

**CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS APONTAMENTOS REALIZADOS PELA COMISSÃO ESPECIAL PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE NOVA TRENTO SOBRE A PROPOSTA DA MINUTA DE PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO.**

Nos dias 16 de agosto e 14 de dezembro de 2023, foi encaminhado à equipe técnica do CINCATARINA um conjunto de apontamentos sobre a Proposta da Minuta de Projeto de Lei de Parcelamento do Solo.

Como forma de justificar as ações adotadas em relação a cada apontamento, a equipe técnica do CINCATARINA elaborou este documento.

Conforme a Lei Estadual nº 18.653/2023, a matéria de parcelamento do solo sofreu uma alteração jurídica, cabendo, portanto, a adequação na Proposta desta Minuta. A nova redação proposta pelo CINCATARINA, relativa a este tema, está apresentada em azul na nova versão da Minuta.

**DISPOSIÇÃO SOBRE A LEI**

**Comissão:** Ementa - Inserir “e rurais”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, incluindo o termo na ementa.

**CAPÍTULO I – DO OBJETO E DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO DESTA LEI**

**Comissão:** Art. 450-XX §1º - Inserir “e condomínios rurais”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, adequando-se a Lei Federal nº 6.766/1979 e a Lei Estadual nº 17.492/2018, com a seguinte redação:

§1º Os projetos e a execução de qualquer parcelamento do solo e de condomínios horizontais, para fins urbanos e rurais, no âmbito do Município, dependem de aprovação pelo poder público.

**Comissão:** Art. 454 XX, Parágrafo Único - Inserir “salvo condomínio urbano”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, adequando-se a Lei Federal nº 6.766/1979 e a Lei Estadual nº 17.492/2018, com a seguinte redação:

Art. 454 XX. Os condomínios horizontais e os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados nos perímetros urbanos do Município, estabelecidos na Lei de Perímetro Urbano.

~~Parágrafo único. São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não compreendam a exploração agropecuária ou extrativista;~~

**CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES**

**Comissão (14.12.2023):** No artigo sobre as definições, Inciso VI - Retirar edificação “residencial”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão inviabilizaria a construção de qualquer edificação, inclusive aquelas que garantem a segurança e a utilização de áreas verdes - como banheiros, bancas de jornal e guaritas de segurança. Portanto, recomenda-se a manutenção da expressão.

**Comissão:** No artigo sobre as definições, Inciso XIV - Retirar “urbanísticos” e incluir “urbanos ou rurais”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, adequando-se à atualização da Lei Estadual nº 17.492/2018, com a seguinte redação:

**Inciso - condomínio horizontal:** posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do lote, subdividido em unidades autônomas urbanas ou rurais, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do seu perímetro;

**Comissão:** No artigo sobre as definições, Inciso XX - Inserir “desmembrado de área maior” e “não se aplicando em área remanescente”.

**CINCATARINA:** A relação apresentada entre desdobro e desmembramento é equivocada, uma vez que o desdobro pode ser aplicado em um lote que dispuser de área suficiente para ser dividido e suas parcelas atenderem as dimensões mínimas, mesmo sem ter sido desmembrado anteriormente. Ainda, a vinculação entre as duas modalidades de parcelamento pode causar confusões na aplicação da Lei. Portanto, mantém-se a proposta original.

Sobre a área remanescente, a Minuta não utiliza essa terminologia e a Comissão não é clara sobre o seu significado. Subentende-se que faz referência a alguma área que não possua dimensões mínimas, não sendo passível de parcelamento e, portanto, não é escopo da Lei de Parcelamento.

## **CAPÍTULO II – DAS NORMAS GERAIS**

**Comissão:** Art. 454 XX, Inciso V - Inserir “salvo em caso de parcelamento de solo por desmembramento ou desdobro, desde que sejam mantidas as dimensões e características pertinentes à área a ser preservada”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, incluindo a redação solicitada.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 454 XX, Inciso V - Retirar “dimensões e” e Inserir “e atendida a legislação vigente”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, conforme a redação solicitada, sendo mantida “dimensões”.

**Comissão:** Art. 154 XX, Inciso ~~VII~~ XI - Inserir “salvo se o parcelamento tenha como objetivo específico o remembramento com outra imóvel”.

**CINCATARINA:** O inciso refere-se à imóveis que resultam de parcelamento e não de imóveis passíveis de parcelamento. Assim, a sugestão não é possível aplicar no caso sugerido pela Comissão.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 154 XX, Inciso ~~VII~~ XI - Inserir “salvo se o parcelamento tenha como objetivo específico o remembramento com outra imóvel”.

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Por isso, mantém-se a proposta original.

**Comissão:** Art. 156 XX - Retirar “e Zona de Uso Limitado”. A ZUL já possui as restrições ambientais.

**CINCATARINA:** A ZUL possui algumas restrições ambientais, mas não são as mesmas dispostas na Lei de Parcelamento. Cada legislação é responsável por tratar de um aspecto da ocupação do solo e, neste caso, deve ser avaliado o impacto do parcelamento do solo nessa Zona, uma vez que poderão ser causados danos na paisagem do patrimônio natural, já que estará localizada em morros, por exemplo. Por isso, mantém-se a proposta original.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 156 XX - Retirar “e Zona de Uso Limitado”.

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Por isso, mantém-se a proposta original.

**Comissão:** ~~Parágrafo único.~~ Art. XX - Inserir “desde que para fins de uso público”.

**CINCATARINA:** Já é mencionado no começo do artigo que são obras em vias públicas e efetivadas pelo Município, ou seja, trata-se de fins para uso público. Portanto, mantém-se a redação original.

**Comissão (14.12.2023):** ~~Parágrafo único.~~ Art. XX - Inserir “desde que para uso público”.

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Por isso, mantém-se a proposta original.

### **CAPÍTULO III – DOS LOTEAMENTOS**

**Comissão:** Art. 159 XX, caput - Retirar “e condomínios”; inserir loteamentos “urbanos”; inserido “três” categorias.

**Comissão:** Art. 159 XX, Incisos I, II e III - Inserir loteamentos “urbanos”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, retirando condomínios deste artigo, sendo previsto em capítulo específico, bem como a inclusão de loteamentos “urbanos” e “três categorias. Para adequação, foi alterado a denominação do Capítulo III de “loteamentos e condomínios” apenas para “loteamentos”.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 159 XX. - Retirar “cinco” categorias; Manter “três” categorias.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, conforme solicitação da Comissão.

**Comissão:** Art. 459 XX - Retirar os incisos “IV – loteamentos empresariais; V – loteamentos industriais e; VI – condomínios urbanísticos de lotes.”

**CINCATARINA:** Conforme aprovado pela própria Comissão, as modalidades de loteamento empresariais e industrial já são previstas na Lei de Uso e Ocupação e sua retirada da Lei de Parcelamento causaria incongruências entre as legislações. Não compreendemos o motivo da solicitação da retirada do loteamento empresarial, uma vez que é uma possível fonte de renda municipal e foi previsto no zoneamento uma grande área de Zona de Desenvolvimento Econômico no acesso da Sede e ao norte. Portanto, mantém-se ambos os loteamentos, retificando o documento com a retirada dos condomínios urbanísticos de lote, tratado em capítulo específico como mencionado anteriormente.

**Comissão (11.10.2023):** Solicitou na reunião para que a modalidade de loteamento industrial seja retirada; que a modalidade de loteamento empresarial seja apenas na Zona de Desenvolvimento Econômico; e que a modalidade de loteamento convencional seja permitidas em todas as zonas do perímetro urbano.

**CINCATARINA:** Conforme apontando pela equipe técnica, a proposta foi inserida à minuta porque entende-se que a lei municipal de parcelamento pode criar modalidades de loteamentos para usos específicos conforme a função de cada zona, bem como servem para incentivar a implantação de atividades econômicas nas zonas destinadas. Entretanto, devido a solicitação e unanimidade da Comissão, a redação será retificada, sendo mantido apenas a modalidade de loteamento empresarial – a qual permitirá a implantação de empresas e pequenas indústrias – na Zona de Desenvolvimento Econômico, e a modalidade de loteamento convencional em todas as zonas da Macrozona Urbana, com exceção da Zona de Uso Limitado e da Zona de Interesse Turístico Religioso.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 459 XX. - Retirar Inciso II “loteamentos urbanos populares”.

**CINCATARINA:** Conforme reunião do dia 11.10.2023, ficou acordado de forma unânime pela Comissão para que seja mantido a possibilidade de modalidade de loteamento empresarial na Zona de Desenvolvimento Econômico e a permissão de loteamento convencional para todas as zonas do perímetro urbano do Município. Sendo assim, entende-se que foi definido em reunião a manutenção de apenas três categorias de loteamentos urbano e, portanto, a remoção de loteamentos urbanos populares. Sendo assim, o documento será retificado, conforme solicitação da Comissão.

## **SEÇÃO I – DO LOTEAMENTO URBANO CONVENCIONAL**

**Comissão:** Título – Inserir loteamento “urbano”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX - Retirar “360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados)”; Inserir “300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), respeitando as dimensões mínimas da tabelas de parâmetros urbanísticos”.

**CINCATARINA:** Conforme o Prognóstico, aprovado pela Comissão, a dimensão mínima de lotes em novos parcelamentos não deve ser inferior a 360m<sup>2</sup>, exceto alíquotas sociais. Considerando a continuidade e o respeito do processo de revisão, recomenda-se a manutenção da dimensão de 360m<sup>2</sup>.

**Comissão:** Art. XX - Inserir “urbano” e “em todo zoneamento urbano do município, desde que atendidas as exigências quanto a testada e área mínima dos lotes, referentes ao zoneamento ao que o terreno esteja inserido”; retirado “na Zona Urbana Central, Zona de Qualificação Urbanística I, Zona de Qualificação Urbanística II e Zona de Interesse Turístico Religioso”.

**CINCATARINA:** Nem todas as zonas são adequadas para essa modalidade de loteamento, como as zonas industriais, de interesse turístico religioso, uso limitado e outras. Portanto, mantém-se a redação.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX - Inserir “desde que atendidas as exigências quanto a testa e área mínima dos lotes referentes aos zoneamentos em que o terreno está inserido” e Retirar “com exceção da Zona de Uso Limitado e da Zona de Interesse Turístico Religioso”.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX - Inserir Parágrafo único. “Para implantação de loteamento na Zona de Interesse Turístico Religioso será obrigatório análise e parecer favorável do Setor de Planejamento Urbano do Município e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento”.

**CINCATARINA:** Em relação ao atendimento aos parâmetros previstos para cada zona, recomenda-se a seguinte alteração:

**Art. XX.** Os parcelamentos e condomínios horizontais devem observar os parâmetros urbanísticos mínimos conforme zoneamento incidente, previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§1º Quando o projeto de parcelamento ou condomínio horizontal localizar-se em mais de uma zona, prevalecerá os parâmetros urbanísticos do zoneamento de maior incidência sobre a área.

