

## **CONSULTORIA GERAL**

### **COORDENADORIA JURÍDICA LEGISLATIVA**

#### **PARECER TÉCNICO Nº 265/16**

##### **1. RELATÓRIO**

Em análise o Projeto de Lei Complementar nº 33/2015, de autoria do Poder Executivo, encaminhado pela Mensagem nº 72/2015, que redefine e institui, respectivamente, os instrumentos de Controle Urbanístico – Estruturação e Ordenamento Territorial do Município, partes integrantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Joinville.

Ao projeto foram apresentadas 118 (cento e dezoito) emendas, conforme relação abaixo:

1. De Autoria do Vereador James Schroeder (PDT), a Emenda de número 01 propõe a criação do corredor ecológico do Rio do Braço;
2. De Autoria do Vereador Maycon Cesar (PSDB), a Emenda de número 02 propõe a exclusão da Área de Expansão Urbana Sul, no entorno do terreno da UFSC;
3. De Autoria do Vereador Maycon Cesar, a Emenda de número 03 propõe a transformação de Áreas Rurais de Utilização Controlada na faixa leste do Município em Áreas Rurais de Proteção do Ambiente Natural;
4. De Autoria do Vereador Mauricinho Soares (PMDB), a Emenda de número 04 propõe a criação de área de expansão urbana próxima ao Aeroporto;

5. De Autoria do Vereador Mauricinho Soares (PMDB), a Emenda de número 05 propõe a ampliação do Setor de Adensamento Controlado Jardim Paraíso;
6. De Autoria do Vereador Lioilson Corrêa (PSC), a Emenda de número 06 propõe a transformação de Área Rural de Utilização Controlada criação de área de expansão urbana em área rural próxima ao Paranaguamirim;
7. De Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), a Emenda de número 07 propõe a elevação de gabarito nos Setores de Adensamento Secundário e Controlado;
8. De Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), a Emenda de número 08 propõe a inclusão de faixas viárias no Bairro Aventureiro;
9. De Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), a Emenda de número 09 propõe a elevação do Coeficiente de Aproveitamento do Lote nos Setores de Adensamento Prioritário e Secundário;
10. De Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), a Emenda de número 10 propõe a Restrição, em áreas de adensamento controlado, a que apenas imóveis com frente para faixa viária usem os índices previstos para faixa viária;
11. De Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), a Emenda de número 11 propõe a elevação do Coeficiente de Aproveitamento do Lote nas faixas viárias dos diversos setores;
12. De Autoria dos Vereadores Maurício Peixer (PSDB), Claudio Aragão (PMDB), Manoel Francisco Bento (PT) e Jaime Evaristo (PSC), a Emenda de número 12 propõe a faixa viária em trecho da Rua Marechal Deodoro;
13. De Autoria do Poder Executivo, a Emenda de número 13 propõe alterações na legislação relativa ao Estudo de Impacto de Vizinhança e ajustes nos anexos do projeto;

14. De Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), a Emenda de número 14 propõe a inclusão de faixas viárias no Bairro Jardim Paraíso;
15. De Autoria do Vereador Manoel Bento (PT), a Emenda de número 15 propõe a criação de setor de interesse educacional (SE-3) no imóvel pertencente ao Instituto Federal de Santa Catarina - IFSC;
16. De Autoria do Vereador Dorval Pretti (PCdoB), a Emenda de número 16 propõe o aumento do gabarito no Setor de Adensamento Controlado do Bairro dos Espinheiros;
17. De Autoria do Vereador Sidney Sabel (PP), a Emenda de número 17 propõe a criação de faixa viária em trecho da Rua Marechal Deodoro;
18. De Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), a Emenda de número 18 propõe a destinação de áreas para fins de habitação de interesse social;
19. De Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), a emenda de número 19 cria normas para regularização fundiária;
20. De Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), a Emenda de número 20 institui a cota de solidariedade como condição para o recebimento do certificado de conclusão de obra de empreendimentos imobiliários de grande porte;
21. De Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), a Emenda de número 21 propõe a inclusão das definições relativas às emendas de nºs 18, 19 e 20, no art. 2º, do projeto;
22. De Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOLO), a Emenda de número 22 propõe a redução da angulação de edifícios em relação à rua, como meio de garantir maior insolação;
23. De Autoria do Vereador Adilson Mariano (PSOL), a Emenda de número 23 propõe a redução do gabarito do Setor de Adensamento Prioritário 01a região central de 45m para 35m;

24. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 24 Permite uso do recuo frontal para estacionamento em geminados;
25. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 25 visa permitir a instalação de atividades de alimentação de médio e grande porte nos Setores Especiais de Interesse Educacional;
26. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 26 visa permitir a instalação de restaurantes de médio e grande porte em campus universitários;
27. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 27 propõe incluir faixas viárias no bairro Bucarein;
28. De autoria dos vereadores Claudio Aragão (PMDB), Manoel Bento (PT) e Maurício Peixer (PR) a emenda de número 28 propõe a criação de área de expansão urbana na região da Estrada da Ilha;
29. De autoria do vereador Maurício Peixer (PR), a emenda de número 29 propõe a criação de faixa viária em rua do Bairro Vila Nova;
30. De autoria dos vereadores Manoel Francisco Bento (PT) e João Carlos Gonçalves (PMDB), a emenda de número 30 propõe transformar área rural de uso controlado próxima ao bairro Jardim Paraíso em área de expansão urbana;
31. De autoria do vereador Maurício Peixer, a emenda de número 31 propõe instituir percentual de 50 (cinquenta) por cento de embasamento na área urbana de adensamento secundário;
32. De autoria do vereador Maurício Peixer (PR), a emenda de número 32 proíbe a outorga onerosa em áreas urbanas de adensamento secundário e controlado;
33. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 33 tem como proposta a ampliação do núcleo urbano da Vila Cubatão;

34. De autoria do Vereador Maurício Peixer (PR), a emenda de número 34 tem como proposta a criação de faixa viária em trecho da Rua Conselheiro Arp;
35. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 35 tem como proposta a Transformação de parte do Bairro Jardim Paraíso em Setor de Adensamento Secundário;
36. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 36 tem como proposta descrever a parte remanescente do Bairro Jardim Paraíso como Setor de Adensamento Controlado;
37. De autoria da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 37 tem como proposta incluir no Setor de Adensamento Secundário do Vila Nova trecho ao sul da Rua XV de Novembro pertencente ao Setor de Adensamento Controlado Nova Brasília;
38. De autoria da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 38 tem como proposta ajustar a redação dos arts. 66 e 68, do Projeto;
39. De autoria de integrantes das Comissões de Legislação, Justiça e Redação e de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 39 tem como proposta incluir na Área Urbana de Adensamento Prioritário parte do perímetro dos Bairros América e Glória, inseridas no projeto na Área Urbana de Adensamento Especial;
40. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 40 tem como proposta incluir faixas viárias no Bairro Boa Vista;
41. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 41 tem como proposta modificar os conceitos de Área Urbana de Preservação Ambiental e de Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros, ampliar a metragem

dos parcelamentos de pequeno porte e alterar regra de direito adquirido relativa aos morros urbanos;

42. De integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 42 tem como proposta a criação da área de Expansão Urbana Oeste;
43. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 43 tem como proposta a criação do Setor Especial de Interesse Industrial Misto em parte do Bairro Bom Retiro, situada no Setor de Adensamento Controlado Iririú;
44. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 44 tem como proposta a Criação da área de expansão urbana sudeste;
45. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 45 tem como proposta a ampliação do perímetro urbano do Município na região da Estrada Canela, na foz do Rio Cachoeira e nas adjacências do Bairro Jardim Paraíso;
46. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 46 tem como proposta a complementação da emenda 43, redescrevendo o perímetro remanescente do Setor de Adensamento Controlado do Iririú;
47. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 47 tem como proposta a definição de área adjacente à Univille como Setor Especial de Interesse Industrial Misto;

48. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 48, tal qual a emenda de nº 44, tem como proposta a criação da área de expansão urbana sudeste;
49. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 49 tem como proposta a retirada da menção ao Setor de Adensamento Prioritário 01 nas observações 1 e 17, do anexo VII, do Projeto, relativos às áreas onde é facultada a ampliação em até 50 (cinquenta) por cento do gabarito e do CAL;
50. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 50 tem como proposta a ampliação do gabarito no Setor de Adensamento Prioritário 01;
51. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 51 propõe a alteração do inciso XXIX, do art. 2º, do projeto;
52. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 52 propõe diminuir o tamanho dos lotes que fazem frente para faixas viárias, passando de 600m<sup>2</sup> para 360m<sup>2</sup>, reduzindo a frente mínima de 30m para 12m;
53. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 53 tem como proposta diminuir a largura mínima de ruas, calçadas e estacionamentos em loteamentos a serem parcelados;
54. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 54 propõe transformar a parte a oeste da Rua Santa Catarina, prevista como Área de Expansão Urbana Sul em Setor Especial de Interesse Industrial Misto (SE-6a);

55. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 55 tem como proposta a Alteração do CAL de 0,1 para 1,0 em todo o Setor Especial de Conservação de Várzeas;
56. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 56 tem como proposta Alteração do CAL de 0,1 para 1,0 em todo o Setor Especial de Conservação de Várzeas (cópia da emenda anterior);
57. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 57 tem como proposta suprimir o §6º, do art. 52, do projeto;
58. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 58 é idêntica à emenda de nº 45;
59. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 59 propõe excluir regra dispondo sobre a obrigação da construção de calçadas e a implantação de sinalização de trânsito pelo responsável pelo empreendimento; e altera regra de garantia para implantação de infraestrutura básica por parte do loteador;
60. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 60 tem como proposta Transformação da parte a leste da rua Santa Catarina, prevista como Área de Expansão Urbana Sul em Setor de Adensamento Controlado;
61. De autoria do Vereador Maurício Peixer (PR), a emenda de número 61 tem como proposta Estabelecer embasamento de 50 (cinquenta) por cento em faixas viárias;



62. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 62 tem como proposta Ampliar a profundidade do zoneamento das faixas rodoviárias, passando de 800m para 1.000m;
63. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 63 tem como proposta a permissão ao poder legislativo para propor projetos urbanísticos específicos para criação de áreas de expansão urbana;
64. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 64 propõe expansão do perímetro urbano em parte da estrada Palmeira;
65. De autoria do vereador Sidney Sabel, a emenda de número 65 propõe incluir parte do Setor de Adensamento Secundário situado no Bairro de Pirabeiraba no Setor Especial de Interesse Industrial;
66. De autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), a emenda de número 66 tem como proposta a Criação de normas para regularização fundiária; (aperfeiçoa a emenda nº 19).
67. De autoria do vereador James Schroeder (PDT), a emenda de número 67 propõe incluir região situada no início da Rua Otto Boehm, prevista como Área Urbana de Adensamento Especial, no perímetro da Área Urbana de Adensamento Prioritário 01;
68. De autoria do vereador Dorval Pretti (PCdoB) , a emenda de número 68 tem como proposta Incluir como faixas viárias ruas dos Bairros Iririú, Jardim Iririú e Comasa;
69. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 69 tem como proposta garantir a projetos apresentados conforme regras da LC 312/2010 até a

aprovação da LOT a manutenção da tramitação atual, a fim de evitar insegurança jurídica;

70.De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 70 tem como proposta incluir ruas do Bairro Jardim Paraíso como faixas viárias;

71.De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 71 tem como proposta ampliar o gabarito nos setores de adensamento secundário e controlado;

72.De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 72 propõe a alteração redacional do art. 77, do projeto;

73.De autoria do vereador Maurício Peixer (PR), a emenda de número 73 estabelece percentuais de embasamento em áreas urbanas de adensamento secundário e especial;

74.De autoria do vereador Maurício Peixer (PR), a emenda de número 74 estabelece percentuais de embasamento nas faixas viárias integrantes da área urbana de adensamento controlado;

75.De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 75 propõe o acréscimo da área de expansão urbana Timbé;

76.De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 76 tem como proposta a inclusão da área de expansão urbana Cubatão Grande;

77.De autoria dos vereadores João Carlos Gonçalves (PMDB) e Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 77 propõe criação de área de expansão urbana na extensão da estrada da Ilha até a estrada Saí;

78.De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 78 tem como proposta permitir o uso do recuo frontal para construção de estacionamento em geminados;

79. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 79 propõe redução do tamanho mínimo de lotes em faixas rodoviárias e setores especiais de interesse industrial para 1.500 m<sup>2</sup> e frente mínima de 30m;
80. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 80 propõe ampliação de atividades na área rural de uso controlado e permite serviços de pneus em faixas rodoviárias;
81. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 81 tem como proposta alterar a redação de observações sobre definição de veículo de grande porte e necessidade de EIV para atividades de médio e grande porte em faixas viárias e no Setor de Adensamento Prioritário 01;
82. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 82 propõe a alteração do Anexo VI, do projeto;
83. De autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), a emenda de número 83 tem como proposta alterar as regras relativas à isenção de pagamento do valor relativo a outorga onerosa;
84. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 84 propõe o aumento do perímetro urbano em área adjacente ao Bairro Jardim Paraíso;
85. De autoria do vereador Rodrigo Fachini (PMDB), a emenda de número 85 propõe a criação de Setor Especial de Interesse Educacional e de Assistência Social “Itinga”;
86. De autoria do vereador Rodrigo Fachini (PMDB), a emenda de número 86, tem como proposta a criação do Setor Especial de Interesse Industrial Misto “Costa e Silva”;
87. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT) e do vereador Levi, a emenda de número 87 tem como proposta incluir atividades relativas à serviços de pequeno porte na Área Urbana de Adensamento Especial;

88. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT) e do vereador Levi, a emenda de número 88 propõe a exclusão do §4º do artigo 13, do projeto;
89. De autoria de integrantes da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 89 tem como proposta alterar o §2º, do art. 59, do projeto, a fim de excluir a permissão para construção no alinhamento do terreno nas faixas viárias do Município;
90. De autoria de integrantes da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 90 propõe que as atividades relativas aos depósitos e postos derivados de petróleo fiquem sujeitos a análise do órgão de planejamento quanto ao impacto do sistema viário;
91. De autoria de integrantes da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 91 propõe alteração no quadro de requisitos urbanístico para uso do solo, para excluir atividades industriais de grande interferência urbanística das faixas viárias das Áreas Urbanas de Adensamento Prioritário, Secundário e Controlado;
92. De autoria de a Comissão de Legislação, Justiça e Redação e Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 92 propõe que sejam realizadas alterações no artigo 12, do projeto, relativa à abrangência do zoneamento de Faixas Rodoviárias;
93. De autoria do vereador Bento (PT), a emenda de número 93 tem como proposta a ampliação de gabarito nos Setores de Adensamento da Área Urbana e na Macrozona Urbana;
94. De autoria do vereador Mauricinho Soares (PMDB), a emenda de número 94, propõe a supressão dos artigos 36, 37 e 38 da LOT, referente a obrigação de destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários nos condomínios horizontais;

95. De autoria do vereador João Carlos Gonçalves (PMDB), a emenda de número 95, tem como proposta a inclusão de faixas viárias no Bairro dos Espinheiros;
96. De autoria do vereador James Schroeder (PDT), a emenda de número 96 tem como proposta acrescentar a Área Urbana de Adensamento Especial “Aquidaban – Fischer”, em área descrita como Área Urbana de Adensamento Prioritário 01.
97. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 97 possui objeto idêntico à emenda de nº 37;
98. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento, a emenda de número 98 propõe criação de Setor Especial de Interesse Industrial Misto “Dona Francisca”;
99. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 99, propõe o ajuste da descrição da área remanescente do Setor Especial de Interesse Industrial “Distrito Industrial Norte” em função da emenda anterior;
100. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 100, tem como proposta acrescentar a Área de Expansão Urbana “Estrada Palmeira”;
101. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 101, tem como proposta a ampliação do Setor de Adensamento Secundário “Boa Vista” sobre área do Setor Especial de Interesse de Conservação de Várzea já ocupada;
102. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 102, propõe acrescentar a Área de Expansão Urbana “Vila Cubatão”;
103. De autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), a emenda de número 103 tem como proposta alterar Setor de Adensamento Controlado do Bairro São Marcos, propondo o Setor de Adensamento Característico;

104. De autoria do vereador Adilson Mariano (PSOL), a emenda de número 104 tem como objetivo incluir dispositivos no projeto relativos à Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência;
105. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 105 tem como proposta permitir as atividades de prestação de serviço de Médio e Grande porte, quando localizadas no Setor Especial de Interesse Educacional;
106. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação e da Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente, a emenda de número 106 tem como proposta a alteração de gabarito em parte do Bairro Anita Garibaldi, com a transformação de Área de Adensamento Prioritário 01 em área de Adensamento Prioritário 02;
107. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 107 tem como proposta alterar a descrição do Setor Especial de Interesse Industrial “Tupy”;
108. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 108 visa criar uma área de expansão urbana na Estrada Timbé;
109. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 109 propõe a criação da área de expansão urbana “Jardim Paraíso”, situada próxima ao Rio Cubatão Velho ;
110. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 110, propõe a expansão Urbana Jardim Paraíso, situada próximo a Estrada Timbé;
111. De autoria do vereador Manoel Francisco Bento (PT), a emenda de número 111, propõe a alteração do mapa relativa à emenda de nº 110;
112. De autoria do Vereador Manoel Francisco Bento, a emenda de número 112 tem como proposta acrescentar área de expansão urbana “Canela”, localizado na área do entorno à Estrada Canela;

113. De autoria do Vereador Manoel Francisco Bento, a emenda de número 113 tem como proposta transformar parte da Área Rural de Utilização Controlada (ARUC), situada na região da Rodovia do Arroz, em Área de Expansão Urbana;
114. De autoria do Vereador Maurício Peixer (PR), a emenda de número 114, propõe redefinir o zoneamento da Rua Anaburgo;
115. De autoria de integrantes da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, a emenda de número 115 tem como objetivo a criação da Área de Expansão Urbana “Rua Anaburgo”;
116. De autoria do Vereador João Carlos Gonçalves, a emenda de número 116 altera a descrição da faixa viária da Rua Graciosa, no Bairro Guanabara;
117. De autoria do Vereador Maycon Cesar, a emenda de nº 117 visa incluir ruas na relação de faixas viárias do projeto;
118. De autoria do Vereador Maycon Cesar, a emenda de número 118 aumenta o gabarito máximo no Setor de Adensamento Prioritário 01 e no setor Especial de Centralidade Urbana, passando de 45 metros para 90 metros.

