

XII-017 - A NECESSIDADE DE REVER E ATUALIZAR A LEGISLAÇÃO FEDERAL SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Gerson F. Fattori

Eng^o Civil pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUCRS). Mestre em Infraestrutura dos Transporte e Logística pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Ex-professor de Engenharia Sanitária da Universidade de Caxias do Sul (UCS). Ex-professor Substituto de Engenharia Sanitária do Instituto de Pesquisas Hidráulicas (IPH) da UFRGS. Engenheiro Consultor.

Endereço: Rua da República, 717, Centro – Farroupilha – RS – CEP: 95180-000 - Brasil - Tel: +55 (54) 3268-1749 - e-mail: g_fattori@terra.com.br

RESUMO

Os projetos de parcelamento do solo promovem o crescimento urbano de forma ordenada, contemplando toda a infraestrutura necessária a sua ocupação e utilização, sem nenhum investimento público. Eles estão disciplinados por legislações federais, estaduais e municipais. O presente trabalho aborda apenas a legislação federal, pretendendo mostrar as contradições existentes entre diversos diplomas legais federais observadas quando aplicadas aos loteamentos. Existem flagrantes diferenças entre as prescrições da legislação federal específica sobre o parcelamento do solo em relação aquelas tratando de questões ambientais. A aplicação do Código Florestal Federal nos projetos de parcelamento do solo prevê a destinação de áreas urbanas como sendo de preservação permanente - APP. A prática tem demonstrado que as APPs em meio urbano não cumprem as funções para as quais foram concebidas. Tais áreas, em vez de serem consideradas APP's, poderiam ser usadas para recreação e contemplação da população, promovendo a interação entre o homem e a natureza, maximizando o produto final de tais projetos. Atualmente, as áreas urbanizadas representam apenas 0,33% da superfície total do Brasil. A publicação do Ministério do Meio Ambiente – MMA, do Brasil, na série Cidades Sustentáveis, mostra exemplos concretos desta possibilidade. Mas, para isso, será necessário alterar a legislação federal atualmente vigente. O Código Florestal Federal deveria ser aplicado apenas na zona rural, delegando à lei do parcelamento do solo os requisitos técnicos e legais nos loteamentos.

PALAVRAS-CHAVE: Parcelamento do solo, Loteamentos, Legislação federal sobre os loteamentos.

INTRODUÇÃO

Os projetos de parcelamento do solo através de loteamentos ou desmembramentos são projetos de grande relevância urbanística, ambiental, social e econômica.

Os loteamentos, projetados nas zonas urbanas ou de expansão urbana de qualquer município, tem como principais características e benefícios sociais promover o crescimento ordenado das cidades, disponibilizando toda a infraestrutura necessária à plena ocupação dos empreendimentos.

A única legislação federal específica disciplinando o parcelamento do solo é a Lei Federal Nº 6.766/1979, a qual sofreu alterações, principalmente através da Lei Nº 9.785/1999.

Existem conflitos ente ela e a Lei Federal Nº 12.651/2012, alterada pela Medida Provisória Nº 571/2012, dando origem a Lei Federal Nº 12.727/2012, conhecida como Código Florestal Federal.

O objetivo deste trabalho é buscar entender como a legislação federal sobre o parcelamento do solo urbano está sendo aplicada e sugerir as modificações necessárias à uniformização de procedimentos, visando a melhor ocupação dos espaços projetados no meio urbano, evitando a geração de áreas cujas destinações serão desvirtuadas ou subutilizadas.

Portanto, o presente trabalho se propõe a mostrar algumas contradições verificadas apenas na legislação federal, pois, apontar pontos conflitantes nas legislações estaduais e municipais seria uma tarefa demasiadamente longa para o objetivo do presente trabalho.

Desta forma, o trabalho parte da interpretação da legislação federal aplicável nos projetos de parcelamento do solo urbano, bem como das contradições existentes entre leis, visando a incentivar o debate com a finalidade

de promover a formulação de propostas de mudanças nas questões contraditórias, objetivando o máximo aproveitamento do solo e minimizar agressões ao meio ambiente.

Os loteamentos, projetados nas zonas urbanas ou de expansão urbana de qualquer município, tem como principais características e benefícios sociais promover o crescimento ordenado das cidades, oferecendo toda a infraestrutura necessária à plena ocupação dos empreendimentos. Além deles, é possível relacionar os seguintes benefícios provenientes de projetos de parcelamento do solo:

