

PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2014

SF/14742.82740-81

Altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que *dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências*, para dispor sobre o estabelecimento de faixas não-edificáveis e limitações à edificabilidade em loteamentos urbanos.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 4º**

.....
III – serão reservadas faixas não-edificáveis e estabelecidas limitações à edificabilidade necessárias para garantir a segurança, a saúde e o conforto da população e a proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural;

.....
§ 3º As faixas não-edificáveis e limitações de que trata o inciso III do *caput* deste artigo incorporarão as servidões e restrições vinculadas a infraestruturas de transporte, saneamento, energia e telecomunicações ou fixadas em ato administrativo editado no âmbito das políticas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O desenvolvimento urbano é uma atividade multifacetada, que exige coordenação entre órgãos públicos e iniciativa privada, com vistas à produção de espaços habitáveis seguros, salubres, belos e eficientes.

A principal forma de produção do solo urbano é o parcelamento do solo, pelo qual glebas são transformadas em lotes e terrenos destinados a vias, praças e equipamentos públicos e comunitários são transferidos ao poder público. O projeto de loteamento precisa contemplar não apenas os padrões urbanísticos do município, mas também as restrições de ocupação vinculadas a políticas setoriais, como as de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, e as servidões associadas a infraestruturas de transporte, saneamento, energia e telecomunicações.

A incorporação dessas limitações deve ser assegurada no momento da aprovação do projeto de loteamento, inclusive mediante eventual consulta aos órgãos setoriais e prestadores de serviços públicos pertinentes.

A Lei 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, já contempla essa preocupação, ao prever, em seu art. 7º, inciso IV, que o poder público indicará, nas diretrizes de urbanização a serem observadas na elaboração do projeto de loteamento, “as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis”.

Não se pode, entretanto, pretender fixar de antemão as dimensões precisas de cada restrição, pois estas dependem de uma avaliação do território que se pretende urbanizar ou reurbanizar. Nesse sentido, tem-se mostrado contraproducente a reserva constante do inciso III do art. 4º da Lei em referência, consistente em uma faixa não-edificável de quinze metros de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.

Essa largura pode revelar-se insuficiente para alguns casos e excessiva ou mesmo desnecessária para outros. Cada situação concreta pode demandar um tipo específico de faixa não-edificável ou dispensá-la inteiramente. Em alguns casos, não será necessário chegar à não edificabilidade absoluta, bastando uma limitação de altura das edificações, como ocorre na vizinhança de aeródromos.

A inadequação dessa exigência levou à edição da Lei nº 10.932, de 3 de agosto de 2004, que supriu a obrigatoriedade de faixa não-edificável ao longo de dutos, pois ela inviabilizaria a instalação de oleodutos e gasodutos de interesse público. É preciso estender esse entendimento às demais hipóteses.

A presente proposição tem por objetivo substituir esse dispositivo por uma previsão genérica de que sejam reservadas faixas não-edificáveis e estabelecidas limitações à edificabilidade necessárias para garantir a segurança, a saúde e o conforto da população e a proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, vinculadas a infraestruturas de transporte, saneamento, energia e telecomunicações ou fixadas em ato administrativo editado no âmbito das políticas de proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural. Substitui-se um critério rígido por um princípio flexível, a ser operacionalizado no contexto de cada projeto de parcelamento do solo.

Pelas razões elencadas, contamos com o apoio de nossos Pares para aprovar esta proposição, que suprimirá obstáculos ao desenvolvimento urbano saudável de nossas cidades.

Sala das Sessões,

Senador PAULO BAUER

SF/14742.82740-81

Presidência da República

Casa Civil

Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI N° 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979.

[Texto compilado](#)

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único - Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I — as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

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. ([Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999](#))

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III — ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

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 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; ([Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004](#))

IV - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

SF/14742.82740-81

§ 1º A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 1º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. ([Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999](#))

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. ([Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004](#))

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, 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, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I - as divisas da gleba a ser loteada;

II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;