

## CONSIDERAÇÕES ACERCA DAS EMENDAS REALIZADOS NA AUDIÊNCIA PÚBLICA EM 08 DE ABRIL DE 2024, REFERENTE ÀS MINUTAS DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO DE SOLO E SANÇÕES URBANÍSTICAS.

No dia 8 de abril de 2024, ocorreu na Câmara Municipal de Vereadores de Nova Trento a Audiência Pública II, referente às Minutas de Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento de Solo e Sanções Urbanísticas, integrante do processo de Revisão do Plano Diretor. A terceira parte da audiência pública destinou-se à manifestação da população sobre as minutas em questão e cinco participantes inscreveram-se para apresentar suas contribuições presencialmente, totalizando seis emendas. Ainda, a população teve o prazo até o dia 17 de abril de 2024 para enviar novas contribuições pelo e-mail pensarnovarento@cincatarina.sc.gov.br, mas nenhuma contribuição foi recebida por este meio. Todas as contribuições foram compiladas e estão disponíveis no Apêndice I – Compilação das Contribuições.

Como forma de esclarecer as contribuições recolhidas e subsidiar as ações a serem adotadas pela Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor Participativo de Nova Trento em relação a cada emenda, a equipe técnica do Consórcio Interfederativo Santa Catarina - CINCATARINA elaborou este documento.

Para facilitar a compreensão das sugestões realizadas pela equipe técnica do CINCATARINA, o texto destacado em azul representa uma nova adição e o texto tachado em vermelho representa uma nova revogação.

### MINUTA DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

**Matheus B.:** Redução da faixa não edificável das rodovias de vinte e cinco metros para cinco metros, conforme a legislação federal.

**CINCATARINA:** A Lei Federal nº 6.766/1979, que permitiu a redução da reserva não edificável ao longo do domínio público de rodovias, não apresenta redação clara sobre a regulamentação ser feita através de lei específica ou lei de parcelamento do solo municipal. Considerando o regramento recente e a natureza de um plano diretor municipal, o setor jurídico do CINCATARINA orienta que a redução seja regulamentada por lei específica. Dessa forma, a equipe técnica do CINCATARINA recomenda à Comissão Especial para Revisão a alteração da Seção II do Capítulo VII, com a seguinte redação:

Art. 46º. Para os efeitos ~~de parcelamento e condomínios horizontais do solo~~ desta Lei, serão consideradas como áreas não edificáveis:

*I – as faixas ao longo das faixas de domínio:*

- a) ~~faixa~~ paralelas às rodovias, conforme ~~especificação do órgão responsável nas suas respectivas esferas~~ regulamentação específica; e
- b) ~~faixa~~ de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos órgãos competentes pela transmissão de energia elétrica, em toda ~~a área o território~~ do município.

II – as faixas ao longo ~~dos cursos d'água, indicada em diagnóstico socioambiental, definida e regulamentada em lei específica~~ das águas correntes e dormentes, conforme lei aplicável; e

III – as faixas ao longo da infraestrutura de gás canalizado, ~~deverá ser mantida a faixa não edificável~~ conforme as normas da concessionária responsável pelo sistema; e

IV – as faixas sanitárias.

**Elisângela D.:** Funcionamento do saneamento básico em condomínios horizontais localizados abaixo da via principal.

**CINCATARINA:** A Minuta de Lei de Parcelamento do Solo não restringe a possibilidade de implementação de imóveis localizados abaixo o nível da via principal. Além disso, no artigo 48, é prevista a exigência de reserva de faixa sanitária para o completo funcionamento do sistema de saneamento básico. Essa disposição garante que a faixa sanitária tenha acesso pela via pública e uma largura mínima de 2,5 metros, o que garante que terrenos em declive em relação ao nível da via principal tenham saneamento básico.

**David D.:** Inclusão da possibilidade de legislação futura para legalização (*regulamentação*<sup>1</sup>) de condomínios rurais na proposta.