- a) aproveitamento racional e planejado do terreno, resultando na expansão ordenada e sustentável da área urbana;
- b) destinação de áreas de recreação para uso público não apenas dos futuros ocupantes do empreendimento, mas de toda a comunidade do entorno;
- c) preservação e proteção de áreas marginais aos recursos hídricos e encostas com declividades superiores a 45° se existentes, com incremento ambiental devido ao adensamento da arborização em tais áreas;
- d) proteção de outras áreas de valor ambiental e paisagístico;
- e) disponibilização de áreas para implantação de equipamentos públicos urbanos (áreas de uso institucional) entre eles os destinados à saúde, educação, cultura, lazer, fins religiosos, etc.
- f) condições adequadas para construção de novas moradias, contribuindo com a redução do déficit habitacional, proporcionando a possibilidade da construção da casa própria, maior aspiração de todas as famílias;
- g) arborização das vias urbanas, das áreas de recreação e de uso institucional, da cortina vegetal no entorno da estação de tratamento de esgoto – ETE, além de pátios das futuras edificações sobre os lotes criados, produzindo fantástico efeito ambiental e paisagístico;
- h) expansão ordenada do sistema viário da cidade, muitas vezes facilitando o acesso a outras áreas urbanas ou até mesmo rurais, diminuindo os tempos de viagens urbanas, com redução na emissão de CO₂;
- i) execução de serviços de drenagem de águas pluviais, minimizando os efeitos da erosão e o carreamento de solo para os cursos d'água;
- j) destinação adequada dos resíduos sólidos e do esgoto sanitário, através de serviços de saneamento individual ou coletivo, minimizando os impactos na hidrografia da gleba e do seu entorno;
- k) geração de emprego e renda para a população durante a execução das obras de implantação do empreendimento, na construção das futuras edificações e após a sua ocupação através das operações rotineiras de recolhimento periódico dos resíduos sólidos, dos sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento do esgoto sanitário, conservação do sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- l) incremento da arrecadação municipal através da cobrança do ITBI por ocasião da venda dos lotes criados, licenças de construção das futuras edificações, ISSQN sobre as construções que lá serão edificadas, IPTU anual após a conclusão das construções nos lotes, entre outras;
- m) acréscimo na venda de materiais de construção por ocasião da edificação dos imóveis, incrementado o comércio de móveis e utensílios quando da ocupação das habitações construídas nos lotes do empreendimento, aumentando a renda per capita do município e contribuindo com a receita municipal através do retorno de ICMS;
- n) incremento nos negócios imobiliários, movimentando a economia da cidade;
- o) aumento na oferta de lotes urbanizados contribuindo com a redução de preço pela lei da oferta e procura, possibilitando a um maior número de habitantes adquirir um lote e nele construir a sua casa própria, com recursos próprios ou através de financiamento bancário;
- p) possibilidade do cumprimento da função social da gleba, conforme imposição da lei federal conhecida como estatuto da cidade, glebas urbanas na maioria das vezes sem nenhuma utilização.
- q) incremento da receita federal através do pagamento do INSS referente à mão de obra que irá trabalhar na edificação das habitações que serão construídas nos lotes oferecidos.
- r) melhoria da qualidade de vida da população de ocupação do empreendimento e do entorno dele, entre outros de menor importância.

Registre-se que não serão feitos maiores comentários sobre cada benefício advindo da implantação e ocupação de tais empreendimentos, por desnecessário, uma vez de todos conhecidos ou percebíveis.

O importante é salientar o seguinte: todos os benefícios sociais, ambientais e urbanísticos serão produzidos sem nenhum investimento público, incrementando consideravelmente o desenvolvimento social e econômico dos municípios nos quais os projetos de parcelamento são implantados.

Ao Poder Público, de acordo com as suas competências, caberá apenas a aprovação e o licenciamento ambiental do empreendimento, a fiscalização da execução e o posterior recebimento das obras executadas e das áreas públicas devidamente registradas no Álbum Imobiliário, cobrando pelos serviços prestados.

METODOLOGIA E ABRANGÊNCIA

O parcelamento do solo é a subdivisão da terra em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, destinadas à edificação. Poderá ser feito mediante loteamento, ou desmembramento.

O loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das existentes. O desmembramento é a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial da cidade, desde que não implique na abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou sem que se prolonguem, modifiquem ou ampliem as existentes (Lei Federal nº 6.766/79).

O parcelamento do solo urbano está disciplinado por Leis Federais, Leis e Decretos Estaduais e pelas Leis de Parcelamento de Solo dos Municípios. Existem flagrantes contradições entre elas, contudo, o presente trabalho visa a chamar a atenção às diferenças de regulamentação existentes em diversas legislações federais.

A metodologia a ser empregada no presente trabalho fundamentalmente se resume na pesquisa bibliográfica sobre a legislação federal atual específica sobre o parcelamento do solo, mostrando as contradições entre ela e a legislação ambiental vigente, com o propósito de apresentar sugestões de alterações legais necessárias.

Em certas situações, a atual legislação ambiental federal impõe a manutenção de áreas urbanas na maioria das vezes não cumprindo a função para as quais foram destinadas. Como exemplo, cita-se as áreas de preservação permanente – APPs no entorno de curso d'água sendo utilizadas para diversos outros fins diferentes daquele delas esperado.

Não serão feitos comentários ou considerações sobre a diversidade de critérios em relação aos projetos de infraestrutura nos loteamentos, mas apenas citar a jurisprudência federal e as suas contradições no caso específico do projeto urbanístico de empreendimentos de parcelamento do solo. Simplesmente serão apresentados e comentados alguns requisitos técnicos fundamentais aos referidos projetos, entre eles as faixas ao longo dos cursos d'água. Contudo, a integralidade das prescrições legais constantes na legislação federal acerca dos loteamentos não será tratada neste trabalho.

A título de comparação, também será salientado o conceito de tratamento das faixas marginais aos cursos d'água constantes no Decreto Estadual Nº 23.430 do estado do Rio Grande do Sul.

A IMPORTÂNCIA DE ALTERAR A ATUAL LEGISLAÇÃO FEDERAL SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO OU COM INTERFERÊNCIA NELES

Ban Ki-moon, Secretário Geral das Nações Unidas, em prefácio do livro intitulado Panorama da Biodiversidade nas Cidades, integrante da série Cidades Sustentáveis, publicações do Ministério do Meio Ambiente do Brasil, assim escreve: *“Em 2050, um número estimado de 6,3 bilhões de pessoas habitará as cidades do mundo – um aumento de 3,5 bilhões em relação a 2010. Nosso planeta terá passado pelo maior e mais rápido período de expansão urbana da história humana. A área diretamente transformada nas próximas quatro décadas será aproximadamente do tamanho da África do Sul, e as novas demandas remodelarão a maioria das paisagens, tanto naturais quanto construídas. O crescimento urbano terá impactos significativos sobre a biodiversidade, os habitats naturais e muitos serviços ecossistêmicos dos quais depende a nossa sociedade...”*