Ao longo das discussões foram retiradas as emendas de nºs 4, 10, 16, 17, 19, 24, 30, 31, 33, 35, 36, 45, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 61, 62, 64, 80, 82, 84 e 115.

Importante destacar que ao longo de cinco meses foram realizadas 13 (treze) audiências públicas, a maioria em espaços comunitários localizados nos bairros do Município, a fim de debater o projeto e as emendas propostas com a comunidade joinvilense.

Foram recebidas correspondências de diversas entidades representativas, as quais foram devidamente discutidas nas reuniões das comissões técnicas envolvidas com o projeto, resultando na apresentação de inúmeras emendas ao projeto.

Em atendimento ao art. 7º, da Lei Complementar nº 380/2012, conforme exposto em parecer desta Consultoria Jurídica, as emendas admitidas foram encaminhadas ao Conselho para o Desenvolvimento Sustentável do Município para sua manifestação.

Este, por sua vez, por intermédio dos Ofícios de nºs 05/2016, 06/2016 e 07/2016, de fls. 1.116/1.128, 1.141/1.195 e 1.202/1.228, respectivamente, encaminhou suas manifestações sobre as supracitadas emendas.

## **2. EXAME**

Compete ao Município prestar serviços públicos de interesse local, tais como transporte coletivo urbano, limpeza de vias públicas, coleta de resíduos domiciliares, iluminação de áreas públicas, captação, tratamento e distribuição de água, esgotamento sanitário, funerários, entre outros.

Para prestar estes serviços e regular o exercício do inerente Poder de Polícia, bem como das atividades sociais e econômicas em geral, deve o Município promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, na forma do disposto na Constituição Federal, art. 30, inciso VIII.

O emérito professor e constitucionalista José Afonso da Silva, ensina que “o zoneamento constitui, pois, um procedimento urbanístico, que tem por objetivo regular o uso da propriedade do solo e dos edifícios em áreas homogêneas no interesse do bem-estar da população. Ele serve para encontrar lugar para todos os usos essenciais do solo e dos edifícios na comunidade e colocar cada coisa em seu lugar adequado, inclusive as atividades incômodas” (in *Direito Urbanístico Brasileiro*, Malheiros Editores, 2ª edição, 1995, p. 216).

Mais adiante, o ilustre doutrinador, ao discorrer sobre as mudanças no uso e ocupação do solo, leciona que “a alteração do zoneamento é medida que se impõe com frequência, quer porque durante sua execução se perceberam desvios ou inadequações, que precisam ser corrigidas, quer



porque a dinâmica urbana exige a revisão periódica das normas e atos de zoneamento geral do Município” (ob. cit. p. 225).

Diante disto, pelas razões apresentadas pelo autor da proposição em comento, concluímos que os requisitos de natureza objetiva para a apresentação da matéria estariam plenamente atendidos.

No que concerne à competência legislativa para dispor sobre uso e ocupação do solo urbano, a regra é a competência comum, uma vez que a matéria não encontra-se entre aquelas da iniciativa reservada do Chefe do Executivo Federal, previstas no art. 61, da Carta da República e aplicáveis por simetria aos demais entes da federação.

Desta forma, não merece nenhum reparo o presente Projeto de Lei Complementar, de iniciativa do Poder Executivo, no que diz respeito à sua propositura, estando satisfeito este requisito de índole formal.

Outro problema é saber-se os limites da autonomia legislativa municipal para cuidar da matéria em apreço.

Embora não seja objeto deste estudo e nem teríamos condições para tanto, é importante relacionar algumas premissas relativas à legislação de uso e ocupação do solo, senão vejamos:

De conformidade ao estabelecido na Constituição da República, em seu art. 182, a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes.

Ainda na dicção constitucional, lê-se que é o plano diretor o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, devendo este instituir para a cidade regras de ordenação de maneira que a propriedade cumpra a sua função social.

Por outro lado, as diretrizes gerais de que cuida o “caput” do dispositivo supracitado foram estabelecidas pela Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), lei editada pela União Federal, com caráter nacional, e que, entre outros institutos, prevê diretrizes relativas aos estudos prévios de

impacto ambiental e de vizinhança, bem como à gestão democrática da cidade, mediante o funcionamento de um Conselho da Cidade, realização de consultas e audiências públicas e outros instrumentos de participação.

Lembramos que o art. 29, inciso XII, da Constituição Federal, exige a cooperação das associações representativas no planejamento municipal.

A própria Constituição do Estado de Santa Catarina, em seus artigos 111, X, e 141, III, determina expressamente que as entidades comunitárias participem da elaboração de planos, programas e projetos para solucionar os problemas urbanos.

Da mesma forma, o art. 165, parágrafo único, da Lei Orgânica do Município, dispõe sobre a participação das entidades representativas da população na orientação da política de desenvolvimento urbano e da fiscalização da aplicação do Plano Diretor.

Em razão do acima exposto, não pode um projeto tratando de matéria urbanística ser aprovado sem que as entidades representativas e a comunidade em geral tenham a oportunidade de manifestar-se sobre sua conveniência ou não, efeitos decorrentes da sua execução, previsão de medidas atenuantes, entre outros.

Assim, para dirimir um eventual conflito de vizinhança, é oportuno que se estenda a discussão à comunidade, antes que se implemente a intervenção urbanística.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01), em seu art. 43, relaciona diversos instrumentos para que se garanta a gestão democrática da cidade.

Nesta fase do processo, parece-nos que a medida mais eficiente para que se amplie a discussão sobre a matéria, envolvendo setores representativos da sociedade, é a realização de audiência pública, instrumento previsto no inciso II, do art. 43, da Lei nº 10.257/01, para a qual deve ser dada a mais ampla divulgação, de modo a incentivar-se a maior participação popular possível.

Diogo de Figueiredo Moreira Neto define a audiência pública como “um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos

sociais determinados, visando à legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual” (in Estatuto da Cidade, Guia para Implementação pelos Municípios e Cidadãos, 2ª edição, Brasília, 2002, p. 209).

Neste aspecto, as inúmeras reuniões técnicas, bem como as 13 (treze) audiências públicas realizadas até o momento satisfazem os requisitos relativos à participação popular no planejamento municipal.

## DOS ASPECTOS GERAIS DO PROJETO

O projeto em análise foi amplamente discutido pelas Comissões de Legislação, Justiça e Redação e de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente em dezenas de reuniões técnicas, as quais realizaram-se, ordinariamente, nas segundas e quartas-feiras, entre 9 e 11h, abertas à participação da comunidade.

Entre os temas mais debatidos e sujeitos a maiores reflexões e considerações jurídicas merecem destaque os seguintes:

## DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Conforme art. 2º, V, do projeto, “Área de Expansão Urbana” é conceituada como “área rural cuja transformação para área urbana está condicionada à apresentação de projeto urbanístico específico, nos termos da Lei Federal nº 12.608/12, com diretriz de zoneamento e índices urbanísticos estabelecidos em Lei de iniciativa do Poder Executivo.”

A lei supracitada introduziu alterações na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), estabelecendo regras para os Municípios que pretenderem ampliar o perímetro urbano em seus territórios, conforme abaixo:

“ Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: [\(Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012\)](#)

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. ”

O projeto em discussão contempla três áreas de expansão urbana de interesse industrial, a saber, a norte, a sul e a leste, conforme art. 7º, inciso VI, combinado com Anexo XI.

A Lei Complementar nº 261, de 28 de fevereiro de 2008, que dispõe sobre as diretrizes estratégicas e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico do Município, muito embora não tenha adotado tal nomenclatura (área de expansão urbana), prevê, em seu art. 60, a Área Rural de Transição, estabelecida com objetivo semelhante, qual seja, permitir o gradativo desenvolvimento de atividades de características urbanas em áreas atualmente situadas na zona rural, subdividindo-a em Área de Transição Residencial, Área de Transição Industrial e Área de Transição Especial.

