PROJETO DE LEI Nº 24, DE 2019

Altera a legislação que dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Toledo.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º – Esta Lei altera a legislação que dispõe sobre o zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano no Município de Toledo.

Art. 2 º - A Tabela 14, Zona Especial - Alta Densidade - ZE, que integra a Lei nº 2.233, de 16 de setembro de 2016, passa a vigorar na forma do anexo que acompanha esta Lei.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES da Câmara Municipal de Toledo, Estado do Paraná, 20 de fevereiro de 2019.

AIRTON SAVELLO

TABELA 14

ZONA ESPECIAL – ALTA DENSIDADE – ZE
Parâmetros de Uso e Ocupação de Solo

USOS		OCUPAÇÃO							
	Discriminação	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITA-MENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABI-LIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS) Gabarito de altura -	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 - Saúde	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	Com abertura = 1,50m e sem abertura facultativo
	Uso Comunitário 2 - lazer e cultura	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Habitação Transitória 1 e 2	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	3	
	Habitação Coletiva	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	3	
	Comércio e Serviço Setorial	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço de Bairro	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço Vicinal	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço Específico	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	Facult.	
PERMISSÍVEIS (1)	Habitação Unifamiliar	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	3	idem aos usos permitidos
	Habitações Unifamiliares em Série	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	3	
	Habitação Uso Institucional	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	3	
	Uso Comunitário 1	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	idem aos usos permitidos
	Uso Comunitário 3 – lazer e comercio: shopping center	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 e 3 – Educação	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 de culto religioso	360	10	6(+2)	80	15	14(*)	Facult.	
	Uso Comunitário 2 - danceteria	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	
	Comércio e Serviço Geral	360	10	6(+2)	90	10	14(*)	Facult.	
	Uso Industrial 1	360	10	6(+2)	70	15	14(*)	Facult.	

Observações: Gabaritos com altura maior dependerão da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo.
(1) Usos que dependem da análise e aprovação da Comissão Municipal de Urbanismo – COMURB.
(*) Já incluída a aquisição de potencial construtivo.

0000202

CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

JUSTIFICATIVA

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES,

O artigo 22 da Lei n° 2.233/2016, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo, estabelece os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos, que serão os constantes das tabelas 1 a 14, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o inciso I do artigo 2° integrante desta Lei.

Dentre as exigências previstas no artigo 21, a Lei estabelece que o Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo e a divisão das áreas urbanas do Município, sejam em zonas de usos e ocupações distintas, segundo os critérios de usos predominantes, de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Seguindo as justificativas específicas na classificação e nos critérios expostos nas zonas urbanas denominadas artigo 22 do Capítulo V - Do zoneamento do uso e da ocupação do solo, mais especificamente no artigo 23, a Zona Central – ZC correspondente à zona com características de centralidade urbana, abrangendo o centro tradicional (Praça Willy Barth, área de maior concentração de comércio e agências bancárias), o centro administrativo (Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, Fórum, Ministério Público, Teatro e terminais Rodoviários, Intermunicipal e Urbano) e entorno e demais áreas e vias urbanas com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços.

Analisando o artigo 36, as Zonas Especiais - ZE estabelecem quais trechos compreendem as vias urbanas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e de ocupação do solo, condicionadas as suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanística já existentes, ou projetadas.

Verifica-se que essas mesmas Zonas Especiais contemplam as características da Zona Central, pois possuem seguimentos e características de centralidade urbana tanto no aspecto da municipalidade das ações, como hospital, terminal de transbordo, áreas de lazer e cultura, e a expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços, como lotéricas e bancos.

Propõe-se que ocupação e zoneamento do solo urbano, tanto da Zona Central como das Zonas Especiais, sejam as mesmas, pois os investimentos e o desenvolvimento dos bairros seguem o ritmo da área central da cidade.

No aguardo das futuras definições que os órgãos públicos deveriam fazer, ficam os empresários a mercê da vontade alheia, com seus imóveis sem o devido investimento para propiciar uma melhor qualidade e aproveitamento do espaço existente.

Ainda, na questão que sempre é debatida nos meios sociais e políticos, temos o fator mobilidade, e com as Zonas Especiais atingindo uma ocupação do solo em uma porcentagem maior, ocorrerá um melhor aproveitamento e um maior crescimento da mão de obra local, gerando mais e melhores condições de vida e geração de novas oportunidades para a sociedade local, diminuindo o fluxo de veículos e pessoas em uma única Zona Central.

As cidades que estão em contínuo crescimento tendem a ter uma elevação e distribuição da habitação mais ordenada, de forma que não haja uma formação aglomerada em um único espaço, devendo os fatores sociais, culturais, econômicos, desenvolvimento profissional do cidadão, mobilidade urbana entre outros aspectos, serem levados a análise constante de órgãos públicos, para que o desenvolvimento seja de forma contínua.

A ocupação do solo das zonas especiais está perdendo espaço, ocorrendo desvalorização e descontinuação, de forma que muitos empreendedores desafiam os investimentos nestas zonas especiais, no entanto, decorrido algum tempo, confrontam-se com as dificuldades que estas zonas possuem.

Ademais, os consumidores não encontram, ainda, a infraestrutura necessária para não haver necessidade de deslocamento para um único ponto de Zona Central dentro do Município.

Importante mencionar que foi enviado o Ofício nº 106/2017 solicitando análise e resposta ao Projeto de Lei proposto perante a Comissão Municipal de Urbanismo - COMURB, em reunião realizada no dia 4 de outubro de 2017, no entanto, até a presente data, não foi apresentada uma resposta específica.

Houve apenas resposta genérica ao referido Projeto de Lei nos seguintes termos:

> "À Câmara Municipal de Vereadores: A matéria citada trata da lei complementar ao Plano Diretor Municipal, o qual será revisado à partir de 2018, onde a solicitação será objeto de estudo e análise".

Diante da referida resposta, apresenta-se o presente Projeto de Lei visando corrigir desigualdade na classificação urbanística e de zoneamento na cidade de Toledo, com alteração da classificação especificada na Tabela 14 da Lei nº 2.233, de 16 de dezembro de 2016.

SALA DAS SESSÕES da Câmara Municipal de Toledo, Estado do Paraná, 20 de fevereiro de 2019

AIRTON SAVELLO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
ANTONIO ZÓIO
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
NESTA CIDADE