

## **PARCELAMENTO DO SOLO URBANO: ESTUDO COMPARATIVO DA LEI NACIONAL *VERSUS* LEI MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO**

Eloisa Carla Dalchiavon

Bacharela em Ciências Econômicas e Mestranda em Gestão e Desenvolvimento Regional pela Universidade Estadual do Oeste do Paraná – UNIOESTE, Campus de Francisco Beltrão. Bolsista CAPES/FUNDAÇÃO ARAUCÁRIA. E-mail: elo.01@hotmail.com

Adriana do Val Alves Taveira

Doutora em Direito pela Universidade Estadual Paulista-UNESP. Pós-doutora pela Universidade de Coimbra-Portugal em “Democracia e Direitos Humanos”. Professora Associada da Universidade Estadual do Oeste do Paraná - UNIOESTE. Professora do Programa de Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional da UNIOESTE – Campus de Francisco Beltrão. Membro do Grupo de Estudo e Pesquisa em Direitos Humanos e do membro do Grupo de Pesquisa em Planejamento Ambiental do Sudoeste do Paraná. E-mail: adriana\_val\_taveira@hotmail.com

### **RESUMO**

O objetivo deste trabalho é fazer um comparativo entre as diretrizes ambientais presentes na Lei Nacional de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) com a Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano do Município de Francisco Beltrão (Lei nº 3.372/2007) localizado no Estado do Paraná. Para atender tal objetivo faz-se uma pesquisa bibliográfica, utilizando autores que tratam do assunto, e as Leis nº 6.766/79 e nº 3.372/2007 para análise comparativa entre elas quando se trata de questões ambientais. Desta forma, pode-se verificar que a Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano de Francisco Beltrão vem no sentido de ampliar as normas estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766/79 em termos ambientais, cumprindo com o papel de estabelecer diretrizes para a preservação do meio ambiente conforme previsto pela Constituição Federal de 1988, e mostra-se preocupada em atender o princípio da sustentabilidade exposto pela Carta Maior.

Palavras-chave: Sustentabilidade. Parcelamento de solo. Legislação.

### **ABSTRACT**

The objective of this work is to make a comparison between the environmental guidelines present in the National Urban Land Installment Law (Law No. 6,766/79) with the Municipal Law of Urban Land Installment the municipality of Francisco Beltrão (Law No. 3,372/2007) located in the state of Parana. To meet this goal does a literature search, using authors dealing with the matter, and the laws No. 6,766/79 and No. 3,372/2007 for comparative analysis between them when it comes to environmental issues. Thus, it can be seen that the Municipal Law Solo Francisco Urban Installment Beltrão comes to broaden the rules established by Federal Law No. 6,766/79 to the environment, fulfilling the role of establishing guidelines for the preservation of the environment as provided by the Constitution of 1988 and shows up worried to meet the principle of sustainability exposed by Carta Maior.

Keywords: Sustainability. Solo installment. Legislation.

## 1 INTRODUÇÃO

O avanço do processo de urbanização sobre o meio natural, de forma desordenada, tem causado impactos ao meio ambiente, entre eles, a degradação progressiva de áreas de mananciais, por meio da implantação de loteamentos irregulares e a instalação de usos e índices de ocupação incompatíveis com a capacidade de suporte do meio. É de competência do Município a ordenação do processo de uso e ocupação do solo urbano, e este deve ser questão prioritária na política de gestão ambiental (BRAGA, 2001).

Desta forma, o parcelamento do solo urbano deve atender diversos requisitos técnicos e ambientais, além de ser regulamentado pela Lei Federal nº 6.766/79, cabe aos Estados e Municípios elaborarem normas complementares, de acordo com a realidade do local, de modo a não desrespeitar a lei nacional.

Neste contexto, o objetivo deste trabalho é fazer um comparativo entre as diretrizes ambientais presentes na Lei Nacional de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) com a Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano do Município de Francisco Beltrão (Lei nº 3.372/2007) localizado no Estado do Paraná.

Para atender tal objetivo faz-se uma pesquisa bibliográfica, utilizando autores que tratam do assunto, e as leis nº 6.766/79 e nº 3.372/2007 para análise comparativa entre elas quando se trata de questões ambientais.

