

VOTO VISTA PGM

Processo digital nº 8067129318 - Projeto Inicial de Construção – Empreendimento de Impacto

1. Relato do caso

O presente processo refere-se à solicitação de aprovação do Projeto Inicial de um conjunto habitacional situado no Lote 17-B, na Avenida da Recuperação no Bairro da Guabiraba, nesta cidade e está submetido ao presente conselho por se tratar de empreendimento de impacto, nos termos do artigo 62, § 1º da Lei Municipal nº 16.176/96.

O terreno onde se situa o empreendimento, lote 17B da Avenida da Recuperação, localiza-se no Bairro da Guabiraba, na Zona Noroeste da cidade, e na Região Político-Administrativa – RPA 3, possuindo as seguintes confrontações: pela frente com a Avenida da Recuperação, pela lateral esquerda com lote 17C da Avenida da Recuperação, pela lateral direita limitando-se com imóvel nº 6135 da Avenida da Recuperação e pelos fundos com imóvel não identificado.

O tipo de ocupação proposto para a área, atende aos objetivos previstos para a zona em que se situa, de acordo com o plano diretor atualmente em vigor:

Art. 97. As Zonas de Ambiente Construído apresentam objetivos específicos por zona, discriminados a seguir:

I - Zona de Ambiente Construído de Ocupação Restrita - ZAC Restrita:

- a) definir política específica que contemple o desadensamento, o reassentamento, o reflorestamento, a mobilidade, a acessibilidade, a segurança físico-social e a valorização da paisagem;*
- b) estimular a consolidação de tipologias habitacionais específicas para a geomorfologia da área, garantindo o direito à moradia digna;*
- c) promover a regularização fundiária;*
- d) implantar mecanismos de combate à retenção imobiliária;*
- e) estimular a habitação de interesse social;*

- f) dinamizar as atividades de comércio e serviços locais, incluindo-as nos mecanismos de incentivos econômicos existentes;*
- g) eliminar a situação de risco das áreas de urbanização precária, especialmente as sujeitas a desmoronamentos e alagamentos, promovendo obras de contenção e reassentamento, quando necessários;*
- h) implantar espaços e equipamentos públicos, voltados à inclusão para o trabalho, esporte, cultura e lazer;*
- i) promover ações de educação ambiental, voltadas para a recuperação, proteção, conservação e preservação do ambiente urbano;*
- j) priorizar investimentos para a melhoria da infra-estrutura, principalmente saneamento ambiental;*
- k) exigir a apresentação de laudo geológico e geotécnico do terreno, quando do parcelamento de glebas em áreas de morros e áreas de risco; e*
- l) delimitar as áreas de encosta, passíveis de serem edificadas, em observância ao Plano Preventivo de Defesa Civil.*

Ainda no início da análise pelos órgãos do Município, o ICPS – Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, no bojo da Orientação Prévia de Empreendimento de Impacto – OPEI, apontou a necessidade de fundamentação quanto à exigência de loteamento do terreno onde se pretende construir, pronunciando-se nos seguintes termos:

“3.1. O artº 8º da Lei nº16.286/1997 dispõe que "será exigido loteamento de áreas de terrenos superiores a 6,25ha, quando destinadas a edificações para uso habitacional ou misto". Solicitamos [ao requerente] apresentar os esclarecimentos quanto ao não atendimento deste dispositivo, ao órgão responsável pelo licenciamento urbanístico para posicionamento que, caso considere necessário, submeterá a parecer do jurídico, quando da aprovação do projeto”

A DILURB, por sua vez, respondendo a questionamento no mesmo sentido do técnico analista, entendeu dispensável o loteamento nos seguintes termos:

“Em resposta ao questionamento do técnico analista em relação à aplicabilidade do Art. 8º da Lei nº 16.286/97, temos a considerar que, no caso específico, a gleba apresenta um relevo bastante acidentado, em sua maioria com declividades superiores a 30%, impossibilitando o parcelamento (loteamento) exigido pela legislação. Em contrapartida, a área edificável da gleba é inferior a 6,25ha e o conjunto habitacional proposto ocupa um percentual pequeno em relação à totalidade da gleba, destinando o restante da mesma à área de solo natural” (grifamos).

Contudo, não obstante ser a DILURB o órgão competente para decidir em análise superior sobre as questões de licenciamento, a dúvida envolve questões de ordem jurídica, cuja análise compete à Procuradoria do Município e que requerem, no presente caso, uma atenção especial.

