

MENSAGEM N° 100/13

Barueri, 15 de outubro de 2013.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de remeter a V.Ex^a, para a alta apreciação dessa Egrégia Câmara, o anexo projeto de lei complementar que estabelece normas e diretrizes relativas ao uso, ocupação e o parcelamento do solo, visando ao desenvolvimento com responsabilidade do município.

As disposições legais pertinentes ao planejamento urbano constituem relevantes instrumentos para disciplinar o uso e ocupação do solo, regulamentando e promovendo o desenvolvimento com sustentabilidade, responsabilidade e qualidade.

Com base em tais objetivos é que se estabelecem zonas diferenciadas no Município, permitindo-se em cada qual dessas porções homogêneas a ocupação exclusiva ou predominante, conforme o caso, de moradias, instalações industriais, estabelecimentos comerciais e outras modalidades previstas em lei, sempre levando-se em consideração os critérios urbanísticos que norteiam o crescimento sustentável da Cidade.

As alterações que aqui estão sendo veiculadas, portanto, vão ao encontro das demandas urbanísticas da sociedade, introduzindo no padrão jurídico vigente conceitos e princípios à altura do dinamismo local.

Nessa linha, a adoção da sistemática de Aprovação Simplificada torna efetiva no Município a disposição contida no §4º do art. 181 da Constituição do Estado de São Paulo, que veda ao regramento edilício a exigência, como condição à respectiva autorização administrativa, de apresentação de planta interna para edificações unifamiliares.

De igual relevância é a introdução da Aprovação Eletrônica de Projeto, iniciativa que consta do atual Plano de Metas do Governo e será implantada com vista ao aperfeiçoamento e agilidade dos processos de licenciamento de obras.

O modelo eletrônico deverá garantir maior transparência aos expedientes, diminuindo os passos burocráticos e otimizando o sistema de aprovação como um todo.

Mas a propositura vai ainda muito além do mero aperfeiçoamento de trâmites internos. Por conta dos notórios transtornos causados pela execução das obras de maior volume, assim entendidas aquelas que demandam tráfego intenso de caminhões e aporte constante de carga e material pesado, será exigido de ora em diante que os executores desse tipo de empreendimento apresentem previamente um Plano de Contingência de Obras.

Nesse Plano deverá ser formulado um roteiro contendo os horários de circulação dos veículos, controle de ruídos, segurança e início das obras, bem como o compromisso expresso de que ao final das obras os responsáveis promoverão as intervenções que se mostrarem necessárias à restituição das vias públicas em seu estado original, caso tenham sido danificadas ao longo da construção.

E como as questões ligadas ao trânsito alcançaram um nível altamente prioritário na gestão em curso, entendeu-se que estava na hora de se incluir na legislação urbanística conceitos normativos imbuídos de um viés notadamente progressista.

São exemplos dessas diretrizes contemporâneas de uma cidade em permanente transformação o Pólo Gerador de Tráfego (PGT), o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e o Instituto da Contrapartida.

Pólos Geradores de Tráfego são aqueles empreendimentos que por sua natureza atraem grande quantidade de pessoas, veículos e cargas em geral. É o caso dos shoppings centers, torres comerciais, templos religiosos, escolas, hospitais e instalações congêneres, todas potencialmente capazes de causar alta concentração humana e intenso deslocamento de meios de transporte.

A identificação e mapeamento criterioso de todos esses pontos de maneira a permitir sua inserção num contexto macro, submetendo-os ao crivo institucional das políticas públicas de desenvolvimento urbano é medida hoje entendida imprescindível ao ordenamento da planta viária local.

Ao abordar essa questão, o projeto em apreço caminha exatamente na mesma direção em que seguem atualmente as metrópoles verdadeiramente comprometidas com a qualidade de vida de seus cidadãos.

Por outro lado, uma vez objetivamente identificado o empreendimento do qual decorra sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, dele será exigido que produza o mencionado Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Esse Relatório, que sintetiza os estudos de impacto de vizinhança, em linhas gerais, é um documento técnico elaborado de maneira a prever a repercussão que a atividade a ser instalada deverá causar no respectivo entorno, dimensionando fundamentadamente o impacto sobre a morfologia natural ou edificada das imediações.