Mais adiante, assim consta: *“O Panorama da Biodiversidade nas Cidades combina ciência e políticas (grifo do autor) em uma avaliação global das conexões entre a urbanização, a biodiversidade e os serviços ecossistêmicos. Ele apresenta boas práticas e traz orientações fundamentais sobre a conservação e o uso sustentável da biodiversidade. A principal mensagem é que as áreas urbanas devem proporcionar maior cuidado aos ecossistemas de que dependem, inclusive pela geração de diversos serviços ecossistêmicos com iniciativas de projeto e restauração e a redução de seus impactos ambientais, com maior eficiência no uso de materiais e energia e o uso produtivo dos resíduos. As cidades podem reconciliar a sociedade humana e a*

biodiversidade, (grifo do autor) *criando ambientes que sejam ecologicamente sustentáveis, economicamente produtivos, socialmente justos, politicamente participativos e culturalmente vibrantes.*”

É fácil perceber o seguinte. As cidades do mundo receberão um acréscimo considerável de habitantes em curto espaço de tempo, então, elas deverão estar preparadas para isso. A própria publicação do Ministério do Meio Ambiente do Brasil bem como Ban Ki-moon nos ensinam que é plenamente possível conciliar as atividades de recreação humana com o meio ambiente.

Segundo a referida publicação, esta demanda não irá acontecer nas capitais, mas nas cidades pequenas e médias. Aos Poderes Públicos municipais caberá a responsabilidade de oferecer condições de atendimento ao crescimento populacional esperado, evidentemente, através de decisões sustentadas em legislação possibilitando e viabilizando esta pretensão. Para tanto, deverá existir uma abordagem de planejamento e gestão integrada.

• **A extensão da superfície urbanizada no Brasil**

Segundo o censo de 2010, realizado pelo IBGE, atualmente 84% da população brasileira já habita nas cidades, entretanto, conforme será mostrado na sequência, a área superficial atual total de todas as cidades brasileiras representa tão somente 0,33% da superfície territorial do Brasil. Apenas este indicador talvez possa explicar a problemática urbana atualmente existente em nosso país.

Muito embora a atual distribuição da população urbana e rural no Brasil, a se confirmar a tendência salientada por Ban Ki-moon, as cidades brasileiras irão receber um contingente muito grande de pessoas que migrarão do campo para as cidades, associado ao crescimento vegetativo da população, agravando ainda mais a atual situação urbana no Brasil. A legislação deverá estar preparada para atender esta tendência de demanda.

Segundo a Resolução nº 01 do IBGE, aprovada em 15 de janeiro de 2013, publicada no Diário Oficial da União no dia 23 de janeiro de 2013, a área total do Brasil é de 8.515.767,049 km², o quinto maior país do mundo em extensão territorial.

Em trabalho de Miranda E. E., et al (2005), da Embrapa Monitoramento por Satélite, intitulado “Mapeamento e estimativa da área urbanizada do Brasil com base em imagens orbitais e modelos estatísticos” a área urbanizada calculada das cidades brasileiras era de 21.285,0 km², representando 0,25% da superfície total do Brasil, trabalho produzido considerando as informações do censo do IBGE de 2000.

Adotando as informações constantes no censo do IBGE realizado em 2010, a Embrapa atualizou a superfície urbanizada no Brasil resultando em 25.668,40 km², correspondendo a 0,30% da área total, informação obtida através de consulta realizada em 04 de abril de 2015 na seguinte página da internet: http://pt.wikipedia.org/wiki/Lista_de_unidades_federativas_do_Brasil_por%C3%A1rea.

Com as informações oficiais encontradas, foi possível determinar o percentual de área urbanizada no Brasil em relação a sua superfície total, obtendo-se 0,301%. Devido ao fato do estudo da Embrapa haver sido realizado com as informações do censo de 2010, e considerando-se o tempo decorrido até os dias atuais, neste trabalho será adotado o percentual aproximado de 0,33% da superfície total do Brasil como sendo área urbanizada, obtido por extrapolação linear dos valores conhecidos, descritos anteriormente.

• **A atual legislação federal sobre o parcelamento do solo e aquelas com implicações nos projetos urbanísticos**

A Lei Federal nº 6.766/1979 apresenta as larguras a serem mantidas a título de faixas não edificáveis ao longo dos cursos d’água correntes ou dormentes nos projetos de loteamentos.

O Código Florestal Federal, no seu artigo 4º trata das Áreas de Preservação Permanente – APP a serem mantidas no meio urbano ou rural ao longo dos cursos d’água lânticos ou lóticos, bem como em outras situações.

As figuras seguintes mostram algumas contradições entre as duas leis federais vigentes quanto a definição das larguras das faixas marginais aos cursos d’água com leito regular até 10,0 metros e com largura variando entre 10,0 e 50,0 metros.

