



MENSAGEM N° 60/2019

Barueri, 18 de novembro de 2019.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de remeter a Vossa Excelência, para a alta apreciação dessa Egrégia Câmara, o anexo projeto de lei complementar que estabelece normas e restrições para o uso, ocupação e parcelamento do solo e demais providências complementares ao plano diretor de Barueri, conforme instituído pela Lei Complementar nº 150, de 10 de dezembro de 2004.

A Lei de Zoneamento é utilizada como tradicional instrumento de planejamento urbano, servindo ao relevante propósito de disciplinar o uso e ocupação do solo, restringindo ou delimitando de forma sempre objetiva o tipo de estrutura a ser construída em determinado local, bem como igualmente estabelecendo as finalidades intrínsecas e a preservação de uma estética que esteja em harmonia com a ordenação espacial da cidade.

Com base em tais objetivos é que se delimitam zonas diferenciadas no Município, permitindo-se em cada qual dessas porções geograficamente definidas a ocupação exclusiva, conforme o caso, de moradias residenciais, instalações industriais, estabelecimentos comerciais, zonas mistas 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.

Em meio aos distintos mecanismos que constam na Lei de Zoneamento voltados ao propósito de assegurar a efetividade de políticas públicas que visam implementar o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental figura a “Concessão Urbanística”, cuja finalidade é permitir a delegação mediante licitação, a uma empresa isoladamente, ou a um conjunto de empresas, reunidas em consórcio, da realização de obras de



urbanização ou de reurbanização no território do Município, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações com vista justamente à implantação das diretrizes do referido Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

Nessa sistemática, a empresa concessionária obterá sua remuneração mediante o recebimento de certidão de outorga onerosa do potencial construtivo adicional ou mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

Para melhor identificação das prioridades e potenciais próprios de cada qual dos agrupamentos de bairros da localidade o território do Município foi dividido em 4 regiões, denominadas Macrozonas, conforme o disposto no Plano Diretor Municipal, tendo sido também elas subdivididas em: “Zona Urbana de Controle” (ZUC), que é aquela onde a atividade urbana deve receber todo o equipamento e atividade de política pública municipal, devendo, no entanto, o processo de ocupação, ficar restrito ao seu atual perímetro, podendo o Poder Público, baseado em lei municipal, autorizar a transferência do direito de construir; “Zonas destinadas a Projetos Especiais de Integração” (ZPEI), aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental; “Zonas com Predominantes Características Ambientais” (ZPA), onde a condição ambiental predomina sobre o processo de ocupação devendo, dessa maneira, receber tratamento específico sobre o ponto de vista da aprovação de projetos, tanto econômicos quanto urbanísticos, dando-se preferência àqueles de menor impacto ecológico e ambiental; e ainda as “Zonas Urbanas a Qualificar” (ZUQs), aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas.



Vale a pena ressaltar, também pela importância, a previsão legal pertinente à adoção de medidas mitigadoras e compensatórias de tráfego, assim qualificadas como toda e qualquer intervenção destinada a reduzir o impacto sobre o trânsito de uma determinada região, acrescido em decorrência da instalação de atividade econômica e/ou institucional ou da implantação de empreendimento enquadrado como Polo Gerador de Tráfego (PGT).

Caso necessário e mediante justificativa técnica, a Secretaria de Planejamento e Urbanismo poderá exigir do empreendedor número de vagas de estacionamento, carga e descarga ou embarque e desembarque em quantidade superior ao estabelecido na presente Lei de Zoneamento, sempre com vista a fazer valer a mitigação do eventual impacto excessivo no sistema viário adjacente ao empreendimento.

De igual relevância é o “Instituto da Contrapartida”, qual seja o conjunto de ações necessárias à compensação mitigatória dos impactos dos empreendimentos ou atividades conforme textualmente definidos nos artigos 84, 99 e 101 da presente propositura.

A teor da dicção legal, uma vez comprovada a necessidade da Contrapartida, ela deverá ser cumprida pelo proprietário/empreendedor em execução de obras ou serviços necessários à compensação mitigatória do empreendimento, ou seu equivalente em pecúnia.

Naturalmente que o Poder Público não pretende se impor como um obstáculo ao crescimento da Cidade, muito pelo contrário disso.

Interessa à Administração o progresso e o avanço das potencialidades urbanísticas que já se tornaram marca conhecida do Município de Barueri.

De outra parte, no entanto, seria extremamente deletério ao bem comum da própria população uma atitude meramente passiva do gestor público frente ao crescimento desordenado da estrutura urbana, sem o respectivo acompanhamento das intervenções imprescindíveis à adequação e mesmo suavização desse crescimento no tocante aos impactos dele decorrentes na malha viária e nos espaços de uso comum.



Vale anotar que a Contrapartida já estava prevista no ordenamento jurídico local, mas abrigada sob a tutela de um decreto.

Agora, porém, esse Instituto ganha os contornos oficiais reservados a uma lei complementar, ficando com isto demonstrado que a Administração tenciona levar a serio e a bom termo todos os instrumentos legais de que dispõe para colocar o Município de Barueri à altura dos grandes e complexos desafios tanto contemporâneos quanto futuros.

No mais, a Lei de Zoneamento ora submetida à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara reproduz sem grandes alterações as previsões atualmente em vigor no que diz respeito às diretrizes de uso e ocupação do solo.

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.


RUBENS FURLAN
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
FÁBIO LUIZ DA SILVA RHORMENS
Presidente da Câmara Municipal de
Barueri