**CINCATARINA:** Se por legalização entende-se regularização, a questão já foi disciplinada pela Lei Federal nº 13.465/2017, regulamentada na esfera municipal através do Decreto nº 193/2019 e, portanto, não é necessária sua inclusão no Plano Diretor.

Em relação à regulamentação, considerando as últimas ações públicas movidas pelo Ministério Público sobre a questão, o CINCATARINA apresentou parecer contrário ao regramento de condomínio rurais no município nas reuniões técnicas dos dias 11 de outubro de 2023, 25 de janeiro de 2024 e 1º de fevereiro de 2024<sup>2</sup>. Ainda, a Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor Participativo de Nova Trento solicitou a adição na Minuta de Lei de Parcelamento do Solo de uma disposição legal para elaboração de legislação específica, que permitiria condomínios rurais com fração mínima menor que o módulo rural mínimo instituído pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), no caso de a legislação federal ser alterada. Em resposta, o CINCATARINA emitiu o parecer contrário, que foi apresentado na reunião técnica do dia 25 de janeiro de 2024, sob o argumento da inadequação à técnica legislativa, uma vez que o artigo não teria efeito prático e estaria condicionado a um evento incerto. No entanto, na reunião do dia 1º de fevereiro de 2024, a Comissão Especial para Revisão do Plano Diretor Participativo de Nova Trento votou a favor pela manutenção do artigo 123º, que define a elaboração de decreto de regulamentação para

<sup>1</sup> Na contribuição física entregue à equipe técnica do CINCATARINA, o senhor David D. escreveu “regulamentação”, enquanto através da manifestação oral questionou a respeito da “legalização”. Portanto, para efeito da contribuição, serão consideradas ambas as sugestões. A ata da audiência pública pode ser acessada pelo site de Revisão do Plano Diretor de Nova Trento (<https://planejamentourbano.cincatarina.sc.gov.br/default.aspx?municipio=novatrento>).

<sup>2</sup> A lista de presença e ata de reunião podem ser acessadas pelo site de Revisão do Plano Diretor de Nova Trento, em <https://planejamentourbano.cincatarina.sc.gov.br/default.aspx?municipio=novatrento>.

análise dos processos de parcelamento do solo, seja urbano ou rural, condomínios horizontais rurais, entre outros. Dessa forma, entende-se que a solicitação está contemplada.

### **MINUTA DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Matheus B.:** Verificar na Tabela de Parâmetros Urbanísticos a possibilidade de construir acima de quatro pavimentos em vias menores que sete metros, desde que acompanhada do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

**CINCATARINA:** Conforme o item (i) do Anexo V – Tabela de Parâmetros Construtivos da Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, consta a seguinte legenda “nas vias públicas com largura total menor que 7 (sete) metros, a construção de edificação com mais de 4 (quatro) pavimentos deverá ser precedida por Estudo de Impacto de Vizinhança”. Portanto, a solicitação já está contemplada na minuta da legislação.

**Thiago G.:** Incluir parâmetros urbanísticos para a área rural.

**CINCATARINA:** De acordo com a Constituição Federal (artigo 30), é atribuição da União legislar sobre o direito e a política agrária. Ao mesmo tempo, o Estatuto da Cidade (artigo 40) determina que o Plano Diretor, atribuição do município, deve englobar todo o território municipal. Apesar dessa abrangência, nem todas as ferramentas de planejamento territorial previstas em um Plano Diretor são igualmente aplicáveis a todas as áreas do município, devido às suas próprias naturezas jurídicas e características. Por exemplo, apesar da Outorga Onerosa do Direito de Construir ser um conteúdo mínimo exigido pelo Estatuto da Cidade, o artigo 28 determina que pode ser determinado no Plano Diretor em quais áreas da cidade este instrumento pode ser aplicado e, conseqüentemente, onde será previsto coeficiente de aproveitamento máximo – não sendo este, portanto, um parâmetro construtivo aplicável ao território como um todo. Da mesma forma, entende-se que nem todos os parâmetros construtivos previstos para a área urbana de um município são aplicáveis à área rural, principalmente aqueles relacionados à verticalização. Ainda, é importante ressaltar que o Estatuto da Cidade, ou qualquer outra recomendação do Ministério das Cidades e do ConCidades, não apresenta a definição dos parâmetros construtivos e nem quais são aplicáveis à área rural.