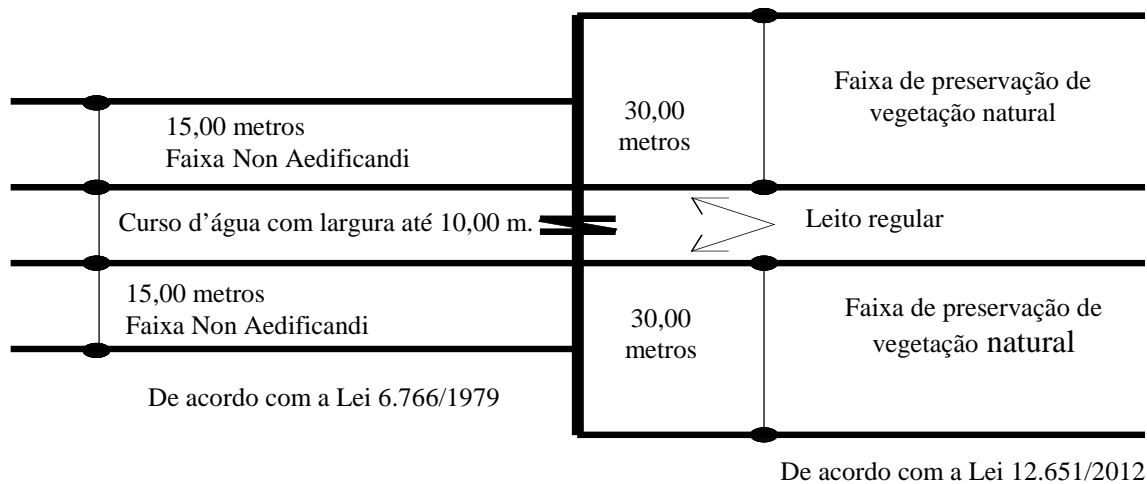


Figura 1: Variação da largura das faixas marginais aos cursos d'água correntes com largura até 10,00 metros de acordo com as Leis Federais nº 6.766 e nº 12.651.

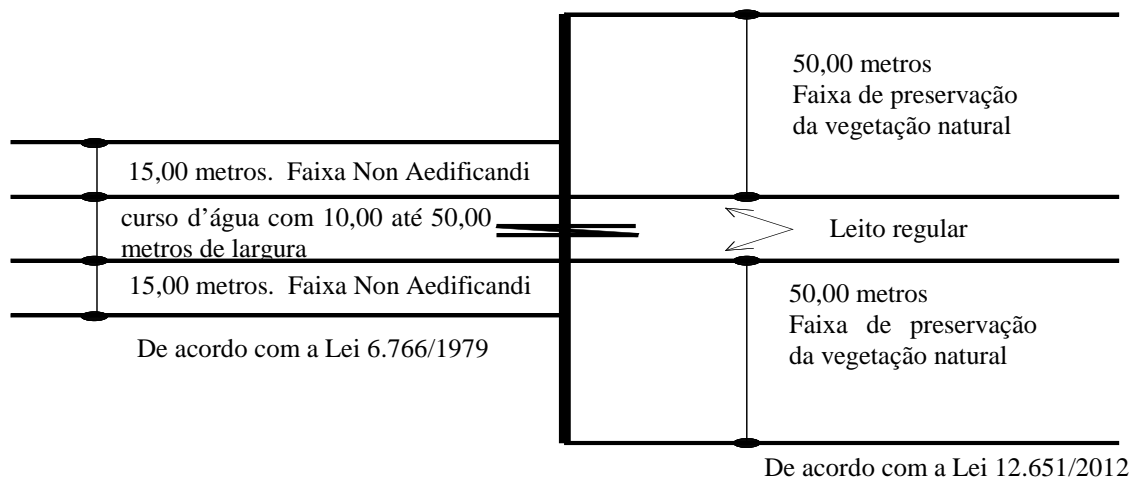


Figura 2: Variação das larguras das faixas marginais aos cursos d'água com largura de 10,00 a 50,00 metros de acordo com as Leis Federais nº 6.766 e nº 12.651.

Portanto, como se observa, existem pontos de conflito entre as duas legislações federais tratando da definição da largura e uso das faixas ao longo dos cursos d'água, porquanto a Lei nº 6.766/1979, único instrumento legal federal sobre o parcelamento do solo, determina a manutenção de faixas com largura de 15m (quinze metros) ao longo das águas correntes destinadas à faixas não edificáveis, enquanto a Lei nº 12.651/2012, de forma similar ao texto da Lei 4.771/1965, antigo Código Florestal, define faixas de APP com larguras variáveis em função da largura do curso d'água, em dimensões bem superiores àquelas definidas na Lei Nº 6.766/1979, mesmo considerando-se as suas alterações posteriores principalmente através da Lei Nº 9.785/1999. Além disso, as faixas a serem mantidas ao longo das águas dormentes também estão definidas de formas diferentes na lei federal do parcelamento do solo e no Código Florestal Federal, conforme consta na Figura 6.

Outro documento que deve ser citado pela sua importância histórica é a Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA Nº 004, de 18 de setembro de 1985, apresentando definições e larguras de faixas a serem mantidas ao longo dos cursos d'água.

A Resolução CONAMA nº 004, no seu artigo 1º define como Reserva Ecológica as formações florísticas e as áreas de florestas de preservação permanentes mencionadas no artigo 18 da Lei 6.938/1981, bem como as que forem estabelecidas pelo Poder Público, entretanto, com destinação e dimensões deferentes daquelas constantes na lei do parcelamento do solo e no Código Florestal Federal, conforme mostra-se nas Figuras 3 e 4.

A Resolução CONAMA Nº 004, de 19 de setembro de 1984, foi a primeira legislação a tratar de forma diferente os diferentes tipos de uso do solo, ou seja, apresentando diferentes larguras de faixas a serem mantidas ao longo dos cursos d'água em função da sua localização em zonas urbanas ou rurais. Infelizmente, com o advento da Lei Federal nº 9.985/2000, criando o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), foi revogado o Art. 18 de Lei Federal Nº 6.938/1981, resultando, conseqüentemente, na revogação da Resolução Conama nº 04/1985.