De forma a introduzir o assunto aborda-se no próximo item o princípio da sustentabilidade, levantando os direitos previstos pela Constituição Federal em termos ambientais. Em sequência é tratado da Lei Federal de Parcelamento de Solo Urbano e a Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano de Francisco Beltrão. Por fim, apresentam-se as considerações finais.

## 2 DESENVOLVIMENTO

### 2.1 PRINCÍPIO DA SUSTENTABILIDADE

O termo desenvolvimento sustentável surgiu, inicialmente, em 1972, na Conferência Mundial de Meio Ambiente, realizada em Estocolmo, e continuou a ser discutido nas demais conferências, especialmente na ECO 92. O princípio do desenvolvimento sustentável está presente no artigo 225 da Constituição Federal (CF) de 1988, onde diz que devemos defender e preservar o meio ambiente para as gerações presentes e futuras (FIORILLO, 2010).

Desta forma, a partir de 1970 começa a surgir nos sistemas constitucionais o reconhecimento do ambiente como valor de tutela especial. A previsão da proteção do meio ambiente na Constituição é jurídica e praticamente útil, dado o reconhecimento constitucional expresso em direitos e deveres inerentes ao nosso relacionamento com o meio ambiente. Porém, faltava às ordens constitucionais anteriores a 1988 uma base de apoio, sendo esta buscada na área da saúde, considerando que para a saúde ser assegurada o meio ambiente não pode ser degradado (BENJAMIN, 1999).

Nesse sentido, em 1981 é criada a Política Nacional Ambiental pela Lei nº 6.938, a qual conceitua o meio ambiente e tem por objetivo a obrigação de reparação dos danos causados pelo poluidor, entre outros. E em 1998 é criada a Lei dos Crimes Ambientais, Lei nº 9.605, que dispõe sobre sanções penais e

administrativas aplicáveis à conduta e atividades lesivas ao meio ambiente (PEREIRA, 2003).

Segundo Benjamin (1999), com a Constituição Federal de 1988, este panorama se altera, passando a ter um capítulo exclusivo para as diretrizes “do meio ambiente”. Ficando definido no *caput* do Art. 225 que: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 1988).

O Art. 225 da CF estabelece quatro concepções fundamentais no âmbito do direito ambiental:

- a) de que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- b) de que o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado diz respeito a existência de um bem de uso comum e essencial a sadia qualidade de vida, criando em nosso ordenamento o *bem ambiental*;
- c) de que a Carta Maior determina tanto ao Poder Público como a coletividade o dever de defender o bem ambiental, assim como o dever de preservá-lo;
- d) de que a defesa e preservação do bem ambiental estão vinculadas não só às presentes como também às futuras gerações (FIORILLO, 2010, p. 64).

O direito ambiental possui os seus próprios princípios diretores, que estão presentes no Art. 225 da CF, esses princípios garantem a autonomia desta nova ciência. Entre esses princípios está o princípio do desenvolvimento sustentável (FIORILLO, 2010).

Considerando que os recursos ambientais são esgotáveis e que as atividades econômicas, algumas vezes, representa uma degradação ambiental, busca-se uma convivência harmônica entre economia e meio ambiente. O desenvolvimento deve ser alcançado de forma sustentável, planejada, de forma a evitar o esgotamento dos recursos existentes, ou de torná-los ineficientes; considerando que, o desenvolvimento econômico também é importante para a sociedade (FIORILLO, 2010).

De acordo com Braga (2001), o avanço do processo de urbanização sobre o meio natural, de forma desordenada, tem causado impactos ao meio ambiente, entre eles, a degradação progressiva de áreas de mananciais, por meio da implantação de loteamentos irregulares e a instalação de usos e índices de ocupação incompatíveis com a capacidade de suporte do meio. É de competência do Município a ordenação do processo de uso e ocupação do solo urbano, e este deve ser questão prioritária na política de gestão ambiental.

As ocupações em fundos de vale, em locais insalubres, sujeitos a alagamentos, são exemplos de áreas consideradas impróprias para implantação de habitações. Essas ocupações são consideradas irregulares, por normalmente ocorrerem de forma inadequada ao meio ambiente. Com maior frequência loteamentos irregulares, ocupações informais e favelas têm-se formado em áreas ambientais frágeis, que são nominalmente protegidas por lei, com restrições ao uso. A ilegalidade e a segregação dessas ocupações são consolidadas devido à ausência ou existência baseada em critérios técnicos irreais de leis urbanísticas (NEGREIROS; AULICINO; ABIKO, 2008).

