



**MENSAGEM DE LEI Nº 039/2023**

Rio Branco do Sul/PR, 20 de November de 2023.

**Excelentíssimo Senhor Presidente**

**Joel Coutinho**

Rua Domingos Alessandro Nodari,

83.540-000/Rio Branco do Sul-PR

**Senhor Presidente,**

**Senhores Vereadores,**

Encaminhamos, a essa Colenda Casa de Leis, para apreciação dos nobres Edis, o projeto de Lei, que cria nova Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), na localidade CAIC (“ZEIS-CAIC”) neste Município de Rio Branco do Sul, conforme orientações técnicas presentes no Caderno de Justificativas Técnicas (Anexo I), com o objetivo de assegurar espaço para construção de um conjunto habitacional de interesse social em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR).

Os ajustes propostos obedecem aos preceitos do ordenamento territorial de Rio Branco do Sul, apresentados no artigo 49, § 3º, da Lei do Plano Diretor (Lei Municipal nº 987/2012), que, além da ZEIS instituída pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 989/2012), prevê que novas ZEIS poderão ser criadas a qualquer momento, na medida em que forem identificadas novas demandas de regularização fundiária e necessidade de criação de novos parcelamentos do solo de interesse social.

Ao ter como objetivo a instalação de habitações de interesse social, busca contribuir para a solução do alto déficit habitacional deste Município de Rio Branco do Sul/PR e mantém os princípios fundamentais da política de desenvolvimento municipal: a função social da cidade e da propriedade; a justiça social e a redução das desigualdades sociais; a preservação e recuperação do ambiente natural e construído; a



gestão democrática, participativa e descentralizada; o fortalecimento da regulação pública e o controle sobre o uso e a ocupação do espaço da cidade preconizados no Plano Diretor Municipal.

Pelo exposto, Nobres Legisladores e, na certeza de haver cumprido a estrita observância das disposições legais inerentes à matéria, submetemos o presente projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, **requerendo tramitação em regime de urgência, conforme faculta o artigo 56 da Lei Orgânica Municipal.**

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de consideração e respeito.