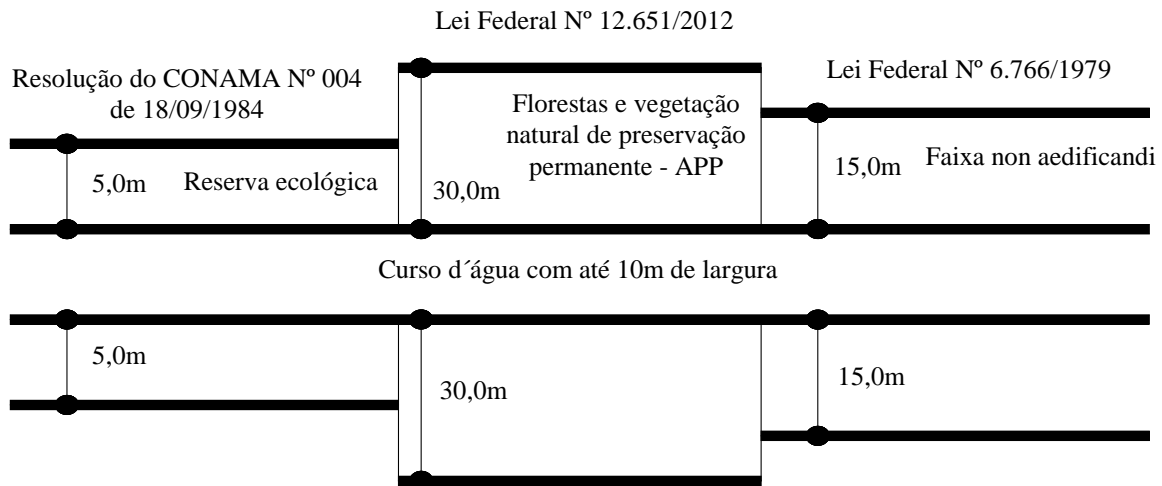


Figura 3: Diferentes larguras das faixas de proteção aos cursos d'água com largura máxima de 10 metros de acordo com a legislação

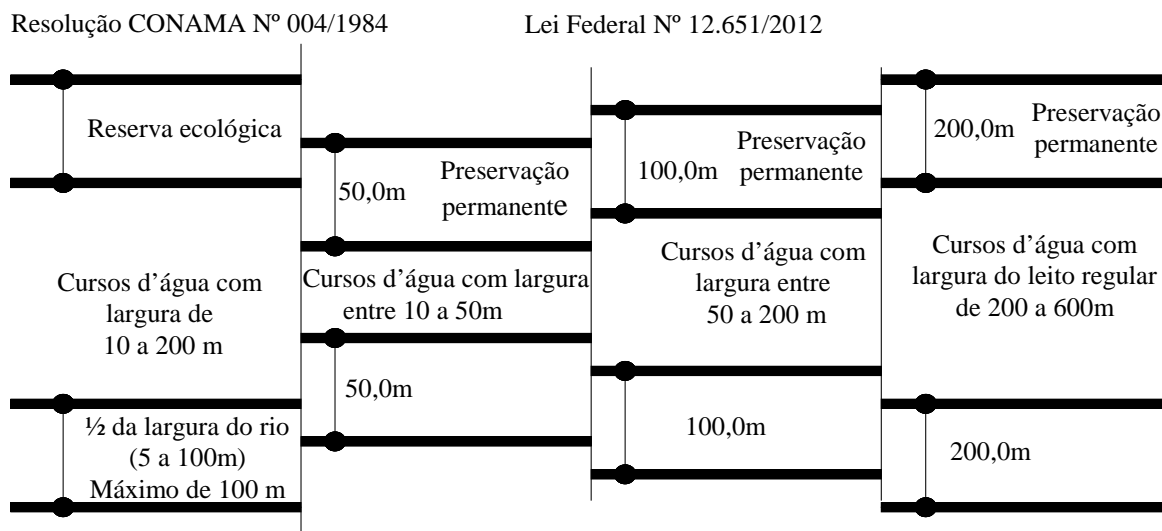


Figura 4: Diferentes larguras das faixas de proteção aos cursos d'água com 10 a 200 m de largura de acordo com a legislação federal

É pertinente e importante trazer algumas considerações sobre as Resoluções CONAMA nº 302 e 303, ambas de 2002. Elas foram publicadas com o propósito de regulamentar o antigo Código Florestal, assim conhecida a Lei Federal nº 4.771/1965. O advento do atual Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/2012, não as revogou, portanto, as Resoluções CONAMA 302 e 303 encontram-se em plena vigência. Elas definem as larguras das APPs no entorno de reservatórios artificiais e as APPs nos cursos d'água lânticos e lóticos, entretanto, de forma similar ao constante na Lei nº 12.651/2012. Percebe-se que as legislações federais continuam com as mesmas larguras de áreas de preservação ou não edificáveis como definidas do passado, criando espaços no meio urbano que não serão utilizados aos fins para os quais foram destinados.

É importante destacar o Decreto Estadual Nº 23.430, de 24 de outubro de 1974, do estado do Rio Grande do Sul. Na Seção IV, tratando do Zoneamento Urbano e dos Loteamentos, no qual a Subseção II é específica sobre os Loteamentos. Nela consta o seguinte: Art. 153 – Ao longo das águas correntes, intermitentes ou dormentes, deve ser destinada área para ruas ou sistema de recreio com 9,0 metros de largura, no mínimo, observadas as demais exigências deste regulamento. A Figura 5 mostra a diferença de concepção entre as referidas legislações.