Para formulação e implantação de políticas públicas que atendam os princípios do desenvolvimento sustentável, o Ministério do Meio Ambiente criou o programa “Cidades Sustentáveis”, este documento estabelece quatro estratégias prioritárias para a sustentabilidade urbana:

a) aperfeiçoar a regulação do uso e da ocupação do solo urbano e promover o ordenamento do território, contribuindo para a melhoria das condições de vida da população, considerando a promoção da equidade, eficiência e qualidade ambiental; b) promover o desenvolvimento institucional e o fortalecimento da capacidade de planejamento e gestão democrática da cidade, incorporando no processo a dimensão ambiental urbana e assegurando a efetiva participação da sociedade; c) promover mudanças nos padrões de produção e consumo da cidade, reduzindo custos e desperdícios e fomentando o desenvolvimento de tecnologias urbanas sustentáveis, e d) desenvolver e estimular a aplicação de instrumentos econômicos no gerenciamento dos recursos naturais visando a sustentabilidade urbana (BRAGA, 2001, p. 99).

Com a Constituição de 1988, a preservação do meio ambiente torna-se um fato importante, pois sua contínua degradação implicaria na diminuição da capacidade econômica do país, comprometendo a qualidade de vida da nossa e das futuras gerações. Desta forma, “delimita-se o princípio do desenvolvimento sustentável como o desenvolvimento que atende as necessidades do presente, sem comprometer as futuras gerações” (FIORILLO, 2010, p. 87).

De acordo com Catalisa (2015), o desenvolvimento sustentável define-se por: “um modelo econômico, político, social, cultural e ambiental equilibrado, que satisfaça as necessidades das gerações atuais, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazer suas próprias necessidades”. Seu conceito abrange sete principais aspectos: a) Sustentabilidade Social; b) Sustentabilidade Econômica; c) Sustentabilidade Ecológica; d) Sustentabilidade Cultural; e) Sustentabilidade Espacial; f) Sustentabilidade Política e; g) Sustentabilidade Ambiental.

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano encontra-se relacionada com o princípio do desenvolvimento sustentável, porquanto objetiva disciplinar de que forma este se construirá dentro do plano de desenvolvimento do Município. Considerando os aspectos ambientais presentes, para a manutenção da qualidade de vidas das gerações presentes e futuras.

Um dos problemas do direito urbanístico é o dos loteamentos irregulares que se proliferam nos grandes centros urbanos, muitas vezes refletindo no direito ambiental. Como consequência desses parcelamentos do solo irregulares, têm-se em alguns casos, graves danos ao meio ambiente, a ausência de condições sanitárias necessárias, geralmente são locais de riscos de enchente e/ou desmoronamento, entre outros, causando prejuízos ao ambiente (CARVALHO, 1999).

De modo a evitar diversos problemas, entre eles, os ambientais, além de conter na Constituição Federal um artigo específico que trata da preservação do meio ambiente, quando se trata do parcelamento do solo urbano, tem-se a Lei Federal nº 6.766/79 que estabelece diretrizes gerais para os loteamentos. Da qual será tratado no próximo tópico.

## 2.2 LEI NACIONAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

A Constituição Federal de 1988 estabelece os requisitos necessários para que o princípio da sustentabilidade seja atendido, tratando da questão ambiental de forma geral no Art. 225. Para assegurar o direito nele expresso cabe ao Poder Público (Art. 225, § 1º):

I - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas; II - preservar a diversidade



e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético; III - definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção; IV - exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade; V - controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente; VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente; VII - proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade (BRASIL, 1988).

Sabe-se que a urbanização das cidades podem trazer diversos prejuízos ao meio ambiente, desmatamentos, poluição dos cursos de água, entre outros, e como visto, cabe ao Poder Público e a sociedade o dever de preservar o meio ambiente. Com o intuito de estabelecer normas e diretrizes gerais e ambientais tem-se a criação da Lei Federal de Parcelamento de Solo Urbano 6.766/79.