Segundo o aludido dispositivo do Plano Diretor a área de transição industrial “tem por objetivo compatibilizar os usos agrosilvopastoris com a pressão por promoção e implantação de indústrias e incubadoras para atividades tradicionais e inovadoras, para micro, pequenas e médias empresas.”

É oportuno salientar que não merece reparos de ordem legal a decisão do Município de incluir no Plano Diretor e lei de macrozoneamento áreas rurais destinadas a futura expansão urbana, eis que a Constituição da República, forte nos arts. 1º, 18 e 30, VIII, garante a este autonomia para promover o adequado ordenamento de seu território, dispondo, entre outros, sobre os perímetros urbano e rural.

O que nos parece equivocada foi a estratégia de conceituar tais áreas, na Lei Complementar nº 261/08 (Plano Diretor), como “Área Rural de Transição”, haja vista tal nomenclatura ser inédita no arcabouço legal do direito urbanístico brasileiro, o que contribui para causar insegurança jurídica acerca da matéria.

Cabendo a União Federal estabelecer as normas gerais em matérias de direito urbanístico, de acordo com o art. 24, I, da Constituição da República, e tendo-se como consagrada a expressão “Zona de Expansão Urbana”, a partir do previsto no art. 3º, da Lei Nacional nº 6.766/79, que dispõe sobre as regras gerais para o parcelamento urbano, entende-se que

os Municípios que pretendam ampliar seu perímetro urbano, por questões didáticas e de clareza, se atenham a nomenclatura acima.

Deste modo, no momento em que houver a deflagração do processo de revisão do Plano Diretor do Município deve ser corrigida a nomenclatura constante de seus arts. 57, III e 60.

Por sua vez, o art. 39, do aludido Plano Diretor, ao relacionar as diretrizes para a estruturação e ordenamento territorial no Município, elenca em seus incisos IV e V, o “controle da expansão urbana” e a “adequação e manutenção de perímetro urbano, na forma prevista no mapa do macrozoneamento anexo a esta lei complementar”.

O projeto em discussão contempla, três áreas de expansão urbana de interesse industrial, a saber, a norte, a sul e a leste, conforme art. 7º, inciso VI, combinado com Anexo XI.

Destas, a Área de Expansão Urbana Sul é a única que consta do mapa de macrozoneamento anexo ao Plano Diretor, estando prevista também do mapa anexo à Lei Complementar nº 318/2010, que dispõe sobre a estruturação territorial e define o macrozoneamento do Município, ainda que na forma de Área de Transição Industrial.

Muito embora a inclusão da referida área de expansão urbana não gere imediatamente nenhuma eficácia do ponto de vista do ordenamento territorial, uma vez que os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo dependem do projeto específico de que trata o art. 42B, do Estatuto da Cidade, entendemos pela admissibilidade legal da proposta em razão do presente projeto contemplar a reunião em único diploma legal dos instrumentos de controle urbanístico – Estruturação Territorial e Ordenamento Territorial, conforme art. 1º, combinado com o art. 80, o qual prevê a revogação da Lei Complementar nº 318/2010.

Assim, é possível concluir que a previsão da Área de Expansão Urbana Sul no projeto em debate visa manter proposta já existente na atual lei de macrozoneamento, evitando-se que esta área deixe de integrar a estruturação territorial do Município.

Entretanto, é oportuno registrar que deve ser suprimido da relação de Setores Especiais de Interesse Educacional (SE-03) constante do Anexo IX, do projeto, o SE-03 “Sul”, uma vez que localizado na área de expansão urbana em discussão, dependendo, portanto, a definição de parâmetros de uso do solo do projeto específico de que trata o art. 42B, da Lei nº 10.257/01.

Em relação às Áreas de Expansão Urbana Leste e Norte, verifica-se que são áreas não previstas no mapa de macrozoneamento que acompanha o Plano Diretor de Diretrizes Estratégicas do Município, de modo a ser inviável o seu acréscimo no projeto em apreço, sob pena de afronta ao art. 39, incisos IV e V, do aludido Plano Diretor.

## DAS FAIXAS VIÁRIAS

Previstas no inciso LII, do art. 2º, do projeto, são definidas como “faixas onde se concentram prioritariamente os usos comerciais e de serviços, caracterizando-se como eixos comerciais ao longo das principais vias públicas, destinadas ao adensamento habitacional e populacional.”

O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município, em seu art. 65, VII, definiu faixas viárias, conforme segue: “são áreas caracterizadas como eixos comerciais ao longo das principais vias públicas.”

Percebe-se que a caracterização das faixas viárias é semelhante nas duas legislações acima referidas, encontrando similitude também no conceito das chamadas Zonas Corredor Diversificado – ZCDs, constante da Lei Complementar nº 312/2010, norma vigente de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O que difere no conceito previsto no projeto em análise e representa um acréscimo em relação à atual legislação de uso e ocupação do solo é a destinação das faixas viárias ao adensamento habitacional e populacional, o que se dá mediante a delimitação física determinada pelo perímetro definido por duas linhas imaginárias paralelas equidistantes 100m (cem metros) ao eixo da via que dá origem à aludida faixa viária, conforme consta da redação do art. 13 da proposição em tela.

A preocupação do Plano Diretor do Município com a temática do adensamento urbano é uma das diretrizes estratégicas deste, conforme previsão em diversos dispositivos legais da Lei Complementar nº 261/2008, como por exemplo:

- a) art. 14, I, “c” (adensamento urbano nos corredores do sistema de transporte coletivo e no entorno dos equipamentos de lazer público);
- b) art. 27, I, “d” (reformulação da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, ... promovendo o adensamento urbano);
- c) art. 31, I (o adensamento urbano nos vetores de forte presença de infra e supra-estrutura urbana);
- d) art. 32, I, “b” (reformulação da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, ... qualificando o uso na área central tradicional, nos centros de bairros e os corredores de transporte coletivo); e
- e) ar. 44, I, “b” (reformulação da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, ... validando ou ampliando o adensamento nos corredores de transporte coletivo e restringindo, se necessário for, o adensamento em outras regiões da cidade).

Neste aspecto, o conceito de faixa viária constante do projeto não ofende, a princípio, o conteúdo do Plano Diretor do Município relativo ao tema, ou seja, a definição de faixa viária propriamente, bem como as diretrizes estratégicas referentes ao adensamento urbano.

Entretanto, é imperioso registrar que a relação de faixas viárias constante do projeto, conforme emenda nº 13, encaminhada pelo Executivo Municipal, é bastante extensa, dela constando inúmeras vias que atualmente não são classificadas como Zona Corredor Diversificado - ZCD.

Haja vista que até o momento não houve a verificação do atendimento destas vias listadas como faixas viárias ao conceito estipulado no art. 2º, do projeto, recomenda-se que a comissão encarregada de discutir o mérito da matéria proceda neste sentido, a fim de validar, no todo ou em parte, o rol de faixas viárias proposto.



Permitimo-nos sugerir, ainda, que para tal tarefa, a Comissão e Consultoria Técnica Especializada se fundamentem, entre outros elementos que entenderem adequados, no binômio “Eixos Comerciais/Corredor de Transporte Coletivo”, de modo a atender-se os conceitos e diretrizes do Plano Diretor do Município.

## DA MACROZONA RURAL

O art. 5º, do projeto, limita-se a subdividir a macrozona rural em área rural de proteção do ambiente natural (ARPA) e área rural de utilização controlada (ARUC).

Ocorre que o Plano Diretor do Município, em seus arts. 58 e 59, subdivide ainda referidas áreas rurais em outras tantas, definindo-as uma a uma em parágrafos específicos, conforme segue:

“Art. 58 A Área Rural de Proteção do Ambiente Natural (ARPA) subdivide-se ainda em:

I - Área de Proteção dos Mangues (ARPA-Mg);

II - Área de Proteção da Encosta da Serra do Mar (ARPA-En);

III - Área de Proteção dos Mananciais. (ARPA-Mn).

§ 1º A ARPA-Mg - Área de Proteção dos Mangues tem por objetivo proteger os manguezais como bem comum.

§ 2º A ARPA-En - Área de Proteção da Encosta da Serra do Mar tem por objetivo proteger a integridade dos acidentes geográficos, evitando a erosão dos terrenos e a destruição dos solos das encostas da Serra do Mar delimitada entre as cotas 200 (duzentos) e 700 (setecentos).

§ 3º A ARPA-Mn tem por objetivo proteger com desenvolvimento sustentável as nascentes e os rios que formam as bacias hidrográficas do município.