§2º Quando os zoneamentos incidentes possuírem mesma proporção, prevalecerá o zoneamento do acesso principal ao parcelamento ou condomínio horizontal.

Em relação as condições de parcelamentos e condomínios na Zona de Interesse Turístico Religioso e Zona de Uso Limitado, já está sendo mencionado no Art. ~~456~~ XX. Portanto, mantém-se a proposta original, com a seguinte redação:

**Art. XX.** Fica autorizada a implantação de loteamento urbano convencional em todas as zonas da Macrozona Urbana, **observadas as disposições do artigo ~~456~~ XX.**

## **SEÇÃO II – DO LOTEAMENTO POPULAR**

**Comissão:** Título - Inserir “urbano”.

**Comissão:** Art. XX, caput - Inserir “urbano”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. XX, § 1º - Inserir “urbanos”; alterar o lote mínimo de 240,00 m² para 300,00 m².

**CINCATARINA:** Não compreendemos a sugestão da alteração do tamanho do lote mínimo, uma vez que essa modalidade deve ter um custo menor e ser mais acessível.

**Comissão:** Art. XX, caput - Inserir “em todo zoneamento urbano do município, desde que atendidas as exigências quanto a testada e área mínima dos lotes, referentes ao zoneamento ao que o terreno esteja inserido”; retirar “na Zona de Qualificação Urbanística I e Zona de Qualificação Urbanística II, conforme delimitação do cartograma de zoneamento urbano, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo”.

**CINCATARINA:** Nem todas as zonas são adequadas para essa modalidade de loteamento, como as zonas industriais, de interesse turístico religioso, uso limitado e outras. Portanto, mantém-se a redação.

**Comissão (14.12.2023):** Revogar toda a “Seção II – Do Loteamento Urbano Popular”.

**CINCATARINA:** A proposta foi inserida à minuta porque entende-se que a lei municipal de parcelamento do solo pode criar modalidades de loteamentos que possam ser acessíveis para toda a população. Entretanto, conforme reunião do dia 11.10.2023, ficou acordado de forma unânime pela Comissão para que seja mantido a possibilidade de modalidade de loteamento empresarial na Zona de Desenvolvimento Econômico, sendo permitido nesse a implantação de empresas e pequenas indústrias, e a permissão de loteamento convencional para todas as zonas do perímetro urbano do Município. Sendo assim, entende-se para que sejam mantidas apenas três categorias de loteamentos urbano (loteamentos urbanos convencionais, de interesse social e empresariais). O documento será retificado, conforme solicitação da Comissão.

### **SEÇÃO III – DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL**

**Comissão:** Título - Inserir “urbano”.

**Comissão:** Todos os artigos da seção - Inserir “urbano” depois da palavra loteamento.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

### **SEÇÃO IV – DO LOTEAMENTO EMPRESARIAL**

**Comissão:** Retirar toda a Seção IV – Do Loteamento Empresarial.

**CINCATARINA:** Não compreendemos o motivo da solicitação da retirada do loteamento empresarial, uma vez que é uma possível fonte de renda municipal e foi previsto no zoneamento uma grande área de Zona de Desenvolvimento Econômico no acesso da Sede e ao norte. Por isso, mantém-se a redação original.

**Comissão (14.12.2023):** Revogar “Art. XX. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que será analisado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento.”

**CINCATARINA:** O Estudo de Impacto de Vizinhança possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de loteamentos que comportarão empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, possibilitando a minimização de impactos desejados e o favorecimento de impactos positivos para a coletividade. Ainda, ressalta-se que as Zonas de Desenvolvimento Econômico não são territorialmente isoladas, como mostra o Cartograma de Zoneamento, uma vez que se confrontam, por exemplo, com a Zona de Qualificação Urbanística 2, que possui uso predominante residencial. Por isso, mantém-se a redação proposta.

**Comissão (14.12.2023):** Revogar “Art. XX. Para aprovação do loteamento empresarial quando confrontar com zona que seja proibida a implantação de loteamentos desta modalidade, o empreendedor deverá criar, com largura mínima de 12,00 m (doze metros) dentro do imóvel, uma cortina arbórea com espécies indicadas pelo órgão ambiental competente, com a finalidade de proteger as áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos danosos à saúde, segurança e sossego público, permitindo assim, o isolamento de suas atividades em relação às demais funções e atividades urbanas.”

**CINCATARINA:** A inserção deste artigo está prevista como ação no Prognóstico (pág. 66), aprovado pela própria Comissão. Por este motivo, fica mantida a redação proposta.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX - Revogar “e declividade longitudinal máxima na pista de 8,0% (oito por cento”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

## **SEÇÃO V – DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL**

**Comissão:** Retirar toda a Seção V – Do Loteamento Industrial.

**CINCATARINA:** Conforme aprovado pela própria Comissão, essa modalidade de loteamento já está prevista na Lei de Uso e Ocupação do Solo e sua retirada causa incongruência entre as legislações. Por isso, mantém-se a redação original.

## **CAPÍTULO IV – DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

**Comissão:** Art. ~~229~~ XX - Manter o § 1º da lei vigente, tornando-se parágrafo único.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, com a seguinte redação:

“Parágrafo único. Fica vedado o parcelamento futuro de parte ou todo do condomínio.”

**Comissão (14.12.2023):** Art. ~~229~~ XX. - Manter “§ 1º”; Retirar “Parágrafo único”.

**Comissão (14.12.2023):** Art. ~~229~~ XX. § 1º - Inserir “que resulte em número de frações ideais superiores ao aprovado no projeto do Condomínio”.

**Comissão (14.12.2023):** Art. ~~229~~ XX. § 2º - Inserir “ou em série”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado da seguinte forma:

Parágrafo Único. É vedado o parcelamento futuro de parte ou todo condomínio horizontal que não esteja de acordo com os parâmetros urbanísticos, destinação de áreas públicas e demais exigências desta lei e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Comissão:** Art. XX, Inciso I - Retirar “30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados)” e inserir “40.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) do somatório da área de lotes”.

**Comissão (14.02.2023):** Art. XX, Inciso I - Retirar Conselho “da Cidade”; Inserir Conselho “Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento”.

**CINCATARINA:** Devido a nomenclatura “Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento” estar contemplada nas legislações edilícias aprovadas, o texto será retificado conforme solicitação da Comissão. O documento será retificado, incluindo a dimensão solicitada pela Comissão e condicionando áreas maiores ao Estudo de Impacto de Vizinhança e anuência do Conselho, da seguinte forma:

“I – em áreas superiores a 40.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) os projetos devem ter Estudo de Impacto de Vizinhança e anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Nova Trento.”

**Comissão:** Art. XX, Inciso VI - Retirar “os limites externos dos condomínios, especialmente os fechamentos frontais confrontantes às vias públicas, deverão ser vedados com elementos que garantam a total permeabilidade visual, como grades ou vidros, ou muro com altura máxima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros)”; inserir “deverá ser isolado por muro ou cerca contínuos com altura mínima de 1,50 m. (um metro e cinquenta centímetros), constituindo em perímetro fechado de acesso restrito, com entrada e saída controlada, com pelo menos 1 (uma) frente para logradouro público oficial”.

**Comissão:** Art. XX. inserido Inciso – Incluir “VII - o muro ou cerca, quando no(s) alinhamento(s) frontal(is), deverá(ão) ter no máximo 2,50 m de altura”.

**CINCATARINA:** A sugestão contraria as disposições do Código de Obras, aprovado pela própria Comissão em 29/09/2022, que determina que fechamentos situados no alinhamento predial do terreno de frente para via pública, que utilizem material que vede a visão, terão no máximo 1,60 metros de altura em pelo menos 50% da testada, o que se aplica também aos Condomínios. Por tanto, recomenda-se a seguinte adequação:



VI - os limites externos dos condomínios, especialmente os fechamentos frontais confrontantes às vias públicas, deverão ser vedados com elementos que garantam a permeabilidade visual, conforme disposto no Código de Obras;

**Comissão:** Inserir “Art. XX. As dimensões e testadas dos lotes deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos do zoneamento a que o condomínio está inserido.”

**CINCATARINA:** A questão foi contemplada no inciso VII, da seguinte forma:

VII – as frações ideais mínimas das unidades autônomas deverão obedecer ao parâmetro de lote mínimo do zoneamento incidente, previsto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Comissão:** Inserir “Parágrafo. Caso o Condomínio esteja inserido em mais de um zoneamento ou macrozoneamento, prevalecerão os índices urbanísticos referente ao zoneamento onde está inserido o acesso principal do Condomínio.”

**CINCATARINA:** O documento será parcialmente retificado, da seguinte forma:

**Art. XX.** Quando o projeto de parcelamento ou condomínio horizontal localizar-se em mais de uma zona, prevalecerá os parâmetros urbanísticos do zoneamento de maior incidência sobre a área.

**Parágrafo único.** Quando os zoneamentos incidentes possuírem mesma proporção, prevalecerá o zoneamento do acesso principal ao parcelamento ou condomínio horizontal.

**Comissão (14.12.2023):** No Art. XX. do “Capítulo II – Das Normas Gerais” referente localização do projeto em mais de uma zona, Inserir “do acesso principal ao parcelamento ou condomínio horizontal” e Retirar “de maior incidência sobre a área”; Retirar “Parágrafo único. Quando os zoneamentos incidentes possuírem mesma proporção, prevalecerá o zoneamento do acesso principal ao parcelamento ou condomínio horizontal.”

**Comissão (14.12.2023):** Inserir “Art. XX. Caso o condomínio esteja inserido em mais de um zoneamento ou macrozoneamento, prevalecerão os índices urbanísticos referente ao zoneamento onde está inserido o acesso principal do Condomínio.”

**CINCATARINA:** É incoerente manter os índices urbanísticos do zoneamento que se dá o acesso principal. Considerando as suas dimensões, um novo parcelamento ou condomínio é a urbanização de uma nova área na escala de um bairro. Determinar os índices incidentes a partir do acesso do condomínio, poderia descaracterizar uma zona urbana. O zoneamento é um instrumento importante capaz de restringir ou densificar uma área, por isso deve ser respeitado o de maior incidência para que a cidade tenha um crescimento ordenado. Sendo assim orienta-se a manutenção da proposta elaborada pela equipe técnica do CINCATARINA.

**Comissão:** Inserir “Art. Os lotes deverão ter declividade máxima de 30% (trinta por cento), salvo se atendida as exigências específicas das autoridades competentes ambientais e Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil.”