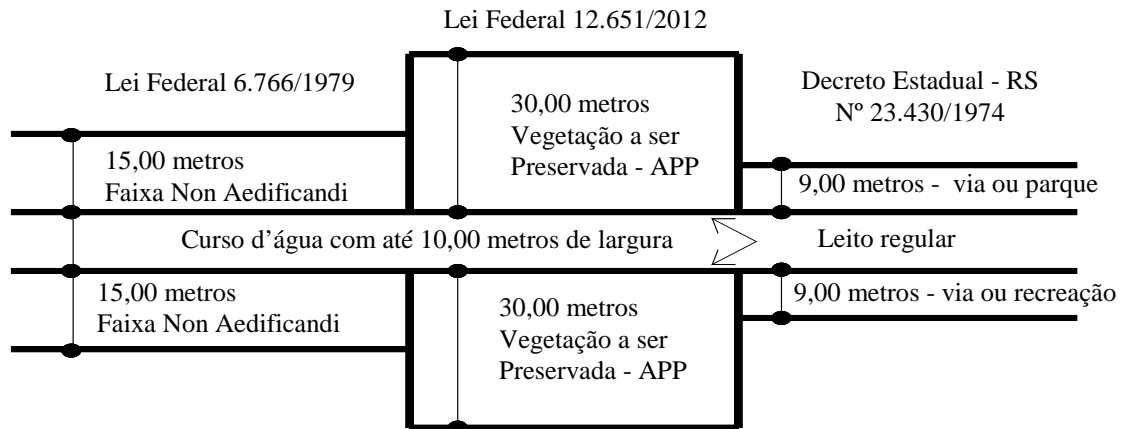


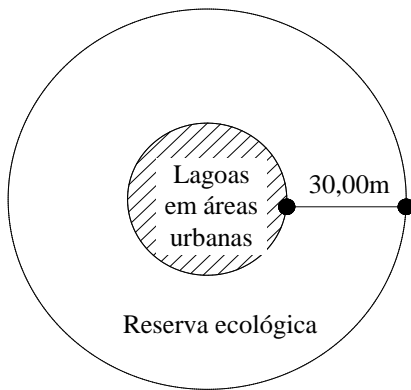
Figura 5: Variação das larguras das faixas marginais aos cursos d'água com largura máxima de 10 metros de acordo com as Leis Federais e o Decreto Estadual citado.

Nela é possível perceber o seguinte, apesar de tratar-se de legislação antiga é a que está mais associada ao conceito atual de sustentabilidade, conforme mostrado na publicação Cidades Sustentáveis, do MMA, também definido por Ban Ki-moon, ao reconciliar a sociedade humana com a biodiversidade, destinando as áreas urbanas lindas aos corpos hídricos à recreação e não apenas considera-las de preservação permanente, nelas não sendo permitida a interação humana.

Observando-se as figuras anteriores e seguintes é possível perceber a existência de flagrantes diferenças entre as prescrições da legislação federal sobre o parcelamento do solo em relação aquelas que tratam de questões ambientais. Como o campo de aplicação do Código Florestal é questionável, ou seja, se é aplicável apenas na zona rural ou também na zona urbana, tem gerado polêmicas.

Segundo parecer da Assessoria Jurídica da Fundação Estadual de Proteção Ambiental –Fepam, esta matéria não se acha pacificada nem pela doutrina, nem pela jurisprudência, por isso recomendam a adoção da interpretação gramatical, isto é, a mais legalista, portanto, a mais protecionista ao meio ambiente, por isso a adoção das prescrições do Código Florestal em detrimento a Lei nº 6.766, instrumento legal específico sobre o parcelamento do solo.

A Fig. 6, seguinte, mostra as contradições da legislação nas lagoas naturais (águas dormentes). Nelas também constata-se divergências entre as diferentes legislações federais.



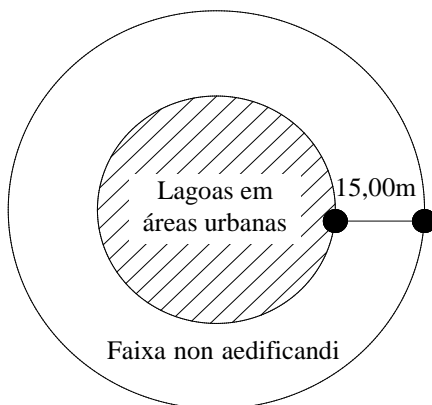
Lagoas em Áreas Rurais:

Quando até 20 ha - largura de 50 m

Quando superior a 20 ha - largura de 100 m

Observa-se que a CONAMA 004 diferencia as larguras a serem usadas na zona urbana e rural. A Resolução CONAMA N° 303/2002 adotou as mesmas larguras, mas considerando APPs, conceito e larguras adotadas na Lei N° 12.651/2012.

Resolução CONAMA 004/1985, igual ao definido na Resolução CONAMA N° 303/2002.



A Lei N° 4.771, no artigo 2, item 6, diz que é considerada de preservação permanente, as florestas e demais formas de vegetação nativa situadas ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, porém não indica a dimensão da área a ser preservada. Esta definição foi dada na Lei 12.651/2012, que definiu a largura das APPs no entorno dos lagos urbanos em 30,0m, de forma similar ao CONAMA 004/84 e 303/2002.

Lei N° 6.766/79

Figura 6: Diferenças das faixas de proteção às lagoas preconizadas na Resolução CONAMA N° 04/1985, na Lei n° 6.766/1979 e no Código Florestal.



Figura 7: Capa do livro “Panorama da Biodiversidade nas Cidades” da série de publicações do Ministério do Meio Ambiente do Brasil denominada “Cidades Sustentáveis”.