Art. 59 A Área Rural de Utilização Controlada (ARUC) subdivide-se em:

I - Área de Utilização Controlada das Planícies Costeiras (ARUC-Pc);

II - Área de Utilização Controlada das Planícies (ARUC-Pn);

III - Área de Utilização Controlada dos Mananciais (ARUC-Mn);

IV - Área de Utilização Controlada do Planalto (ARUC-PI).

§ 1º A ARUC-Pc - Área de Utilização Controlada das Planícies Costeiras tem por objetivo propiciar o equilíbrio entre o sistema hídrico da planície costeira e o vetor norte de expansão, representado pelo complexo aeroportuário, e o vetor sul representado por suas características sócio-econômicas e culturais.

§ 2º A ARUC-Pn - Área de Utilização Controlada das Planícies tem por objetivo consolidar novos padrões tecnológicos de produção agrícola e pecuária que racionalizem a utilização dos recursos ambientais.

§ 3º A ARUC-Mn - Área de Utilização Controlada dos Mananciais tem por objetivo disciplinar as atividades de produção primária nas bacias hidrográficas do Município para a preservação da quantidade e qualidade da água utilizada.

§ 4º A ARUC-PI - Área de Utilização Controlada do Planalto tem por objetivo potencializar a infra-estrutura existente e direcioná-la para o desenvolvimento turístico e de lazer, aliando a conservação dos remanescentes de vegetação e a beleza cênica.”

Diante disto, a fim de que não se perca o liame com os conceitos acima relacionados, devem ser acrescentadas às subdivisões da

ARPA e da ARUC, no rol de definições do art. 2º, bem como em forma de alíneas aos incisos I e II, do art. 5º, procedendo-se, ainda, às adequações pertinentes no mapa de macrozoneamento rural, adotando-se como parâmetro o mapa de macrozoneamento anexo ao Plano Diretor.

## DA REGRA DE DIREITO ADQUIRIDO EM IMÓVEIS SITUADOS NOS MORROS URBANOS

Em relação aos comandos estabelecidos no art. 7º, parágrafo único e art. 8º, parágrafo único, e reproduzidos nas Observações 9 e 10, do Anexo VII, do Projeto, os quais estabelecem regras em caráter de exceção para o parcelamento, o uso e ocupação do solo nas áreas urbanas de proteção ambiental (AUPA) e nos setores especiais de interesse de conservação de morros (SE-04), pugnamos pela alteração da redação proposta, a fim de prestigiar a regra já estabelecida na Lei Complementar nº 312/2010.

Propomos a alteração em razão das regras estabelecidas nos dispositivos referidos no parágrafo anterior serem significativamente mais benéficas em relação ao zoneamento normal das áreas e setores envolvidos e haverem representado, em determinado momento da evolução da legislação urbanística do Município, expressão do direito adquirido de proprietários afetados por alteração contundente da norma de vigência.

Tal alteração no regime de parcelamento, uso e ocupação dos morros urbanos do Município deu-se com a edição da Lei Complementar nº 50/1997, que, para efeitos do exercício do direito adquirido, considerou os imóveis registrados até 27 de março de 1996, data da publicação da Lei Complementar nº 27/1996.

A Lei Complementar nº 312/2010, que consolidou as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, em seu art. 38N, manteve a remissão à data de 27 de março de 1996.

Deste modo, tratando os dispositivos em questão do exercício do direito adquirido de proprietários afetados por mudança importante

de regime urbanístico de ocupação dos morros urbanos, deve ser mantido o padrão redacional estabelecido na Lei Complementar nº 312/2010, sob pena de afronta às normas e princípios do aludido regime urbanístico.

## DA REGRA DE CAUÇÃO NOS PARCELAMENTOS DO SOLO

O art. 32, §2º, do projeto, prevê que “para fins de caução ou garantia de implantação da infraestrutura básica, o órgão licenciador exigirá do interessado a emissão de Termo de Compromisso para o parcelamento do solo.”

Ocorre que o projeto silencia sobre as condições mínimas para a celebração do referido Termo de Compromisso, gerando lacuna legal em aspecto relevante da matéria (Parcelamento do Solo), na medida em que não dispõe sobre a necessidade de aprovação de cronograma de obras pelo órgão competente, prazo máximo da caução, entre outros assuntos.

Deste modo, sugerimos seja resgatado o conteúdo estabelecido nos arts. 163 a 165, da Lei Complementar nº 312/2010, para que a Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente destaque dos aludidos dispositivos o que entender oportuno e necessário à matéria.

## DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

O art. 36, inciso I, do projeto, considera como um dos requisitos urbanísticos para implantação de condomínio horizontal “a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e/ou comunitários e áreas de lazer e recreação e espaços livres para uso público.”

Por sua vez, a subseção I do capítulo pertinente, abrangendo os arts. 37 e 38 procede ao detalhamento e regulamentação do requisito supraindicado.

Contudo, diferentemente dos loteamentos e desmembramentos, cujas normas gerais são estabelecidas pela Lei Nacional nº 6.766/79, onde a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários encontra expressa previsão, os condomínios, sejam verticais ou horizontais, são regidos pela Lei Nacional nº 4.591/64, ausente nesta, qualquer previsão no tocante a destinação de áreas públicas para as finalidades acima indicadas para que possam ter seus projetos construtivos aprovados pelo Município.

Enquanto o loteamento estrutura-se a partir da abertura de vias públicas e demarcação de lotes, no condomínio é previsto um sistema de circulação interna e demarcação de unidades autônomas, consideradas frações ideais do solo.

Ainda que o Município detenha prerrogativa para estabelecer regras relativas ao licenciamento urbanístico dos condomínios horizontais, com fundamento em sua competência constitucional de controle do uso e ocupação do solo urbano (art. 30, VIII, CF), podendo exigir do empreendedor a oferta de infraestrutura básica de serviços públicos, não pode dispor em lei municipal sobre a destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários, sob pena de inovar em matéria da competência privativa da União.

Explica-se, a Lei nº 4.591/64 trata dos condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, sendo considerada matéria relativa ao direito civil, dispondo, por sua vez, a Constituição da República, em seu art. 22, I, que compete privativamente à União legislar sobre referido ramo do direito.

Pelo exposto, deve ser suprimido do projeto o inciso I, do art. 36, renumerando-se os demais incisos, bem como os arts. 37 e 38, renumerando-se os dispositivos subsequentes, acatando-se, em parte, o disposto na Emenda nº 94.

## DOS USOS TOLERADOS E PROIBIDOS

O art. 43, do projeto, estabelece que “os usos proibidos em edificações licenciadas até a data da publicação desta Lei serão enquadrados como de usos tolerados.”

Por sua vez, o Plano Diretor do Município, em seu art. 73, incisos II e III, definem usos tolerados (são os usos não permitidos para o setor determinado em decorrência da superveniência da lei, mas que por razão de direito adquirido serão admitidos) e usos não permitidos (são aqueles incompatíveis com a destinação do setor determinado por prováveis riscos às pessoas, propriedades circunvizinhas e aos recursos naturais).

Diante da clareza dos dispositivos acima, entendemos que a redação do referido art. 43 acaba por produzir reflexos no conceito de “usos tolerados” ampliando seu alcance para além do que restou definido no Plano Diretor, haja vista que o critério para o particular invocar tal instituto de direito adquirido é o presente exercício de uso ou atividade que, em razão de lei posterior, passou a ser proibido, e não a simples existência de uma edificação licenciada.

Deste modo, já estando as diferentes espécies de usos adequadamente definidas no Plano Diretor do Município e, principalmente, visando evitar possíveis conflitos de interpretação entre o disposto no Plano Diretor e o previsto na Lei de Ordenamento Territorial, no tocante aos Usos Tolerados, propõe-se a supressão do art. 43, do projeto.

#### **DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO LOTE EM IMÓVEIS ATINGIDOS PELO TRAÇADO DO PLANO VIÁRIO**

Dispõe o §6º, do art. 52, do projeto, que “o imóvel inserido nas vias que compõem o traçado básico do Plano Viário – Lei Complementar nº 1.262/73, ou a que vier substituí-la, terá o seu Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CAL) mantido em 1,0 (um), até que seja efetuada a doação da área atingida pelo traçado proposto, mesmo quando o Anexo VII permitir coeficientes maiores.”

Percebe-se claramente que o dispositivo em questão estabelece um índice de ocupação do solo para os imóveis atingidos pelo traçado do Plano Viário completamente alheio a qualquer critério urbanístico usual de zoneamento, como, por exemplo, a localização do imóvel por setores.

Ao contrário, o projeto limita sobremaneira o aproveitamento do lote com o nítido propósito de forçar o particular a se desfazer gratuitamente de seu bem de raiz, livrando a Administração da obrigação de lançar mão do processo de desapropriação para a abertura de via pública prevista no Plano Viário e a consequente garantia da justa e prévia indenização em dinheiro, conforme estabelecido na Constituição da República, em seu art. 5º, XXIV.