**CINCATARINA:** A Lei já prevê disposições (Disposições Gerais) sobre a ocupação do solo em declividade, portanto, não cabe a inclusão do artigo.

**Comissão:** Art. XX, Inciso V – Retirar todo o inciso que dispõe “deverá ser prevista área interna de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer”.

**Comissão:** Retirar todo o “Art. XX. Deverá ser doada ao município área externa e contígua aos limites do condomínio de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, para uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.”

**Comissão:** Inserir “Art. AA O Condomínio deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável para área de uso comum, devendo atender:

- I- No mínimo 10% (dez por cento) da área total parcelável destinada à área verde.
- II- No mínimo 5% (cinco por cento) da área total de lotes para área institucional destinado a implantação de equipamentos comunitário.
- III- No mínimo 5% (cinco por cento) da área total de lotes destinada à área de recreação interna.

Parágrafo I - A área total parcelável é a área total da gleba, subtraindo as áreas de preservação permanente e faixas “non aedificandi”..

Parágrafo II - A área institucional destinada a implantação de equipamentos comunitários deverá estar situado em área externa contígua à gleba, com acesso por via pública e independente do acesso do Condomínio, sendo tolerado área em matrícula diversa, com a mesma área ou maior, com outra localização, ficando sujeita à aprovação do órgão responsável através de assinatura de Termo de Ajuste de Conduta.”

**CINCATARINA:** Não é necessário dispor de forma tão minuciosa sobre condomínios, como em parcelamentos, uma vez que se trata de um empreendimento privado e cabe ao responsável técnico e ao empreendedor compreender a tipologia que deve ser construída. Ainda, as disposições sugeridas já estavam contempladas na proposta e será parcialmente retificada da seguinte forma:

**Art. XX.** Em condomínios horizontais urbanos com área superior a 1 ha (um hectare), deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio, de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para equipamentos comunitários de uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

**Comissão (11.10.2023):** Solicitou na reunião para que seja alterado de 1 ha (um hectare) para 10 unidades autônomas de fração ideal.

**CINCATARINA:** Conforme explanado em reunião, havia sido colocado em área (hectare) e não unidade de frações ideais para melhor visualização do impacto urbanístico. Entretanto, conforme solicitação unânime da Comissão, a redação será retificada, ficando:

**Art. XX.** No caso de condomínio horizontal urbano constituído por 10 (dez) ou mais unidades autônomas de fração ideal, deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio, de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para equipamentos comunitários de uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. Inciso II - Retirar “25% (vinte e cinco por cento)”; Inserir “20% (vinte por cento)”; Inserir “ao ar livre”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, conforme solicitação da Comissão.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. - Adicionar “Inciso III - deverá ser previsto área interna de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento, para implantação de área verde;”

**CINCATARINA:** O inciso II já prevê a destinação de no mínimo 3% da área para lazer ao ar livre. A proposta a Comissão criaria uma ambiguidade ao possibilitar dois valores mínimos para a destinação de áreas de lazer, por isso mantém-se a redação enviada.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. - Adicionar “Inciso IV - deverá ser previsto em área externa e continua aos limites do condomínio de no mínimo 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, devendo no mínimo constituir um lote de 720m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados), para equipamentos comunitários de uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbado no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município;”

**Comissão (14.12.2023):** Retirar “Art. XX. Em caso de condomínio horizontal urbano constituído por mais de 10 (dez) ou mais unidades autônomas de fração ideal, deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio, de no mínimo 10% (dez por cento) 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para equipamentos comunitários de uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.”

**CINCATARINA:** Tal assunto foi pacificado na reunião do dia 11.10.2023, ficando acordado pela Comissão, a seguinte redação:

**Art. XX.** No caso de condomínio horizontal urbano constituído por 10 (dez) ou mais unidades autônomas de fração ideal, deverá ser doada ao Município área externa e contígua aos limites do condomínio, de no mínimo 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para equipamentos comunitários de uso público, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

**Comissão:** Inserir “Art. BB As vias internas de circulação deverão ter gabarito mínimo de 8,00 (oito) metros, incluído pista de rolamento e calçada, devendo atender a acessibilidade conforme normas técnicas em vigor.”

**CINCATARINA:** O documento foi retificado da seguinte forma:

**Art. XX.** Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de loteamentos e condomínios horizontais, serão definidos conforme a tabela a seguir e ilustrado nos croquis do anexo I:

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. - Adicionar “Inciso VII - As vias internas de circulação deverão ter gabarito mínimo de 8,00m (oito metros), incluindo a pista de rolamento e calçada, devendo atender a acessibilidade conforme as normas técnicas em vigor.”

**CINCATARINA:** Conforme as classificações do DNIT, caso a via seja local e de mão única, ou seja, tenha apenas uma faixa direcional (mínimo de 3 metros) e uma calçada em cada lado (mínimo de 2 metros), a dimensão viária mínima seria de 7 metros. O termo “pista de rolamento” não é aplicado pelo órgão. Considerando que o condomínio tem caráter privado, não especificar o dimensionamento mínimo de cada elemento viário, como está sendo proposto pela Comissão, pode causar a construção de vias de mão dupla e calçadas de 1 metro, o que não é adequado em termos de acessibilidade. Ainda, a legislação já contém uma seção para a rede viária. Dispor desse tema de forma dispersa e em outras seções, pode provocar dificuldade na compreensão da lei. Dessa forma, mantém-se a redação.

**Comissão:** Inserir “Art. No entrada controlada do condomínio horizontal fechado de lotes devem estar instaladas todas as medições das instalações internas que necessitem de leitura, como hidrômetros, caixa de inspeção final de saída de efluente doméstico, caixa de inspeção final da drenagem pluvial, lixeira de lixo comum e recicláveis, caixas de correio, numeração única geral do condomínio, dentre outras que a municipalidade julgar conveniente.”

**CINCATARINA:** O documento será retificado da seguinte forma:

**Art. XX.** Deverão ser instaladas no alinhamento do logradouro público do condomínio horizontal as medições das instalações internas que necessitem de leitura ou manuseio público.

**Comissão:** Inserir “Art. Para empreendimentos de até 10 (dez) lotes, fica dispensado os itens citados no artigo AA e artigo BB, sendo admitida via de circulação com gabarito mínimo de 5,00 (cinco) metros incluído pista de rolamento e calçada, devendo atender a acessibilidade conforme normas técnicas em vigor.”

**CINCATARINA:** Conforme o novo entendimento sobre condomínios, a sugestão não é aplicável.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. - Substituir “Parágrafo único” por “§ 1º”; Inserir “ou em série”.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. - Inserir parágrafos:

“§ 2º Em caso de condomínio horizontal urbano constituído por até 10 (dez) unidades autônomas de fração ideal será dispensado os itens II, III, e IV.

§ 3º Para condomínio horizontal urbano constituído por até 10 (dez) unidades autônomas de fração ideal será admitido via de circulação com gabarito mínimo de 5,00m (cinco metros), incluindo a pista de rolamento e calçada, devendo atender a acessibilidade conforme as normas técnicas em vigor.

§ 4º Será tolerado a doação de área para equipamentos comunitários de uso público em matrícula diversa, com a mesma área ou maior, em outra localização, ficando sujeita à aprovação do órgão responsável através de assinatura de Termo de Ajuste de Conduta.”

**CINCATARINA:** Não é necessário dispor de forma tão minuciosa sobre condomínios, como em parcelamentos, uma vez que se trata de um empreendimento privado e cabe ao responsável técnico e ao empreendedor compreender a tipologia que deve ser construída. O § 4º foi adicionado como “Parágrafo único” no Art. XX. referente a área pública externa a ser doada para o Município. Sendo assim, a proposta será parcialmente retificada da seguinte forma:

§ 1º Excetua-se do previsto no Inciso VI os condomínios horizontais urbanos de casas geminadas ou em série, que deverão obedecer ao Código de Obras.

§ 2º Em caso de condomínio horizontal urbano constituído por até 10 (dez) unidades autônomas de fração ideal será dispensado os itens II e III.

**Comissão:** Inserir “Seção VII

Do Condomínio Rural de Lotes

Art. XX. Para os efeitos da presente Lei, Condomínio Rural de Lotes é o empreendimento imobiliário localizado na área rural que apresenta, no mínimo, as seguintes características:

I - existência de uma fração ideal de terreno para cada unidade autônoma e de partes comuns;

II - cada unidade autônoma registrada por indicação numérica, para efeitos de identificação ou discriminação, sobre a qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente.

§ 1º - Fica vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio.

~~§ 2º Este Plano Diretor Participativo deve adequar-se imediatamente às Leis Federais e Estaduais que venham a legislar sobre o uso do solo em condomínios horizontais.~~

Art. XX. Todo o condomínio rural de lotes deverá satisfazer às exigências das Leis Federais e Estaduais e, ainda, as seguintes:

I – Deverá ter acesso por via rural existente;

II – Deverá ter pelo menos um acesso restrito com entrada e saída controlada.

Art. XX. O Poder Público Municipal não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio rural de lotes.

Art. XX. É vedada aos condomínios rural de lotes a obstrução de vias municipais existentes ou projetadas.

Art. XX. As dimensões e testadas das unidades autônomas deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - Testada de 15,00 m. (quinze metros).

II – Dimensão mínima de 1.200,00 m<sup>2</sup> (hum mil e duzentos metros quadrados).

Art. XX – O uso da edificação e parâmetros urbanísticos das unidades autônomas (número de pavimentos, taxa de ocupação, índice de aproveitamento e recuos) ficarão a critério do proprietário, sujeito à aprovação pela Municipalidade, os quais deverão ser averbados na Matrícula das unidades autônomas.

Art. Os lotes deverão ter declividade máxima de 30% (trinta por cento), salvo se atendida as exigências específicas das autoridades competentes ambientais e Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil.

Art. AA O Condomínio deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) da área total parcelável para área de uso comum, devendo atender

I - No mínimo 10% (dez por cento) da área total parcelável destinada à área verde.

II - No mínimo 5% (cinco por cento) da área total de lotes para área institucional destinado a implantação de equipamentos comunitário.

III - No mínimo 5% (cinco por cento) da área total de lotes destinada à área de recreação interna.

Parágrafo I - A área total parcelável é a área total da gleba, subtraindo as áreas de preservação permanente e faixas “non aedificandi”..

Parágrafo II - A área institucional destinada a implantação de equipamentos comunitários deverá estar situado em área externa contígua à gleba, com acesso por via pública e independente do acesso do Condomínio, sendo tolerado área em matrícula diversa, com a mesma área ou maior, com outra localização, ficando sujeita à aprovação do órgão responsável através de assinatura de Termo de Ajuste de Conduta.

Art. BB As vias internas de circulação deverão ter gabarito mínimo de 6,00 (seis) metros.