Conforme se observa de forma clara na Figura 7, o próprio Ministério do Meio Ambiente da Brasil, na capa de um dos livros da série Cidades Sustentáveis, mostra que o ideal no meio urbano seria tratar as áreas lindeiras aos corpos hídricos como sendo áreas de recreação, de tal forma que as pessoas pudessem acessar e compartilhar aqueles espaços públicos de forma harmônica com o meio ambiente, resultando em maior aproveitamento do terreno urbano nos quais seriam implantados os projetos de parcelamento do solo, contribuindo com a possibilidade de acolher um maior número de pessoas nas cidades, futura tendência mundial.



Figura 8: Foto do Google mostrando espaços ao longo do Lago Guaíba usados para recreação.



Figura 9: Foto do Google mostrando espaços ao longo do Lago Guaíba usados para recreação.

A propósito, e com o intuito de salientar que de longa data esta questão carece de novos estudos e análises, é importante transcrever o que escreveu Ferrari C., na página 234 da sua obra intitulada Curso de Planejamento Municipal Integrado, na qual assim consta: “Arturo Soria Y Mata, espanhol, republicano, conspirador, espírito ilustrado e irrequieto, em 1882 e 1883, através de uma série de artigos publicados no jornal madrileno El Progreso, defendeu a ideia de que a raiz de todos os males da época residia na forma das cidades. Dizia Arturo Soria Y Mata: “*Que pede, o que reclama imperiosamente a vida urbana? Terreno barato e comunicações rápidas, frequentes e econômicas*”. Esta demanda continua atual.

Mais adiante, na mesma página, assim consta: “*Arturo Soria Y Mata, genial criador da cidade linear, deixou-nos uma série de princípios urbanísticos ainda perfeitamente válidos. Exemplos: Do problema da locomoção derivam-se todos os demais da urbanização*” ou “*A forma das cidades é o resultado fatal da estrutura da sociedade que as ocupa*” ou “*Onde não vive uma árvore tampouco pode viver um ser humano*”. Portanto, Arturo Soria Y Mata há 132 anos atrás já antevia os problemas atuais de locomoção e poluição nas grandes cidades e como é importante uma solução coerente para estas questões.

Os municípios, por imposição da legislação atualmente vigente, são os maiores latifundiários urbanos. Em cada projeto de parcelamento do solo, aproximadamente 50% da área da gleba tem destinação pública, nelas incluídas o sistema viário, as áreas de recreação e de uso institucional, as APPs e as faixas não edificáveis.

Se a principal função das APPs é manter ou melhorar a qualidade das águas superficiais, no meio urbano o mais indicado para atender este objetivo seria a implantação urgente de sistemas da coleta e tratamento dos efluentes sanitários em todas as cidades, ou seja, a universalização do saneamento no Brasil.

Além disso, uma vez que 99,67% da superfície territorial do Brasil ainda não está urbanizada, seria mais eficiente a criação e implantação de um abrangente plano de recuperação e manutenção da mata ciliar no meio

rural com o propósito de melhorar e conservar a qualidade dos cursos d'água, entretanto, com o cuidado de não prejudicar a produção primária. Conciliar estas questões não é tarefa fácil, mas o debate deverá ser iniciado, na busca das melhores soluções possíveis ao atendimento dos diferentes interesses. Salienta-se que já está em curso a exigência de manutenção da Reserva Legal nas propriedades rurais.

Sobre a questão da legislação do parcelamento do solo, Denise de Campos Gouvêa e Sandra Bernardes Ribeiro, em Oficina: Revisão da Lei Federal do parcelamento do solo, apresentaram artigo intitulado "A revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e a Regularização Fundiária Sustentável: Novos conceitos urbano-ambientais." Nele, na página nº 4, assim consta: *Apesar das modificações pontuais realizadas na Lei Federal nº 6.766/1979 pela Lei Federal nº 9.785/1999, esta continua desatualizada e não atende às demandas atuais. Estabelece exigências urbanísticas e obrigações demasiadas que implicam em altos preços de lotes fomentando a informalidade urbana, sobretudo, em áreas públicas e/ou em áreas de preservação ambiental*" (grifos do autor). A propósito, relembra-se o seguinte, a utilização das prescrições do Código Florestal Federal nos projetos de parcelamento do solo impõe áreas de preservação permanente em dimensões bem superiores daquelas definidas na lei dos loteamentos.

Para mostrar que este assunto do parcelamento do solo urbano merece ser debatido e adequado aos tempos atuais e futuros é oportuno ressaltar o seguinte. Atualmente tramita na Comissão Especial da Câmara dos Deputados o Projeto de Lei nº 3.057/00, com o objetivo de revisar e alterar a Lei Federal nº 6.766/1979.

Salienta-se também a tramitação no Senado da República do Projeto de Lei do Senado Nº 368 de 2012, de autoria da Senadora Ana Amélia, representante do Rio Grande do Sul, propondo alterações na Lei Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, delegando aos Planos Diretores Municipais a definição das faixas de preservação ao longo dos cursos d'água no meio urbano.

Portanto, é importante a sociedade se organizar e continuar a discutir e debater esta questão, mesmo porque, o parcelamento do solo urbano se constitui num dos mais importantes instrumentos que o Poder Público dispõe para promover a expansão urbana de forma organizada e sustentável.

CONCLUSÕES

Da análise realizada na legislação federal do parcelamento do solo constata-se a existência de grandes divergências com relação às faixas de proteção ao longo das águas superficiais situadas em meio urbano.

A Lei Federal nº 6.766, dispoendo especificamente do parcelamento do solo urbano, dá um tratamento às áreas marginais aos cursos d'água. Já o Código Florestal Federal determina a utilização de faixas com larguras maiores, destinadas à APPs, criando espaços na zona urbana que certamente serão usadas de forma diferente daquela preconizada pela legislação, no caso a preservação da vegetação nativa.