Assim, considerando a atribuição federal sobre a matéria, o CINCATARINA entende que é importante reunir no Plano Diretor os parâmetros construtivos aplicáveis à área rural que já são vigentes por outras legislações de forma dispersa, para evitar irregularidades na ocupação rural, mas não prever novos parâmetros construtivos que possam conflitar com o uso rural. Essa proposta foi apresentada pela equipe técnica do CINCATARINA em 16 de dezembro de 2022<sup>3</sup> à Comissão Especial para Revisão, que foi contrária à sugestão. Novamente, a equipe técnica do CINCATARINA sugere à Comissão Especial para Revisão a adição das seguintes seções no *Capítulo II – Do Zoneamento*:

<sup>3</sup> A lista de presença e ata de reunião podem ser acessadas pelo site de Revisão do Plano Diretor de Nova Trento, em <https://planejamentourbano.cincatarina.sc.gov.br/default.aspx?municipio=novatrento>.

## **Seção II**

### **Da Macrozona Rural**

**Art. XX.** *A Macrozona Rural de Nova Trento é composta pela Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR).*

**Art. XX.** *Constituem características da Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR):*

*I – áreas rurais com ocupações dispersas; e*

*II – existência de declividades favoráveis às atividades de produção agrícola.*

**Art. XX.** *Constituem objetivos específicos da Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR):*

*I – manutenção das atividades agrosilvopastoril existentes; e*

*II – implantação de outras atividades econômicas que respeitem o desenvolvimento rural adequado e demais legislações que disciplinam a área rural.*

**Art. XX.** *Constituem parâmetros construtivos da Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR) os constantes na Tabela de Parâmetros Construtivos para Ocupação do Solo do Anexo V desta lei.*

## **Seção III**

### **Da Macrozona de Interesse de Expansão Urbana**

**Art. XX.** *A Macrozona de Interesse de Expansão Urbana de Nova Trento subdivide-se nas seguintes zonas:*

*I – Zona de Interesse Expansão 1 (ZIE1); e*

*II – Zona de Interesse Expansão 2 (ZIE2).*

*§ 1º. A diferenciação entre as duas classes de zoneamento considera o disposto no Art. 42 do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS).*

*§ 2º. Para a expansão do perímetro urbano deverá ser considerado o adensamento populacional nas áreas urbanas já implantadas, de modo a evitar vazios urbanos e a subutilização da infraestrutura urbana existente.*

**Art. XX.** *Constituem características da Zona de Interesse de Expansão Urbana 1 (ZIEU 1) áreas rurais com características urbanas mais distantes do perímetro urbano vigente, com o objetivo secundário de adensamento urbano e ampliação do perímetro urbano.*

**Art. XX.** *Constituem características da Zona de Interesse de Expansão Urbana 2 (ZIEU 2) áreas rurais com características urbanas mais próximas do perímetro urbano vigente, com o objetivo prioritário de adensamento urbano e ampliação do perímetro urbano.*

**Art. XX.** *Os parâmetros construtivos da Zona de Interesse de Expansão Urbana 1 e 2 (ZIEU 1 e 2) serão os mesmos estabelecidos para Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD) e somente quando o perímetro urbano for expandido para abranger áreas inseridas na ZIEU, estas seguirão seus próprios parâmetros construtivos, constantes na Tabela de Parâmetros Construtivos para Ocupação do Solo do Anexo V desta lei.*

#### **Seção IV** **Da Macrozona de Interesse Ambiental**

**Art. XX.** *A Macrozona de Interesse Ambiental de Nova Trento é composta pela Área de Interesse de Proteção Natural, conforme as disposições do Capítulo III desta lei.*

