EMENDA N° 3 , DE 2023 AO PROJETO DE LEI N° 165, DE 2022.

(Proponente: Vereador Policial Madril/PSC)

CÂMARA MUNICIPAL DE CASCAVEL
Recebido em 05/06/23
Protocolo

Emenda Modificativa

"Modifica a tabela 1 do ANEXO I, bem como a tabela 1 do ANEXO II, da Lei Municipal n° 6.696, de 2017, constante no Projeto de Lei n° 165, de 2022, que passa a vigorar conforme tabela anexa".

Modifica a redação do Art. 46, do Projeto de Lei n° 165, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 46 Altera a redação do art. 87, da Lei n° 6.697, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 87** Os Loteamentos de Recreio deverão ser atendidos pela seguinte infraestrutura mínima, salvo maiores exigências da Lei que criar a área de urbanização específica:

I - Abertura e pavimentação com asfalto, pavimentação intertravado com blocos de concreto ou pavimentação com paralelepípedo das vias públicas;

II - Sistema de distribuição de água potável;

III - Sistema de distribuição de energia elétrica

IV - Iluminação pública;

V - Solução para o esgotamento sanitário e tratamento de efluentes;

VI - Arborização Viária;

VII - Sinalização Viária;

VIII - Placas com denominação das vias."

Art. 47 Acrescenta o parágrafo único ao art. 24, da Lei n° 6696, de 2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 24.....

I - .....

.....

Parágrafo único. Às chácaras de recreio constituídas ao longo das estradas municipais não se aplica a regra de distância mínima de 50 metros, prevista no inciso IV.

Acrescenta o art. 48, ao Projeto de Lei n° 165, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 48 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial.

É a emenda. Sala das Sessões.
Cascavel, 05 de junho de 2023.

Policial Madril
Vereador/PSC

Justificativa

A presente Emenda visa alterar o Anexo I, da Tabela 1, modificando a área mínima, e consequentemente a QT mínima residencial da Macrozona de Urbanização Específica 4 - URBE4, que são áreas destinadas para o funcionamento das atividades residenciais e de lazer, constituída por áreas fora do perímetro urbano das sedes distritais para finalidades específicas de habitação e lazer.

Entende-se que a área proposta é extensa demais, o que gerará elevado custo nos terrenos instituídos na referida zona, reduzindo, significativamente, a possibilidade de aquisição pela população, uma vez que, como sabemos, os valores de imóveis são atingidos com a soma do valor por metro quadrado.

Salienta-se que a área prevista na tabela referida é a previsão mínima, não impedindo o futuro loteador de instituir terrenos maiores, trazendo assim possibilidade para as mais diversas classes sociais.

Também, há de se observar que a alteração proposta vai ao encontro ao princípio da função social da propriedade.

Ademais, e não menos importante, necessário ressaltar que a presente emenda mantém a qualidade do zoneamento, uma vez que a metragem proposta conserva a intenção de terrenos amplos.

Com relação à alteração proposta ao Anexo II, da Tabela 1, modificando a área mínima, e consequentemente a QT mínima residencial, da Zona SUOC2 e SUOC3 o fundamento acima exposto é acrescido da necessidade de viabilizar moradia aos munícipes de Cascavel.

Como sabemos, não há outro caminho para Cascavel senão o desenvolvimento. Cascavel conta com, aproximadamente, 2.100 (dois mil e cem) quilômetros de perímetro, enquanto Curitiba, por exemplo, possui 489 quilômetros, com 1.900.000,00 habitantes, enquanto Cascavel possui 350 mil.

Logo, o crescimento de Cascavel é pujante e iminente.

Temos produção agrícola abundante, grandes indústrias com amplo potencial de crescimento e comércios dos mais variados ramos.

Contudo, faltam trabalhadores para assumir as vagas de trabalho ofertadas, sendo necessário agirmos de forma global visando atrair pessoas para nossa Cidade, em pleno desenvolvimento.

Percebe-se, então, que um grande impeditivo para essa migração é a habitação, pois, hoje, pessoas mais pobres não conseguem comprar um terreno, em razão do elevado preço do metro quadrado.

Ademais, o elevado o preço dos terrenos, traz causa impacto direto no valor dos alugueis.

Sendo assim, além da extensão proposta, a diminuição do tamanho mínimo dos terrenos proporcionará preços menores, uma vez que, aumentando a oferta, teremos a diminuição do preço, o que vai de encontro com a finalidade primordial do Projeto de Lei n. 161, trazendo ao cidadão cascavelense, ou àquele que escolher aqui viver, possibilidade de comprar um terreno e construir uma moradia.

Ademais, e não menos importante, o artigo 34 do presente Projeto de Lei (165) autoriza terrenos em condomínios com 200m²: metragem ora proposta para as zonas supracitadas.

Diante disso, entende-se que, em vista da igualdade, também devem ter essa área mínima os terrenos que compõem loteamentos, não havendo coerência autorizar terrenos com 200 metros em condomínios e não autorizar em loteamentos.

