Câmara Municipal de Domingos Martins
Estado do Espírito Santo
Rua Roberto Carlos Kautsky, n° 401 – Domingos Martins – ES – CEP: 29260-000
Caixa Postal 47 – Telefax: (27)3268-1123 Telefones: (27) 3268-3143/3268-2396
Site: www.camaradomingosmartins.es.gov.br
e-mail: cmdmartins@camaradomingosmartins.es.gov.br

REQUERIMENTO Nº 15/2015

AUTORIA: Ivan Luiz Paganini

DESTINATÁRIO: Exmº Sr. Prefeito – LUIZ CARLOS PREZOTI ROCHA

Requeiro ao Conselho do Plano Diretor Municipal – CPDM, que faça nova avaliação sobre o requerimento de nº 4.871/14, pois o mesmo foi avaliado só no sentido da repristinação das leis apresentadas, ou seja, não avaliando a contextualização de todo o enunciado. Assim, iterando-me com base na Audiência Pública do dia 15/03/14 que enfatiza o objetivo de colher colaborações da população quanto às propostas de alterações do PDM, novamente passo a descrever as referências propostas no referido requerimento:

Quanto à possibilidade de considerar válidas as dimensões propostas nas Leis Municipais citadas, apenas citei o detalhamento das leis quanto à delimitação do perímetro urbano em cada Distrito, que convenhamos, foram drasticamente diminuídos em seu raio de abrangência. Assim, prudentemente, deveriam novamente através de lei municipal definir o perímetro urbano no artigo 12 e anexo I, com base nas leis citadas.

Dos fatos a relatar, após aprovação da Lei Complementar nº 25/2013, em seu artigo 12 e incisos, definidos no Anexo I, desta mesma Lei, dando novas delimitações nos perímetros urbanos, constatou-se que os mesmos foram drasticamente diminuídos em suas áreas de abrangências e de certa forma muito confuso em seu traçado com muito zigue-zague e reentrâncias, o que vem causando transtornos a proprietários de terrenos próximos a estas delimitações e àqueles que queiram construir.

Para tanto, tomemos como base a análise feita pela Dra. Inês Brochado Abreu, especialista em desenvolvimento urbano do Ministério Público (CAOA), que assim descreve: "Observou-se ainda que, conforme relato do setor de geoprocessamento do IJSN, há problemas no traçado dos polígonos dos perímetros urbanos, tais como muitas reentrâncias, a princípio desnecessárias, além de, em algumas situações, haver edificações que ficaram fora da área urbana. (...)"

Como visto, coaduna com o estudo do Dr. Carlos Eugênio do Instituto Jones dos Santos Neves, especialista nesta área que elaborou uma Análise dos Perímetros Urbanos propostos no PDM do Município, o qual enviou-nos suas considerações, "constatado-se que os perímetros urbanos foram drasticamente diminuídos em suas áreas de abrangências e de certa forma muito confuso em seu traçado com muito zigue-zague e reentrâncias", o que vem causando transtornos a proprietários de terrenos próximos a estas delimitações e àqueles que queiram construir. Abordando:

- "Como será o memorial descritivo dos perímetros urbanos, já que todos fazem muito zig-zag? Vai ter memorial descritivo contendo as coordenadas X e Y de todos os pontos, ou será apenas apresentado em forma de mapas do Anexo 01, como descrito no Art. 12 da minuta de lei"?

- "Praticamente todos os perímetros ficaram muito justos sobre as áreas efetivamente urbanizadas, alguns até com partes hoje já ocupadas com essas casas e propriedades fora da área urbana proposta. Não teria sido viável deixar uma folga para uma provável tendência de expansão urbana, desta forma, evitaria um retrabalho em curto espaço de tempo? Ou alguma pesquisa na região justificou isso"?

Segue em anexo, as Análises dos Perímetros Urbanos propostos no PDM de Domingos Martins, elaboradas pelo Dr. Carlos Eugênio, para avaliação dos Conselheiros do PDM. Segue também, as referidas Leis Municipais sobre os Perímetros Urbanos na Sede e Distritos e sobre as Expansões Urbanas.

Quanto as Expansões Urbanas e Áreas Urbanizáveis. Contudo, sob a ótica da Política de Desenvolvimento das Cidades, a área urbanizável é aquela localizada destacadamente (que não está unido ou agrupado, isolado) da **zona urbana**, enquanto que a área de expansão urbana encontra-se contígua (próxima) à **zona urbana**.

Assim, dar-se-á nova redação ao **Artigo 35** - As Zonas de Expansão Urbana – ZEU são áreas localizadas **próximas** do perímetro urbano, que embora ainda não contenham uma completa infraestrutura básica, encontram-se próximas a áreas já infraestruturadas, ou a serviços e equipamentos públicos, possibilitando a expansão e a integração destas áreas a malha urbana consolidada.