**KARIME FAYAD**

Prefeita Municipal



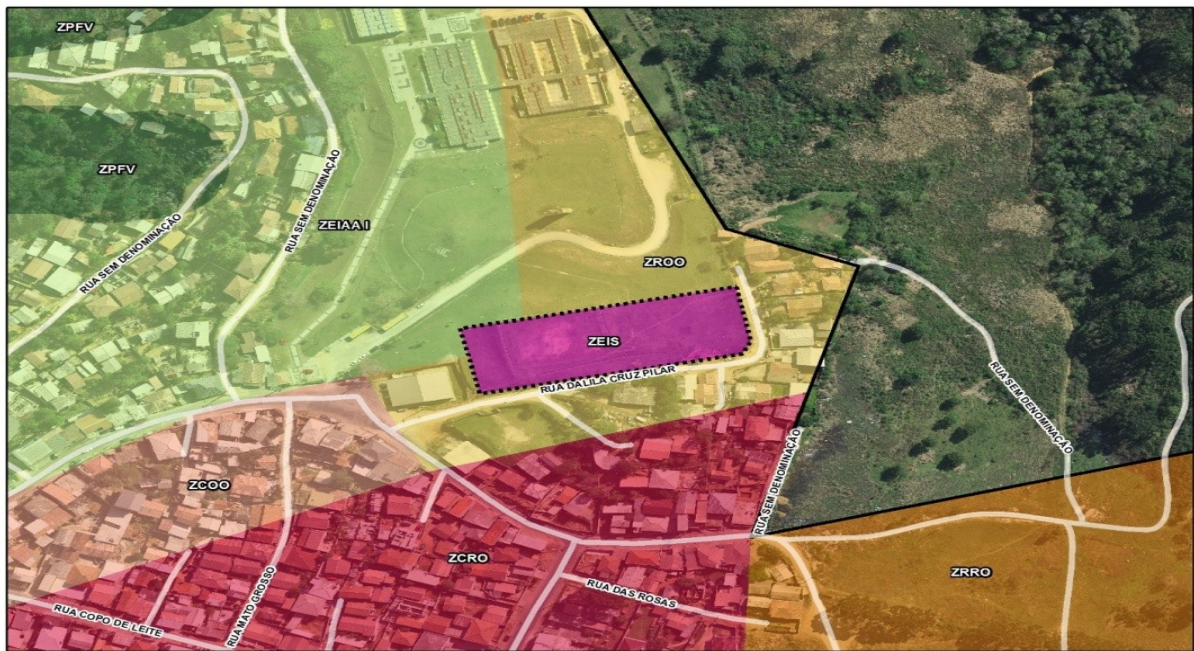
## PROJETO DE LEI Nº.051/2023

“Dispõe sobre a criação de nova Zona Especial de Interesse Social do CAIC (ZEIS-CAIC), altera as Leis Municipais nº 989/2012, 990/2012, 991/2012 e 1.142/2017, e dá outras providências.”

A Câmara Municipal de RIO BRANCO DO SUL, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte lei:

**Art.1º. Cria-se** nova Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) na localidade CAIC deste Município – denominada simplesmente “*Zona Especial de Interesse Social do CAIC*” (“ZEIS-CAIC”), demarca conforme o art. 2º desta Lei e à luz dos princípios da legislação pátria, com o objetivo de viabilizar a implementação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social, destinados exclusivamente a famílias de baixa renda.

**Art.2º. Adiciona-se** a demarcação da ZEIS-CAIC ao Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede presente no **Anexo 04 da Lei Municipal nº 989/2012**, da seguinte forma:



**Art.3º. Altera-se** o artigo 26 da Lei Municipal nº 989/2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 26. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde às áreas urbanas reservadas para implementação de empreendimentos habitacionais destinados exclusivamente a famílias de baixa renda. O lote mínimo para essa zona é de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) com altura máxima de 2 (dois) pavimentos, sendo térreo mais 01 (um) andar.”.*

**Art.4º. Altera-se** o Quadro II do Anexo 05 da Lei Municipal nº 989/2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**Anexo 05: Quadros II de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano – Sede**

Zona	Coefic. de aproveitamento básico	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Altura máxima (pav.)	Lote mínimo / testada mínima (m <sup>2</sup> /m)	Recuos (m) <sup>(1) (2)</sup>		
						Frente	Lateral	Fundos
Zona Especial de Interesse Social – ZEIS <sup>(6) (7)</sup>	1,1	55	30	2	<b>180/8</b>	3	1,5 <sup>(3)</sup>	1,5

<sup>(1)</sup> Atendidas às exigências mínimas de iluminação e ventilação.

<sup>(3)</sup> Os lotes de esquina, para efeitos desta proposta, possuem somente frente e laterais, não possuindo fundos.

<sup>(3)</sup> Para efeito de maior segurança estrutural, as construções deverão prever afastamentos laterais.

<sup>(6)</sup> Fica prevista para esta zona a utilização do instrumento urbanístico Direito de Preempção, devendo, pois, ser revistos os parâmetros.

<sup>(7)</sup> Para abertura de novos parcelamentos incidirá o lote mínimo de **180 m<sup>2</sup>**, já para regularização dos lotes existentes serão tolerados lotes de 125 m<sup>2</sup>.



**Art.5º. Altera-se** o § 1º do artigo 55 da Lei Municipal nº 990/2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 55. (...) § 1º. O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de 180 m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) conforme a localização da área delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, e em casos de regularização dos parcelamentos e ocupações existentes, serão tolerados lotes de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).”*

**Art.6º. Adiciona-se** o inciso XII ao artigo 55 da Lei Municipal nº 990/2012, com a seguinte redação:

*“Art. 55. (...) XII – Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), quando de interesse do Poder Público Municipal, poderão ser aprovados parcelamentos com demarcações abaixo do percentual mínimo de áreas verdes públicas, de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e de áreas destinadas ao sistema viário, desde que devidamente justificados.”*

**Art.7º. Alteram-se** os incisos do artigo 113 da Lei Municipal nº 990/2012, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 133. (...)*

*I – pista de rolamento mínima de 2,7m (dois metros e setenta centímetros), podendo chegar ao mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública;*

*II - passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo chegar ao mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública.”*

