PROJETO DE LEI Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXX DE 2022.

 “Regulamenta os arts. 154 e 249 da Lei 5961 de 11 de dezembro de 2015 que institui o Plano Diretor Urbano Ambiental de Canoas, dispõe sobre o desenvolvimento urbano do Município e dá outras providências.”

Art. 1º Na implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados à Habitação de Interesse Social (HIS), executados pelo Poder Público ou com sua interveniência, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), poderão ser aplicados parâmetros urbanísticos diferenciados.

 Art. 2º No parcelamento do solo em ZEIS III serão aplicados os parâmetros urbanísticos a seguir:

I – lotes com testada mínima de 5,00m lotes de meio de quadra, 7,50 para lotes de esquina e área mínima de 125,00m²;

II - vias de acesso aos lotes dentro do quarteirão estruturador com gabarito de 9.00m, garantindo passeios com largura mínima de 1,50m e leito carroçável mínimo de 6,00m.

Parágrafo único: No caso específico de gleba de propriedade do município, enquadrar-se concomitantemente em ZEIS I e ZEIS III será permitida a implantação de loteamento popular na área classificada como ZEIS III e processo de regularização fundiária na ZEIS I de forma simultânea. O registro do loteamento popular não ficará vinculado à finalização do processo de regularização fundiária, podendo os dois processos ocorrerem de forma paralela.

 Art. 3º Nos projetos de parcelamento do solo de interesse social executados em áreas públicas, pelo Poder Público ou com sua interveniência, será admitida a urbanização progressiva do empreendimento.

§1º A urbanização progressiva será compreendida como implantação gradativa da infraestrutura urbana, nos moldes do §6º do art. 2º da Lei Federal 6.766 de 19 Dezembro de 1979, devendo garantir sua implantação completa em etapas sucessivas.

§2º A urbanização progressiva deverá garantir a qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento e do entorno, bem como a manutenção permanente da infraestrutura progressivamente instalada.

§3º Para os casos previstos no caput e que estejam total ou parcialmente inseridos em ZEIS III, será considerado também urbanização progressiva, o parcelamento de gleba com área e/ou testada superior ao quarteirão estruturador, com o objeto de destacar-lhe parte, desde que as parcelas destacadas atendam às dimensões mínimas previstas no inciso I do Art. 2º desta Lei, façam frente para logradouro público oficial implantado, dotado da infraestrutura mínima regulamentada no §1º deste artigo e estejam vinculadas a projeto de loteamento de forma simultânea.

§4º Para aplicação da urbanização progressiva deverá ser apresentado EVU ou EIV e demais estudos que se façam necessários para comprovar a viabilidade da proposta, com deliberação e aprovação da CCU.

Art. 4º Nas Zeis I e II, poderá o Município fazer o ajuste do Projeto urbanístico já aprovado e registrado, para readequar o Sistema Viário, a partir de EVU a ser aprovado pela Câmara de Regularização Fundiária e CCU.

 Art. 5º Serão admitidas as atividades de serviço e comércio varejista, de caráter local, complementar à atividade residencial, nos casos previstos nesta lei, em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS I, II e III, obedecidos os seguintes critérios:

I – serviço de baixo impacto ambiental;

II – comércio varejista de baixo e médio impacto ambiental;

III – de pequeno porte (pq);

IV – atividades de serviços e comércio varejista que não exijam Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU ou Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigos 190, 191, 192 e 193 da Lei nº 5.961 de 11 de dezembro de 2015, ressalvado o disposto no §3º deste artigo.

§1º Nas ZEIS I e II as atividades de serviço e comércio varejista poderão ser desenvolvidas somente dentro do lote do beneficiário de uso residencial, admitindo-se, portanto, o uso misto, explorado pelo beneficiário ou por membro do núcleo familiar, em conformidade com a Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

§2º Nas ZEIS III, além do previsto no parágrafo antecedente, as atividades de comércio e serviços são permitidas nos lotes com tal destinação, conforme estabelecido no projeto urbanístico aprovado.