Ora, se a intenção da extensão do perímetro urbano é trazer moradia com preço justo, bem como preparar o Município para o futuro, diante do previsível crescimento de Cascavel, se faz necessário autorizar terrenos de 200 metros na região especificada.

Também, a presente emenda visa a alteração do artigo art. 87, da Lei n. 6.697, de 2017, que acrescenta benfeitorias mínimas aos loteamentos de recreio, buscando trazer qualidade de vida ao Munícipe.

Por fim, acrescenta-se o parágrafo único ao artigo 24, da Lei 6.696, de 2017, a fim de deixar clara a intenção da lei, trazendo, de forma expressa, que chácaras de recreio não necessitam de uma distância de 50 metros das estradas municipais, sendo aplicada tal regra apenas às rodovias;

Sendo o que tínhamos para o presente, contamos com o apoio dos Nobres Pares desta Casa de Leis, para a aprovação da presente emenda.

LEI DE USO DO SOLO Nº 6.696/2017 Anexo I - Município de Cascavel TABELA 1 Parâmetros de Ocupação dos Lotes

Macrozona/ Zona	Sub-Zona	CA. Min.	CA. Bas.	CA. Máx.	TO. Máx (%)	TP. Min. (%)	H. Máx. (m)	Recuo Fron. Min. (m)	Recuo Lat/Fun Min (h/x)	Testada Mínima (m)	Área Mínima (m²)	QT Mín/resid (m²)
							(*1)	(*2)			(*3)	
ZPR	-	-	-	-	-	-	-	-	-		>20.000	-
ZPRIT		-	-	-	-	-	-	-	-		>20.000	-
ZFAR	SP	-	-	-	-	-	-	-	-		>20.000	-
	SUOC	-	-	-	-	-	-	-	-		>20.000	-
ZT		-	-	-	-	-	-	-	-		>20.000	-
URBE1		-	1 (*4)	1 (*4)	60	40	-	5	3	30	1.000	1.000
URBE2		-	1	1	60	40	-	5	3	30	3.000	-
URBE3		-	2	2	60	40	-	5	h/6 (*5)	20	1.000	-
URBE4		-	0,3	0,3	30	70	-	5	h/1	20	1.000	1.000
ZEIP-SA	AR1- Rural	-	-	-	-	-	-	-	-	-	>20.000	-
	AR2- Rural	-	-	-	-	-	-	5 (*6)	-	-	>20.000	-
	ADT- Rural	-	-	-	-	-	-	-	-	-	>20.000	-
	HAG-Rural	-	1	-	80	10	(*1)	-	-	7	150	-
ZEIP	SATSAN	Conforme regulamento para a Zona.										
ZEIP	SETE	Conforme regulamento para a Zona.										
ZEIA	SPAC	Conforme regulamento para a Zona										
ZEIA	SPMOL	Conforme regulamento para a Zona										

Observações:

(*1) Respeitado o disposto no **Artigo 36, Parágrafo Único** desta lei.

(*2) Nos imóveis lindeiros à rodovia será medido a partir do limite regulamentar da via marginal. Nos imóveis lindeiros à Estrada Municipal Principal – EMP – será medido a partir do limite regulamentar da faixa de domínio da via. Em todos os casos atender o limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.

(*3) Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.

(*4) Tratando-se de uso exclusivamente residencial no lote em URBE 1, os parâmetros de ocupação dos lotes serão os mesmos de URBE4.

(*5) Respeitado o mínimo de 1,5 metros.

(*6) Exigido apenas para os imóveis lindeiros à rodovia.

Zona	Sub-Zona	C.A. Mínimo	C.A. Básico	C.A. Máximo	T.O. Máximo (%)	T.P. Mínimo (%)	Altura H máx (m)	Recuo Frontal mínimo (%)	Recuo Lateral e fundos mínimo (h/x)	Lote Testada Mínima (m)	Lote Área Mínima (m²)	Quota mín/resid (*20) (m²)
		*(*1)*		*(*2)*			*(*3)*	*(*4)*	*(*5)*		*(*6)*	*(*7)*
ZEA1	Centro 1	0,3	**7** (*8)	**13** (*23)	80 (*9) (*22)	10 (*10)	-	(*21)	h/20	12 (*19)	360	(*18)
	Centro 2	0,3	5	7 (*23)	70 (*11) (*22)	20 (*10)	-	(*21)	h/20	12 (*19)	360	(*18)
ZEA 2		0,1	3	5	60	30	-	3 (*20)	h/20	12 (*19)	360	(*18)
ZEA 3		0,1	2	2	60	30	-	3 (*20)	h/20	12 (*19)	300	(*18)
ZEA 4		0,1	3 (*8)	5	70 (*11)	20 (*10)	-	(*21)	h/20	15	600	(*18)
ZEA 5		**0,1**	**3 (*8)**	**5**	**70 (*11)**	**20 (*10)**	**-**	**(*21)**	**h/20**	**15**	**300**	**(*18)**
ZE		0,1	1,5	1,5	60	30	-	3 (*20)	h/20	**7 (*24)**	**150** (*12)	**(*25)**
ZICIS		0,1	2	3	60	30	-	5 (*13) (*20)	h/12	20	600	800
ZFAU	SP	0	0	0	0	95 (*14)	-	-	-	-	-	-
	SUOC1	0	1	1	50	40	-	3 (*13) (*20)	h/12	15	600	300
	SUOC2	0	3	3	50 (*15)	40 (*10)	-	3 (*13) (*20)	h/12	12	200	125
	SUOC3	0	1	1	50	40	-	3 (*13) (*20)	h/12	12	200	125
	SUPP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEIP-SA	AR2-Urbana	0	1	1	60	30	(*16)	3 (*20)	h/12	20	800	-
	ADT-Urbana	0	1	1	60	30	(*16)	3 (*13) (*20)	h/12	15	600	(*17)