**Parágrafo Único. Revoga-se** o Inciso III do artigo 113 da Lei Municipal nº 990/2012.

**Art.8º. Altera-se** o *caput* do artigo 117 da Lei Municipal nº 990/2012, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 117. Nesses loteamentos, os lotes terão área mínima de 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 8m (oito metros).”*

**Parágrafo Único. Revoga-se** o Parágrafo Único do artigo 117 da Lei Municipal nº 990/2012.



**Art.9º. Altera-se** o Quadro I do **Anexo 02 da Lei Municipal nº 991/2012**, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**Quadro I – Características geométrica da sede urbana (dimensões mínimas)**

Categorias das vias <sup>(1)</sup>	Seção normal da via (m)	Pista de rolamento (m)	Faixa de estacionamento (m)	Passeios (m)	Canteiro central	Inclinação mínima (%) <sup>(2)</sup>	Rampa máxima (%) <sup>(3)</sup>
(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
<b>Demais vias locais</b>	-	<b>2,7</b> <sup>(8)</sup>	-	<b>1,50</b> <sup>(9)</sup>	-	0,5	-

<sup>(8)</sup> A dimensão da pista de rolamento poderá chegar ao mínimo de 2,50 m, mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública.

<sup>(9)</sup> A dimensão dos passeios poderá chegar ao mínimo de 1,20 m, mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública.

**Art.10º. Altera-se** o Parágrafo Único do artigo 7º da Lei Municipal nº 1.142/2017, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 7º. (...) Parágrafo Único. A extensão das vias sem saída será de no máximo 100 (cem) metros.”.*

**Art.11º Adiciona-se** o § 8º ao artigo 18 da Lei Municipal nº 1.142/2017, com a seguinte redação:

*“Art. 18. (...) § 8º. Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), quando de interesse do Poder Público Municipal, poderá ser aprovado e implementado projeto de expansão do sistema viário com características diferentes daquelas previstas na presente Lei, desde que devidamente justificado.”.*

**Art.12ª.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**KARIME FAYAD**  
Prefeita Municipal



**RIO BRANCO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

**CADERNO DE JUSTIFICATIVAS TÉCNICAS PARA A CRIAÇÃO DE NOVA ZONA  
ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL DO CAIC (ZEIS-CAIC) NO MUNICÍPIO DE RIO  
BRANCO DO SUL PARA IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMA HABITACIONAL**

**ALTERAÇÃO DAS LEIS MUNICIPAIS Nº 989/2012, 990/2012, 991/2012 E 1.142/2017**

Rio Branco do Sul

Novembro de 2023

---

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Rua Horacy Santos, 222 - Centro - Rio Branco do Sul - PARANÁ - CEP 83.540-000

Fone: 41 3973-8056



**RIO BRANCO DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL**

**Karime Fayad**  
**Prefeita Municipal**

**Ailton Nodari**  
**Vice-Prefeito Municipal**

**Equipe Técnica da Prefeitura Municipal de Rio Branco do Sul**

**Stefania Poeta Pontes**  
Socióloga  
Secretária de Assistência Social e Habitação

**Lucas Roni de Lacerda**  
Arquiteta Urbanista Ma. CAU A73477-2  
Secretário de Desenvolvimento Urbano

**Elisa Detzel Bernert**  
Arquiteta Urbanista Esp. CAU 132697-0  
Diretora do Departamento Gestão Urbana

**Débora Luiza Schumacher Furlan**  
Arquiteta Urbanista Ma. CAU A118843-7  
Diretora do Departamento de Regularização Fundiária

