

## **Áreas verdes e municípios**

### **Alexandre Herculano Abreu**

Promotor de Justiça  
Coordenador de Defesa do Meio Ambiente

### **Rodrigo J. de Oliveira.**

Pesquisador

Sumário: Considerações iniciais. Abrangência do termo área verde. Áreas verdes e a Lei do Parcelamento do Solo. Competência para delimitar a implantação de áreas verdes. Considerações finais.

### **Considerações iniciais**

O presente estudo foi realizado pela Coordenadoria de Defesa do Meio Ambiente com intuito de delinear o assunto acerca da proteção, da utilização e da implantação das áreas verdes em loteamentos e de elucidar as questões referentes a competência para definir a percentagem a ser estabelecida em cada gleba para este fim. Para tanto, fez-se uma análise da doutrina e de dispositivos legais.

A necessidade da existência de áreas verdes em loteamentos visa garantir às futuras gerações uma qualidade de vida condizente com o que há atualmente. Para que se cumpra esta finalidade, são exigidos alguns requisitos urbanísticos necessários a adequação do terreno a ser loteado, que devem ser observados na elaboração de projetos para o parcelamento do solo, tendo em vista a legislação vigente .

Dentre tais condições está a de reservar áreas destinadas aos espaços livres, que compreendem os espaços públicos ou destinados a integrar o patrimônio público nos loteamento, estando as áreas verdes inseridas neste contexto.

### **Abrangência do termo "área verde"**

As áreas verdes de uma cidade incluem todos os espaços que possuem cobertura vegetal natural ou implantada, como as áreas de preservação permanente, parques públicos, praças e áreas verdes destinadas à recreação pela legislação competente. Para tanto, sua abrangência engloba os espaços públicos e privados.

Diante desta visão global acerca do tema, é clara a importância destas áreas na formação de uma cidade, pois além de destinadas à ornamentação urbana, exercem outras funções vitais, como: higiênica, paisagística, estética, plástica, de recreação, de valorização econômica das propriedades ao entorno, de valorização da qualidade de vida local e de defesa e recuperação do meio ambiente.

Assim, entende-se que as áreas verdes revelam uma política de proteção florestal a serviço da urbanização e da natureza, com o escopo de ordenar a coroa florestal em torno das grandes aglomerações, manter espaços verdes no centro da cidade, criar áreas verdes abertas ao público, preservar áreas verdes abertas ao público, preservar áreas verdes entre

as habitações, tudo visando contribuir para o equilíbrio ecológico.

Frente esta considerável valoração que as áreas verdes vêm conquistando na formação de um núcleo urbano, cabe salientar que (1)"elas vão adquirindo regime jurídico especial, que as distinguem dos demais espaços livres e de outras áreas *non aedificandi*, até porque se admitem certos tipos de construção nela, em proporção reduzidíssima, porquanto o que caracteriza as áreas verdes é a existência de vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, brinquedos infantis e outros meios de passeios e divertimentos leves, quando tais áreas se destinem ao uso público"

Isto posto, não devem ser consideradas como áreas que integram os espaços livres previstos no inciso I, do art. 4º, da Lei do Parcelamento do Solo Urbano as faixas *non aedificandi* determinadas pelo inciso III do mesmo artigo, pois não cumprem a função destinada a essas áreas, em especial às verdes. E, sendo assim, (2) "não vão integrar o patrimônio municipal, mesmo depois de registrado o parcelamento. Continuam no domínio do parcelador, embora submetidas ao regime das servidões"

E ainda, cabe enfatizar que, como a Lei 6766/79 não envolve ou disciplina questões relativas a preservação ambiental, as áreas de preservação permanente não podem estar inseridas no contexto de áreas verdes estabelecidas por esta norma.

### **Áreas verdes e a lei de parcelamento do solo**

Em se tratando de direito urbanístico, o artigo 22 da Lei 6776/79 estabelece para o registro de loteamento a constituição e integração ao domínio público das vias de comunicação, praças e os espaços livres. Nestes últimos estão inseridas as áreas verdes.

As áreas verdes, como explicitado, passam a fazer parte do domínio público do município e em alguns deles as leis de parcelamento do solo determinam que nos projetos de loteamentos sejam destinados percentuais do imóvel ao cumprimento deste fim. Isso, porque (3)"as áreas verdes não têm função apenas recreativa, mas importam em equilíbrio do meio ambiente urbano, finalidade a que tanto se prestam as públicas como as privadas"

O artigo 4º da Lei suso mencionada explicita alguns critérios imprescindíveis à implantação de um loteamento urbano, como os que constam em seu inciso 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".

A redação deste inciso foi determinada pela Lei n.º 9785/99 e, diferente da que foi derogada, não exige o mínimo de 35% do total da gleba para a implantação de áreas públicas, incluídas aí, como dito, as áreas verdes.

