PUBLICADO DOC 15/12/2011, pág. 84

JUSTIFICATIVA
PL 616/2011

A presente proposta de lei visa possibilitar o remembramento de lotes localizados em zona exclusivamente residencial, integrantes de zonas de centralidade linear I e II, para fins exclusivamente residenciais.
A atual impossibilidade de remembramento de lotes naquela condição decorre de disposição contida no inciso I do parágrafo 4ºartigo 108 do Plano Regional Estratégico que visava proteger as zonas exclusivamente residenciais de descaracterização advinda da aplicação das zonas de centralidade linear lindeiras à (ZCLz-I e ZCLz-II) ZER, as quais são admitidos alguns usos diferentes do exclusivamente residencial:
"Art. 108....
§ 4º Nas zonas ZCLz-I, ZCLz-II e ZCLp, lindeiras às zonas de uso ZER, aplicam-se as seguintes disposições, para lotes que fazem divisa com ZER:
I - não é permitido o remembramento dos lotes integrantes das zonas de centralidade ZCL - com lotes pertencentes à ZER;"
Embora o objetivo primário da disposição esteja, realmente, cumprido, verificamos que se estende a bem mais do que se propõe uma vez que a proibição de remembramento de lotes nas zonas de centralidade linear pertencentes à ZER inviabiliza a implantação dos usos residenciais agrupados horizontalmente - R2h e verticalmente R2v naquelas porções de lotes onde tais categorias de uso são permitidas, conforme se constata na redação do artigo 152 da Lei 13.885/04, dos Planos Estratégicos Regionais:
"Art. 152. As subcategorias de uso residencial são permitidas nas seguintes zonas de uso:
I. na ZER - 1, a categoria de uso R1 e o conjunto residencial vila;
II. na ZER - 2, as categorias R1 e R2h;
III. na ZER - 3, as categorias R1, R2h e R2v;..."
Verifica-se, portanto que a disposição contida no inciso I do parágrafo 4º do artigo 108 não se coaduna com o disposto no artigo 152, merecendo a necessária reformulação.
O que se propõe no texto ora apresentado promove o necessário ajuste para a aplicação das disposições existentes, sem declinar da qualidade urbanística implícita à preservação das ZERs em nosso território. Assim, visando solucionar este descompasso é ofertada a presente proposta de lei que altera a redação do inciso I do parágrafo 4º do artigo 108 da Lei 13.885/04 de forma a permitir o remembramento de lotes integrantes de zona de centralidade linear com lotes situados em ZER desde que para o uso exclusivamente residencial, resguardadas as cautelas da averbação em cartório e de seu retorno à condição originária, no caso de desmembramento posterior.