**Renata Karolina Alcântara**  
Arquiteta Urbanista CAU A279302-4  
Diretora do Departamento de Habitação



## SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO	4
2.	PROPOSTA E JUSTIFICATIVA PARA O AJUSTE NA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL (LEI MUNICIPAL Nº 989/2012)	<u>65</u>
2.1	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	9
<del>2.2</del>	<del>ALTERAÇÕES NA LEI MUNICIPAL Nº 989/2012 – DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E MUNICIPAL</del>	<del>12</del>
<del>2.2</del>	<del>ALTERAÇÕES NA LEI MUNICIPAL Nº 989/2012 – DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E MUNICIPAL</del>	<del>11</del>
<del>2.3</del>	<del>ALTERAÇÕES NA LEI MUNICIPAL Nº 990/2012 – DE PARCELAMENTO DO SOLO</del>	<del>142</del>
<del>2.3</del>	<del>ALTERAÇÕES NA LEI Nº 991/2012 – DE MOBILIDADE MUNICIPAL E URBANA</del>	<del>154</del>
<del>2.5</del>	<del>ALTERAÇÕES NA LEI Nº 1.142/2017 – PLANO DE CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA VIÁRIA</del>	<del>15</del>
3.	CONCLUSÃO	<u>17</u>



## 1. APRESENTAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Rio Branco do Sul, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEMDU) e Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação (SMASH), apresenta proposta de implantação de uma nova **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)** na localidade CAIC (“ZEIS-CAIC”), com o objetivo de assegurar espaço para construção de um conjunto habitacional de interesse social em parceria com a Companhia de Habitação do Paraná (COHAPAR), visando o atendimento à demanda de produção habitacional do município.

Rio Branco do Sul possui 26 famílias em Aluguel Social, das quais 21 foram removidas de suas moradias devido a riscos ambientais. Dessas, 10 são novas famílias que **ingressaram no Aluguel Social após as chuvas intensas ocorridas no mês de outubro e novembro de 2023, momento em que o município decretou Situação de Emergência (Decreto ~~XXX~~Municipal nº 6.948/2023). O Aluguel Social (Lei Municipal nº 1.250/2021 e Decreto Municipal nº 5871/2021~~XXXX~~)** é um benefício temporário e transitório, previsto a duração de seis meses, prorrogável por mais seis meses. Visto que 26 famílias encontram-se em solução temporária de moradia e que esse número aumentou consideravelmente em um único evento, é necessário efetivar uma solução definitiva e segura para as famílias.

Os ajustes propostos obedecem aos preceitos do ordenamento territorial de Rio Branco do Sul apresentados na Lei do Plano Diretor (art. 49, § 3º, da Lei Municipal nº 987/2012), que, além da ZEIS instituída pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 989/2012), prevê que novas ZEIS poderão ser criadas a qualquer momento, “na medida em que forem identificadas novas demandas de regularização fundiária e necessidades de novos parcelamentos de interesse social”.

Ao ter como objetivo a instalação de habitações de interesse social, busca contribuir para a solução do alto déficit habitacional de Rio Branco do Sul e mantém os princípios fundamentais da política de desenvolvimento do município: a função social da cidade e da propriedade; a justiça social e a redução das desigualdades sociais; a preservação e recuperação do ambiente natural e construído; a gestão democrática, participativa e descentralizada; o fortalecimento da regulação pública e o controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade, preconizado no Plano Diretor Municipal.



## **RIO BRANCO DO SUL**

### **PREFEITURA MUNICIPAL**

Neste caderno são apresentadas as justificativas e os objetivos dos ajustes propostos, enquanto as propostas de ajustes propriamente ditas encontram-se nas minutas de lei que acompanham este caderno. Ambos serão objeto de apreciação pública e apresentados na Câmara Municipal de Vereadores.



## 2. PROPOSTA E JUSTIFICATIVA PARA O AJUSTE NA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL (LEI MUNICIPAL Nº 989/2012)

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde às áreas urbanas reservadas para a implementação de empreendimentos habitacionais destinados exclusivamente a famílias de baixa renda. É uma categoria de zoneamento prevista pela legislação pátria (Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001) que permite o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio e diferenciado para determinadas áreas da cidade, com regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

A legislação local (art. 49 da Lei Municipal nº 987/2012) prevê a possibilidade de o Poder Executivo municipal demarcar ZEIS considerando a demanda habitacional prioritária para permitir a promoção de parcerias e incentivos para a construção de habitações de interesse social (HIS).

