Revisão da Lei de Parcelamento de Solo

CONTRATO PREFEITURA/UNESC: nº 33/2024

Local:	Inicio:	Término:	Data:
Câmara Municipal	**13:30**	**14:30**	**03/12/2024**

PARTICIPANTES

MEMBROS DO COMITÊ DE REVISÃO: Alfredo Alves da Rosa Corrêa, Arlindo Roberto Voltolini Filho, Cristini Rebelo de Souza, Maxisoel Maragno, Murilo Ricardo Luiz, Rosiane Vieira, Thiago Pereira Nunes.

MEMBROS DO IPARQUE/UNESC: Ana Carolina Rocha de Zorzi e Monique Machado de Luca.

DESCRIÇÃO DA REUNIÃO

A reunião teve como objetivo dar continuidade à revisão da Lei de Parcelamento do Solo, que é uma lei complementar ao Plano Diretor – terceira etapa do cronograma de trabalho.

1. Monique iniciou a reunião, informando aos participantes que seria realizada a leitura dos textos propostos pela equipe técnica da UNESC para alguns tópicos da minuta que haviam ficado em aberto nas reuniões anteriores.
2. O texto a seguir foi proposto para o Art. 4º, a fim de que fosse mencionado na lei o módulo mínimo rural definido por legislações nacionais:

    - Art. 4º: Os parcelamentos em Zona Rural estarão enquadrados no regime da Lei n.º 4.504/64 e do Decreto n.º 62.504/68, configurando um parâmetro mínimo de 2,0 ha (dois hectares), conforme a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) do Módulo Rural do Sistema Nacional de Cadastro Rural, ressalvadas as exceções relacionadas ao art. 2º do referido decreto.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

3. O texto proposto para o Art. 9º foi elaborado a partir da sugestão do advogado Daniel, criando uma gradação dos raios de distâncias máximas definidas para o parcelamento de solo:

   - Art. 9º: O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente no perímetro urbano, perímetro de expansão urbana ou em núcleos de urbanização específica, desde que a área esteja:
   - I. em um raio de distância de 1.000,00 m (mil metros) dos equipamentos de infraestrutura básica (rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, via pavimentada, meio-fio, sistema de drenagem, coleta de resíduos sólidos e sistema de esgotamento sanitário);
   - II. em um raio de distância de 2.500,00 m (dois mil e quinhentos metros) dos equipamentos comunitários (centro de educação infantil, unidade de saúde, centro comunitário, pontos de parada para transporte coletivo).
   - Parágrafo único. Será obrigatória a presença de, pelo menos, 5 (cinco) equipamentos de infraestrutura básica e 2 (dois) equipamentos comunitários, para assegurar que o parcelamento de solo para fins urbanos atenda às necessidades da comunidade.

4. Um participante sugeriu que o Art. 9º não mencionasse exemplos específicos de equipamentos comunitários, pois ao fazê-lo a lei poderia limitar em excesso as áreas com possibilidade de realizar o parcelamento de solo para fins urbanos.
5. Após discussões, a redação do Art. 9º ficou definida da seguinte forma:
   - Art. 9° O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente no perímetro urbano, perímetro de expansão urbana ou em núcleos de urbanização específica, desde que a área esteja:
   - I. em um raio de distância de 1.000,00 m (mil metros) dos equipamentos de infraestrutura básica;
   - II. em um raio de distância de 2.500,00 m (dois mil e quinhentos metros) dos equipamentos comunitários.

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

- § 1º. Será obrigatória a presença de, pelo menos, 5 (cinco) equipamentos de infraestrutura básica e 2 (dois) equipamentos comunitários, para assegurar que o parcelamento de solo para fins urbanos atenda às necessidades da comunidade.
- § 2º. O município não aprovará parcelamentos de glebas afastadas da malha urbana, cuja implementação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, salvo se essas obras e serviços forem realizados pelo loteador, às suas próprias custas quando aprovados pelo órgão municipal competente.