Art. No entrada controlada do condomínio horizontal fechado de lotes devem estar instaladas todas as medições das instalações internas que necessitem de leitura, como hidrômetros, caixa de inspeção final de saída de efluente doméstico, caixa de inspeção final da drenagem pluvial, lixeira de lixo comum e recicláveis, caixas de correio, numeração única geral do condomínio, dentre outras que a municipalidade julgar conveniente.

Art. XX Para empreendimentos de até 10 (dez) lotes, fica dispensado os itens citados no artigo AA, ficando a área de reserva verde legal como área verde de uso comum.”

**CINCATARINA:** As disposições sobre condomínios horizontais em áreas rurais já estão dispostas no Capítulo IV, que trata de Condomínios Horizontais. Ainda, é importante frisar que a ocupação da área rural deve respeitar as disposições do INCRA, órgãos ambientais e outras leis do Plano Diretor.

**Comissão (11.10.2023):** Solicitou na reunião para que fosse inserido na Lei, disposição legal para elaboração de uma legislação específica permitindo condomínios rurais com

fração mínima menor que o módulo rural mínimo instituído pelo INCRA, caso legislações superiores sejam alteradas permitindo essa questão.

**CINCATARINA:** O jurídico avaliou a solicitação da comissão, tomando como conclusão de que a proposta de artigo com redação condicionada à eventual mudança de entendimento do Ministério Público e/ou alteração na legislação do INCRA não é recomendada em diversas perspectivas. Pois, tal redação vai contra os preceitos da boa técnica legislativa, posto que se está a redigir um artigo de lei sem qualquer efeito prático, condicionado a evento completamente incerto.

Ainda no que trata da boa técnica legislativa, a redação no sentido desejado não tem razão de existir na medida em que, havendo alteração da legislação do INCRA ou entendimento do Ministério Público, o Município de Nova Trento deverá respeitá-la, independente da prévia previsão em artigo de lei própria.

Dessa forma, sob o prisma das boas práticas legislativas, entendemos não ser necessária a edição do referido dispositivo posto que causaria um desnecessário inchaço da norma com a previsão de redações sem qualquer sentido/efeito prático.

Já em uma abordagem um pouco mais teórica a edição de artigo de lei nesse sentido pode afastar a legislação da sua validade ética. Conforme se extrai de artigo do Desembargador Federal Reis Friede, com publicação pela Revista do Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, "DINIZ (2000, p. 395) alude, ainda, à denominada validade ética (ou fundamento axiológico), isto é, "a norma jurídica deve corresponder aos ideais e aos sentimentos de justiça", razão pela qual o "sentido da norma é ser ela um instrumento de realização de determinado valor: a justiça".

Analisando o conceito acima e contrapondo com a redação que se deseja adotar é inegável que, no âmbito do direito ambiental, onde há manifesto combate legislativo e jurisprudencial ao retrocesso, não se pode conceber como instrumento de realização da justiça a edição de lei que seja vinculada à existência de norma futura menos protetiva.

## **CAPÍTULO IV – DAS NORMAS TÉCNICAS**

### **SEÇÃO I – DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO**

**Comissão:** Art. 460 XX, Inciso I - Adicionar "viário".

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. 460 XX, Inciso III - Adicionar "não" e "quaisquer"; retirar "de lazer".

**Comissão:** Art. 460 XX - Adicionar Inciso "IV - áreas verdes urbanizadas, que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbóreo, permitindo seu uso para atividades de lazer (praça com equipamentos urbanos)".

**CINCATARINA:** A proposta demonstra uma confusão entre áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente. As Áreas de Preservação Permanente são as determinadas pelo Código Florestal, destinadas a conservação da natureza e que, usualmente, não são atribuídos usos. As áreas verdes são as áreas com alguma presença de vegetação, mas destinadas ao uso comum, geralmente de lazer, como praças e parques. Portanto, mantém-se a redação original do Inciso III e o documento será retificado, incluindo a definição de áreas verdes no Capítulo II.

**Comissão:** Art. 464 XX, caput - Adicionar “e eventual área remanescente”.

**CINCATARINA:** A sugestão não é clara e não há definição legal consolidada de área remanescente. Portanto, mantém-se a redação.

**Comissão (11.10.2023):** Solicitou na reunião para que o Art. 464 XX. seja alterado “[...] do total da gleba a lotear [...]” para “[...] do total do projeto de loteamento [...]”.

**CINCATARINA:** O texto será retificado, ficando:

**Art. 464 XX.** ~~No parcelamento de solo em todas as zonas, nas proporções previstas em lei, observando-se na macrozona urbana de Nova Trento, macrozona urbana da Claraíba e macrozona urbana de Aguti,~~ Nos loteamentos é obrigatória a destinação de áreas de uso público ~~em todas as zonas, nas proporções previstas em lei, observando-se na macrozona urbana de Nova Trento, macrozona urbana da Claraíba e macrozona urbana de Aguti,~~ sendo o percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) do total ~~da gleba~~ da área do projeto de loteamento, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP) ~~para as áreas de uso público,~~ dos quais serão destinados:

**Comissão:** Art. 464 XX, Inciso I - Retirar “da gleba” e “de lazer”, e adicionar “de lotes” e “distribuídos entre área verde e área verde urbanizada”.

**Comissão:** Art. 464 XX, Inciso II - Adicionar “da área total de lotes”.

**Comissão:** Art. 464 XX - Adicionar Inciso “III – a área verde urbanizada deverá estar localizada junto a áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários de deverá ter dimensão mínima de 1 (um) lote urbano com dimensões mínimas do zoneamento que o terreno está inserido.”

**CINCATARINA:** É necessário esclarecer que gleba é a área toda da terra antes de ser parcelada, já os lotes são os terrenos depois do parcelamento. Na prática, a sugestão da Comissão dificulta o cálculo das áreas a serem doadas e não é usual. Além disso, vincula as áreas comuns aos lotes, o que pode resultar em pequenas áreas arborizadas na frente ou nos fundos dos lotes e não em uma praça, por exemplo, que sirva àquele loteamento como um todo. Por fim, como mencionado anteriormente, a divisão de duas classes de áreas verdes pode implicar o prejuízo da aplicação da Lei. Portanto, recomenda-se a seguinte alteração.

A exigência da proximidade entre as áreas pode provocar dificuldades na implementação de um loteamento. A redação da legislação vigente (Art. 163 § 2º) já contempla a proximidade entre as áreas. Portanto, o documento será retificado, incluindo parcialmente a sugestão da Comissão na seguinte forma:

I - um mínimo de 10% (dez por cento) da área total **do imóvel** para as áreas verdes, **devendo no mínimo constituir um lote;** e

II- um mínimo de 5% (cinco por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, **devendo no mínimo constituir um lote.**

**Comissão (14.12.2023):** Art. 464 XX, Inciso I - Retirar “imóvel”, e adicionar “projeto de loteamento”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.



**Comissão (14.12.2023):** Art. 464 XX, Inciso II - Adicionar “da área total do projeto de loteamento”; e “devendo ter área mínima de 720 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 24 m (vinte e quatro metros)”; Retirar “no mínimo constituir um lote”.

**CINCATARINA:** Para a implantação de equipamento urbano e comunitário dependendo da localização que estará inserido, tal dimensão proposta pela Comissão torna-se excessivamente grande. Sendo assim, mantém-se a proposta original, com a seguinte retificação:

II- um mínimo de 5% (cinco por cento) da **área total do projeto de loteamento** para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, devendo no mínimo constituir um lote.

**Comissão:** Art. 464 XX – Retirar “§ 2º Nos loteamentos empresariais ficam permitidas doações de áreas públicas inferiores às convencionais, em um mínimo de 1% (por cento) da gleba loteável, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), para a instalação de equipamentos públicos, e um mínimo de 5% (quatro por cento) para áreas verdes e mais as áreas necessárias ao sistema viário.” e “§ 3º Nos loteamentos industriais ficam permitidas doações públicas inferiores às convencionais, em um mínimo de 1% (por cento) da gleba loteável, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), para a instalação de equipamentos públicos, e um mínimo de 4% (quatro por cento) para áreas verdes e mais as áreas necessárias ao sistema viário.”

**CINCATARINA:** Considerando os portes e modalidade desses tipos de loteamentos, essa previsão de área é adequada e necessária urbanisticamente. Assim, recomenda-se a equivalência em porcentagem das áreas exigidas nas duas modalidades em um mesmo parágrafo, da seguinte forma:

Parágrafo único. **Nos loteamentos empresariais e industriais ficam permitidas doações de áreas públicas inferiores às convencionais, em um mínimo de 1% (por cento) do imóvel loteável, descontadas as Áreas de Preservação Permanente (APP), para a instalação de equipamentos públicos, e um mínimo de 5% (quatro por cento) para áreas verdes e mais as áreas necessárias ao sistema viário.**

**Comissão (14.12.2023):** Art. 464 XX. § 2º – Retirar “quatro” por cento e Inserir “cinco” por cento.

**CINCATARINA:** O texto será retificado.

**Comissão:** Retirar “§ 2º-Art. XX. Não será exigida a cessão de área verde e de áreas de uso público institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos desmembramentos que resultem em até 5 (cinco) lotes urbanos.

§ 1º Nos desmembramentos com número de lotes superior de que trata o caput deste artigo, o interessado deverá doar ao município, no mínimo 15% (quinze por cento) da área a ser desmembrada da gleba, sendo 5% (cinco por cento) para áreas institucionais e 10% (dez por cento) para áreas verdes.

§ 2º Faltando área pública para doação, deverá o interessado complementar as áreas destinadas a equipamentos de uso público e de áreas verdes em novas áreas da cidade,

desde que resulte em, pelo menos, uma área pública equivalente a um lote mínimo de 125,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).”

**CINCATARINA:** Grandes desmembramentos aumentam a densidade populacional. Não exigência de áreas públicas cria espaços sem qualidade do ambiente urbano, afeta a qualidade de vida dos habitantes e sobrecarrega a infraestrutura urbana existente em outras áreas da cidade. Por isso, recomenda-se a manutenção do artigo.

**Comissão (11.10.2023):** Solicitou na reunião para que seja retirado que nos desmembramentos com mais de 5 (cinco) lotes a doação de área pública, sendo 5% (cinco por cento) para uso institucional e 10% (dez por cento) para áreas verdes.

**CINCATARINA:** Conforme apontando pela equipe técnica, a proposta foi inserida à minuta porque há o receio de que ocorra desmembramento de todas as áreas com frente para a via e não se preveja nenhuma doação pública da área. Entretanto, conforme solicitação unânime da Comissão, a redação foi retirada.