As ZEIS estão definidas no Plano Diretor de Rio Branco do Sul (Lei Municipal nº 987/2012), que prevê que além da ZEIS instituída pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 989/2012), novas ZEIS poderão ser criadas a qualquer momento, na medida em que forem identificadas necessidades de novos parcelamentos de interesse social, como se vê:

**Art. 49 Fica criada a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), compreendida pela área delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo com o fim específico de formar reservas de lotes destinados à habitação de interesse social, sem prejuízo de criação de ZEIS a qualquer momento conforme prevê a lei. (...)**

**§ 3º O Município de Rio Branco do Sul poderá instituir outras Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), na medida em que forem identificadas novas demandas de regularização fundiária e necessidades de novos parcelamentos de interesse social.**

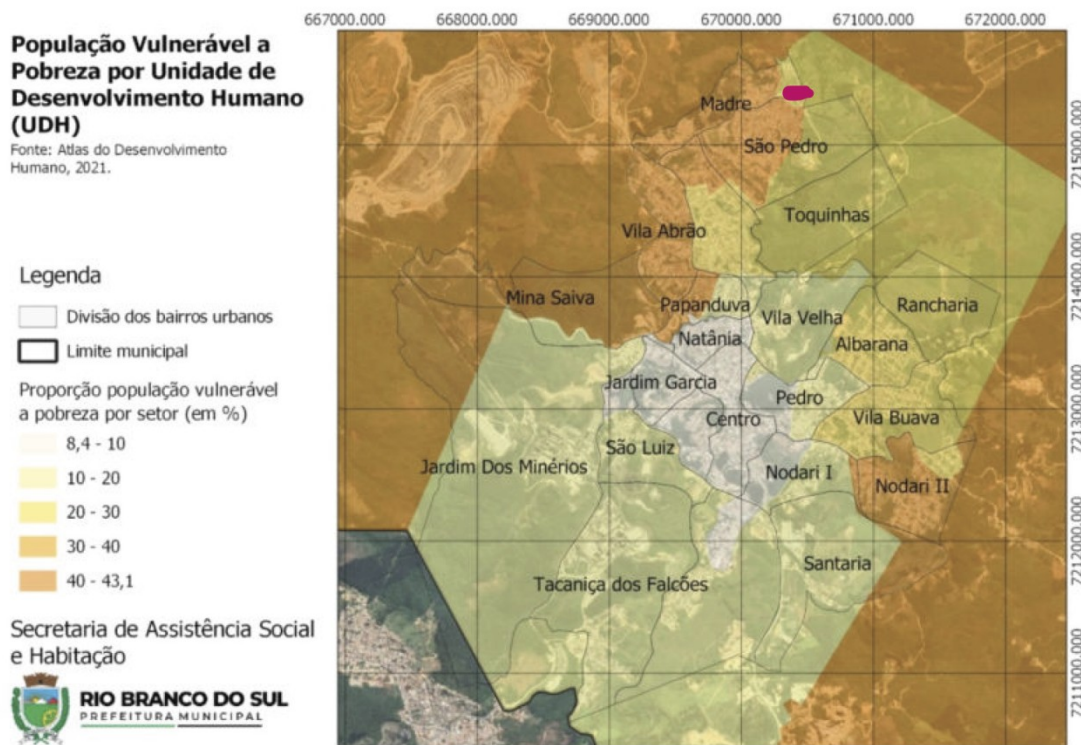
A criação da ZEIS-CAIC é necessária para receber programa habitacional específico. O município submeteu dois terrenos públicos com as características necessárias para provisão habitacional para análise técnica da Companhia de Habitação do Paraná



(COHAPAR), visando o trabalho conjunto com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, com o objetivo de atender as famílias em Aluguel Social e outras tantas que podem vir a ingressar no benefício, principalmente por decorrência dos desastres ambientais.

A Figura 1 a seguir mostra a área (marcada na cor magenta) em relação às regiões de concentração de população vulnerável à pobreza, que orientam a atuação do Departamento de Habitação (DEHAB) e a Figura 2 mostra a área em relação à sua localização.

**Figura 1: Localização da área proposta para a ZEIS-CAIC (em magenta) em relação às regiões que concentram população vulnerável à pobreza na Sede urbana**



Fonte: Adaptado de DEHAB-PMRBS (2021); Atlas do Desenvolvimento Humano (IBGE - 2021).

**Figura 2: Situação do terreno proposto para a ZEIS-CAIC em relação à infraestrutura e aos serviços urbanos**



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEMDU), PMRBS (2023).