6. Cogitou-se a remoção do Art. 10º, pois este estaria conflitando com as disposições apresentadas no Art. 9º. Uma participante sugeriu que o artigo fosse realocado para a lei do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que ainda será redigida. Na discussão com os membros, optou-se por remover o caput e o inciso II do artigo, e o inciso I poderia ser reescrito e realocado para o Art. 9º como um §2º.
7. No Art. 13, removeu-se o inciso V, pois este vedava o parcelamento do solo em terrenos localizados fora dos equipamentos urbanos, o que já foi definido pelo Art. 9º. No parágrafo único, o seguinte trecho havia ficado indefinido: "A necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será avaliada pelo órgão ambiental municipal, conforme as diretrizes do Decreto n.º 29/2017". O texto foi removido, pois constatou-se que não é necessário citar o EIV na Lei do Parcelamento de Solo.
8. O seguinte parágrafo foi proposto para o Art. 17:

- § 3º: A localização da área a ser reservada para equipamentos comunitários será definida pelo loteador, sendo responsabilidade do órgão municipal competente deliberar sobre sua aprovação, considerando que:
- I. a proposta deve estar alinhada com as diretrizes do Plano Diretor do Município, respeitando a distribuição de equipamentos e serviços;
- II. a área deve ser facilmente acessível por transporte público e possuir rotas seguras para pedestres e ciclistas;

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

- III. a proposta deve considerar as condições ambientais da área, incluindo a preservação de áreas verdes e a gestão de riscos;
- IV. a área deve ter infraestrutura básica adequada, como redes de água, esgoto, energia e iluminação pública;
- V. a localização dos equipamentos não poderá causar conflitos com outros usos do solo;
- VI. possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros) dentro da área.

9. Após discutir o artigo com os membros da reunião, concordou-se em acrescentar "proposta de" nos incisos IV e V. Com base nas considerações dos participantes, Ana Carolina sugeriu a inserção de um inciso que diga "a proposta deve estar alinhada com as diretrizes da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo".
10. No Art. 20, foi discutida a porcentagem mínima de concentração das áreas destinadas a equipamentos comunitários e áreas verdes, optando-se por mantê-la em 40%, como já havia sido proposto. Acrescentou-se "devendo a área remanescente ser dividida em até três áreas", conforme a sugestão de um participante. Será elaborado uma nova proposta recomendando que se evite o fracionamento das áreas mencionadas no artigo.
11. Depois de ouvir os comentários dos membros da reunião, Monique cogitou a inserção de um parágrafo especificando que, quando o comprimento da quadra da área mínima de 40%, destinada a equipamentos comunitários e áreas verdes, for superior a 200 metros, possa ser permitido o fracionamento em mais uma área. Também será elaborada a definição da metragem das áreas, para a qual discutiu-se estipular, como critérios, as que possuem extensões de até 5 hectares, de 5 a 10 hectares e as maiores que 10 hectares. A proposta será redigida e o texto resultante será enviado no grupo de WhatsApp do comitê de revisão, possibilitando a análise dos membros.
12. Foi discutido o Art. 32, que trata da caução dos lotes para a execução do loteamento, porém não se chegou a um consenso quanto aos critérios

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

para defini-lo. Ficando o assunto em aberto para discussão na próxima reunião.

13. Monique comunicou aos membros que restavam tópicos a verificar na minuta da lei, os quais estavam previstos para serem analisados nessa reunião, planejada para concluir a Lei de Parcelamento do Solo. Todavia, recomendou que essas questões fossem debatidas em uma nova reunião na semana seguinte, para não exceder o tempo limite. Desse modo, foi marcado o próximo encontro para definir os pontos pendentes.
14. Após isso, a reunião foi encerrada.

ASSINATURA - MEMBROS DO NG E GE

Alfredo Alves da Rosa Corrêa
Coordenador de Arrecadação

Arlindo Roberto Voltolini Filho
Assessoria Jurídica do Município

Cristini Rebelo de Souza
Departamento de Planejamento Urbano

Maxisoel Maragno
Engenheiro Agrimensor

Murilo Ricardo Luiz
Classe de Arquitetos de Jaguaruna

Rosiane Vieira
Departamento de Planejamento Urbano

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net

Thiago Pereira Nunes
IMAJ

ASSINATURA - MEMBROS DO IPARQUE/UNESC:

Ana Carolina Rocha de Zorzi
Engenheira Civil

Monique Machado de Luca
Engenheira Agrimensora

Rodovia Jorge Lacerda, km 4,5, Bairro Sangão – Criciúma/SC. CEP: 88805-350
Fone: (48) 3444-3744 – *e-mail:* cegeo@unesc.net