Observações:

(*1) Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao **Artigo 12** do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.

(*2) O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.

(*3) Respeitado o disposto no **Artigo 36, Parágrafo Único** desta lei.

(*4) Poderá ser exigido Recuo Frontal Mínimo diferenciado quando necessário para ajustar as dimensões das vias marginais, arteriais e coletoras em conformidade com o Plano Municipal Viário e de Transportes. Em todos os casos atender limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.

Observações - continuação:

(*5) Independentemente da existência de aberturas para iluminação e ventilação nas paredes externas da edificação, é obrigatório o recuo lateral estabelecido, o qual respeitará o limite mínimo de 1,5 metros e não será exigido até a altura de 7,5 metros contados a partir do nível do terreno circundante, ressalvadas as disposições do Código de Obras do Município.

(*6) Havendo ponto de estrangulamento no lote, deverá permitir passagem com largura mínima igual ou superior a 2/3 da Testada Mínima.

(*7) A fração obtida no cálculo do número de economias em função da Quota Mínima será arredondada para maior quando o resultado for igual ou superior a 0,6.

(*8) Na ZEA1-Centro 1 o Coeficiente de Aproveitamento Básico será acrescido de 0,5 sem cobrança de outorga para os lotes cuja ocupação for mista contendo, uso comercial ou de serviços, e uso residencial.

(*9) A Taxa de Ocupação poderá chegar a **90 %** considerada a observação ***(*10).*** Exceto nas áreas dentro da Bacia do Rio Cascavel.

(*10) Serão admitidas soluções alternativas para garantir a Taxa de Permeabilidade Mínima exigida até a metade da área prevista, devendo, neste caso, a outra metade constituir área permeável de terreno, salvo na ZEA 1 – Centro 1 onde poderá a totalidade da área permeável ser em soluções alternativas.

(*11) A Taxa de Ocupação poderá chegar a 80% considerada a observação ***(*10).*** Exceto nas áreas dentro da Bacia do Rio Cascavel.

(*12) Na Zona de Estruturação - ZE confrontante com a Zona de Especial Interesse Público do Aeroporto – ZEIP-SA, para essa zona o lote mínimo será de 360m².

(*13) Nos imóveis lindeiros à rodovia, Recuo Frontal Mínimo igual a 5,0 metros, e será medido a partir do limite regulamentar da faixa de domínio. Em todos os casos atender o limite de áreas não edificáveis definidos na lei de Parcelamento do Solo.

(*14) Em conformidade com a legislação ambiental.

(*15) A Taxa de Ocupação poderá chegar a 70% considerada a observação ***(*10)***

(*16) Deverá ter autorização do COMAR.

(*17) Na ZEIP-SA-ADT fica estabelecida a utilização máxima de duas economias por lote, independentemente da área construída.

(*18) Nas edificações residenciais em série, a Quota Mínima de terreno será de 125 m² por unidade.

(*19) Para lotes de esquina a Testada Mínima será de 15 metros.

(*20) Além do recuo mínimo exigido em cada zona, a edificação deverá respeitar recuo mínimo de h/6 medido desde o centro da calha da rua, sendo permitido escalonamento dos volumes.

(*21) A partir de 30 metros de altura, as edificações deverão respeitar recuo frontal mínimo de 3 metros.

(*22) Nas áreas de ZEA 1, quando na Bacia do Rio Cascavel, deverão utilizar mecanismos para retenção hídrica na metade da área da taxa de ocupação utilizada, com objetivo de recarga no lençol freático.

(*23) Para ZEA 1 na Bacia de Abastecimento, manter o Coeficiente de Aproveitamento Básico 3 e possibilidade de atingir **13** com Outorga Onerosa.

(*24) **Para lotes de esquina localizados em ZE, a Testada Mínima será de 10 metros.**

(*25) **Para os loteamentos aprovados a partir da vigência desta lei, quando o terreno for localizado em ZE, e sua área for menor que 300m², somente poderá ter uma unidade residencial. Para lotes a partir de 300m², a quota deverá ser de 125m²**