O atual Plano Diretor, em seu O art. 49, inciso III, do prevê que as ZEIS sejam destinadas a “loteamentos de interesse social que atendam a padrões de qualidade de vida e ao equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica”. Atendendo a esta previsão, a região onde a área se insere está servida da seguinte infraestrutura urbana mínima:

- coleta de resíduos sólidos;
- iluminação pública;
- rede de abastecimento público de água;
- previsão de pavimentação e drenagem no acesso principal (Rua Dalila Cruz Pilar);
- atendimento pela linha de ônibus municipal CirculaRBS, e pelas linhas metropolitanas que fazem ligação com os municípios Itaperuçu, Almirante Tamandaré e Curitiba: Rio Branco-Praça 19; Itaperuçu-Rio Branco; Tamandaré-Rio Branco;
- localização ao lado da Unidade Básica de Saúde Vila São Pedro;



- próximo ao Centro de Atenção Integral à Criança (CAIC) Rio Branco do Sul, que abriga o Colégio Estadual Zacarias Cardoso de Cristo e à Escola Municipal e Centro Municipal de Ensino Infantil (CMEI) Maria da Luz Christo (menos de 100m); e
- proximidade a equipamento público de esporte e lazer – complexo do Estádio Tio Lili (aproximadamente 600 m).

A localização próxima a equipamentos públicos, em solo urbanizado, cumpre um princípio do ordenamento territorial de Rio Branco do Sul preconizado no Plano Diretor, de promover melhor aproveitamento de terreno urbano em área consolidada, próxima a oferta de empregos e serviços. A área está localizada integralmente em zona urbana e não possui áreas de risco mapeadas pela CPRM-SGB (Serviço Geológico Brasileiro) ou pelo Município.

Além disso, o terreno, localizado em uma região prioritária de atuação do Departamento de Habitação (DEHAB) da Prefeitura, é de propriedade do Município. Também, a execução de programa de provisão habitacional em terreno público do município atende à exigência da COHAPAR, condicionante para a parceria.

## 2.1 PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme a redação vigente da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 989/2012), o **lote mínimo previsto para a ZEIS é de 200,00 m²**.

Em 2022, por meio do Decreto Estadual nº 10.499/2022<sup>1</sup>, o Governo Estadual alterou os parâmetros de área mínima permitida para lotes destinados à implantação de empreendimentos de habitação de interesse social na área metropolitana de Curitiba, cuja regulamentação cabe à Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná (AMEP), ente vinculado à Secretaria Estadual das Cidades do Paraná (SECID). Segundo o Decreto em comento, a área mínima dos lotes a serem criados passou a ser de **180,00 m²**, com **uma unidade habitacional por lote**. Propõe-se, portanto que a ZEIS-CAIC a ser criada incorpore esta recomendação, reduzindo o tamanho de lote mínimo previsto na legislação

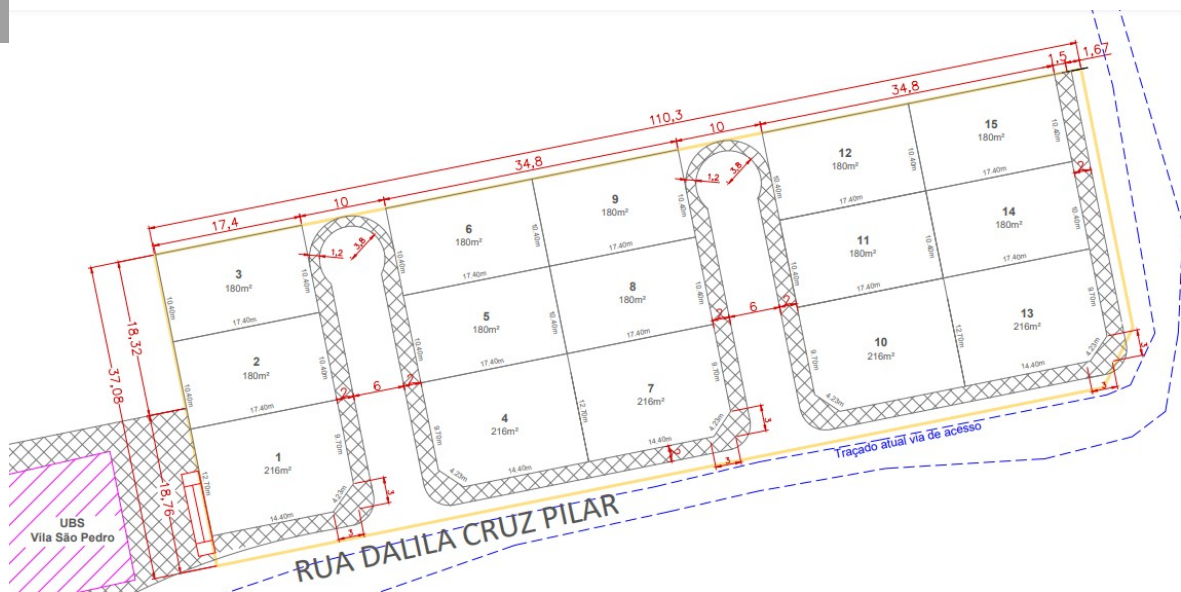
<sup>1</sup>O Decreto Estadual nº 10.499/2022 regulamenta o uso e ocupação do solo em áreas de manancial de abastecimento público (atuais ou futuros), incluindo Rio Branco do Sul.