**Comissão (14.12.2023):** Adicionar ao II—Art. XX. “§ 1º”, e Adicionar Art. XX. ambos com a mesma redação: “Não será exigida a cessão de área verde e de áreas de uso público institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos desmembramentos ou desdobros.”

**CINCATARINA:** O texto será retificado, conforme adição da Comissão.

**Comissão:** Art. XX, Inciso I – Manter exigência do Artigo 162 vigente “Os lotes reservados às áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários devem ter área mínima de 720 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e testada mínima de 24 m (vinte e quatro metros).”

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão pode inviabilizar a implantação do parcelamento. Ainda, entra em contradição com o Parágrafo Único do primeiro artigo dessa Seção, que determina que as áreas de uso público devem respeitar o regime urbanístico e, portanto, o lote mínimo previsto em cada zona pela Lei de Uso e Ocupação. Por isso, o CINCATARINA mantém a recomendação que seja retirada essa exigência.

**Comissão:** Art. XX – Retirar o Inciso “I - poderá ser em terreno único respeitando os parâmetros urbanísticos com declividade inferior a 20% (vinte por cento), quando este o permitir;” e incluir “III – A área institucional deverá ser entregue totalmente plana e com cota máxima de 50 cm acima da cota do eixo da via pública, e em condições de receber construção sem necessidade de executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem.”

**Comissão:** Art. XX – Retirar “Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% será aceito lote com a menor declividade existente no loteamento.”

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão pode inviabilizar a implantação dessa modalidade de parcelamento. Por isso, recomenda-se a seguinte redação:

I - poderá ser em terreno único respeitando os parâmetros urbanísticos com declividade inferior a **10% (dez por cento)**, quando este o permitir;

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento), o empreendedor deve executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem para adequação.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. Inciso I – Retirar “quando este o permitir”.

**CINCATARINA:** O texto será retificado, conforme solicitação da Comissão.

**Comissão:** Art. XX – Retirar o Inciso “II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública, e seja possível uma projeção de um círculo circunscrito com raio mínimo de 6,00m (seis metros);” e o Inciso “III - quando houver a divisão em mais de uma área, a metragem mínima admitida será relativa ao zoneamento que está inserido.”; incluir “II – A área institucional poderá ser dividida em mais de uma área desde que atenda aos requisitos mínimos do inciso anterior.”

**CINCATARINA:** Os requisitos mínimos sugeridos pela Comissão são muito criteriosos. A redação original proposta pelo CINCATARINA já exige que cada uma das áreas seja do tamanho de um lote mínimo, garantindo a possibilidade de implantação do equipamento. Por isso, recomenda-se a manutenção dos incisos.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX – Retirar o Inciso “II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública, e seja possível uma projeção de um círculo circunscrito com raio mínimo de 6,00m (seis metros);” e o Inciso “III - quando houver a divisão em mais de uma área, a metragem mínima admitida será relativa ao zoneamento que está inserido.”

**CINCATARINA:** A sugestão da comissão foi incluída na minuta. Para adequação redação legislativa, o documento foi retificado da seguinte forma:

**Art. XX.** As áreas institucionais poderão ser localizadas em um terreno único, respeitando os parâmetros urbanísticos e com declividade inferior a 10% (dez por cento).

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento), o empreendedor deve executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem para adequação.

**Comissão:** Art. XX – Incluir o Inciso “IV – A área institucional deverá estar localizada preferencialmente na entrada ou mais próximo possível do sistema viário existente de maior tráfego do empreendimento, junto à área verde urbanizada, ficando à critério do Município.”

**CINCATARINA:** O novo equipamento deve preferencialmente atender à nova área urbanizada, concentrá-lo no acesso pode comprometer esse atendimento ao distanciá-lo da população. Por isso, recomendamos que não seja incluída a redação.

**Comissão:** Art. 463 XX § 1º - Inserir “urbanizadas” e “e com dimensões e com dimensões mínimas de um lote do zoneamento que o imóvel está inserido”; retirar “preferencialmente”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão pode inviabilizar a implantação dessa modalidade de parcelamento. Além da questão da localização, as outras sugestões já foram contempladas.

**Comissão:** Art. 463 XX § 2º - Inserir “e às áreas verdes urbanizadas”.

**CINCATARINA:** Como já mencionado anteriormente, será incluída a definição de áreas verdes para melhor compreensão da Lei.

**Comissão:** Retirar “Art. 466-XX. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional se aplicam aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.”

**CINCATARINA:** Considerando a exigência de doação de áreas públicas em desmembramentos com mais de 5 lotes, é necessário que essa exigência seja disciplinada para evitar a má formação do espaço urbano. Por isso, recomenda-se a manutenção do artigo.

**Comissão (14.12. 2023):** Retirar “Art. 466-XX. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional se aplicam aos desmembramentos, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.”

**CINCATARINA:** Conforme decisão da Comissão na reunião do dia 11 de outubro de 2013, que determinou a retirada da exigência de áreas públicas em desmembramentos, o texto será retificado conforme solicitação.

## **SUBSEÇÃO ÚNICA – DA FAIXA SANITÁRIA**

**Comissão:** Art. XX – Inserir “III – ter largura mínima da profundidade média da tubulação, medido da face inferior do tubo até o nível do terreno, partindo do eixo da tubulação para ambos os lados.”

**CINCATARINA:** Como proposto, a redação resultará em larguras muito pequenas, que inviabilizará a manutenção da infraestrutura, sendo recomendável a dimensão de 5 metros. Assim, o documento será retificado da seguinte forma:

III – ter largura mínima de 5 (cinco) metros.

**Comissão (14.12. 2023):** Art. XX. Inciso III – Retirar “5 (cinco) metros” e Incluir “2m (dois metros de cada lado, a partir do eixo da tubulação.”

**CINCATARINA:** Em consulta com o setor ambiental do CINCATARINA, foi informado que a distância de 2 metros de cada lado a partir do eixo da tubulação é o suficiente para o acesso do maquinário, mas pode comprometer sua operação. Ainda, a distância mais usual e recomendada é de 5 metros. Porém, como a proposta da Comissão é possível de ser implantada, o texto será retificado, conforme solicitação.

### **SEÇÃO III – DAS QUADRAS E LOTES**

**Comissão:** Art. XX § 1º - Inserir “bem como sua testada”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado com a seguinte redação:

§ 1º Os lotes de esquina terão sua área mínima e testada acrescidas em 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao mínimo exigido para a respectiva zona em que se localiza.

**Comissão:** Art. XX – Inserir “200,00 m (duzentos metros).

**CINCATARINA:** Recomendamos que seja 180 metros para compatibilizar com a testada mínima. Portanto, o documento será retificado da seguinte forma:

**Art. XX.** As quadras deverão ter, no máximo, 180 m (cento e oitenta metros) de extensão, admitido seu prolongamento nas seguintes situações:

**Comissão:** Art. XX – Retirar no Inciso I “ou quando estas forem confrontantes à área a ser loteada, conforme croqui ilustrativo, anexo II;”, “II - quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinhas não loteada e que não apresente ligação perpendicular à uma via existente. Deverá, neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, conforme croqui ilustrativo, anexo III;” e “IV – quando for implantada via de pedestre, conforme croqui ilustrativo, anexo III.”

**CINCATARINA:** O documento será retificado, propomos a manutenção do prolongamento nos casos da via de pedestre, como uma opção urbanística que favorece os transeuntes, com possibilidade de fruições públicas.

**Comissão (14.12. 2023):** Art. XX. – Retirar Inciso “III - quando for implantada via de pedestre, conforme croqui ilustrativo, anexo III.”

**CINCATARINA:** O inciso em questão não configura uma obrigação, apenas dá diretrizes caso a via de pedestre seja construída. A via de pedestre é uma opção urbanística que favorece os transeuntes, possibilitando a fruição pública, quando houver o prolongamento para ligação perpendicular à uma via existente. Ainda, tal proposta é uma ação do Prognóstico (pág. 31), aprovada pela própria Comissão. O texto será retificado com a retirada do Inciso III e complementado o Inciso II da seguinte forma:

II - quando houver a possibilidade de ligação perpendicular à uma via existente, desde que utilizada via de pedestre, conforme croqui ilustrativo, anexo III.

### **SEÇÃO IV – DA REDE VIÁRIA**

**Comissão:** Art. 476-XX §3º - Incluir “não tiverem lotes com acesso único para essa via” e retirar “estiverem previstas como parte de sistema viário projetado na lei de sistema viário do Município, conforme ilustrado no anexo III.”

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão pode comprometer a conectividade do sistema viário, inviabilizando a construção de vias importantes. Portanto, recomenda-se a manutenção da redação.

**Comissão:** Art. 477-XX – Inserir “200,00 m (duzentos metros).”

**CINCATARINA:** Recomendamos que seja 180 metros para compatibilizar com a testada mínima. Portanto, o documento será retificado da seguinte forma:

**Art. XX.** Admite-se a implantação de **praça** de retorno, ou **em cul-de-sac**, desde que obedecidas as diretrizes viárias emitidas pelo Município e o limite máximo de 180 (cento e oitenta metros de extensão da via sem saída, medido a partir via de acesso mais próxima, conforme croqui ilustrativo no anexo IV.

**Comissão:** Art. 477-XX – Manter “§ 2º Os loteamentos realizados em glebas adjacentes a loteamentos com bolsões de retorno devem obrigatoriamente realizar a integração de suas vias com esses bolsões, promovendo a continuidade das vias entre os loteamentos.”

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Inserir “Art. XX – As novas vias criadas a partir de loteamentos serão classificadas em vias locais e vias coletoras e deverão seguir os seguintes gabaritos:

1 – Vias locais, pista de rolamento com 8,00 metros livre e calçadas com 2,00 metros em ambos os lados, totalizando 12,00 metros.

2 – Vias coletoras, pista de rolamento com 10,00 metros livres e calçadas com 3,00 metros em ambos os lados, totalizando 16,00 metros.

Parágrafo 1º - Os canteiros centrais serão opcionais e terão largura mínima de 1,00 metro não computado para o gabarito total da via.

Parágrafo 2º - A malha cicloviária será opcional e terá largura mínima de 1,50 metros não computado para o gabarito total da via.”

