

PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 3.353/2019 – Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo do Município de Itajubá

O presente documento tem como objetivo apresentar e esclarecer a população sobre as propostas de alteração da Lei Municipal nº 3.353/2019, a qual disciplina o Parcelamento, a Ocupação e o Uso do Solo no Município de Itajubá.

Para tanto, para cada uma das propostas que se seguem, são apresentadas:

- *a redação/situação atual do artigo que se propõe alterar;*
 - *a redação/situação final proposta pela alteração;*
 - *a justificativa técnica relativa à alteração.*
-

Art. 4º São categorias de Áreas Especiais, conforme disposto no PDDI:

(...)

§ 2º. Os parâmetros e critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo das Áreas Especiais têm preponderância sobre os do zoneamento.

PROPOSTA: alterar a redação do § 2º da seguinte forma:

§ 2º. Os parâmetros e critérios específicos de parcelamento, ocupação e uso do solo das Áreas Especiais têm preponderância sobre os do zoneamento, salvo no caso previsto no art. 64 da Lei Municipal nº 3.352/2019.

JUSTIFICATIVA:

A referida alteração é necessária para compatibilizar o art. 4º da Lei Municipal nº 3.353/2019 com o art. 64 da Lei Municipal nº 3.352/2019.

Art. 70. A extensão máxima da face do quarteirão será de 200,00 m (duzentos metros).

PROPOSTA: inserir um parágrafo único no referido artigo com a seguinte redação:

Parágrafo único. Excepcionalmente, a exigência prevista no *caput* deste artigo poderá ser dispensada, mediante parecer técnico fundamentado da CAI.

JUSTIFICATIVA:

A limitação da face do quarteirão em 200,00 (duzentos metros) tem a finalidade de melhorar a circulação/locomoção urbana. Porém, em alguns casos como, por exemplo, em áreas em aclive onde não é possível a futura extensão/prolongamento do sistema viário, a referida limitação não se justifica.

Art. 79. A via veicular deve ser interceptada por outra via veicular no máximo a cada 200,00 m (duzentos metros).

PROPOSTA: inserir um parágrafo único no referido artigo com a seguinte redação:

Parágrafo único. Excepcionalmente, a exigência prevista no *caput* deste artigo poderá ser dispensada, mediante parecer técnico fundamentado da CAI, nos casos em que a interceptação de uma via por outra se mostrar tecnicamente inviável ou mesmo inadequada na composição do sistema viário municipal.

JUSTIFICATIVA:

A interceptação de uma via por outra pode não ser viável tecnicamente em casos como: áreas com declividade acentuada, áreas em aclive onde não é possível a futura extensão/prolongamento do sistema viário, etc.

A concepção do sistema viário deve ser feita sempre caso a caso, levando-se em consideração as características do próprio loteamento e da região onde ele será implantado.

Art. 83. A elaboração do projeto de loteamento deve ser precedida da fixação de diretrizes urbanísticas e ambientais pelo Município, por meio da Secretaria Municipal de

Planejamento e Secretaria Municipal de Meio Ambiente, respectivamente, em atendimento a requerimento do interessado, acompanhado da documentação pertinente e planta da gleba, da qual constará:

(...)

§ 3º. As diretrizes urbanísticas e ambientais, emitidas pelos seus respectivos órgãos responsáveis, terão validade de 1 (um) ano a partir da data de sua expedição.

PROPOSTA: alterar a redação do § 3º da seguinte forma:

§ 3º. As diretrizes urbanísticas e ambientais, emitidas pelos respectivos órgãos responsáveis, vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data de sua expedição, podendo ser renovadas por iguais e sucessivos períodos, desde que observado o prazo máximo de 4 (quatro) anos.

JUSTIFICATIVA:

Se o empreendedor está cumprindo com os atos que lhe competem (apresentando os estudos/projetos necessários para aprovação do projeto de loteamento), não há necessidade de emissão de novas diretrizes após decorrido 1 (um) ano, de modo que se propõe a possibilidade dessas diretrizes serem renovadas, desde que observado o limite de 4 (quatro) anos, conforme dispõe o parágrafo único, do art. 7º da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 84. Observadas as diretrizes fixadas, o interessado apresentará à Prefeitura o projeto de loteamento contendo:

(...)

PROPOSTA: inserir um parágrafo único no referido artigo com a seguinte redação:

Parágrafo único. O projeto de loteamento que permanecer sem andamento por mais de 1 (um) ano será automaticamente encerrado e arquivado.