*Parágrafo único. A abrangência da Área de Interesse de Proteção Natural está disposta no Cartograma de Restrições Ocupacionais, constante nos Anexos III e IV desta lei.*

Ainda, recomenda-se a adição de uma nova seção sobre a restrição ocupacional de Área de Interesse de Proteção Natural, no *Capítulo III – Das Áreas Com Restrições Ocupacionais*:

**Art. 27º.** *As áreas com restrições ocupacionais são aquelas que, por restrições impostas em legislação federal, estadual, evidências técnicas de riscos à ocupação ou interesse de preservação do patrimônio natural e cultural, apresentam limitações que impedem ou condicionam o parcelamento do solo e a edificação.*

(...)

§ 2º *As áreas com restrições ocupacionais são classificadas em:*

(...)

IV – áreas de risco hidrológico; e

V – áreas de risco geológico; e

VI – área de interesse de proteção natural.

#### **Seção VI** **Áreas de Interesse de Proteção Natural**

**Art. XX.** *As áreas de interesse de proteção natural são aquelas com declividades médias maiores que 30% (trinta por cento) em áreas rurais e coberturas vegetais expressivas de valor paisagístico e natural, especialmente a Reserva Biológica Estadual da Canela Preta, o Morro*

da Onça, o Morro da Cruz, o Morro Pelado e a Serra do Tijucas, estando dispostas nos Anexos III e IV desta lei.

**Art. XX.** Dentro das áreas de interesse de proteção natural, somente serão permitidas modificações de baixo impacto que disponham de tratamento de resíduos e exclusivamente auxiliem no atendimento dos objetivos da Macrozona de Interesse Ambiental (MIA) dispostos no Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável (PDDS).

**Parágrafo único.** Excetua-se do caput do artigo a Reserva Estadual da Canela Preta, a qual deverá atender às regulamentações específicas estabelecidas pelo órgão gestor da Reserva.

**Art. XX.** Toda construção a ser implantada deverá apresentar parecer do Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMDEMA e aprovação do órgão ambiental competente.

**Parágrafo único.** Excetua-se do caput do artigo a Reserva Estadual da Canela Preta, a qual deverá atender às regulamentações específicas estabelecidas pelo órgão gestor da Reserva.

Além disso, recomenda-se a adição de parâmetros construtivos no Anexo V – Tabela de Parâmetros Construtivos (ver Apêndice I) e a adição da restrição ocupacional da Área de Interesse de Proteção Natural nos Anexos III e IV – Restrições Ocupacionais:

**Anexo V - Tabela de Parâmetros Construtivos**

Zonas	Lote mínimo (m²)	Fretada mínima (m)	Recuo frontal mínimo (m)	Alçamento mínimo - laterais e de fundos (m)	Gabarito máximo (parmetros)	Taxa de ocupação máxima (%)	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de permeabilidade mínima (%)	
							Mínimo	Máximo	Mínimo		
Macrozona Urbana	Zona Urbana Centro (ZUC)	300	12	5	1,20 + h/20 (h)	12 (h)	20% (h)	0,20	0,50	0,40	15% (h)
	Zona de Qualificação Urbana - Tipo 1 (ZQU1)	300	12	5	1,20 + h/20 (h)	10 (h)	20% (h)	0,20	0,30	0,20	15% (h)
	Zona de Qualificação Urbana - Tipo 2 (ZQU2)	300	12	5	1,20 + h/20 (h)	8 (h)	20% (h)	0,20	0,20	0,20	15% (h)
	Zona de Habitação (ZHU)	400	10	5	1,20 (h)	2	40%	0,5	0,80	0,5	10%
	Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	200	10	5	1,20 + h/20 (h)	2	40%	0,10	0,40	0,5	10%
	Zona de Interesse Turístico Especial (ZITE)	400	12	5	1,20 (h)	2	40%	0,10	1,00	0,5	10%
Macrozona Rural	Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR)	400	15	5	1,20 + h/20 (h)	3	20%	0,20	1,00	2,10	10%
Macrozona de Interesse de Turismo Urbano	Zona de aproveitamento Especial Urbana - Lei 2 (ZOU-LEI 2)	400	20	5	1,20 + h/10	3	50%	0,10	1,00	0,5	10%

