

Lei de parcelamento do solo urbano de GCR

Na minuta proposta pela MPB Engenharia e Equipe Técnica da Prefeitura, tenho a comentar:

No inciso IV do artigo 6º acrescentar: nos parcelamentos destinados para fins urbanos **de uso público**, as áreas destinadas.....

No parágrafo único do artigo 9º o texto em princípio me parece que pode ser alterado para:

As faixas de que trata este artigo, poderão ser computadas no percentual de áreas a serem exigidas com base no artigo 7º desta lei, desde que os ocupantes sejam titulares do aforamento ou do direito preferencial ao aforamento.

No artigo 12 os condomínios nem sempre são formados por quadras em alguns casos por vilas onde o acesso se dá por meio de uma via interna e exclusiva que pode superar os 200 metros principalmente pelas questões topográficas e ambientais. Novamente não estamos falando de vias de tráfego e sim apenas de vias de acesso às unidades autônomas.

Não nos parece adequado no caso de condomínios impor esse limite de metragem. Esse mesmo limite está estabelecido no art. 44 para vias de circulação sem saída, embora estarão providas de sistema de retorno.

No artigo 19 incluir o condomínio entre as possibilidades de parcelamento

Na Seção II – Da Guia de Diretrizes Urbanísticas – inicia no artigo 20

Conhecedores do principal problema que hoje afeta a vida dos moradores do município, ou seja, “saneamento” que engloba fornecimento de água e tratamento do esgoto, não podemos prescindir de definir neste plano diretor regras claras, principalmente para os novos empreendimentos que desejam se estabelecer aqui.

O que vou sugerir, poderia ficar também abordado no Capítulo II – Dos Requisitos Urbanísticos, onde nos parágrafos 1º e 2º se fala algo sobre os equipamentos públicos necessários.

Podemos citar o exemplo do maior loteamento do município, o Palmas do Arvoredo na Praia de Palmas que desde a sua implantação os seus sócios conceberam toda a sua infraestrutura para atender aquilo que projetou para ser o loteamento e pagaram pela sua construção, o que incluiu a distribuição de água a coleta e o tratamento do esgoto, além de um sistema de drenagem para as águas pluviais.

Foi sem dúvida uma exceção ao que já ocorria com os loteamentos vizinhos, ou seja, Gaivotas e Imepal, os quais foram implantados sem se preocupar com o tratamento do esgoto e somente agora seus moradores começam a ver uma luz no fim do túnel para resolver esse problema

Assim sendo, é necessário definir de imediato quais são as contra partidas ou compensações que os novos loteamentos, desmembramentos ou condomínios precisam oferecer para a obtenção do alvará de construção

A SAMAE que é a empresa responsável pelo fornecimento de água e pelo tratamento do esgoto não tem capacidade financeira nem técnica para resolver o problema e dessa forma os novos empreendimentos podem de alguma forma ajudar a não piorar a situação atual e até mesmo contribuir para minimizar o problema.

Nos procedimentos atuais existe o critério de que os empreendedores precisam cuidar de fazer os sistemas de distribuição de água e o tratamento de esgoto para seus empreendimentos e adicionalmente contribuir para melhorar as condições da comunidade

Lei de parcelamento do solo urbano de GCR

vizinha, porém essas condições precisam ficar bem regradas, pois a prefeitura não tem critérios definidos para exigir essas contra partidas.

Isso pode ser um dos objetivos do Plano Municipal de Saneamento Básico e deve ser definido um prazo com prioridade assim como foi definido para o Plano Municipal de Meio Ambiente. Na verdade deveria ser um pré-requisito para poder iniciar o plano municipal.

Uma das dúvidas que pairam no ar é sobre por quanto tempo uma Estação de Tratamento de Esgoto deve ficar sobre a responsabilidade de quem a construiu e por essa razão, até que a SAMAE possa assumir a operação da ETE não poderá cobrar por esse serviço já que o custo da operação será dos empreendedores e ao final de quem adquiriu o bem naquele empreendimento. À SAMAE caberia apenas a fiscalização da operação.

No parágrafo único do artigo 20, o setor responsável por emitir a GDU passará a ter a responsabilidade de obter as viabilidades técnica e econômica das concessionárias, o que atualmente é providenciado pelo empreendedor. Por um lado libera o empreendedor dessa tarefa, mas sobrecarrega o setor municipal responsável, que conforme artigo 22 será a CDU e pode inclusive demandar mais tempo para as respostas no prazos estabelecidos no artigo 18.

Será ótimo sem dúvida obter todas as informações de um órgão apenas, mas entendo que necessitará de um tempo adequado para que esse processo passe a funcionar da maneira devida e também exigirá certamente uma adequação e preparo do quadro de profissionais da CDU dedicados a esses serviços.

No artigo 22 cita a comissão a ser criada conforme artigo 45, precisa ser corrigido uma vez que o artigo que cria a CDU é o 51. Aliás que coincidência, “uma boa ideia” !

No artigo 23, de acordo com o que foi citado no parágrafo único do artigo 20, falta citar as diretrizes de água e esgoto, de infraestrutura, coleta de lixo e energia elétrica.

No artigo 24, com a nova sistemática do processo de análise e avaliação de projetos, faz-se necessário estabelecer o prazo para apresentação do EIV.

Entendemos que isso está considerado na previsão feita no parágrafo 3º do artigo 36 da Lei do Plano Diretor Municipal, no entanto, precisaremos aguardar até 90 dias após a promulgação desta lei conforme mencionado no próprio § 3º.