Apesar de se falar em zoneamento urbano é correto que a sua ação não deve ser restringir ao perímetro urbano, devendo se projetar para fora dele, cuidando da ordenação de todo o território do Município. Outra não é a lição de Hely Lopes Meirelles (1993), ao discorrer sobre a zona de expansão urbana:

> *"Essas zonas, ainda que na área rural, devem ser desde logo delimitadas pelo Município e submetidas às restrições urbanísticas do Plano Diretor e às normas do Código de Obras para as suas edificações e traçado urbano. Inútil seria aguardar-se a conversão dessas zonas em áreas urbanizadas, para, depois, sujeitá-las aos regulamentos edilícios e às regras urbanísticas que condicionam a formação da cidade. O Município deve orientar e preservar o desenvolvimento de seus aglomerados urbanos a fim de obter no futuro, cidades, vilas e bairros funcionais e humanos, com todos os requisitos que propiciam segurança, estética e conforto aos habitantes. Isto se consegue pela antecipação das exigências urbanísticas para as zonas de expansão urbana, que são as matrizes das futuras cidades".*

Portanto, podemos dizer que o zoneamento terá que necessariamente abranger as zonas urbanizáveis (projetando-se para o futuro) e de expansão urbana, alcançando, sem dúvida, as áreas localizadas na zona rural. A zona de expansão urbana, como sugere seu nome, deve ser tratada pelo planejamento municipal como o vetor da expansão populacional. Sendo, que as propriedades ali localizadas estarão, desde já, sujeitas às limitações do direito de construir, bem como devem cumprir sua função social, regras estabelecidas no Plano Diretor do Município. .

Outro ponto a ser abordado, diz respeito à Seção II - Dos Índices de Controle Urbanístico, art. 77, inciso VII - Os índices urbanísticos para cada Zona urbana estão previstos nas tabelas constantes nos anexos 05 e 06, definidos como se segue: VII - "Gabarito é o número máximo de pavimentos da edificação".

Isto posto, analisamos que o Anexo 05, como citado acima, define o número máximo de pavimentos a ser construído em terrenos localizados, conforme artigo 18 e incisos, no Zoneamento do Município e definido no Anexo 03, ou seja, terrenos localizados nas Ruas do Município. Que assim, estabelece Ruas com 04, 03, e em sua maioria (mais de 90% das Ruas), com 02 pavimentos. Sem atentar-se para o tamanho do terreno, como determina a Lei Orgânica Municipal.

Porém, existe uma grande contradição ao analisarmos a Lei Orgânica do Município, em seu artigo 144, inciso VI. Isto é, "O Plano Diretor deverá dispor, no mínimo, sobre os seguintes aspectos": VI - "Gabarito proporcional ao tamanho do terreno". Como visto, em total desacordo com a nossa Lei Maior Municipal.

Na assertiva do Mestre Diógenes Gasparini: "A lei do Plano Diretor deve ser instituída com estrita observância do processo legislativo municipal, previsto na Lei Orgânica do Município e no Regimento Interno da Câmara de Vereadores, no que respeita à iniciativa, às emendas, ao número de deliberações, à rejeição e ao *quorum* de aprovação". Ou no que aborda a presente **JURISPRUDÊNCIA:**

> **Lei Orgânica Municipal não pode ser modificada por Lei Ordinária, considerando a supremacia jurídica da primeira em relação à segunda**. VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de recurso de apelação, em que são partes MUNICÍPIO DE ARACRUZ. Vitória, 11 de outubro de 2011. PRESIDENTE RELATOR PROCURADOR DE JUSTIÇA (TJES, Classe: Apelação Civel, 6090033470, Relator : ANNIBAL DE REZENDE LIMA, Órgão julgador: PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL , Data de Julgamento: 11/10/2011, Data da Publicação no Diário: 08/11/2011).

Ou até mesmo em decisão do Tribunal de Justiça de MG: É possível ação direta de inconstitucionalidade em face de Lei Municipal que contraria Lei Orgânica? - O tribunal mineiro vem entendendo que lei municipal que contraria lei orgânica é passível de ação de declaração de nulidade.

Portanto, o artigo em comento é passível de nulidade, pois, usa como referência para altura máxima da edificação o zoneamento (ruas), em contradição ao artigo 144, inciso VI da LOM, que enfatiza: altura máxima da edificação, conforme tamanho do terreno!

Sala das Sessões, 13 de abril de 2015.

IVAN LUIZ PAGANINI
Vereador