Desta forma, o parcelamento do solo urbano possui legislação específica para sua regulamentação, permanecendo por mais de 50 anos em vigor o Decreto-lei 58/37. Apesar de ser um período de grande expansão urbana, este decreto não tinha caráter urbanístico que auxiliasse o poder público a organizar a expansão espacial e criação de áreas públicas para a implantação de equipamentos públicos. A partir de 1979, o Brasil passa a ter uma legislação de parcelamento do solo urbano, na qual apresenta requisitos urbanísticos, com o objetivo de melhorar o ordenamento das novas áreas urbanas dos Municípios. Neste aspecto, a Lei Federal 6.766/79 possui caráter inovador, delimitando áreas mínimas e estabelecendo condições para a implementação de novos loteamentos (BARREIROS; ABIKO, 1998).

De acordo com Barreiros e Abiko (1998) a falta de requisitos urbanísticos na legislação no momento de maior crescimento da área urbana brasileira, resultou em espaços urbanos concentrados, com carência de áreas públicas, sejam áreas verdes ou de lazer, ou para implantação de equipamentos públicos (escolas, creches, postos de saúde, postos policiais, equipamentos urbanos de infraestrutura).

Percebendo a necessidade de existir um regulamento para o parcelamento do solo urbano, em 1979 é criada a Lei Federal nº 6.766, posteriormente modificada pela Lei nº 9.785 de 1999. Destacando que, para melhor atender o previsto pela lei federal, em termos regionais e locais, cabe ao Estado, Distrito Federal e Municípios estabelecer normas complementares. O parcelamento do solo é a criação de lotes com a finalidade de edificação destinada à habitação, comércio ou atividade industrial. De acordo com a lei federal o parcelamento do solo urbano poderá ser feito na forma de loteamento ou desmembramento (FIORILLO, 2010).

Conforme determinado pela Lei nº 6.766/79, em seu Art. 2º, § 1º

Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. § 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente,

desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (BRASIL, 1979).

O parcelamento do solo urbano tem por finalidade fazer com que a função social da cidade seja cumprida – principais funções sociais da cidade, oferecer possibilidade de habitação, livre circulação, lazer e a oportunidades de trabalho. Estabelecendo-se regras para o melhor aproveitamento do solo urbano, objetivando uma sadia qualidade de vida conforme prescrito na CF de 1988 (FIORILLO, 2010).

Além da importância das diretrizes urbanísticas, outros aspectos são relevantes ao projeto de parcelamento do solo: as condições físicas naturais do terreno (declividade, nascentes, lagos, vegetação); os condicionantes físicos antrópicos (construído pelo homem – rodovias, rede de distribuição de energia elétrica); e os condicionantes sociopolíticos e culturais (BARREIROS; ABIKO, 1998).

Neste sentido, a Lei Nacional proíbe o parcelamento do solo urbano em terrenos que estão sujeitos a inundações e/ou são alagadiços, que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública, com declividade igual ou superior a 30%, onde as condições geológicas não aconselham edificações e em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição não permite condições sanitárias suportáveis. Salvo atendido as exigências específicas para adequar o local (BRASIL, 1979).

O Art. 4 da Lei nº 6.766/79, estabelece alguns requisitos básicos para o parcelamento do solo urbano. De acordo com a densidade de ocupação prevista da zona a ser loteada, dever-se-á ter áreas proporcionais destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público. A área mínima dos lotes é estabelecida em 125 m<sup>2</sup>, mas podendo variar, pois a legislação dos Estados e Municípios podem determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica e ainda, para edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, devendo ser aprovada por órgão público competente. É obrigatório a reserva de uma faixa não edificada de 15m de cada lado ao longo de águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências da legislação específica. E por fim, as vias do loteamento devem estar ligadas com as vias oficiais existentes ou projetadas, harmonizando-se a topografia local (BRASIL, 1979).

Ainda no Art. 4, o § 3º estabelece que, em caso de dutovias, a reserva de faixa não edificada será exigida no âmbito do licenciamento ambiental, sendo observados os critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente. O Art. 5 diz que o Poder Público poderá exigir ainda, a reserva da faixa não edificada destinada a equipamentos urbanos. Ficando definido em seu parágrafo único que: “Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (BRASIL, 1979).