Pelo exposto, estando-se diante de regra urbanística que visivelmente impõe ônus desarrazoado e desproporcional aos administrados em face da Administração Pública, gerando em favor desta uma distorção a ser corrigida, a qual a doutrina e jurisprudência do direito civil definem como “enriquecimento sem causa”, deve o dispositivo supra ser suprimido, acatando-se o disposto na emenda 57.

## DAS EMENDAS APRESENTADAS AO PROJETO

### DAS EMENDAS RELATIVAS À INCLUSÃO DE ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Dentre as inúmeras emendas ao projeto sobressaem às relativas à inclusão de áreas de expansão urbana.

Em relação as emendas de nºs 28, 42, 100, 108, 109, 110, 111, 112 e 113 trazemos à colação os apontamentos já articulados em tópico anterior quando analisado a admissibilidade das propostas formuladas pelo Executivo Municipal sobre a matéria em relação as áreas de expansão urbana norte e leste, quando concluímos pela inviabilidade de acatar-se tais propostas em áreas não previstas no mapa de macrozoneamento da Lei Complementar nº 261/08.

Assim, por afronta ao art. 39, incisos IV e V, do Plano Diretor do Município, devem ser rejeitadas as emendas acima relacionadas.

A emenda nº 6 deve ser rejeitada em função de defeito em sua redação, haja vista que não há no mapa de macrozoneamento Área Rural de Utilização Controlada fazendo limite com Setor de Adensamento 03 “Sul” como prevê a proposta.

Em relação às emenda de nºs 44 e 48, que propõe a expansão urbana em extensa Área Rural de Utilização Controlada – ARUC na região sudeste do Município, entendemos que deva ser rejeitada por razões de técnica legislativa, haja vista os proponentes haverem alegado em sua justificativa que a alteração do padrão de uso do solo visa permitir o incremento das atividades de lazer, recreação e turismo.

Ocorre que, tais atividades, conforme Quadro de Usos Admitidos, constante do Anexo VI, Tabela 3 de 7 – parte “b”, do projeto, já são permitidas quando caracterizadas de apoio aos setores agrícola, turístico ou rodoviário, não havendo fundamento, deste modo, para a alteração de macrozoneamento proposta.

No tocante às emendas de expansão urbana de nºs 75, 76, 77 e 102, que têm por finalidade inserir no mapa de macrozoneamento áreas aptas à promoção da regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, entendemos por sua admissibilidade, prevalecendo até sobre dispositivos do Plano Diretor do Município, em cumprimento ao direito social de moradia, o qual consta do rol dos direitos e garantias fundamentais do cidadão e encontra previsão expressa no art. 6º, da Constituição da República.

É certo que o Plano Diretor do Município estabelece, em seu art. 39, IV, o controle da expansão urbana como uma das diretrizes para a estruturação e ordenamento territorial do Município, porém, é fato que este falhou na fiscalização da ocupação de seu território, possibilitando a multiplicação de assentamentos irregulares no perímetro rural, comprometendo o cumprimento da diretriz acima referida.



Considerando o direito social à moradia, bem como os intransponíveis obstáculos econômicos para relocar tal população em área urbana e em condições dignas, se apresenta como alternativa viável e possível a regularização fundiária de tais assentamentos.

A Lei Nacional nº 11.977, de 7 de julho de 2009, dispõe, entre outros, sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, compondo, nos arts. 46 e seguintes excelente conjunto normativo apto a servir de roteiro para os Municípios que pretenderem promover a regularização de ocupações irregulares em seus territórios.

A fim de possibilitar aos Municípios lograr êxito na regularização de assentamentos de população de baixa renda em desconformidade com a legislação urbanística a Lei nº 11.977/09 faculta a adoção do eficiente instrumento da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, o qual possibilita, mediante previsão em Plano Diretor ou outra lei urbanística, o estabelecimento de regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O Plano Diretor do Município, ao dispor sobre as Macrozonas Urbanas, define, em seu art. 65, II, o Setor Especial de Interesse Social (SEIS), conforme a seguir: “são as áreas contidas dentro das Macrozonas Urbanas constituídas por porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção e manutenção de Habitação de Interesse Social – HIS, bem como à produção de loteamentos de interesse social”.

Por sua vez, o art. 127, do Plano Diretor prevê que “a aplicação do instrumento Setores Especiais de Interesse Social (SEIS) visa incluir, no zoneamento da cidade, uma categoria que permita, mediante um plano específico de urbanização, o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para regularização de assentamentos em desacordo com a legislação urbanística vigente.”

Para tanto, é necessário inserir os assentamentos irregulares situados na zona rural no perímetro urbano do Município, devendo-se inicialmente contemplar tais áreas no mapa de macrozoneamento como sendo de expansão urbana, para, em seguida, elaborar o projeto

específico de urbanização, de modo a não contrariar o comando do art. 42B, da Lei nº 10.257/01 (Estatuto das Cidades), o qual estabelece as regras para os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano.

Tais projetos de urbanização deverão ser elaborados tendo como objetivo precípuo a regularização fundiária dos assentamentos irregulares, definindo-se os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para os Setores Especiais de Interesses Social a serem instituídos.

Lembramos que o próprio dispositivo da lei nacional supracitada determina, em seu inciso V, que um dos conteúdos obrigatórios do projeto de urbanização diz respeito à previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana.

Registramos, por último, que os perímetros das emendas referentes à expansão urbana com fins de regularização fundiária devem ficar restritos as áreas ocupadas por assentamentos irregulares de população de baixa renda, sugerindo que a comissão encarregada de analisar o mérito urbanístico do projeto faça a conciliação do mapa constante das emendas com a realidade física dos locais indicados, especialmente em relação às emendas de nºs 75, 76 e 77, promovendo os ajustes de perímetro eventualmente necessários.

## AJUSTES PONTUAIS AO PROJETO

Em razão das discussões técnicas envolvendo o corpo do Projeto de Lei Complementar e seus quadros de parcelamento, uso e ocupação do solo apresentados em anexos, bem como os debates envolvendo as emendas parlamentares, apresentamos na parte dispositiva deste parecer técnico diversas alterações pontuais visando aprimorar o texto legal.

## DAS EMENDAS REFERENTES À INCLUSÃO DE FAIXAS VIÁRIAS

Em relação às emendas de nºs 8, 12, 14, 27, 29, 34, 68, 70 e 95 valem as considerações articuladas em tópico acima, relativo ao tema, bem como as recomendações dirigidas à consultoria e comissão técnica encarregada de verificar o mérito urbanístico das propostas.

## DAS DEMAIS EMENDAS – PROPOSTAS REJEITADAS

Dá análise das demais emendas podemos concluir pela rejeição das seguintes emendas:

Emenda nº 5 – deve ser rejeitada em razão de propor ampliação de setor de adensamento urbano em área rural, caracterizando expansão de perímetro urbano em desacordo com o previsto no art. 42B do Estatuto das Cidades.

Emendas de nºs 37 e 97 – entendemos pela sua rejeição em razão de propor a transformação de parte do Setor de Adensamento Controlado Nova Brasília, com notória fragilidade ambiental, em Setor de Adensamento Secundário contrariando o próprio conceito de Área Urbana de Adensamento Secundário, pois estas são classificadas como regiões que predominantemente não apresentam fragilidade ambiental, conforme art. 2º, XIV, do projeto.

Emenda nº 40 – deve ser rejeitada em função de propor a inclusão de faixas viárias localizadas em área contemplada na zona de amortecimento da Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE do Morro da Boa Vista, contrariando o disposto no plano de manejo da referida ARIE (decreto nº 18.289/11), o qual determina a manutenção dos índices urbanísticos e gabaritos ao padrão da Lei Complementar nº 312/2010 (dois pavimentos) e ofendendo, ainda, o próprio art. 15, do projeto.

Emenda nº 41 – os arts. 1º e 3º da emenda, os quais alteram os conceitos de Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA) e de Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), constantes dos incisos XV e LXXV, do art. 2º, do projeto, esvaziam inteiramente o conteúdo e objetivos de tais áreas na medida em que contemplam a incidência destas no zoneamento municipal somente nos locais onde se apresentarem elevações caracterizadas como morros, conforme conceito introduzido no atual Código Florestal através da Lei nº 12.651/12.

Conforme a nova definição, morro é a elevação com altura mínima de 100 metros e inclinação maior que 25º. A partir destes parâmetros a maioria das elevações do Município em área urbana deixa de ser classificada como morro.

Entretanto, os conceitos de Área Urbana de Proteção Ambiental e Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros não dizem respeito à definição técnica de morro propriamente, mas sim guardam profunda identificação com seus atributos ambientais, paisagísticos e históricos, os quais restaram reconhecidos na própria Lei Orgânica do Município, no capítulo relativo ao Meio Ambiente, conforme abaixo:

“Art. 181 - ...