À toda evidência, já não é mais concebível a idéia segundo a qual um empreendedor possa levar adiante seus projetos em detrimento imediato da área de vizinhança, agindo como se todas as seriíssimas consequências desse comportamento representassem ônus a ser suportado indistintamente por toda a coletividade.

Naturalmente que a Cidade de Barueri, mais do que nunca, está de portas abertas e preparada para receber todos os projetos de grande ou pequeno porte que nela queiram se instalar.

Mas é de se ressaltar que existe agora um novo paradigma no trato dessa tão relevante matéria, cujo implemento vai acabar por demonstrar que os ganhos serão exponencialmente maiores do que os encargos a serem eventualmente absorvidos pelos agentes empreendedores.

Assim, ao estabelecer o Instituto da Contrapartida, a legislação busca alcançar um meio justo e equilibrado de minimizar os impactos negativos gerados pela intervenção no espaço urbano, de forma a garantir que a propriedade cumpra sua função social, tal como disposto no §2º, do art. 182 da Constituição Federal.

Merece ser destacado, neste ponto, que não se trata, em absoluto, da imposição de um mero encargo financeiro a ser suportado pelo particular, como se fosse uma penalização pecuniária pelo fato exclusivo de construir.

A Contrapartida, a depender do caso concreto, poderá implicar a execução de obras tais como a ampliação da malha viária, a implantação de semáforos inteligentes e equipamentos comunitários, a ampliação da infraestrutura e ainda outras alternativas acessórias ao eventual pagamento em pecúnia.

Da mesma forma, poderá ser exigida a contrapartida diferenciada para os imóveis sem habite-se, na data da publicação desta lei complementar, respeitando-se, sempre, as ações já realizadas espontaneamente pelos empreendedores e Termos de Ajustamento de Conduta (TAC), de acordo com o impacto do empreendimento.

Com isto, fica evidenciado o entendimento segundo o qual a cidade é um organismo coeso e dinâmico, que não pode ser vivenciada de modo isolado ou inconsequente pela coletividade, sob pena de restarem totalmente inviabilizadas suas mais legítimas e relevantes aspirações socioeconômicas.

A propositura altera, ainda, setores de Uso constantes da Tabela IX do Anexo VII, da Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009, passando a considerá-los de Uso Predominantemente Comercial e Residencial.

Nessa senda, vale ressaltar a instituição do “Eixo de Desenvolvimento do Araguaia”, constituído pelos lotes com frente para o trecho da Alameda Araguaia delimitado no art. 39, lotes estes sujeitos aos mesmos índices do Setor A-22/SUD.

Aos projetos em fase de aprovação localizados no eixo e no Setor A-22 é facultada a migração para o uso misto, na forma do §2º do art. 39.

Por fim, o Projeto de Lei Complementar ora submetido à douta deliberação dessa Casa de Leis trata da regularização de edificações, usos e ocupações do solo já existentes, incluindo a regularização de Interesse Específico não enquadrado como de Interesse Social e que estejam, na data a publicação desta lei, em desconformidade com a legislação anterior e do Código de Edificações do Município.

A propositura, conforme dito ao início é antes um marco divisório no arcabouço jurídico que disciplina o uso e ocupação do solo urbano, não havendo dúvida de que a partir de sua efetividade os resultados daí advindos certamente deverão beneficiar enormemente o Município.

A medida é de caráter urgente, razão pela qual solicito seja dada a ela o tratamento a que faz alusão o art. 61, § 1º da Lei Orgânica do Município.

Valho-me do ensejo para saudar cordialmente Vossa Excelência e seus Nobres Pares, reiterando meus protestos de apreço e distinta consideração.



GILBERTO MACEDO GIL ARANTES
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
FRANCISCO DOS REIS VILELA
Presidente da Câmara Municipal de
BARUERI