O interessado em fazer o loteamento deverá solicitar a prefeitura municipal que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, devendo para isso ter que encaminhar a planta do imóvel contendo: as divisas da gleba que será loteada; as curvas de nível à distância adequadas; a localização dos cursos d’água, bosques e construções existentes; indicação dos arruamentos contíguos, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos

equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências; qual será o uso predominante do loteamento e as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas (BRASIL, 1979).

Após a solicitação das diretrizes por meio de requerimento, caberá a prefeitura municipal indicar, nas plantas apresentadas, de acordo com suas diretrizes (Art. 7):

I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas; II - o traçado básico do sistema viário principal; III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público; IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis (BRASIL, 1979).

Em casos do parcelamento do solo, ser localizado em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais, ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico; ou localizar-se em área limítrofe do Município, ou que pertença a mais de um Município, ou ainda, quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>; caberá ao Estado decidir a aprovação pelos Municípios do loteamento (BRASIL, 1979).

O Art. 17 trata dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, que estes não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento (BRASIL, 1979).

Estes são os principais aspectos ambientais tratados na Lei Federal de parcelamento de solo urbano, os aspectos mais específicos são tratados pelas leis estaduais e municipais, devido aos diversos fatores locais específicos de cada localidade. Neste trabalho é apresentado um panorama da Lei de Parcelamento de Solo Urbano do Município de Francisco Beltrão – PR. A qual será esplanada no item a seguir.

## 2.3 LEI MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DE FRANCISCO BELTÃO<sup>1</sup>

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Francisco Beltrão, Lei nº 3372 foi criada em 2007, com fundamento nas Leis Federais nº 6.766/79 e nº 9.785/99, e regulamenta o parcelamento do solo para fins urbanos no Município. A Lei Municipal de 2007 foi alterada posteriormente pelas seguintes leis, Lei nº 3.843 de 2011, Lei nº 3.954 de 2012, Lei nº 4.097 de 2013, Lei nº 4.147 de 2013 e pela Lei nº 4.267 de 2014.

Em consonância com a lei nacional, o Município estabelece que o parcelamento de solo não será permitido em terrenos e áreas especificadas pela Lei nº 6.766/79 e inclui a não permissão em topos de morros, montes, montanhas e serras que estejam acima de 20 metros do nível do logradouro público lindeiro, exceto se for garantida a preservação ambiental e que seja acompanhado por autoridade competente.

---

<sup>1</sup> Este item foi escrito com base na Lei nº 3372, de 13 de julho de 2007. (FRANCISCO BELTÃO, 2007)

Além dessas proibições, a prefeitura municipal pode recusar ou alterar o projeto de parcelamento do solo, haja vista as diretrizes estabelecidas pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal, as diretrizes do desenvolvimento regional e a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

O Art.13 da Lei Municipal estabelece as diretrizes mínimas para o processo de loteamento, além das diretrizes estabelecidas na Lei Federal, citados no tópico anterior, inclui-se que, as vias do loteamento não podem exceder 20% de declividade. E inclui um inciso, no qual o loteamento deve estar ligado à área pavimentada da cidade por meio de via pública com pavimentação asfáltica, por pedras, ou outra forma de pavimentação.

O § 1º do mesmo Art. 13 delimita que pelo menos 40% da gleba a ser loteada deve ser destinada a áreas públicas, exceto em loteamentos com fins industriais cujo lote seja maior que 15.000 m<sup>2</sup>. Ficando a autoridade municipal competente para exigir complementarmente equipamentos urbanos em áreas não edificadas.

A solicitação junto à prefeitura das diretrizes a ser seguidas pelo loteador e dos documentos a ser enviados, quanto a questões ambientais, são os mesmos presentes na Lei Nacional nº 6.766/79. Consta na Lei Municipal nº 3372/07, em seu art.16, as diretrizes que a prefeitura tem que indicar nas plantas apresentadas pelo loteador, as quais são as mesmas da lei federal, exceto a indicação das faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis; e está acrescentado na Lei Municipal a indicação das áreas com abertura vegetal significativa bem como aquelas destinadas à preservação permanente.