JUSTIFICATIVA:

Se o empreendedor deixa de apresentar os estudos/projetos necessários e de promover os atos que lhe competem, não há como se dar continuidade ao processo de aprovação do projeto de loteamento. Neste caso, a própria falta de interesse do empreendedor em promover as diligências requeridas gera a extinção do processo.

Art. 91. Os desmembramentos das glebas com área acima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) em lotes urbanos estão sujeitos à transferência ao Município de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área a ser parcelada em lotes, para instalação de equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

Parágrafo único. A área a ser transferida ao Município deverá atender aos parâmetros urbanísticos mínimos estabelecidos nesta Lei, não sendo permitida a transferência de área menor que a mínima exigida para o lote urbano, mesmo que o cálculo efetuado assim o indique.

PROPOSTA: revogar o referido artigo e parágrafo único, os quais tiveram sua redação dada pela Lei 3401/2020.

JUSTIFICATIVA:

A revogação do referido artigo se faz necessária uma vez que diversos tribunais estaduais (entre eles, pode-se citar o Tribunal de Justiça de Santa Catarina e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo) consideraram inconstitucional a exigência legal de doação de parte do terreno ao Município no ato de desmembramento, tendo como base os seguintes motivos:

- Violação do direito de propriedade garantido no art. 5º, XXII da Constituição Federal. A competência legislativa municipal para promover o adequado ordenamento territorial, de acordo com o previsto na Constituição Federal, não alcança a criação de novas formas de supressão de propriedade particular, cuja competência legislativa é privativa da União, prevista no art. 22, II da CF.
- Ao editar norma que coage o particular a fazer doação de parte do terreno para a implantação de áreas de lazer e áreas comunitárias não exigidas pela legislação federal, o Município extrapola a sua esfera normativa (que é residual e limitada à adequação da norma às peculiaridades locais) e cria uma forma anômala de desapropriação, expropriação forçada ou confisco.

- Ao prever tal condição, o legislador municipal invade a esfera da legislação a respeito do direito urbanístico, que compete, de forma concorrente, ao legislador federal e ao legislador estadual (art. 24, I da CF).

Além disso, a exigência de doação de parte do terreno ao Município no ato de desmembramento dificulta sobremaneira os casos de partilha de herança, extinção de condomínios e regularização de ocupações consolidadas ocorridas de forma irregular. Ademais, a grande burocracia desestimula o próprio ato do desmembramento, o que propicia a persistência de espaços vazios na área urbana/urbanizável, prejudicando o cumprimento da função social da terra e impactando negativamente o crescimento/desenvolvimento do município de Itajubá, além de fomentar/favorecer a clandestinidade.

Art. 92. Fica vedado o desmembramento de área urbana quando:

- I - superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados);
- II - resulte em lotes contíguos cujas testadas em conjunto ultrapasse 200,00m (duzentos metros).

Parágrafo único. O parcelamento da área urbana superior a 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) é admitido somente através de loteamento.

PROPOSTA: revogar o inciso I e o parágrafo único do referido artigo.

JUSTIFICATIVA:

Propõe-se a revogação do inciso I e do parágrafo único do referido artigo pois, em alguns casos como, por exemplo, em casos de partilha de herança, extinção de condomínios, regularização de ocupações consolidadas ocorridas de forma irregular, a divisão de glebas é necessária.

Art. 100. Fica vedada a implantação de Empreendimento de Impacto:

- I - em AIA e AC;

II - em qualquer local em que seja demonstrada a impossibilidade de mitigar os impactos do empreendimento;

III - em terreno lindeiro a via local;

IV - em terreno lindeiro a via arterial e coletora de largura inferior a 15,00m (quinze metros).

PROPOSTA: inserir um parágrafo único no referido artigo com a seguinte redação:

Parágrafo único. Os incisos I, III e IV não se aplicam ao parcelamento de glebas.

JUSTIFICATIVA:

Os referidos incisos restringem muito a execução de loteamentos no município, o que contribui para manutenção de espaços vazios na área urbana/urbanizável, prejudicando o cumprimento da função social da terra e impactando negativamente o crescimento/desenvolvimento do município de Itajubá.