A primeira legislação sobre o tratamento ambiental introduzindo diferenciação entre as dimensões e o uso das faixas situadas ao longo dos corpos hídricos em função da sua posição geográfica foi a Resolução do CONAMA nº 004/1984, apresentando diferentes larguras das faixas situadas no entorno das lagoas em função da sua localização em zona urbana ou rural, entretanto, com dimensões superiores daquelas referidas pela Lei nº 6.766/1979. As Resoluções CONAMA 302 e 303, adotaram os critérios pioneiramente formalizados na CONAMA nº 004/1984, porém, com larguras superiores daquelas definidas na CONAMA nº 004.

Esta diferenciação da destinação dos espaços ao longo dos cursos d'água em função da posição delas se em meio urbano ou rural é extremamente importante, e poderia ser considerada pelos órgãos estaduais e municipais encarregados do licenciamento ambiental de empreendimentos de parcelamento do solo.

Além disso, a legislação impõe a manutenção de faixas de preservação permanente mas transfere aos municípios a responsabilidade pela manutenção delas e aos seus proprietários o ônus de transformar parte de seu patrimônio em área de preservação permanente, sem nenhuma compensação para tanto. A população urbana é a mais prejudicada, pois não irá utilizar importantes áreas situadas no entorno de cursos d'água que poderiam ser destinadas à recreação e à contemplação, sem nenhum prejuízo à preservação ambiental.

As implicações econômicas deste fato geram um alto custo ao usuário final, dificultando o acesso à casa própria, e um grande custo de manutenção ao poder público, na conservação de espaços que não serão utilizados na sua plenitude. Portanto, existem importantes razões econômicas, sócias e ambientais para estudar-se melhor este assunto.

Nesta linha de pensamento, conclui-se o seguinte: O Código Florestal Federal deveria ser aplicado nas zonas rurais, que representam 99,67% da superfície total do Brasil, de forma que a lei do parcelamento do solo continuaria regulamentando as questões urbanísticas e ambientais nos projetos de loteamentos, por ser lei especial aplicável especificamente a esta matéria.

Muito embora haja a tramitação na Câmara dos Deputados do Projeto de Lei Nº 3057/2000, propondo alterações na Lei Nº 6.766/1979, bem como o Projeto de Lei do Senado Nº 368 de 2012, sugerindo alterações no atual Código Florestal Federal, a legislação federal com repercussão nos projetos de loteamentos deveria contemplar maior amplitude de adequações com o propósito de atendimento a atual e futura tendência de ocupação do meio urbano.

Uma importante contribuição seria a possibilidade das faixas situadas ao longo dos recursos hídricos superficiais situados em meio urbano serem destinadas à recreação, tendência atual, inclusive contemplada na série denominada de Cidades Sustentáveis, publicação do Ministério do Meio Ambiente – MMA, do Brasil, desta forma contribuindo com um melhor aproveitamento das áreas urbanas, permitindo uma maior interação entre o homem e a natureza, contribuindo com a otimização no aproveitamento das áreas urbanas.

Além disso, a própria Lei Nº 6.766/1979 deveria passar por profundas alterações e adequações com o propósito de atendimento a atual e futura tendência de uso e ocupação do meio urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. BRASIL. Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Estabelece a Política Nacional do Meio Ambiente. Brasília, DF, 31 de agosto de 1981.
2. BRASIL. Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Modifica alguns artigos da Lei nº 6.766/1979. Brasília, DF, 29 de janeiro de 1999.
3. BRASIL. Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965. Institui o Novo Código Florestal. Brasília, DF, 15 de setembro de 1965.
4. BRASIL. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe Sobre o Parcelamento do Solo Urbano. Brasília, DF, 19 de dezembro de 1979.
5. BRASIL. Lei Federal nº 7.803, de 18 de julho de 1989. Modifica a Lei Federal Nº 4.771/65. Brasília, DF, 18 de julho de 1989.
6. BRASIL, Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Revogou a Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.
7. BRASIL. Resolução do CONAMA nº 004, de 18 de setembro de 1985. Considera Reservas Ecológicas as Áreas de Florestas de Preservação Permanente. Brasília, DF, 18 de setembro de 1985.
8. BRASIL. Resolução CONAMA nº 302, de 20 de março de 2002, Dispõe sobre as APPs de Reservatórios Urbanos.
9. BRASIL, Resolução CONAMA 303, de 20 de março de 2002, Dispõe sobre limites da APPs.
10. BRASIL, MMA – IBAMA, Cidades Sustentáveis, Panorama da Biodiversidade nas Cidades – Ações e Políticas, www.mma.gov.br; consulta em Fevereiro de 2015.
11. FATTORI, G. F; Parcelamento do Solo, a necessidade de uniformizar alguns padrões de projetos das vias urbanas. Dissertação de Mestrado, Escola de Engenharia da UFRGS, Porto Alegre, 2000.
12. FERRARI, C; Curso de Planejamento Municipal Integrado. 3ª Ed. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1982.
13. GOUVÊA, D. C; RIBEIRO, S. B; A revisão da Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e a Regularização Fundiária Sustentável. Novos Conceitos urbanos-ambientais. Oficina: Revisão da Lei Federal do parcelamento do solo.
14. MIRANDA, E.E., GOMES, E.G., GUIMARÃES, M. Mapeamento e estimativa da área urbanizada do Brasil com base em imagens orbitais e modelos estatísticos. Embrapa Monitoramento por Satélite; Anais XII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Goiânia, Brasil, 2005.
15. IBGE/EMBRAPA, Unidades Federativas do Brasil por área. Obtido em consulta na internet em abril de 2015, em http://pt.wikipedia.org/wiki/lista_de_unidades_federativas_do_Brasil_por%C3%A1rea.