A Lei Municipal estabelece que em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, e os cursos de água não poderão ser alterados sem prévia anuência da Administração Municipal.

Pautado na Lei Nacional cabe ao Estado a definição para aprovação pelo Município dos loteamentos em determinadas áreas, a lei municipal acrescenta a determinação do Estado para parcelamento de solo que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno, por suas dimensões ou pelo tipo de atividades que será desenvolvido, tendo desta forma que consultar o IAP (Instituto Ambiental do Paraná).

De acordo com o Art. 24 da Lei Municipal, dado a aprovação do loteamento o proprietário é obrigado a executar sem qualquer dano a prefeitura as obras constantes no cronograma físico aprovado com o projeto, dentre as quais estão às seguintes relacionadas ao meio ambiente,

[...] c) Implantação da galeria de águas pluviais, incluindo poços de visita e bocas-de-lôbo, além do sistema de captação e infiltração das águas pluviais de acordo com o projeto e diretrizes aprovadas pela Prefeitura Municipal; d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários; e) a implantação da rede de água potável de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela SANEPAR, ou, abertura de poços, nos casos em que não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água no prazo máximo de 2 (dois) anos; f) a implantação da rede coletora de esgoto de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela SANEPAR; [...] h) rede de energia elétrica e de iluminação pública de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas



pela COPEL e pela Prefeitura Municipal; i) arborização das vias do loteamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores por lote, de acordo com o Plano de Arborização do Município; j) a construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento; [...] (FRANCISCO BELTRÃO, 2007).

Por fim, a Lei Municipal nº 3,372/07 estabelece que todo loteamento deve prever, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias aos equipamentos urbanos do Município. Dentro do total de 40% reservado a áreas públicas (por esta lei), no mínimo 7% será destinado a áreas para uso institucional ou comunitário e 8% para áreas verdes.

Desta forma pode-se verificar que a Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano de Francisco Beltrão vem no sentido de ampliar as normas estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766/79 em termos ambientais, cumprindo com o papel de estabelecer diretrizes para a preservação do meio ambiente conforme previsto pela Constituição Federal de 1988, e mostra-se preocupada em atender o princípio da sustentabilidade exposto pela Carta Maior.

O quadro 1<sup>2</sup> a seguir, apresenta uma comparação mais direta entre a Lei Federal nº 6.766/79 de Parcelamento de Solo Urbano e a Lei nº 3372/2007 de Parcelamento de Solo Urbano do município de Francisco Beltrão, quando essas tratam de termos ambientais.

Quadro 1 – comparação entre a Lei Federal e a Lei Municipal de Francisco Beltrão de Parcelamento de Solo Urbano.

Lei Federal Nº 6.766/1979	Lei Municipal Nº 3372/2007
<b>Não será permitido o parcelamento do solo</b>	
<b>Art. 1º - Parágrafo único.</b>	<b>Art. 1º - § 2º</b>
I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação; V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.	I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, salvo se previamente aterrados e drenados; II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente; IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações; V - em áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; VI. nos topos de morros, montes, montanhas e serras, acima da cota máxima de 20 m do nível do logradouro público limdeiro, salvo se garantidas as condições de preservação ambiental;

<sup>2</sup> O quadro 1 apresenta alguns pontos resumidos do que consta em cada lei específica, ressaltando que os possíveis interessados devem consultar o documento original.

(continua)