No artigo 25, no seu parágrafo 3º sugiro estabelecer que preferencialmente na escala 1:1000, uma vez que em certos projetos não será possível se ter uma visão geral nem no formato A0 se utilizada essa escala.

No artigo 28, creio que merece uma análise mais definitiva sobre o que está proposto no parágrafo único, porque no que se refere ao esgotamento sanitário – item XII é o que tem provocado os maiores problemas de poluição das praias. Sugiro que nos casos dos loteamentos populares, com qualquer numero de lotes, seja exigido pelo menos o que determina o subitem a) do item XII. Mesmo que não sejam próximos as praias; não exigir o tratamento individual é permitir que se estabeleçam moradias em condições insalubres e que sabemos geram problemas na área da saúde, principalmente para as crianças que se expõem a brincadeiras indevidas. Por favor vejam o que dizem os artigos 4º e 7º do Estatuto da criança e do adolescente – ECA.

No artigo 29 item III, essa situação ocorre principalmente nos loteamentos e desmembramentos, uma vez que nos condomínios as propriedades são privadas e não de uso público, salvo com exceções como as ETEs que poderão vir a ser doadas à SAMAE quando esta estiver em condições de operá-la

Lei de parcelamento do solo urbano de GCR

No artigo 33 no seu item I não se aplica a condomínios uma vez que as vias são de uso privado, não estamos falando de loteamento fechado

Da mesma forma, o disposto no parágrafo 2º não se aplica a áreas verdes dentro do condomínio, uma vez que podem ser apenas de uso privado a quem cabe a responsabilidade e o ônus de preservá-las.

No artigo 35, em função do que está disposto no parágrafo único, cabe salientar que condomínios são regidos pela Lei 4.591 / 1964 e não pela Lei 6.766 / 1979 e as áreas verdes e espaços livres, são áreas privativas do condomínio de uso comum dos proprietários.

No artigo 38, como citado no caso do artigo 35, se o parcelamento for pela modalidade de condomínio, as vias internas não são vias de tráfego como em loteamentos públicos e sim vias de acesso as unidades autônomas.

Por essa mesma razão, foi disposto, no inciso 1 do item III do artigo 17 da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, que não será permitido a abertura das vias de tráfego e sim vias de acesso as unidades residenciais, turísticas ou de equipamentos de lazer.

Adicionalmente, nesta lei de parcelamento do solo urbano, para corroborar com o que estamos citando acima, foi disposto especificamente para condomínios residenciais unifamiliares, no parágrafo único do item III do artigo 2º, que o CDU analisará a largura da via interna mínima de 5 metros, ou seja, bem diferente dos perfis constantes do Anexo I desta lei.

Finalmente, no artigo 39 desta lei a via de acesso às unidades autônomas pode ser classificada como uma via local, porém com suas dimensões a ser analisada pelo CDU.

No artigo 46, novamente é utilizada a palavra lote, quando na modalidade de parcelamento em condomínio o termo adequado é unidade autônoma - UA.

No parágrafo único do artigo 47, necessário completar ao final, ou do condomínio.

No artigo 48 na modalidade de condomínio não ocorre a entrega das vias e logradouros ao uso público, uma vez que são propriedades privadas, pode ocorrer apenas a aprovação e a aceitação de que a infraestrutura esta de acordo.

Da mesma forma nos parágrafos 1º e 2º a decisão é do empreendedor de acordo com as fases que estabeleceu para entrega das UA aos condôminos e adicionalmente deixar claro que a responsabilidade pela conservação e restauração da infraestrutura será sempre do condomínio, não cabendo ao município qualquer ônus com esses serviços, a não ser que haja alguma área de uso público que lhe tenha sido doada.

No artigo 50, é necessário criar um parágrafo único com o seguinte texto: no caso específico dos condomínios a lei que determina as normas referentes a registros e contratos, disposições penais e gerais é a Lei Federal 4.591 / 1964 e todas as outras que a sucederam para dirimir questões legais e adequá-la ao longo dos anos.

No artigo 51 em seu parágrafo 2º sugiro reduzir o prazo da regulamentação da CDU para 60 (sessenta) dias, uma vez que os empreendedores que desejam investir no município já estão sofrendo há algum tempo com a falta desse órgão regulador com poder deliberativo.

Quanto ao artigo 52, propõe-se extingui-lo e que seja substituído pelo caput do artigo 53 com os seguintes ajustes e acréscimos nos seus parágrafos:

Lei de parcelamento do solo urbano de GCR

Parágrafo 1º: Durante o prazo do cronograma de obras de que trata este artigo, os pedidos de revalidação da licença dos referidos parcelamentos somente serão concedidos se obedecidas as disposições desta lei.

Parágrafo 2º: A secretaria de planejamento, através da CDU poderá excepcionalmente em casos que envolvem o tratamento de esgoto e o fornecimento de água exigir que os empreendedores se adequem a legislação e as normativas atuais para evitar que sejam causadas situações não desejáveis para os principais problemas hoje existentes no município.

I – obviamente que terão de ser levados em conta, casos onde o empreendedor já tenha gasto recursos significativos na solução anteriormente aprovada, buscando não onerar, além do justificável, o empreendedor e tampouco os adquirentes das unidades.

No artigo 54, será importante expor ou dar exemplos de que situações caracterizam o falseamento do projeto.

Luis Alberto Cadenas Pereira

Engenheiro / Empresário

Membro do Núcleo Gestor representando a Costeira de Palmas e a Camboa

FLP, 13/11/23