municipal vigente. Essa alteração viabiliza a previsão de **15 lotes para Habitação de Interesse Social (HIS)**, conforme demonstrado no estudo de viabilidade de parcelamento idealizado pelo DEHAB (Figura 3).

Por meio dessa proposta, a ZEIS-CAIC tem previsão de atender a 15 famílias, o que não extrapola a Capacidade de Suporte do Território definida pelo inciso VI do art. 17 do Decreto Estadual nº 10.499/2022 como critério para a demarcação de novas ZEIS.

**Figura 3: Estudo de viabilidade de parcelamento na ZEIS-CAIC**



Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação (SMASH), PMRBS (2023).

Segundo estudo, o atendimento à população de baixa renda pode ser realizado na área seguindo os parâmetros demandados pela COHAPAR, conforme segue:

- Lotes com área mínima de 180,00 m<sup>2</sup>;
- Vias com largura de 10m (2 pistas com 3m de faixa e 2 calçadas com 2m de largura),

Para viabilização desta proposta, é necessário o ajuste dos seguintes pontos de legislação:

- **Alteração da área mínima do lote em ZEIS no artigo 26, alteração de parâmetros no anexo 05 da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal (Lei Municipal nº 989/2012) e inclusão da ZEIS-CAIC no anexo 04;**
- **Alteração dos artigos 55 (§ 1º); 113 e 117 na lei de Parcelamento do Solo;**



- Alteração da largura mínima de eventuais vias locais a serem implantadas, no Anexo 02 da Lei de Mobilidade Municipal e Urbana (Lei Municipal nº 991/2012);
- Alteração dos artigos 7º e 18 da Lei Municipal 1.142/2014 (Plano de Circulação e Segurança Viária).

## 2.2 ALTERAÇÕES NA LEI MUNICIPAL Nº 989/2012 – DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E MUNICIPAL

O art. 26, que determina parâmetros mínimos para as ZEIS, passará a vigorar da seguinte forma:

Art. 26. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde às áreas urbanas reservadas para implementação de empreendimentos habitacionais destinados exclusivamente a famílias de baixa renda. O lote mínimo para essa zona é de **180 m<sup>2</sup>** com altura máxima de **2 pavimentos** (térreo mais 1 andar).

De modo similar, a definição da ZEIS-CAIC demanda ajustes no **Anexo 05** da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, contemplando a alteração dos parâmetros previstos no Quadro II de parâmetros de ocupação do solo urbano da sede. O Quadro II do Anexo 05 da Lei passa a vigorar da seguinte forma:

### Anexo 05: Quadros II de Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano – Sede

Zona	Coefic. de aproveitamento básico	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Altura máxima (pav.)	Lote mínimo / testada mínima (m <sup>2</sup> /m)	Recuos (m) <sup>(1) (2)</sup>		
						Frente	Lateral	Fundos
Zona Especial de Interesse Social – ZEIS <sup>(6) (7)</sup>	2,2 <b>1,1</b>	55	30	04 <b>02</b>	200/10 <b>180/8</b>	05 <b>03</b>	1,5 <sup>(3)</sup>	- <b>1,5</b>

<sup>(1)</sup> Atendidas às exigências mínimas de iluminação e ventilação.