Lei Federal Nº 6.766/1979	Lei Municipal Nº 3372/2007
<b>Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos.</b>	
<p><b>Art. 4º</b></p> <p>I - as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.</p> <p>II - os lotes terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;</p> <p>III - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 metros de cada lado,</p> <p>IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.</p>	<p><b>Art. 13</b></p> <p>I. as áreas destinados ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba;</p> <p>II. os lotes terão área mínima de 300,00 m<sup>2</sup>, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados por órgãos públicos competentes.</p> <p>III. ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de preservação em consonância com a legislação federal sobre o assunto.</p> <p>IV. ao longo das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00 m da margem de cada lado;</p> <p>V. as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com declividade máxima de 20%.</p> <p>VI - para fins de aprovação final do projeto, o loteamento deverá estar obrigatoriamente ligado à área pavimentada da cidade através de via pública dotada de pavimentação asfáltica, por pedras regulares/irregulares ou outra forma de pavimentação a ser indicada e aprovada pela Secretaria Municipal de Urbanismo.</p>
<b>Áreas públicas e Equipamentos urbanos.</b>	
<p><b>Art. 5º</b> O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.</p>	<p><b>Art.13 - § 1º</b> - A porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 40% da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00 m<sup>2</sup>, caso em que a porcentagem poderá ser reduzida a critério do órgão de Planejamento da Administração Municipal.</p> <p><b>Art 13 - § 2º</b> - A autoridade Municipal competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, na reserva de faixa “non aedificandi” equipamentos urbanos.</p> <p><b>Art. 41</b> - Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias aos equipamentos urbanos do Município.</p> <p><b>§ 1º</b> - Em relação a área total do loteamento, dentro do percentual de 40% de áreas públicas, serão reservadas para os usos referidos no “caput” deste Artigo, áreas no mínimo de:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. 7% para usos institucionais ou comunitários.</li> <li>II. 8% para áreas verdes.</li> </ol>

(Continuação)

Lei Federal Nº 6.766/1979	Lei Municipal Nº 3372/2007
<b>As diretrizes a serem obedecidas, e documentos a serem apresentados.</b>	
<p><b>Art. 6º</b></p> <p>I - as divisas da gleba a ser loteada;            II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;            III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;            IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;            V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;            VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.</p>	<p><b>Art. 15</b></p> <p>I. prova de domínio do terreno;            II. planta de situação do terreno, na escala 1:10.000;            III. planta do perímetro do terreno na escala 1:1.000 na qual conste:            a. a(s) gleba(s) a ser(em) loteada(s);            b. orientação magnética ou verdadeira;            c. curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (nível de referência), identificável em relação ao nível do mar.            d. cursos d'água com as faixas de drenagem ou fundos de vale, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras de rodovias e demais obras ou instalações existentes no local ou em suas adjacências;            e. indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;            f. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;            g. as características e especificações das zonas de uso contíguas;            IV. outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento a critério da autoridade Municipal competente.</p>
<b>A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas:</b>	
<p><b>Art. 7º</b></p> <p>I - as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;            II - o traçado básico do sistema viário principal;            III - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;            IV - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;            V - a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.</p>	<p><b>Art. 16</b></p> <p>I. as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionados com o loteamento pretendido e a serem respeitadas.            II. o traçado básico e as características do sistema viário principal.            III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitário e das áreas livres de uso público.            IV. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.            V. as áreas com abertura vegetal significativa bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal e legislação específica.</p>
<b>Escoamento natural das águas.</b>	
	<p><b>Art. 19</b> - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.  <b>Parágrafo Único</b> - Os cursos de água não poderão ser alterados sem prévia anuência da Administração Municipal.</p>

(Conclusão)

Lei Federal Nº 6.766/1979	Lei Municipal Nº 3372/2007
<b>Ao Estado caberá disciplinar a aprovação de loteamentos nas seguintes condições</b>	
<b>Art. 13.</b>	<b>Art. 20</b>
<p>I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;</p> <p>II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;</p> <p>III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>I. quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal.</p> <p>II. quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município.</p> <p>III. quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>IV. em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o I.A.P. (Instituto Ambiental do Paraná).</p>
<b>Quando aprovado o projeto, o proprietário se obrigará a executar as seguintes obras.</b>	
	<b>Art. 24</b>
	<p>c) Implantação da galeria de águas pluviais, incluindo poços de visita e bocas de lobo, além do sistema de captação e infiltração das águas pluviais;</p> <p>d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;</p> <p>e) a implantação da rede de água potável ou, abertura de poços.</p> <p>f) a implantação da rede coletora de esgoto.</p> <p>h) rede de energia elétrica e de iluminação pública,</p> <p>i) arborização das vias do loteamento,</p> <p>j) a construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento;</p>

Fonte: elaborado pelas autoras com base em Brasil (1979) e Francisco Beltrão (2007).

### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi elaborar um comparativo entre as diretrizes ambientais presentes na Lei Nacional de Parcelamento de Solo Urbano (Lei nº 6.766/79) com a Lei Municipal de Parcelamento de Solo Urbano do Município de Francisco Beltrão (Lei nº 3.372/2007) localizado no Estado do Paraná.

Para tal, realiza-se uma pesquisa sobre o direito ambiental, especificamente sobre o princípio da sustentabilidade. Este princípio está presente no Art. 225 da Constituição Federal de 1988, onde prevê que, todos têm direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, sendo este um bem comum, essencial para uma sadia qualidade de vida, cabendo ao Poder Público e a coletividade protegê-lo e preservá-lo para a nossa e para as futuras gerações.

A lei de parcelamento do solo urbano está relacionada com o princípio do desenvolvimento sustentável, por disciplinar de que forma o loteamento será construído de acordo com o plano de desenvolvimento do Município. Considerando



os aspectos ambientais presentes, para a manutenção da qualidade de vidas das gerações presentes e futuras.

Devido a necessidade de se regulamentar as áreas urbanas, é criada a Lei Federal nº 6.766/79, que estabelece as normas e diretrizes gerais para o parcelamento do solo urbano, essas normas estabelecidas são técnicas, de procedimento e ambientais. Cabendo aos Estados e Municípios estabelecerem normas específicas em relação aos loteamentos.

De acordo com a análise realizada, pode-se perceber que tanto a Lei Federal quanto a Lei Municipal de Francisco Beltrão, referentes ao parcelamento do solo urbano, estão preocupadas com as diretrizes ambientais. Como previsto na Lei Nacional, a Lei Municipal estabelece requisitos mais específicos para o Município na hora de implantar um loteamento, sempre seguindo as diretrizes da Lei Federal.

Sugere-se para futuras pesquisas fazer um comparativo da lei nacional com leis de outros Municípios, bem como, verificar se o que está previsto em lei está sendo cumprido em determinada localidade.

## REFERÊNCIAS

BARREIROS, M. A. F.; ABIKO, A. K. **Reflexões sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. São Paulo: 1998. (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, 201) Departamento de Engenharia de Construção Civil. Disponível em: <<http://allquimica.locaweb.com.br/arquivos/websites/artigos/A-00030200652814274.pdf>>. Acesso em: 15/09/2015.

BENJAMIN, A. H. V. Introdução ao direito ambiental brasileiro. **Revista de Direito Ambiental**, v. 4, n. 14, p. 48-82, abr./jun., 1999.

BRAGA, R. Política urbana e gestão ambiental: considerações sobre o plano diretor e o zoneamento urbano. *In*: CARVALHO, P. F. de; BRAGA, R. (orgs.) **Perspectivas de Gestão Ambiental em Cidades Médias**. Rio Claro: LPM-UNESP, 2001. cap. 8, p. 95 a 109.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm)>. Acesso em: 10/09/2015.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 10/09/2015.

CARVALHO, A. C. A. **Anotações sobre os loteamentos irregulares**. 1999. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/583/anotacoes-sobre-os-loteamentos-irregulares#ixzz3m1klsXK7>>. Acesso em: 17/09/2015.

CATALISA. Rede de Cooperação para Sustentabilidade. **O conceito de sustentabilidade e desenvolvimento sustentável**. Disponível em: <<http://www.catalisa.org.br/textoteca-154/30-o-conceito-de-sustentabilidade-e-desenvolvimento-sustentl.html>>. Acesso em 17/09/2015.

FIORILLO, C. A. P. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 11ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2010.

FRANCISCO BELTÃO. Lei nº 3372, de 13 de julho de 2007. **Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Francisco Beltrão e dá outras providências**. Disponível em: <<http://franciscobeltrao.pr.gov.br/wp-content/uploads/2013/08/3372-2007.pdf>>. Acesso em: 10/09/2015.

NEGREIROS, I.; AULICINO, P.; ABIKO, A. Sustentabilidade ambiental na regularização de loteamentos: o caso do programa lote legal em São Paulo. **XII Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído**. XII ENTAC. 7 a 10 outubro/2008. Fortaleza – CE.

PEREIRA, N. A. Desenvolvimento Sustentável. **Revista jurídica do UNIARAXÁ**, v. 7, n. 6, p. 286-294, 2003.