**Legenda:**

h = Número de andares;

(1) Considera-se a parte de aproveitamento pontual. Em terrenos com frente para calçada, deverá ser respeitada a taxa de ocupação, ficando o alçamento frontal calculado para frente não efetivar a diferença da parte angular correspondente;

(2) As parcelas em zonas especiais, com exceção das ZEIS, e áreas de desenvolvimento turístico, deverão ter uma taxa de ocupação máxima de 0,75 metros de aproveitamento de área de terreno;

(3) Nos lotes com frente de 8 metros, somente terrenos e lotes com aproveitamento, serão computados apenas o aproveitamento lateral e de fundos de 1,5 metros;

(4) Será permitida construção com aproveitamento lateral (paralelo legal) em até 50% do aproveitamento total permitido. Limitado a altura máxima de 8 metros e sem aberturas;

(5) Será permitida construção com aproveitamento lateral (paralelo legal) em até 50% do aproveitamento total permitido, para o lote e o primeiro pavimento, limitado à altura máxima de 6 metros e sem aberturas;

(6) Poderá ser aplicado incentivo à habitação para aproveitamento máximo em 75% na taxa de ocupação e redução de 10% na taxa de permeabilidade;

(7) Para edificações não residenciais, será permitida construção com aproveitamento lateral (paralelo legal) em uma das laterais e com alçamentos de fundos para o terreno, primeiro e segundo pavimentos, limitado a altura máxima de 8 metros;

(8) Nos lotes públicos com largura total menor que 7 (sete) metros, a construção de edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos deverá ser precedida por Estudo de Impacto de Vizinhança;

(9) Nos lotes públicos com largura total menor que 7 (sete) metros, não será permitida construção de edificação com mais de 4 (quatro) pavimentos;

(10) A área coberta de cada lote não poderá ser inferior ao triplo da área mínima de aproveitamento (MAP), exceto em ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e ZHU (Zona de Habitação Urbana);

(11) Os parâmetros construtivos (M, D, L e T) serão estabelecidos para a ZOU. Quando ocorrer a situação de aproveitamento total ou área delimitada pela D, L e T, serão válidos os parâmetros estabelecidos nesta tabela.

Por fim, alterou-se a terminologia de 'parâmetros urbanísticos' para 'parâmetros construtivos', uma vez que estes regulam também as áreas rurais.

**Marinho T.:** Sugere que em Áreas de Preservação Permanente – APP consolidadas, existente no atual Plano Diretor, não seja delimitado uma faixa exata, referenciando-as à legislação federal.

**CINCATARINA:** Conforme a Seção I do Capítulo III da Minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, o assunto já está em conformidade com o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012). Além disso, considerando o atual ordenamento jurídico, no qual a Lei Federal nº 14.285/2021 alterou dispositivos da legislação federal relacionados à proteção de Áreas de Preservação Permanente – APP, o Município de Nova Trento promulgou a Lei Complementar nº 701/2022 para tratar da questão. Assim, no contexto legal atual, a legislação municipal está alinhada com a legislação federal, não sendo necessário vinculá-la à Lei de Uso e Ocupação do Solo, mas sim apresentar disposições que a interliguem ao Código Florestal.

No entanto, considerando o recente regramento jurídico e a redação apresentada, o CINCATARINA sugere à Comissão Especial para Revisão a revisão do artigo 31, da seguinte forma:

**Art. 31.** A *intervenção em edificação nas* Áreas de Preservação Permanente – APP *somente ocorrerá nos casos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, devem estar de acordo com o* ~~conforme~~ Código Florestal.