Art. 103. Ficam condicionados ao licenciamento ambiental a construção, a ampliação, a instalação e o funcionamento dos seguintes Empreendimentos de Impacto:

I - os previstos na legislação federal e estadual como sujeitos a licenciamento ambiental;

II - terminais ferroviários e rodoviários;

III - cemitérios, crematórios e necrotérios;

IV - garagens de empresas de transporte de passageiros e de cargas;

V - parcelamentos de glebas;

(...)

PROPOSTA: alterar a redação do inciso V do referido artigo da seguinte forma:

Art. 103. Ficam condicionados ao licenciamento ambiental a construção, a ampliação, a instalação e o funcionamento dos seguintes Empreendimentos de Impacto:

(...)

V - parcelamentos de glebas na forma de loteamento;

JUSTIFICATIVA:

Os parcelamentos de glebas na forma de desmembramento são processos mais simples, os quais não se enquadram na definição de empreendimentos de impacto.

Art. 105. No licenciamento de Empreendimentos de Impacto é obrigatória a apresentação de:

I - EIA-RIMA, quando estiver sujeito ao licenciamento ambiental;

(...)

PROPOSTA: alterar a redação do inciso I do referido artigo da seguinte forma:

Art. 105. No licenciamento de Empreendimentos de Impacto é obrigatória a apresentação de:

I - Relatório de Controle Ambiental (RCA) e do Plano de Controle Ambiental (PCA) quando estiver sujeito ao licenciamento ambiental, exceto quando se tratar de significativo impacto ambiental, caso este em que deverá ser apresentado EIA-RIMA;

JUSTIFICATIVA:

De acordo com o Portal Nacional do Licenciamento Ambiental (PNLA) do Ministério do Meio Ambiente, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) são exigidos no licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades que possam causar significativos impactos ambientais, de acordo com o art. 3º da Resolução CONAMA nº 237/1997. Considera-se como empreendimentos de significativo impacto ambiental aqueles listados pelo art. 2º da Resolução CONAMA 001/1986.

O EIA-RIMA se trata de um estudo complexo e de elevado custo, de forma que sua cobrança generalizada pode inviabilizar a instalação/operação de diversos empreendimentos considerados Empreendimentos de Impacto pela LPOUS.

Art. 125. O processo que, na data de entrada em vigor desta Lei, estiver em andamento para licenciamento de empreendimento poderá ser analisado de acordo com a legislação vigente na data em que o processo sido iniciado.

§ 1º. No caso de aprovação de loteamento considerar-se-á em andamento o processo de licenciamento de empreendimento cujas diretrizes já tenham sido emitidas pela Prefeitura, devendo o projeto ser analisado com base nas referidas diretrizes, no limite do prazo de validade das mesmas.

(...)

PROPOSTA: alterar a redação do Art. 125 e do §1º e inserir o § 3º no referido artigo da seguinte forma:

Art. 125. O processo que, na data de entrada em vigor desta Lei, estiver em andamento para licenciamento de empreendimento deverá ser analisado de acordo com a legislação vigente na data em que o processo tenha sido iniciado.

§ 1º. No caso de aprovação de loteamento considerar-se-á em andamento o processo de licenciamento de empreendimento cujas diretrizes já tenham sido emitidas pela Prefeitura, devendo o projeto ser analisado com base na legislação vigente à época em que o processo foi iniciado.

(...)

§ 3º. O processo de licenciamento de empreendimento cujas diretrizes já tenham sido emitidas pela Prefeitura antes da entrada em vigor da Lei Municipal nº 3.353, de 17 de dezembro de 2019, nos termos do *caput* deste artigo e a partir da publicação desta Lei, que permanecer sem andamento por mais de 4 (quatro) meses, será automaticamente encerrado e arquivado.

JUSTIFICATIVA:

Atualmente existe na Secretaria Municipal de Planejamento alguns projetos de empreendimentos (loteamentos) que foram elaborados com base na Lei Municipal nº 1.774/1991 e na Lei Complementar nº 8/2003, porque estavam em trâmite quando da publicação da Lei Municipal nº 3.353, de 17 de dezembro 2019, os quais ainda não foram finalizados. Com as alterações ora propostas, caso tais processos permaneçam parados por mais de 4 (quatro) meses, eles serão automaticamente encerrados e arquivados, fazendo com que o empreendedor, caso queira prosseguir com o seu empreendimento, tenha que apresentar um novo projeto conforme as novas diretrizes do Plano Diretor atual

e vigente. Além disso, resguarda para aqueles que já possuíam processos em andamento o direito de concluir o empreendimento.