PROJETO DE LEI Nº /2022.

Altera Lei 3.746, de 09 de outubro 2015 visando a revisão das regras da lei de uso e ocupação do solo que trata sobre vagas de estacionamento.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ILHÉUS, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e sancionou a presente Lei:

Art. 1º. A proposta desta lei visa uma revisão das vagas de garagem nas regiões do Município de Ilhéus, na região do Centro Histórico de Ilhéus e regiões centrais, com oferta regular de transporte público e de maior adensamento populacional.

Art. 2º. O art. 36 da Lei 3.746, de 09 de outubro 2015, passará a ter a seguinte redação:

"Art. 36 - As edificações deverão dispor de áreas destinadas a estacionamento ou garagem de acordo com o uso do imóvel, localização e área construída, na forma que segue. "

I) Nas edificações RESIDENCIAL tipo R1, R2 e R3:

a) Para cada unidade de até 100,00 m² (cem metros quadrados): **1 (uma) vaga**;
b) Para unidades acima de 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída privativa - **2 (duas) vagas.**

II) Nas edificações COMERCIAIS E DE SERVIÇOS tipo C2 e C3:

a) Para cada 100,00m² (cem metros quadrados) ou fração de área computável: **1 (uma) vagas**.

III) Nas edificações tipo T1 e T2 (HOTÉIS, APART-HOTÉIS E SIMILARES):

a) Para cada 4 (quatro) apartamentos - **1 (uma) vaga**;
b) Para cada 20,00m² de área de sala destinada a convenções/reuniões - **mais 1 (uma) vaga**;

c) A cada 50 apartamentos - **mais 1 (uma) vaga destinada a ônibus**.

IV) Para atividades COMERCIAIS E DE SERVIÇOS destinado a salas comerciais em condomínios verticais:

a) Para cada sala comercial com até 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área privativa: 1(uma) vaga;
b) Para cada sala comercial com área privativa maior que 40,00m² (quarenta metros quadrados) e menor que 100,00m² (cem metros quadrados): 2 (duas) vagas;
c) · Para salas com área privativa maior que 100,00m²: 1 (uma) vaga para cada 50,00m² ou fração de área privativa.

V) SUPERMERCADOS E SIMILARES, CENTROS COMERCIAIS, SHOPPING CENTERS;

a) Para cada 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados) de área de venda ou de loja(s): **1(uma) vaga**;

VI) Para fins educacionais:

a) 1° e 2° grau - para cada 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída: **1(uma) vaga**;
b) 3° grau - Para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de área construída: **1(uma) vaga**.

Art. 3°. O art. 37 da Lei 3.746, de 09 de outubro 2015, também passa a vigorar com a seguinte alteração:

"Art. 37 - A critério exclusivo do setor de análise e aprovação, poderão ser dispensadas da exigências de vagas de estacionamento para as edificações residenciais R1, R2 e R3 e as comerciais classificadas como C1 e C2, localizadas nas ZEIS, bem como, para qualquer atividade inseridas dentro do perímetro do Centro Histórico de Ilhéus, definido na Lei nº 2.312, de 1º de Agosto de 1989 e ainda para os imóveis situados em logradouros que não permitem o acesso de veículos ou que, devido às características do trânsito do local, essa exigência não seja necessária ou não seja recomendável."

Art. 4º. Será acrescida à Lei nº 3.746, de 09 de outubro 2015, o art. 37-A, na forma que segue:

"Art. 37-A - Para as edificações multifamiliares tipo R1, R2 e R3 vertical, localizada nas zonas abaixo identificadas, com oferta regular de transporte público, que contemple unidades habitacionais com até 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área privativa será obrigatório ao menos 01(uma) vaga de garagem ou guarda de veículos, a cada 03 (três) unidades com a tipologia acima mencionada."

a) "Para a ZONA CENTRAL: ZC-16, ZC-20, ZC-22, ZC-23, ZC-24 e ZC-25;"

b) "Para a ZONA SUL: ZS-50, ZS-55 e ZS-56."

Art. 5º. Essa lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Ilhéus, 24 de Agosto de 2022.

Gabinete do Vereador Aldemir Santos Almeida,

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente, Nobres Pares,

Submetemos a presente proposição, com o objetivo de propor a modernização da lei de uso e ocupação do solo, a Lei nº 3.746, de 09 de outubro 2015, no que se refere ao número de vagas de garagem.

O objetivo é acompanhar uma tendência mundial, diante da diminuição dos tamanhos médios dos apartamentos lançados, cuja área média útil caiu para 50 m² e que pelo seu tamanho, não demanda números significativos de vagas de garagem, devendo para tanto estar localizado predominantemente na área central e/ou seu entorno, onde possui maior densidade populacional e com facilidade de acesso ao transporte público.

Nas grandes cidades do mundo, a alguns anos vem sendo introduzida essa tendência, com a intenção, inclusive, de reduzir o número de veículos de circulação, de forma a reduzir o caos do trânsito e redução do dióxido de carbono ou gás carbônico CO2 da atmosfera.

Atualmente os lançamentos de prédios sem vagas de garagem, somente é possível em áreas de ZEIS e em logradouros que não permitem o acesso de veículos ou que, devido às características do trânsito do local, essa exigência não seja necessária ou não seja recomendável, conforme já previa o art. 37, da Lei nº 3.746, de 09 de outubro 2015, de forma que, propomos a inclusão de área delimitada no Centro Histórico pela Lei nº 2.312, de 1º de Agosto de 1989, área esta protegida pela sua característica e importância histórica.

Outras áreas localizadas no entorno da região central e que tenham oferta regular de transporte público, também podem estar incluída nesta medida, de forma a estar sendo contempladas por estas mudanças cultural e comportamental nas formas de morar e circular, sem falar no próprio mal estar do congestionamento, desde que estejam inseridas no centro e entorno, em unidades de até 50,00m², desde que garanta ao menos 01(uma) vaga de garagem ou guarda de veículos, a cada 03 (três) unidades com a tipologia R1, R2 e R3 vertical.

Na certeza da aprovação deste, renovamos votos de elevado apreço e consideração.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Ilhéus, 24 de agosto de 2022.

Gabinete do Vereador Aldemir Santos Almeida.