Retirar “Art. XX. Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de loteamentos, serão definidos conforme a tabela a seguir e ilustrado nos croquis do anexo I:

GABARITO DAS VIAS									
Hierarquia viária	Velocidade máxima (km/h)	Calçada arborizada (largura mínima (m))	Malha cicloviária (largura mínima (m))	Faixa de direcional 1 (largura mínima (m))	Canteiro central (largura mínima (m))	Faixa de direção 2 (largura mínima (m))	Faixa de estacionamento (largura mínima (m))	Calçada (largura mínima (m))	Gabarito (largura mínima (m))
Arterial	60 km/h	3,00	2,50	3,50	1,50 (2)	3,50	2,50	3,00	18,00
Coletora	40 km/h	2,50	2,50	3,00	1,00 (2)	3,00	2,50	2,50	16,00
Local	30 km/h	2,00	1,50 (1)	3,00	1,00 (2)	3,00	2,50	2,00	12,50

(1) Malha cicloviária opcional;

(2) Canteiro central opcional;”

**CINCATARINA:** A sugestão utiliza termos e dimensões em desacordo com o Manual de Projeto Geométrico de Travessias Urbanas do DNIT (2010), além de dificultar a compreensão das exigências. Assim, mantém-se a redação original.

**Comissão (14.12.2023):** Retirar “Art. XX. Os gabaritos mínimos das novas vias, criadas a partir de loteamentos e condomínios horizontais, serão definidos conforme a tabela a seguir e ilustrado nos croquis do anexo I:

GABARITO DAS VIAS									
Hierarquia viária	Velocidade máxima (km/h)	Calçada arborizada (largura mínima (m))	Malha cicloviária (largura mínima (m))	Faixa de direcional 1 (largura mínima (m))	Canteiro central (largura mínima (m))	Faixa de direção 2 (largura mínima (m))	Faixa de estacionamento (largura mínima (m))	Calçada (largura mínima (m))	Gabarito (largura mínima (m))
Arterial	60 km/h	3,00	2,50	3,50	1,50 (2)	3,50	2,50	3,00	18,00
Coletora	40 km/h	2,50	2,50	3,00	1,00 (2)	3,00	2,50	2,50	16,00
Local	30 km/h	2,00	1,50 (1)	3,00	1,00 (2)	3,00	2,50	2,00	12,50

(1) Malha cicloviária opcional;

(2) Canteiro central opcional;”

**Comissão (14.12.2023):** Inserir “Art. XX – As novas vias criadas a partir de loteamentos serão classificadas em vias locais e vias coletoras e deverão seguir os seguintes gabaritos:

§ 1º Vias locais, pista de rolamento com 8,00 metros livre e calçadas com 2,00 metros em ambos os lados, totalizando 12,00 metros.

§ 2º Vias coletoras, pista de rolamento com 10,00 metros livres e calçadas com 3,00 metros em ambos os lados, totalizando 16,00 metros.

Parágrafo 1º - Os canteiros centrais serão opcionais e terão largura mínima de 1,00 metro não computado para o gabarito total da via.

Parágrafo 2º - A malha cicloviária será opcional e terá largura mínima de 1,50 metros não computado para o gabarito total da via.”

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Por isso, mantém-se a proposta original.

**Comissão:** Retirar “Art. XX. O loteador deverá prever no mínimo uma via principal utilizando os parâmetros mínimos de via coletora, conforme tabela supracitada.

Parágrafo único. Excetua-se nestes casos em que for comprovado a conexão do loteamento com via existente com tais características.”

**CINCATARINA:** O artigo é uma ação de Prognóstico, aprovado pela própria Comissão. Por isso, mantém-se a redação original.

**Comissão (14.12.2023):** Inserir Art. XX. “propor as vias de acordo com o Mapa de Hierarquia de Vias e exigências do Setor de Planejamento Urbano do município.” e Retirar “prever no mínimo uma via principal utilizando os parâmetros mínimos de via coletora, conforme tabela supracitada.

Parágrafo único. Excetuam-se nestes casos em que for comprovado a conexão do loteamento com via existente com tais características.”

**CINCATARINA:** A Lei de Parcelamento do Solo deve prever requisitos e dimensões mínimas gerais para novas vias oriundas de parcelamento do solo, considerando que são um item de análise de projeto disciplinada por essa legislação, para que não haja sobrecarga no sistema viário já consolidado. Ainda, o artigo é uma ação de Prognóstico (pág. 53), aprovado pela própria Comissão. Por isso, mantém-se a redação original.

**Comissão:** Retirar “Art. XX. Deverão ser previstos em novos parcelamentos pontos com abrigos, para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos na via, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN).

Parágrafo único. A localização do ponto com o abrigo deverá ser indicada pelo setor responsável, considerando um raio máximo de 500m (quinhentos metros) entre eles, garantindo o limite de caminhabilidade máxima para acesso a essa infraestrutura.

**CINCATARINA:** O artigo é uma ação de Prognóstico, aprovado pela própria Comissão. Ainda, foi explicado para a Comissão em 20/08/2020 a importância de prever a infraestrutura viária, mesmo que o Município ainda não possua transporte público, uma vez que as legislações do Plano Diretor são diretrizes para os próximos 10 anos. Por isso, mantém-se a redação original.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. - Retirar “parcelamentos” e Inserir “loteamentos”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. XX, Inciso I – Retirar “50 m (cinquenta metros)” e incluir “30,00 m (trinta metros).

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. XX, Inciso II – Retirar “25% (vinte e cinco por cento)” e incluir “30% (trinta por cento).

**CINCATARINA:** Segundo a Lei Federal nº 6.766/1979 e a própria Minuta da Lei de Parcelamento do Solo de Nova Trento, não são permitidos parcelamentos em terrenos com declividade igual ou superior a 30%. Portanto, a sugestão da Comissão está em desacordo com a legislação e mantém-se a redação originalmente proposta.

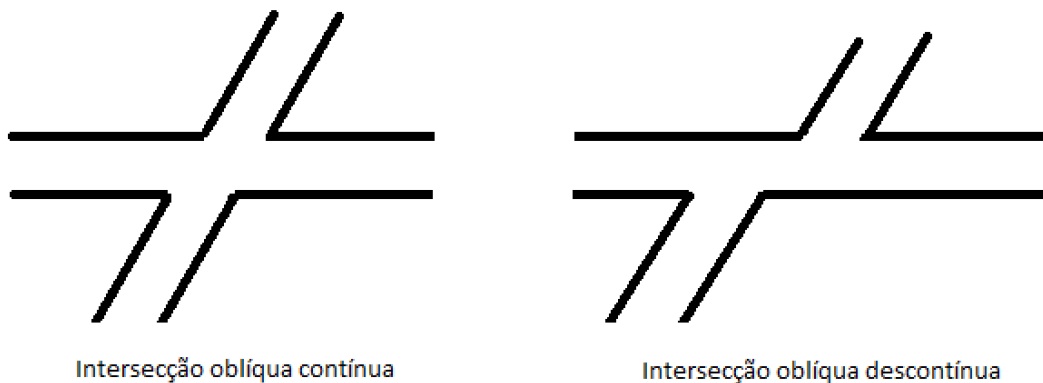
**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. Inciso II – Retirar “25% (vinte e cinco por cento)” e Incluir “30% (trinta por cento).”

**CINCATARINA:** Foi emitido um parecer técnico anteriormente, e a revogação da Comissão não compõe uma solicitação clara. Por isso, recomenda-se a manutenção da proposta original.



**Comissão:** A Comissão solicita explicação do texto: “III - nas intersecções de vias, os perfis não deixarão de concordar, principalmente nos cruzamentos oblíquos.”

**CINCATARINA:** O objetivo do inciso é prever que nos cruzamentos de vias, o sistema tenha continuidade, evitando “dentes”, como no exemplo:



Considerando a dificuldade de compreensão da Comissão, recomenda-se a alteração do inciso da seguinte forma:

III - nas intersecções de vias, os perfis viários **devem garantir a continuidade, de forma a evitar quadras desalinhadas**, principalmente nos cruzamentos oblíquos

**Comissão (11.10.2023):** Solicitou na reunião para que seja incluído o raio de curvatura em esquinas.

**CINCATARINA:** Com base na Lei Municipal nº 1.736, de 29 de dezembro de 2000, a qual menciona em seu artigo 29 os raios mínimos nos cruzamentos, sendo esses de 8,00 metros, foi adicionado o seguinte artigo:

**Art. XX.** Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 8,00 m (oito metros) de raio mínimo.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX. – Retirar “8,00 m (oito metros)”; Inserir “5,00 m (cinco metros).”

**CINCATARINA:** Em consulta com o setor de mobilidade e engenharia de tráfego do CINCATARINA, foi orientado que o raio de curvatura tenha no mínimo a largura igual ou superior a pista de rolamento. Assim, recomenda-se a seguinte redação:

**Art. XX.** Nos cruzamentos das vias públicas, os alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de **dimensão igual ou superior a largura da pista de rolamento** de raio mínimo.

**Comissão:** Art. XX – Retirar “IV - as vias de circulação devem ter arborização em uma das faces, segundo os critérios estabelecidos na legislação ambiental do município e nos programas específicos a serem desenvolvidos, além de observar os seguintes requisitos:

a) a vegetação deverá estar disposta na faixa de serviço;

- b) quando a rede de energia for aérea, a disposição da arborização deverá, obrigatoriamente, ser do lado oposto a rede, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;
- c) executar o plantio de vegetação arbustiva no lado contrário ao da arborização, sendo este obrigatório ao lado em que houver a rede de energia aérea, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;
- d) o plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único. Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, ou nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.”

**Comissão:** Inserir “Art. XX – a arborização das vias de circulação serão regulamentadas pelo Programa de Implantação e Manutenção do Sistema de Áreas Verdes Urbanas (SAVU).”

**CINCATARINA:** O artigo é uma ação de Prognóstico, aprovado pela própria Comissão. A exigência da arborização das vias não é escopo do SAVU por não constituir área verde, mas sim fazer parte do sistema viário. Da mesma forma, deve ser regulamentada cartilha ou um plano de arborização, não pelo programa mencionado.

**Comissão (14.12. 2023):** Art. XX. – Retirar Inciso “II–IV - as ruas e avenidas vias de circulação devem ter arborização nas duas em uma das faces, segundo os critérios estabelecidos na legislação ambiental do município e nos programas específicos a serem desenvolvidos, além de observar os seguintes requisitos:

- a) a vegetação deverá estar disposta na faixa de serviço;
- b) quando a rede de energia for aérea, a disposição da arborização deverá, obrigatoriamente, ser do lado oposto a rede, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;
- c) executar o plantio de vegetação arbustiva no lado contrário ao da arborização, sendo este obrigatório ao lado em que houver a rede de energia aérea, sendo o lado opcional quando a rede for subterrânea;
- d) o plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Por isso, mantém-se a proposta original.

**Comissão:** Retirar “Art. XX. Para a via de pedestre de que trata o inciso III, do artigo XX, da seção III Das Quadras e dos Lotes, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

- I - ser executada cortando transversalmente a quadra;
- II - ter dimensão mínima de 6,00 m (seis metros) de largura;
- III - preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2,00 m (dois metros) de largura;
- IV - ter iluminação;

V - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

VI - quando possível, malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.