§ 2º São áreas nativas, de valor histórico, ambiental e paisagístico:

I - As áreas superiores dos morros urbanos, situadas a partir da curva de nível correspondente a 40 (quarenta) metros acima do nível do mar;”

Ademais, as alterações propostas contrariam também o Plano Diretor do Município, eis que tornariam os conceitos de AUPA e SE-04 diversos das definições e objetivos estabelecidos para referidas áreas nos arts. 64, V e 65, V da lei acima.

O art. 4º, da emenda, também deve ser rejeitado, pois em tópico específico, acima formulado, já restou concluído que a redação do parágrafo único, do art. 8º, do projeto, deve ser alterada de modo a resgatar-se o conteúdo previsto no art. 38N, da Lei Complementar nº 312/2010.

Emendas de nºs 43 e 46 – devem ser rejeitadas, pois visam transformar parte do Setor de Adensamento Controlado Iriirú, situado no perímetro da Área de Relevante Interesse Ecológico do Morro do Iriirú, criada pelo Decreto nº 19.665/2012 em Setor especial de Interesse Industrial Misto, o qual revela-se incompatível com as finalidades da aludida unidade de conservação e com o art. 15 do projeto.

Emenda nº 66 – concordamos no geral, pois apresenta um completo roteiro para a promoção da regularização fundiária de assentamentos irregulares, mediante a demarcação dos Setores Especiais de Interesse Social e a elaboração dos seus Planos Urbanísticos Específicos para Regularização, com fundamento nas Leis Nacionais de nºs 11.977/09, 12.651/12 (capítulo das áreas urbanas consolidadas) e 10.257/01 (dispositivo referente às regras para expansão urbana).

Entretanto, entendemos como temerário, do ponto de vista da boa técnica legislativa, aprovar-se a proposta contida no art. 29 (parte final do art. 1º, da emenda), bem como o art. 2º, da emenda, haja vista que a primeira tem natureza jurídica de norma de plano diretor, enquanto a segunda propõe alteração direta do Plano Diretor do Município, sugerindo-se a supressão destes, a fim de que possam ser apresentados como propostas de alteração das regras do Plano Diretor.

Emenda nº 7 e 71 – a parte das propostas parlamentares que prevêem a majoração do gabarito nas faixas viárias das Áreas Urbanas de Adensamento Controlado, passando de 9 para 15 (emenda 7) ou para 18 (emenda 71) metros, devem ser rejeitadas, pois vão de encontro ao próprio conceito da aludida área de adensamento, constante do inciso XI, do art. 2º, do Projeto.

Emenda nº 93 – da mesma forma, parte do conteúdo disposto nos arts. 1º e 2º da emenda não podem prosperar; o primeiro, em razão de propor o aumento do gabarito de 9 para 15 metros em todo o perímetro das Áreas Urbanas de Adensamento Controlado e o segundo, em função de ampliar o Coeficiente de Aproveitamento do Lote de 1,0 para 2,0 nas Áreas Urbanas de Adensamento Controlado, haja vista que contrariam o conceito da referida área de adensamento, estabelecido no art. 2º, XI, do projeto.

Emenda nº 114 – deve ser rejeitada por razões de técnica legislativa, uma vez que não há repercussão no mapa de macrozoneamento da situação descrita na emenda (faixa viária dividindo área urbana e rural).

## DAS DEMAIS EMENDAS – PROPOSTAS ADMITIDAS

Em relação às demais emendas, concluímos pela admissibilidade das emendas de nºs 1, 2, 3, 7 (somente a parte não excluída – vide tópico anterior), 9, 11, 13, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 32, 38, 39, 41 (somente seu art. 2º), 59 (em relação à alteração da regra de caução nos parcelamentos entende-se como prejudicada – vide tópico específico), 63, 65, 66 (exceto parte final do art. 1º e art. 2º da emenda – vide tópico específico), 67, 69, 71 (somente parte não excluída – vide tópico específico), 72, 73, 74, 78, 79, 81, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 (exceto parte dos arts. 1º e 2º), 96, 98, 99, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 116, 117 e 118.

Recomenda-se que a Comissão encarregada de examinar o mérito urbanístico do projeto, ao verificar a conveniência e oportunidade das emendas acima relacionadas atente-se para as considerações expendidas pelo Conselho da Cidade em suas manifestações de fls. 1.116/1.128; 1.141/1.195 e 1.202/1.228.

Informamos também que as emendas de nºs 116, 117 e 118 não foram submetidas à audiência pública nem tampouco remetidas ao Conselho da Cidade para fins de manifestação deste órgão consultivo de desenvolvimento urbano, devendo a Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente realizar os procedimentos para tais fins.

Igualmente, recomenda-se que seja verificada a espacialização das áreas e setores rurais e urbanos no mapa de macrozoneamento, notadamente em relação às finalidades e planos de manejo porventura já aprovados das unidades de conservação do Município, como, por exemplo, ARIE do Morro da Boa Vista, ARIE do Morro do Iriú e Área de Proteção Ambiental da Serra Dona Francisca, devendo, neste último caso, seu

perímetro coincidir com o perímetro proposto para a Área Rural de Proteção do Ambiente Natural - ARPA.

### **3. PARECER**

Diante do exposto, entendemos que o projeto em análise preenche os requisitos necessários à sua propositura, tanto os formais, relativos à sua iniciativa, como os de índole material, condicionado à adoção das modificações apresentadas nos tópicos pertinentes ao longo do presente parecer, na forma das emendas abaixo:

1ª - Ficam acrescentados os incisos XIX ao XXV, ao art. 2º, do projeto, renumerando-se os demais incisos, conforme a seguir:

“Art. 2º - ...

XIX – Área de Proteção dos Mangues (ARPA-Mg) - tem por objetivo proteger os manguezais como bem comum;

XX – Área de Proteção da Encosta da Serra do Mar (ARPA-En) - tem por objetivo proteger a integridade dos acidentes geográficos, evitando a erosão dos terrenos e a destruição dos solos das encostas da Serra do Mar delimitada entre as cotas 200 (duzentos) e 700 (setecentos);

XXI – Área de Proteção dos Mananciais (ARPA-Mn) tem por objetivo proteger com desenvolvimento sustentável as nascentes e os rios que formam as bacias hidrográficas do município;

XXII - Área de Utilização Controlada das Planícies Costeiras (ARUC-Pc) - tem por objetivo propiciar o equilíbrio entre o sistema hídrico da planície costeira e o vetor norte de expansão, representado pelo complexo aeroportuário, e o vetor sul representado por suas características sócio-econômicas e culturais;

XXIII - Área de Utilização Controlada das Planícies (ARUC-Pn) - tem por objetivo consolidar novos padrões tecnológicos de produção agrícola e pecuária que racionalizem a utilização dos recursos ambientais;

XXIV - Área de Utilização Controlada dos Mananciais (ARUC-Mn) - tem por objetivo disciplinar as atividades de produção primária nas bacias hidrográficas do Município para a preservação da quantidade e qualidade da água utilizada;

XXV - Área de Utilização Controlada do Planalto (ARUC-Pl) - tem por objetivo potencializar a infra-estrutura existente e direcioná-la para o desenvolvimento turístico e de lazer, aliando a conservação dos remanescentes de vegetação e a beleza cênica; ...”

2ª – Fica alterada a redação do art. 5º, do projeto, conforme a seguir:

“Art. 5º - A macrozona rural está dividida em:

I – Área Rural de Proteção do Ambiente Natural (ARPA), subdividida em:

a) - Área de Proteção dos Mangues (ARPA-Mg);

b) - Área de Proteção da Encosta da Serra do Mar (ARPA-En);

c) - Área de Proteção dos Mananciais. (ARPA-Mn).

II – Área Rural de Utilização Controlada (ARUC), subdividida em:

a) - Área de Utilização Controlada das Planícies Costeiras (ARUC-Pc);

b) - Área de Utilização Controlada das Planícies (ARUC-Pn);

c) - Área de Utilização Controlada dos Mananciais (ARUC-Mn);

d) - Área de Utilização Controlada do Planalto (ARUC- Pl).”



3ª – Fica alterada a redação do parágrafo único, do art. 7º, do projeto, conforme a seguir:

“Art. 7º - ...

Parágrafo único. Os lotes contidos na Área Urbana de Proteção Ambiental (AUPA), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que:

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600,00 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo IV - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos de Ocupação, parte integrantes desta Lei Complementar;

II - respeitem o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos;

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).”

4ª – Fica alterada a redação do parágrafo único, do art. 8º, do projeto, conforme abaixo:

“Art. 8º - ...