Pois bem, em análise estritamente jurídica, ao menos em tese, seria possível a aprovação de loteamento em áreas com declividade superior a 35%, desde que realizadas obras destinadas a correção do terreno ou atendidas as exigências do órgão competente (artigo 3º, III da Lei Nacional nº 6.766/79 c/c artigo 4º, parágrafo único da Lei Municipal nº 16.286/97). Por outro lado, a proibição de loteamento em áreas de risco geológico visa justamente prevenir ocupações de risco, de modo que, simplesmente dispensar o loteamento e, ao mesmo tempo, permitir a ocupação do terreno (em sua maioria de risco), fora do procedimento do loteamento, não pareceu ser suficiente para embasar juridicamente o processo. Por essa razão decidiu a PGM pelo pedido de vistas, optando pelo amadurecimento da questão, à luz das discussões ocorridas na última reunião.

É o que nos parece importante relatar.

2. Voto

Após a análise mais acurada dos pronunciamentos técnicos constantes do

processo, especialmente das Orientações Prévias de Empreendimento de Impacto – OPEI, bem como do Memorial de Impacto apresentado pela requerente, chegamos a conclusão de que é possível a aprovação do projeto, nos termos que serão esclarecidos a seguir.

Isso porque, após conversas com os setores de licenciamento e, especialmente, diante da verificação da situação peculiar do terreno, concluímos que se trata realmente de área com característica muito peculiar, onde se tem claramente uma pequena poção edificável, cercada por área de significativa declividade e coberta de vegetação, cuja situação não parece ser, de fato, reversível, área essa que, segundo o parecer elaborado pela DILURB “será destinada a solo natural”.

Nesse sentido, veja-se a figura a seguir, extraída do OPEI:

Dessa forma, a exigência de loteamento parece, de fato, dispensável.

Não obstante, cuidamos de verificar se haveria algum prejuízo para o Município diante da inexistência do procedimento, sendo importante destacar três pontos principais, levados em consideração pela legislação para que se implante esse tipo específico de parcelamento: a) oferta de sistema viário; b) percentual de área verde e c) área destinada a equipamentos comunitários (artigos 11 e 12, da Lei Municipal nº 16.286/97).

1) Sistema Viário:

Conforme se verifica da localização do terreno, a questão da permeabilidade viária não parece comprometida, justamente em face de sua característica peculiar, uma vez que não apresenta ocupação urbana na sua parte posterior que justifique a previsão de um viário mais robusto. Essa questão não passou despercebida do processo de licenciamento, de modo que tanto o ICPS (na OPEI) quanto a DILURB abordaram especificamente o presente tópico, fazendo uma série de exigências que devem ser cumpridas pelo empreendedor e, observadas estas, o sistema viário apresentado foi considerado adequado, havendo, ainda, manifestação favorável da CTTU.

2) Área Verde:

Por outro lado, a área verde que será mantida no terreno, conforme esclarecido no Parecer da DILURB, possui dimensão muito superior ao percentual exigido pela legislação, não parecendo haver qualquer prejuízo para a cidade nesse particular. Ressalte-se que o empreendimento deve cumprir todas as exigências para o licenciamento ambiental, independentemente dessa análise urbanística, não havendo, até o momento, qualquer oposição à sua instalação por parte dos órgãos ambientais municipais competentes.

3) Equipamentos Comunitários

Apenas em relação aos equipamentos comunitários é que não nos parece haver oferta suficiente que justifique a sua dispensa por parte do Município. Nesse sentido, destacamos o seguinte trecho do OPEI:

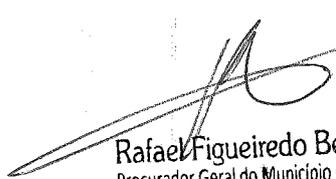
“Próximo ao empreendimento também encontramos duas áreas de assentamento habitacional consolidado, de população de baixa

renda , carente de infra estrutura básica e equipamentos públicos, caracterizada por edificações de até dois pavimentos, de ocupação irregular, predominantemente residencial, sendo observados a utilização também do uso misto com o comércio no térreo e a habitação no pavimento superior”.

“O empreendimento está localizado em uma área remota com atendimento precário de transporte coletivo, na Avenida da Recuperação – BR-101, onde se apresentam boas condições de circulação viária no pico manhã e condições moderadas no pico tarde. Trata-se de uma área desconectada do tecido urbano e carente de serviços básicos e de abastecimento à população”.

Por essa razão é que propomos, como medida mitigadora e com fundamento no artigo 62 da Lei Municipal nº 16.176/96 c/c artigo 89, XIII, § 1º do Plano Diretor atualmente em vigor, revisto pela Lei Municipal nº 17.511/2008, a oferta pelo empreendedor de 5% (cinco por cento) de sua área edificável para a implantação de equipamentos comunitários, que minimizem a carência de tais comodidades na área do empreendimento.

É o nosso voto vista.



Rafael Figueiredo Bezerra
Procurador Geral do Município do Recife
Mat. 103.336-0