§ 1º A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00 m (cinquenta metros) de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

§ 2º Quando possível, a via de pedestre pode ser sobreposta à faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos nesta lei.

§ 3º É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

§ 4º A via de pedestre incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

§ 5º Nenhum lote terá como testada principal as vias de pedestres.

§ 6º Para vias de pedestres com inclinação superior a 20% (vinte por cento) deverá ser executada em forma de escadaria, com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e meio) de largura e ter iluminação pública, devendo ser respeitadas as normas no que tange as escadarias, previstas na NBR 9050 da ABNT.”

**CINCATARINA:** Considerando que as vias de pedestres já são mencionadas na própria minuta, é necessário disciplinar essa tipologia viária para evitar a má formação do espaço urbano e sua não implementação. Por isso, recomenda-se a manutenção do artigo.

**Comissão (14.12.2023):** Retirar “Art. XX. Para a via de pedestre de que trata o inciso III, do artigo XX, da seção III Das Quadras e dos Lotes, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

I - ser executada cortando transversalmente a quadra;

II - ter dimensão mínima de 6,00 m (seis metros) de largura;

III - preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2,00 m (dois metros) de largura;

IV - ter iluminação;

V - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;

VI - quando possível, malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.

§ 1º A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00 m (cinquenta metros) de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

§ 2º Quando possível, a via de pedestre pode ser sobreposta à faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos nesta lei.

§ 3º É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

§ 4º A via de pedestre incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

§ 5º Nenhum lote terá como testada principal as vias de pedestres.

§ 6º Para vias de pedestres com inclinação superior a 20% (vinte por cento) deverá ser executada em forma de escadaria, com dimensão mínima de 2,50 m (dois metros e

meio) de largura e ter iluminação pública, devendo ser respeitadas as normas no que tange as escadarias, previstas na NBR 9050 da ABNT.”

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Ainda, tal proposta é uma ação do Prognóstico (pág. 31), aprovada pela própria Comissão. Por isso, recomenda-se a manutenção do artigo.

## **SEÇÃO V – DA INFRAESTRUTURA E O PRAZO DE IMPLANTAÇÃO**

**Comissão:** Art. 483 XX – Retirar “e condomínios”.

**CINCATARINA:** A Minuta trata de condomínios e também deve discipliná-los na matéria da seção. Por isso, mantém-se a redação original, adequando o termo para “condomínios horizontais.”

**Comissão:** Art. 483 XX, Inciso I – Incluir “com piso drenante, blocos intertravados, concreto armado ou pavimentação asfáltica” e retirar “obedecendo especificações técnicas em função da sua hierarquia, sendo elas:

- a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular ou pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);
- b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);
- c) via exclusiva de pedestre: piso drenante e blocos intertravados;
- d) faixa de estacionamento em vias locais e coletoras poderá ser em material drenante.”

**CINCATARINA:** A Considerando a importância da adequação do tipo de pavimentação à intensidade do tráfego de veículos, recomenda-se a seguinte redação:

I - vias de circulação pavimentadas, [obedecendo especificações técnicas da pavimentação em função da sua hierarquia;](#)

**Comissão:** Art. 483 XX, Inciso V – Incluir “órgão responsável pela rede de energia elétrica” e retirar “acompanhada de projeto luminotécnico”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Retirar “Art. 184 Para os efeitos desta lei, nos loteamentos de interesse social fica dispensada a iluminação pública como parte a infraestrutura básica.”

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. XX, Inciso IV – Incluir “com sarjeta”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão (14.12. 2023):** Art. XX. Inciso III – Retirar “e arborizadas”.

**CINCATARINA:** Considerando que a arborização em vias pública é mencionada na própria Minuta, é necessário disciplinar para a correta inserção no espaço público. Dessa forma, recomenda-se a manutenção da redação.

**Comissão:** Art. XX – Retirar “§ 1º Em casos especiais e nas situações em que fique caracterizada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros estabelecidos no inciso III, deste artigo, o proprietário responsável pela execução das calçadas deverá informar a situação a Municipalidade, que, confirmando a impossibilidade e após estudo do caso específico, fornecerá critérios e padrões próprios para a execução das mesmas, garantindo ao máximo a observância às normas de acessibilidade universal.”

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão pode inviabilizar a implantação de projetos e, considerando que se aplica apenas em casos excepcionais, recomenda-se a manutenção da redação.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX.– Retirar “§ 1º Em casos especiais e nas situações em que fique caracterizada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros estabelecidos no inciso III, deste artigo, o proprietário responsável pela execução das calçadas deverá informar a situação a Municipalidade, que, confirmando a impossibilidade e após estudo do caso específico, fornecerá critérios e padrões próprios para a execução das mesmas, garantindo ao máximo a observância às normas de acessibilidade universal.”

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Por isso, recomenda-se a manutenção da proposta original, apenas alterando de “§ 1º” para “Parágrafo único.”

**Comissão:** Art. XX – Retirar “§ 3º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes;”.

**CINCATARINA:** Considerando a natureza jurídica de um loteamento, não é possível iniciar a urbanização de uma área da cidade e não finalizar ou lesar os adquirentes dos lotes. A Minuta de lei garante que o Município tenha condições financeiras através do pagamento de caução de terminar as obras. Assim, recomenda-se a manutenção da redação.

## **CAPÍTULO V – DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROJETOS**

### **SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Comissão:** Art. 487–XX – Inserir “através de loteamentos”.

**CINCATARINA:** Como demonstra a Lei Federal 6.766/1979, as outras modalidades de parcelamentos também devem ser analisadas pela municipalidade. Portanto, não cabe a alteração sugerida.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 487–XX. Inciso II – Retirar “requerimento de estudo preliminar” e Inserir “diretrizes urbanísticas”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. ~~488~~-XX, Inciso II – Retirar “45 (quarenta e cinco)” e inserir “15 (quinze)”.

**Comissão:** Art. ~~488~~-XX, Inciso III – Retirar “15 (quinze)” e inserir “45 (quarenta e cinco)”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

## **SEÇÃO II – DA CONSULTA DE VIABILIDADE TÉCNICA**

**Comissão:** Art. ~~488~~-XX – Retirar “assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. ~~488~~-XX, Inciso I – Retirar “do título de propriedade” e inserir “da prova de domínio”.

**CINCATARINA:** A sugestão está em desacordo com a Legislação Federal nº 6.766/1979, que determina a exigência do título de propriedade para o registro do parcelamento do solo, além de prever como qualificação de crime iniciar e/ou tentar vender um parcelamento do solo que não possua título legítimo de propriedade do imóvel. Portanto, mantém-se a redação original.

**Comissão:** Art. ~~488~~-XX, Inciso II – Retirar “em duas vias impressas e em arquivo digital”.

**CINCATARINA:** Esse tipo de disposição é importante para facilitar o processo de submissão de projeto, deixando claro aos responsáveis técnicos o que é exigido pela Prefeitura. Portanto, mantém-se a redação original.

**Comissão:** Art. ~~488~~-XX, Inciso II – Retirar “c) modalidade de parcelamento do solo pretendida;”.

**Comissão:** Art. 191, Inciso II – Retirar “d) as dimensões mínimas para o sistema viário”.

**CINCATARINA:** Não compreendemos a motivação da sugestão da Comissão, uma vez que os itens são essenciais para a compreensão do projeto. Assim, a redação foi mantida

## **SEÇÃO III – DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

**Comissão:** Art. 193, Inciso I – Inserir “existentes no” e retirar “de”.

**CINCATARINA:** A sugestão não é pertinente e manteve-se a redação.

**Comissão:** Art. 193 – Inserir no Inciso I “e localização das áreas com restrição”; retirar “VIII – a localização das áreas com restrições conforme cartograma de zoneamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando for o caso”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão é uma questão de técnica legislativa e não faz parte desse momento da Revisão. Todas as legislações revisadas pelo CINCATARINA são revisadas pelo setor jurídico antes do envio da Minuta para a Câmara e adequadas para a melhor redação, de forma a garantir a compreensão da lei e a técnica legislativa. Não cabe, por tanto, a retificação do documento sobre essa questão.

**Comissão:** Retirar “VII – as faixas sanitárias do terreno, quando for o caso, necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis”

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** ~~§ 2º~~ Art. XX – Inserir “caso não haver alteração na legislação pertinente”.

**CINCATARINA:** O objetivo da sugestão da Comissão não é claro e por isso manteve-se a redação.

**Comissão:** Retirar “~~§ 4º~~ Art. XX. As diretrizes urbanísticas básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de loteamento ou condomínio pelo Poder Executivo Municipal”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão contraria a liberdade da administração pública e a responsabilidade técnica dos analistas de projetos. Portanto, mantém-se a redação original.

**Comissão (14.12.2023):** Retirar “Art. XX. As diretrizes urbanísticas básicas expedidas não implicam na aprovação do projeto de loteamento ou condomínio horizontal pelo Poder Executivo Municipal.”

**CINCATARINA:** O documento será retificado, porque a informação está repetida.

#### **SEÇÃO IV - DO ANTEPROJETO**

**Comissão:** Art. 494-XX – Retirar “elaboração” e Incluir “aprovação”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 494-XX. – Retirar “aprovação” e Incluir “emissão”.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 494-XX. – Retirar “do estudo preliminar” e Incluir “das diretrizes urbanísticas”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

#### **SUBSEÇÃO VI – DO PROJETO DEFINITIVO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO**

**Comissão:** Art. 496-XX, Inciso I, alínea f – Retirar “e praças”.

**CINCATARINA:** Os perfis das áreas verdes são importantes para verificação da declividade da área verde e análise da qualidade do ambiente a ser implantado. Portanto, mantém-se a redação original.

**Comissão:** Art. 496-XX, Inciso I, alínea e – Incluir “quando houver projeto de coleta de esgoto”.

**CINCATARINA:** Para atender a Política Nacional de Saneamento Básico, os empreendedores devem construir a rede de esgoto, mesmo que o município não possua sistema de coleta e tratamento, deixando a espera pronta para quando o sistema for implantado. Portanto, mantém-se a redação original.

## **SUBSEÇÃO VII – DO PROJETO DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRO**

**Comissão:** Art. 498-XX – Alterar a localização do termo “desdobro”

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão não é materialmente pertinente.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 498-XX. – Incluir o termo “desdobro”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. 498-XX – Incluir “do(s) imóvel (eis)”; retirar “da gleba”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. 498-XX, Inciso I – Incluir “desdobro”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. 498-XX, Inciso I – Retirar “e em meio digital”.

**CINCATARINA:** A digitalização do processo de aprovação e licenciamento de projetos é uma ferramenta importante para a desburocratização da administração municipal, por isso recomendamos que a redação seja mantida.