Parágrafo único. Os lotes contidos no Setor Especial de Interesse de Conservação de Morros (SE-04), registrados nos termos da lei, antes de 27 de março de 1996, cujas áreas sejam inferiores a 3.600,00 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados), serão passíveis de edificação, desde que:

I - respeitem a taxa máxima de ocupação do lote de 60% (sessenta por cento) para lotes com até 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados); 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área maior que 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e menor que 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados), 30% (trinta por cento), para lotes com área maior que 1.500,00 m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.600,00 m<sup>2</sup> (três mil e seiscentos metros quadrados) e acima desta medida, conforme o disposto no Anexo IV - Quadro de Usos Admitidos e Índices Urbanísticos de Ocupação, parte integrantes desta Lei Complementar;

II - respeitem o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos;

III - respeitem o recuo frontal mínimo de 5,00m (cinco metros), e afastamentos laterais e de fundos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).”

5<sup>a</sup> – Ficam alteradas as redações da Observação nº 12, constante da parte 1, do Anexo IV – Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo e das Observações de nº 9 e 10, constantes do Anexo VII, Quadro de Ocupação, conforme redação proposta nas emendas de nº 5 e 6, respectivamente.

6<sup>a</sup> – Transforma o §1º, do art. 32, do projeto, em parágrafo único; transforma o §2º, do art. 32 em art. 33 e renumera o atual art. 33, que passa a ser art. 34, conforme abaixo:

“Art. 32 - ...

Parágrafo único – Aplica-se o disposto neste artigo ...

Art. 33 - Quando a execução total do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento firmará compromisso com o Executivo Municipal para sua execução, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, mediante cronograma de obras aprovado pelo órgão competente, prestando, para tanto, caução real. (NR)

§ 1º A caução real será mediante hipoteca de um número de lotes, correspondente ao valor das obras e benfeitorias aprovado pelo Executivo Municipal, mais 20% (vinte por cento), a título de administração da obra, que poderá ser executada pela Prefeitura ou por empresa particular, contratada mediante processo licitatório.

§ 2º A avaliação das obras e benfeitorias, a serem executadas pelo loteador, será procedida pelo Executivo Municipal que, de comum acordo com o proprietário, definirá os lotes a serem hipotecados, conforme o disposto no § 1º.

§ 3º Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do loteamento, o proprietário deverá fixar no local, uma placa indicativa constando o nome do empreendedor, do proprietário e do responsável técnico, com o número do seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, o número do decreto de aprovação, a quantidade dos lotes caucionados, o prazo da caução com a data do seu início e a informação de que as construções só serão liberadas após a conclusão das obras de infra-estrutura e vistoria do Executivo Municipal. (NR)

§ 4º Os lotes caucionados não poderão ser comercializados até o levantamento da caução. (NR)

§ 5º Quando o loteamento for caracterizado como de interesse social, o prazo previsto no "caput" do artigo, será ampliado para até quatro (4) anos. (NR)

§ 6º Fica dispensada da apresentação de caução de lotes como garantia da execução de obras de infraestrutura, sob a responsabilidade do loteador, na forma prevista no presente artigo, para os casos de construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, exclusivamente para famílias de baixa renda inscritas na Secretaria de Habitação do Município de Joinville, dentro da "Faixa I" do "Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV", instituído pela Lei 11.977/09. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 403/2014)

§ 7º - Findo o prazo para a execução das obras e benfeitorias, e não tendo o loteador cumprido o disposto no art. 161, o Executivo executará a hipoteca e, com o valor levantado, executará as benfeitorias referidas.

§ 8º - Concluídos, pelo interessado, todos os serviços e obras exigidas, o Executivo Municipal liberará a caução. (NR)

§9º - À medida que os serviços e obras exigidas forem concluídos o Executivo Municipal poderá, mediante requerimento, liberar proporcionalmente os lotes caucionados.

Art. 34 – Não será permitido o parcelamento ... .”

7ª – Fica alterada a redação do art. 12, do projeto, que passa a ser a seguinte:

“Art. 12 – A abrangência do zoneamento das Faixas Rodoviárias é determinada pelo perímetro dos imóveis registrados no Cartório de Registro de Imóveis e que possuem suas testadas para a rodovia em questão, vedado o aproveitamento de áreas originadas de remembramentos realizados após a data de publicação desta Lei Complementar.”

8ª – Fica alterada a redação do §3º, do art. 40, do projeto, conforme abaixo:

“Art. 40 - ...

§3º - Nas vias que deram origem às faixas viárias ou faixas rodoviárias é vedado o uso multifamiliar quando classificado conforme incisos II e V, do art. 49, desta Lei Complementar, exceto quando a construção possuir acesso através da via lateral.”

9ª – Fica alterado o §3º, do art. 21, do projeto, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 21 - ...

§3º - Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06) e nas Faixas Rodoviárias (FR) o percentual mínimo destinado a equipamentos urbanos e/ou comunitários será de 10% (dez por cento).”

10ª – Fica alterada a Observação (1), constante da Tabela 1, do Anexo IV – Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo Loteamento e Desmembramento, conforme abaixo:

“Anexo IV - ...

(1) Nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06) e nas Faixas Rodoviárias (FR) o percentual mínimo destinado a equipamentos urbanos e/ou comunitários é de 10% (dez por cento), conforme art. 21, §3º, desta Lei Complementar.”

11ª – Fica alterada a Observação (1), constante da Tabela 2, do Anexo IV – Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo, conforme abaixo:

“Anexo IV - ...

(1) Será permitido apenas o parcelamento do solo procedido de acordo com a legislação agrária vigente, mediante aprovação do órgão federal competente e autorizados pelo executivo Municipal, conforme art. 16, §4º, desta Lei Complementar.”

12ª – Fica incluída a Observação (5), na Tabela 3, do Anexo IV – Requisitos Urbanísticos para Parcelamento do Solo Condomínio Urbanístico, conforme abaixo:

“Anexo IV - ...

(5) O condomínio horizontal de pequeno porte fica dispensado da reserva de percentual destinado a áreas públicas.”

13ª – Fica alterada a coluna relativa ao uso comercial atacadista, previsto na Tabela 2 – Atividade Comercial, constante do Anexo VI – Quadro de Usos Admitidos, do projeto, conforme abaixo:

“Anexo VI - ...

Atacadista:

Médio e Grande Porte:

Permitido nas Faixas Rodoviárias (FR), nos Setores Especiais de Interesse Industrial (SE-06) e nas Faixas Viárias (FV).”

14ª – Fica alterada a coluna relativa à atividade “indústria extrativista”, nas macrozonas rurais, prevista na Tabela 5, constante do Anexo VI – Quadro de Usos Admitidos, conforme abaixo:

“Anexo VI - ...

Macrozonas Rurais

Permitido, condicionado a licença administrativa do Departamento Nacional da Produção Mineral - DNPM e parecer favorável do órgão ambiental competente.”

15ª – Ficam alteradas as colunas relativas às “Atividades de Saúde e Serviços Sociais”; “Atividades de Artes, Cultura, Esporte e Recreação”; e “Outras Atividades e Serviços”, constantes da Tabela 3, do Anexo VI – Quadro de Usos Admitidos, a fim de agrupar as atividades de médio porte na mesma coluna das atividades de pequeno porte, deslocando-as da coluna atual, onde estão previstas juntamente com as atividades de grande porte.

16ª – Ficam suprimidos o inciso I, do art. 36; art. 37; art. 38; art. 43 e §6º, do art. 52, do projeto.

17ª – Fica suprimida da Tabela 3- Prestação de Serviço, constante do Anexo VI – Quadro de Usos Admitidos, a Observação nº 5, renumerando-se as demais.

18ª – Ficam suprimidos os incisos VIII e X, acrescentados ao art. 2º, da Lei Complementar nº 336, de 10 de junho de 2011, que estabelece as normas relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme proposta apresentada pelo Executivo Municipal por intermédio da Emenda de nº 13, em seu art. 4º.

19ª – Fica suprimido da relação de Setores Especiais de Interesse Educacional (SE-03) constante do Anexo IX, do projeto, o SE-03 “Sul”;

20ª – Ficam suprimidas as Áreas de Expansão Urbana Norte e Leste, constantes do Anexo XI, do projeto.

Por último, concluímos pela admissibilidade das emendas parlamentares relacionadas nos tópicos anteriores, a fim de que a Comissão de Urbanismo, Obras, Serviços Públicos e Meio Ambiente possa deliberá-las, juntamente com o projeto em apreço e após tais deliberações, deve a proposição retornar a esta Comissão para fins de elaboração da redação final.

Coordenadoria Jurídica Legislativa, em 21 de setembro de 2016

Maurício Eduardo Roskamp  
Consultor Jurídico

Denilson Rocha de Oliveira  
Consultor Jurídico

Arthur Rodrigues Dalmarco  
Consultor Jurídico