§3º A critério da CCU, em parecer fundamentado e justificado o interesse público, as áreas destinadas a equipamentos comunitários, integrantes dos loteamentos populares, poderão ter parte de sua área destinada à implantação de atividades inerentes às necessidades de subsistência dos moradores, como por exemplo, cooperativas de reciclagem. A implantação de atividades que não se enquadrem nos incisos deste artigo será admitida somente nas áreas públicas, mediante apresentação de EVU ou EIV e demais estudos que se façam necessários para comprovar a viabilidade da proposta, demonstrando a preservação da qualidade de vida dos moradores, a qualidade ambiental do empreendimento e do entorno.

Art. 6º Revoga o decreto 50, de 15 de junho de 2020 e demais disposições em contrário.

Art. 7º Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação.

MUNICÍPIO DE CANOAS, em \_\_\_\_ de \_\_\_ de dois mil e vinte e dois (\_\_.\_\_.2022).

Nedy de Vargas Marques

Prefeito Municipal em exercício

JUSTIFICATIVA

O projeto de Lei tem como objeto regulamentar os parâmetros urbanísticos diferenciados, bem como as normas próprias de uso e ocupação do solo, aplicáveis em ZEIS, previstas em dispositivos contidos nos Arts 91, 92, 154 e 249 da Lei nº 5.961, de 11 de dezembro de 2015 (PDUA).

Considerando que, conforme definição encontrada no Art. 154 do PDUA, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas destinadas à produção e à manutenção de HIS (Habitação de Interesse Social) e foram classificadas em 3 categorias, definidas no seguintes termos:

I - ZEIS I: loteamentos irregulares ou clandestinos e assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas, em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, e a manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local, aplicando-se, nestas áreas, dentre outros instrumentos, a regularização fundiária, a concessão do direito real de uso, contrato de compra e venda, concessão de uso especial para fins de moradia;

II - ZEIS II: loteamentos irregulares ou clandestinos e assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas privadas em que haja interesse público em promover à recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, a manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local aplicando-se, nestas áreas, dentre outros instrumentos, o usucapião especial de imóvel urbano, nos termos da legislação vigente;

III - ZEIS III: imóveis vazios, não-edificados ou subutilizados, localizados na Zona de Urbanização Prioritária, que venham a ser destinados a reassentamentos e implantação de HIS com interveniência do Poder Público;

Considerando a Política Municipal de Habitação prevista no Art. 91 e a Política de Habitação de Interesse Social prevista no Art. 92 da Lei nº 5.961, de 11 de dezembro de 2015, que têm entre seus objetivos:

Promover a ocupação do território urbano de forma harmônica, com áreas diversificadas e integradas ao ambiente natural;

Viabilizar a produção de lotes urbanizados e de novas moradias, com vistas à redução do déficit habitacional;

Promover a regularização fundiária e o reassentamento de famílias em áreas de risco;

Democratizar o acesso à terra e ampliar a oferta de moradias para população de baixa renda;

Promover o cumprimento da função social da terra urbana, respeitando o meio-ambiente;

Promover a produção habitacional para população de baixa renda em áreas com infraestrutura adequada;

E dar continuidade ao processo de simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas para edificações, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades de moradia, sem prejuízo das condições de habitabilidade e ao meio ambiente;

Considerando que o Art. 249 da Lei nº 5.961, de 11 de dezembro de 2015 prevê a possibilidade de regulamentação específica para parcelamento do solo em áreas gravadas como ZEIS;

Por oportuno, a regulamentação proposta neste projeto de Lei visa dar maior aplicabilidade e instrumentos de gestão, com o intuito de viabilizar o cumprimento de objetivos previstos em programas essenciais ao desenvolvimento urbano equilibrado e contribuir para a efetivação de um acesso mais equitativo à terra e à moradia para as populações economicamente vulneráveis da sociedade.