### **Competência para delimitar a implantação de áreas verdes**

A competência dos municípios para proteção ambiental é reconhecida no artigo 23, III, IV, VI, VII da Constituição Federal, em comum com a União e os Estados, podendo legislar sobre o assunto, desde que estejam de acordo com o que preceitua legislação superior.

A Constituição Federal reconhece, também, aos municípios competência para promoverem o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano ( art. 30, VIII ). Outorga-lhes a competência para a política de desenvolvimento urbano e estabelecimento do plano diretor (art.182), observada a legislação e ação fiscalizadora federal e estadual.

A lei do parcelamento do solo, como observado anteriormente, já reconhecia a competência dos municípios para legislar sobre proteção ambiental. Ocorre que antes da derrogação do inciso I da referida norma, cuja redação passou a ser a determinada pela Lei 9785/99, havia a exigência de que uma percentagem mínima da gleba fosse destinada às áreas públicas.

Portanto, a partir da Lei 9785/99, ficou a julgamento dos municípios a definição dos usos permitidos e dos índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, tendo competência para determinar os requisitos mínimos exigidos para implantação de loteamento, dentre os quais está a delimitação do quanto que será destinado às áreas verdes, podendo o critério ser definido pelo plano diretor ou por legislação municipal.

Cabe salientar que o legislador municipal deve se ater à regra da proporcionalidade expressa no art. 4º, I da Lei 6766/79, que relaciona à área verde a ser implantada e o número de habitantes previstos da seguinte forma: "n" metros quadrados de área verde por "x" habitantes da área urbanizada.

Em Santa Catarina, aos municípios que não possuem legislação específica acerca da questão e que seus Planos Diretores nada informem, aconselha-se tomar como base, por analogia, o artigo 11 da Resolução Conjunta IBAMA/FATMA 001/95, que determina a fixação, em espaços urbanos onde haja ocorrência de mata atlântica, de 8 m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante. No caso específico, a existência ou não de mata atlântica torna-se sem efeito.

Os municípios, ao elaborarem legislação urbanística acerca desta questão, devem se ater aos limites previstos em normas hierarquicamente superiores, em especial a Magna Carta, que (4)"estabelece o dever do poder público de conservar o patrimônio público (art. 23, I) e de defender e preservar o meio ambiente (sem distinção de espécie: urbano ou natural), bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida", pois de acordo com art. 225, CF, "todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado". E para que fique assegurada esta manutenção do equilíbrio ecológico, há necessidade de se adequar os usos dos espaços destinados aos loteamentos de maneira proporcional entre a área a ser dividida e o número de habitantes, cumprindo as áreas verdes papel importante neste contexto.

Diante disso, a Lei municipal deve, ao estabelecer a percentagem mínima destinada às áreas verdes, basear-se no art. 11 da Resolução Conjunta n.º 01/95, pelo menos, para que se cumpra aquela finalidade de equilíbrio ambiental, delimitado, aqui, pelos órgãos: FATMA e IBAMA, sob pena de ferir preceito constitucional (art. 225) e possibilitar a impetração de ADIN (ação direta de inconstitucionalidade).

### **Considerações finais**

Tendo em vista a importância das áreas verdes para a constituição de um núcleo urbano condizente com as necessidades da população e a relativa discricionariedade com que os espaços são definidos para este fim, é indispensável a observância, por parte dos municípios,

das legislações ambientais que tratam sobre o assunto em pauta, para que sejam respeitados os limites e princípios das áreas que já estejam protegidas por legislação específica, como é o caso das áreas de preservação permanente.

Os Planos Diretores ou as leis de parcelamento do solo devem observar o que está estabelecido enquanto mínimo de proteção ambiental na determinação dos usos dos espaços, para que haja manutenção do equilíbrio, assegurando uma boa qualidade de vida à população urbana.

### **Notas**

1. Direito Urbanístico Brasileiro, Ed. Malheiros, 2ª edição, 1995, p. 247
2. O Município e o Parcelamento do Solo, Ed. Saraiva, 2º vol., 1988, p.40
3. Direito Urbanístico Brasileiro, Ed. malheiros, 2ª edição, p.247
4. Temas de Direito Urbanístico, 1999, p. 217

### Referências bibliográficas:

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. Temas de Direito Urbanístico. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 1999.

GASPARINI, Diógenes. O Município e o Parcelamento do Solo. 2. ed. , São Paulo: Saraiva, 1988.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. Direito Ambiental Brasileiro. 7. ed., São Paulo: Malheiros, 1998.

SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

SILVA, José Afonso da. Direito Ambiental Constitucional. 5. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989.

**Data de publicação:** 04/11/2004

**Fonte:** Alexandre Herculano Abreu e Rodrigo J. de Oliveira