dinâmicas e estratégias para a garantia do acesso à terra urbanizada e à moradia para grupos familiares de menor poder aquisitivo, de forma articulada às demais políticas públicas, tendo em vista a promoção do desenvolvimento urbano integrado e a garantia do direito humano à moradia digna e adequada.

A Política Municipal de Habitação de Interesse Social deverá estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis com as diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

No art. 38, do PDDI, a conceituação de Política Municipal de Habitação de Interesse Social é de que esta se configura no conjunto de políticas e ações destinadas à garantia do direito à moradia adequada para a população que vive em condições precárias de habitabilidade, incluindo aquisição, construção, conclusão, reforma de unidades habitacionais, criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social e a implementação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos públicos, complementares aos programas de habitação de interesse social. Em seu parágrafo primeiro e



0007C7F9A000660027970077FE024DE0

respectivos incisos diz que o Município de Passo Fundo promoverá a habitação de interesse social, voltada à parcela da população de maior vulnerabilidade social, especialmente:

I - famílias em situação de miséria, em assentamentos precários, sem quaisquer condições de habitabilidade e de arcar com o ônus financeiro da moradia;

II - famílias com condições de arcar com um ônus financeiro irregular e insuficiente para a moradia, que sem subsídios, somente possibilita assentamentos precários;

III - famílias com condições de arcar com um ônus financeiro regular para a moradia, através de financiamentos com condições especiais.

Assim, se justifica o objetivo já exposto, que é o de possibilitar a implantação de parcelamentos de interesse social, viabilizando a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, mediante a criação de Zona Especial de Interesse Social - ZEIS em consonância com o que determina a legislação municipal e atendendo as exigências da legislação urbanísticas e ambientais de âmbito federal, estadual.

A ZEIS tem como objetivo, incluir no zoneamento da cidade, áreas com padrões específicos de urbanização. O procedimento das ZEIS é a elaboração de planos urbanísticos baseados em normas de uso e ocupação do solo adequadas à escala local, para grupos em desvantagem econômica. A área gravada como ZEIS se torna uma espécie de zona específica e especial, liberada de regras usuais de uso e ocupação do solo e detentora, portanto, de regras especiais.

A criação de Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS é estratégica para potencializar os efeitos do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído através da Lei Federal 11.977, de 07 de julho de 2009, considerando o aumento da demanda por terrenos urbanos e as condições mais favoráveis para a aprovação do instrumento, estabelecidas pelos programas habitacionais. A instituição das ZEIS traz para o poder público a oportunidade de inclusão social da população mais carente nos núcleos urbanos.

De acordo com a Constituição Federal e com o Estatuto da Cidade, cabe aos municípios o protagonismo na aplicação de instrumentos de política urbana que façam cumprir a função social da propriedade e o direito constitucional à moradia digna.

No município de Passo Fundo há precedentes de leis que criaram ZEIS, como por exemplo, a Lei Complementar nº 324, de 10 de setembro de 2012, que criou Zona Especial de Interesse Social para implementação de projetos habitacionais, junto ao Loteamento Leonardo Ilha.

Os empreendimentos objeto desta proposta de alteração do PDDI são parcelamentos do solo de interesse social, atendendo às exigências da legislação urbanísticas e ambientais de âmbito federal, estadual e municipal.

As glebas onde é pretendida a implantação destes empreendimentos estão situadas ao oeste da cidade de Passo Fundo, junto ao perímetro urbano da cidade. As glebas são contíguas ao Bairro Jaboticabal, possuindo fácil acesso, pela Avenida Dona Sirlei por dentro do Bairro e pela Estrada Municipal no sentido ERS-153, proximidades do Cemitério dos Ribeiros, ao Bairro Jaboticabal.

Junto a Estrada Municipal foi implantado um novo loteamento, do outro lado da via, configurando-se um desequilíbrio urbano, pois a divisa através de apenas uma estrada determina possibilidades de aproveitamento completamente díspares. Salientando que as glebas, objeto deste Projeto de Lei, situam-se no vetor de expansão da cidade, não apresentando absolutamente nenhum óbice quanto a possibilidade de urbanização, exceto a legal.

Ademais a via onde localizam-se as áreas em questão foi a pouco asfaltada em grande parte de



0007C7F9A000660027970077FE024DE0

sua extensão frontal, inclusive com a construção de passeio público. É dotada de postes de energia elétrica, rede pluvial, de frente para a escola municipal do bairro, muito próximo a Unidade Básica de Saúde, que está sendo reformada e ampliada e da EMEI Francisco Luiz Bianchini, além de praça, armazém, supermercado e farmácia do Bairro Jaboticabal, portanto já dotada de toda a infraestrutura, não havendo nenhuma necessidade do Poder Público arcar com absolutamente nenhum custo para que novas habitações sejam construídas nas glebas em questão.

A proposta de alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado consiste na ampliação do perímetro da Macrozona Urbana na região oeste da cidade incorporando a gleba objeto desta solicitação.

Propõe-se a classificação no Zoneamento Urbano das áreas transformadas em urbanas por esta alteração como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Atualmente as glebas estão localizadas na Macrozona de Produção Mista, fora do perímetro urbano, mas lindeira com a Macrozona Urbana.

A alteração proposta do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado tem o objetivo de possibilitar a implantação de Parcelamentos de Interesse Social em glebas situadas no limite do perímetro urbano, separadas do mesmo por apenas uma estrada municipal.

Desta forma, este Projeto de Lei visa alcançar predominantemente o aspecto social, e, sua aprovação, a incluirá no perímetro urbano, como Zona Especial de Interesse Social, sendo urbanisticamente adequada, socialmente justa e economicamente viável.

A realização dos empreendimentos proporcionará ofertas de trabalho vinculadas a construção civil para concretização das obras de infraestrutura da urbanização.

Diante do exposto, chega-se a conclusão de que o somatório de vantagens apresentadas é altamente positivo para o desenvolvimento ambiental, urbanístico, social e econômico da cidade de Passo Fundo, como também há de se fazer menção ao conjunto de desvantagens para o proprietário, município e áreas do entorno, no caso de permanecer a situação atual, o que justifica a solicitação de alteração do zoneamento urbano proposta.

As questões municipais têm se tornado cada vez mais complexas, interdependentes e em constante evolução, logo, é exigido do Poder Público uma especial atenção às novas demandas urbanísticas, devendo adequar sua legislação, de modo a atender aos anseios da população.

Passo Fundo 03 de Julho de 2018

PAULO ROBERTO NECKLE
Líder da Bancada do MDB