

PARECER

Projeto de Lei nº 079/2016

“Súmula: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município da Lapa e dá outras providências.”

Vem para análise dessa Comissão o Projeto de Lei nº 079/2016 de autoria do Executivo Municipal, o qual tem por objeto disciplinar o uso e a ocupação do solo no Município da Lapa, o qual estabelece normas para disciplinar os projetos de loteamentos, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos, sendo que tais normas serão aplicadas conjuntamente com as demais constantes no Plano Diretor, Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e a Lei do Sistema Viário do Município e serão aplicadas somente nas áreas urbanas ou de urbanização específica passíveis de serem parceladas.

A título de justificativa, o Executivo informou que em conjunto com este Projeto e fazendo parte de uma profunda reformulação da legislação local, apresentou também os projetos relativos à:

- Código de obras e edificações;
- Código de Posturas;
- Parcelamento do Solo;
- Zoneamento de uso e ocupação do solo;
- Direito de Preempção;
- Direito de superfície;
- Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórias;
- Sistema municipal de planejamento;
- Sistema viário do município da Lapa;
- Lei dos perímetros urbanos.

Todos estes projetos, conjuntamente abordam os seguintes temas:

- Estratégias de Desenvolvimento;
- Estratégias de Desenvolvimento Institucional;
- Estratégias de Desenvolvimento Econômico;
- Estratégias de Desenvolvimento Social;
- Estratégias de Desenvolvimento Físico- Territorial;
- Macrozoneamento;
- Uso e Ocupação do Solo;
- Sistema viário;
- Obras públicas e viárias;



Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

- Programas, Projetos e Atividades para o Desenvolvimento Institucional;
- Instrumentos de planejamento e gestão municipal;

Sobre o tema, nossa Lei Orgânica diz que;

Art. 6º - Compete ao Município:

- I - legislar sobre assuntos de interesse local;
- II - suplementar a legislação federal e estadual, no que lhe couber;
- (...)
- VII - promover no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, periurbano e rural

(...)

Art. 8º - Compete ao Município, obedecidas as normas federais e estaduais pertinentes:

(...)

- II - coibir, no exercício do poder de polícia, as atividades que violarem normas de saúde, sossego, higiene, segurança, funcionalidade, moralidade e outras de interesse da coletividade;

Art. 21 - Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

- I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e estadual, notadamente no que diz respeito:

(...)

- p) às políticas públicas do Município;

(...)

- XV - ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano

Com relação à autonomia municipal, nossa Constituição Federal estabelece que:

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

(...)

Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

Art. 29. O Município reger-se-á por lei orgânica, votada em dois turnos, com o interstício mínimo de dez dias, e aprovada por dois terços dos membros da Câmara Municipal, que a promulgará, atendidos os princípios estabelecidos nesta Constituição, na Constituição do respectivo Estado e os seguintes preceitos:

(...)

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Sobre o tema, a Lei 6766/79 estabelece que:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

(...)



Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

(...)

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; *(Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)*

Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.

Joice de Souza Bezerra, sobre o tema esclarece que:

Urbanização é termo usado para designar o crescimento urbano em proporções maiores do que em relação ao crescimento da população rural. Para que esse crescimento não seja demasiadamente desordenado é importante que se estabeleça uma política de controle e fiscalização da ocupação dessa população no solo urbano, a fim de se evitar que em determinados lugares não haja lotações desnecessárias e em outros haja menor número populacional, tendo por objetivo buscar o adequado ordenamento territorial. O tema Parcelamento do Solo Urbano é tratado pela [Constituição Federal](#) de 1988 e está presente no inciso VIII do art. 30 e pela Lei n.º 6.766 (19 de dezembro de 1979).

O termo parcelamento de solo urbano é gênero das espécies loteamento e desmembramento. Como loteamento entende-se a divisão de gleba em lotes com destinação específica, a saber, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Como desmembramento entende-se a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou amplificação dos já existentes. (fonte: <https://fg.jusbrasil.com.br/noticias/2135371/o-que-se-entende-por-parcelamento-do-solo-urbano-joyce-de-souza-bezerra> . Acesso em 10/04/2019.)

Com relação ao projeto em si, o mesmo disciplina em seus artigos os seguintes temas:

- Requisitos urbanísticos;
- Áreas Verdes, espaços livres e áreas institucionais;
- Infraestruturas;
- Meio ambiente;
- Consulta prévia;



Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

- Projeto de Loteamento;
- Infrações e penalidades;
- Processo administrativo

Isto posto, tem-se que o Projeto de Lei ora apresentado atende as normas pertinentes a matéria, não havendo nenhum óbice ao prosseguimento do presente, razão pela qual esta Comissão é **favorável** ao mesmo.

É o parecer.

Lapa, 30 de maio de 2019.



Otavio José Rodrigues de Jesus

Relator/Presidente



Mario Jorge Padilha Santos

Membro



Vilmar Czarneski Favaro Purga

Membro