**Comissão:** Art. 498-XX, Inciso II – Retirar “e dos loteamentos próximos” e incluir “limítrofes, indicando cota de amarração até o logradouro público mais próximo”.

**CINCATARINA:** A indicação dos loteamentos próximos é importante para a compreensão de possíveis conexões do sistema viário. Por isso, mantém-se a redação.

**Comissão (14.12.2023):** Art. 498-XX. Inciso II – Retirar “e dos loteamentos próximos” e Incluir “limítrofes”.



**CINCATARINA:** Foi emitido um parecer técnico anteriormente, e a revogação da Comissão não compõe uma solicitação clara. Por isso, mantém-se a redação.

**Comissão:** Art. ~~498~~-XX, Inciso IV – Retirar “a qual afeta o imóvel” e incluir “onde o imóvel está inserido”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão (14.12.2023):** Art. ~~498~~-XX. Inciso ~~IV~~ III – Retirar “agrupamento” e Incluir “remembramento”; e Retirar “mínimas”.

**CINCATARINA:** Como está sendo disposto sobre processo do parcelamento do solo e não sobre as modalidades de parcelamento, recomenda-se a manutenção de “divisão e agrupamento”. Pode ser mantido “agrupamento” que é o mesmo que remembramento, já que está sendo mencionado “divisão” que é o mesmo que desmembramento e desdobro. Em relação as testadas mínimas, é importante mencionar que deverão ser mantidas as testadas mínimas, a fim de disciplinar os parâmetros mínimos. Por isso mantém-se a redação.

**Comissão:** Art. ~~498~~-XX, Inciso VIII – Retirar “do profissional” e incluir “do responsável técnico pelo projeto”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão não é materialmente pertinente

**Comissão:** Art. ~~498~~-XX, Inciso IX – Retirar “licença” e “quando necessário” e incluir “parecer”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão está em desacordo com a Lei Estadual 17.492/2018, mantendo-se, portanto, a redação do artigo.

**Comissão:** Art. ~~498~~-XX § 1º – Incluir “desdobro”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão (14.12.2023):** Art. ~~499~~-XX – Incluir “ou desdobro”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. ~~499~~-XX. – Retirar “remembramento”; incluir “desdobro” e “os lotes desmembrados ou desdobrados e o remanescente tiverem as dimensões mínimas previstas na presente Lei e conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão é uma questão de técnica legislativa e não faz parte desse momento da Revisão. Todas as legislações revisadas pelo CINCATARINA são revisadas pelo setor jurídico antes do envio da Minuta para a Câmara e adequadas para a melhor redação, de forma a garantir a compreensão da lei e a técnica legislativa. Não cabe, por tanto, a retificação do documento sobre essa questão.

**Comissão (14.12. 2023):** Art. 199–XX. Inciso I – Retirar “ou lembrados” e Incluir “desdobrados e seus remanescentes”.

**Comissão (14.12. 2023):** Art. 199 XX. – Retirar Inciso “II – a parte restante do terreno, ainda que edificada, constituir lote independente com as dimensões mínimas previstas nesta Lei e conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.”

**CINCATARINA:** Como explicado na reunião do dia 11 de outubro de 2023, o termo “remanescentes” pode apresentar ambiguidade na sua interpretação. Por isso, é recomendado que a questão da dimensão do imóvel original seja disposta no segundo inciso e que se mantenha a redação.

**Comissão:** Art. XX – Incluir “A aprovação do projeto de remembramento só será permitida quando os imóveis forem do mesmo proprietário, comprovado através de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis.”

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. XX – Retirar “a tabela de parâmetros urbanísticos, bem como” e incluir “ou ficando a critério do Órgão responsável”.

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão está em desacordo com a Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo e com a Instrução Especial nº5/2022 do INCRA. Portanto, mantém-se a redação original.

**Comissão (14.12.2023):** Art. XX – Retirar “a tabela de parâmetros urbanísticos, bem como”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado, devido a tabela não apresentar parâmetros urbanísticos para a área rural, conforme tabela de parâmetros urbanísticos da Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Comissão:** Incluir “Art. XX. Não será exigida a cessão de área verde e de áreas de uso público institucional destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários nos desmembramentos ou desdobros.”

**CINCATARINA:** A questão já é tratada no Capítulo IV, na Seção I – Das áreas de uso público.

**Comissão:** Incluir “Art. XX – Será tolerado o desmembramento ou desdobro de até um lote de fundos com frente mínima de 3,00 (três) metros para via pública.

§ 1º - Somente será permitido o parcelamento no caput deste artigo, desde que ambas as áreas possuam área mínima conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º - A testada mínima da área remanescente deverá possuir testada mínima conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º - A parcela de área correspondente a testada mínima de 3,00 (três) metros será parte integrante do novo lote desmembrado ou desdobrado e será considerado como acesso particular, sendo vedado sua transformação em via pública.”

**CINCATARINA:** A sugestão da Comissão está em desacordo com a Lei 6.766/1979 e com a própria Minuta, que determina expressamente que desmembramentos não implicam abertura de novas vias, nem no seu prolongamento, modificação ou ampliação.

**Comissão (14.12.2023):** Incluir “Art. XX. Será tolerado o desmembramento ou desdobro de até 1 (um) lote de fundos com frente mínima de 3,00m (três metros) para a via pública.

§ 1º Somente será permitido o parcelamento descrito neste artigo, desde que ambas as áreas possuam área mínima conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º A testada mínima da área remanescente deverá possuir testada mínima conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º A parcela de área correspondente a testada mínima de 3,00m (três metros) será parte integrante do novo lote desmembrado ou desdobrado e será considerado como acesso particular, sendo vedado a sua transformação em via pública.”

**CINCATARINA:** Para além da informação já esclarecida, não fica clara a solicitação da Comissão. Por isso, mantém-se a proposta original.

## **SUBSEÇÃO VII – DA APROVAÇÃO E REGISTRO DOS PROJETOS**

**Comissão:** Título – Incluir “através do loteamento”.

**CINCATARINA:** A subseção trata de todas as modalidades de parcelamento e não apenas do loteamento. Não cabe, portanto, a sugestão da Comissão.

**Comissão:** Art. XX § 1º – Incluir “tendo como base os valores unitários acrescidos de benefício e despesas indiretas (BDI) de valores de referência oficiais (Sinapi, Sicro, Deinfra dentre outros).”

**Comissão:** Verificar com outros municípios a respeito do cálculo do valor dos lotes pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

**CINCATARINA:** As questões são peculiares à realidade municipal e o assunto será verificado com a Comissão.

**Comissão:** Art. XX – Retirar “§ 4º No caso de imóveis caucionados localizados fora da área do loteamento, a caução será previamente registrada antes da referida aprovação.”

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. 244 XX – Retirar “§ 3º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade do loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos realizados a mais.”

**CINCATARINA:** Considerando a natureza jurídica de um loteamento, não é possível iniciar a urbanização de uma área da cidade e não finalizar ou lesar os adquirentes dos lotes. A Minuta de lei garante que o Município tenha condições financeiras através do pagamento de caução de terminar as obras. Assim, recomenda-se a manutenção da redação.

## **SEÇÃO VIII – DAS GARANTIAS**

**Comissão (14.12. 2023):** Art. XX. – Incluir “calculados pelo empreendedor e passível de verificação pelo setor responsável elo município”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

## **CAPÍTULO VI – DA FISCALIZAÇÃO, ENTREGA DOS LOTEAMENTOS, DESMEMBRAMENTOS, REMEMBRAMENTOS E CONDOMÍNIOS**

**Comissão:** Título – Retirar “desmembramentos, remembramentos”.

**CINCATARINA:** O Capítulo VI trata de todas as modalidades de parcelamento, não cabendo, portanto, a sugestão da Comissão.

**Comissão (14.12. 2023):** Título – Incluir “Horizontais”.

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

**Comissão:** Art. 214–XX – Retirar “fará constante vistoria, no mínimo quinzenal, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do loteamento parcelamento.” e incluir “poderá, a seu critério, realizar vistoria a qualquer etapa de execução da obra”.

**CINCATARINA:** Considerando a devida transparência da vistoria, o documento será retificado, da seguinte forma:

**Art. 214 XX.** Na fase de execução das obras de infraestrutura, o setor responsável da Prefeitura ~~fará constante vistoria, no mínimo quinzenal~~ realizará vistoria em qualquer etapa, relatando o seu estágio em laudo que deverá ser juntado ao respectivo processo de aprovação e aceitação do ~~loteamento parcelamento~~.

## **DA SEÇÃO II – DA ACEITAÇÃO**

**Comissão:** Art. XX – Retirar “as executará e”.

**CINCATARINA:** Considerando a natureza jurídica de um loteamento, não é possível iniciar a urbanização de uma área da cidade e não finalizar ou lesar os adquirentes dos lotes. A Minuta de lei garante que o Município tenha condições financeiras através do

pagamento de caução de terminar as obras. Assim, recomenda-se a manutenção da redação.

## **CAPÍTULO VII – DA INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**Comissão:** Artigo ~~225~~ XX § 3º - Retirar “e aprovada pelo conselho municipal de desenvolvimento urbano e rural de Nova Trento”

**CINCATARINA:** O documento será retificado.

## **CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Comissão:** Art. XX – Inserir “em andamento e”, “renováveis por igual período”, “podendo ser regulamentado pela legislação em vigor na data da aprovação do anteprojeto”, “desde que possua o anteprojeto aprovado”; retirar “para legalizarem os parcelamentos, adaptando os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas”.

**CINCATARINA:** A sugestão de redação da Comissão não parece considerar os parcelamentos clandestinos, ou seja, que não foram analisados pela Prefeitura. Assim, abre brechas graves de incentivo a irregularidade de parcelamentos do solo. Recomenda-se a seguinte redação:

Art. XX. Os responsáveis por parcelamentos em construção que não foram não aprovados pela Municipalidade terão o prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Comissão:** Inserir “Art. XX Será elaborado Decreto de regulamentação da sistemática de análise de processos de parcelamento de solo, seja urbano ou rural, incluindo parcelamentos por divisão amigável e alteração de divisa.”

**CINCATARINA:** A Minuta já trata da análise do processo de parcelamento do solo e as modalidades mencionadas enquadram-se nas modalidades de desmembramento e remembramento.

**Comissão (14.12.2023):** Inserir “Art. XX. Será elaborado decreto de regulamentação para análise dos processos de parcelamento do solo, seja urbano ou rural, incluindo parcelamentos por divisão amigável, alteração de divisa e condomínios horizontais rurais.”

**CINCATARINA:** A Minuta em questão já trata da análise do processo das modalidades de parcelamento do solo. Ainda, ressalta-se que um decreto pode apenas regulamentar uma disposição já prevista em uma lei ordinária ou complementar.