<sup>(2)</sup> Os lotes de esquina, para efeitos desta proposta, possuem somente frente e laterais, não possuindo fundos.

<sup>(3)</sup> Para efeito de maior segurança estrutural, as construções deverão prever afastamentos laterais.

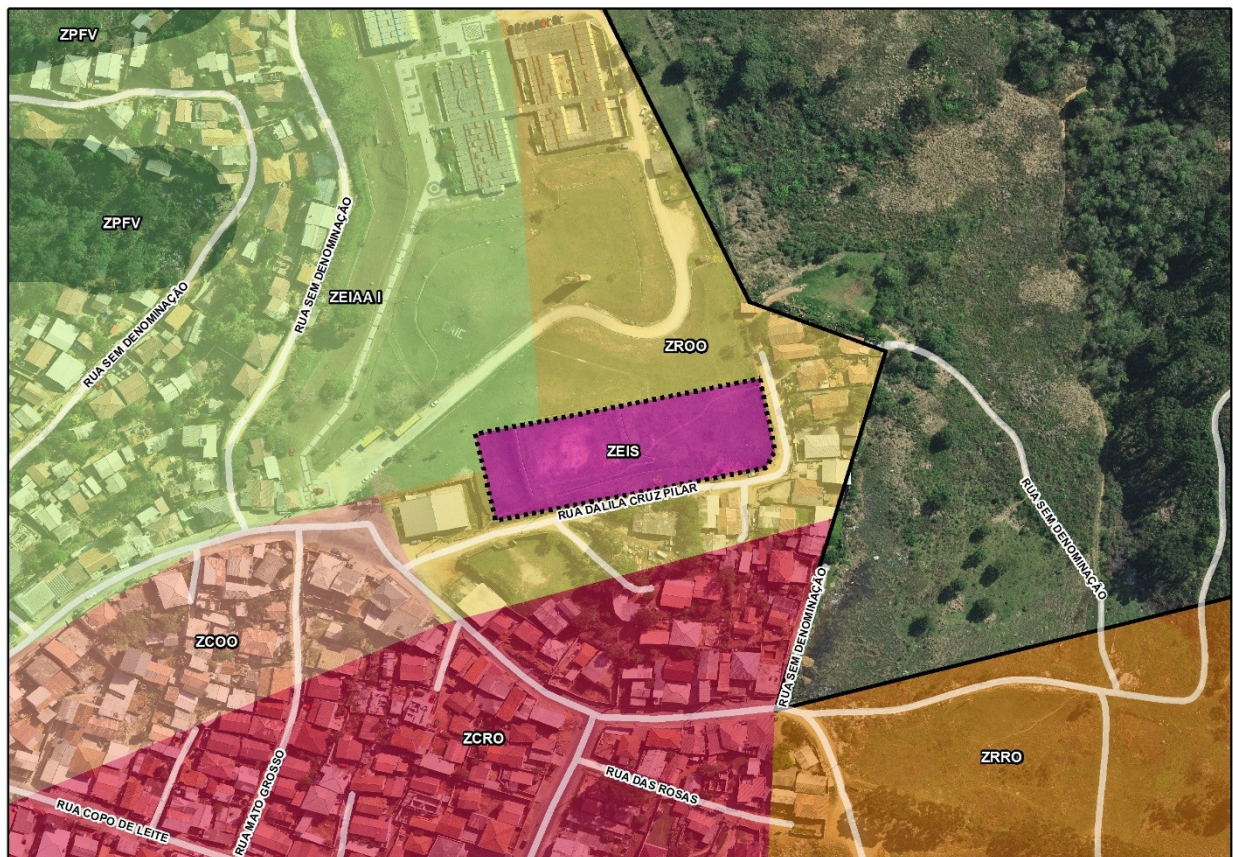
<sup>(6)</sup> Fica prevista para esta zona a utilização do instrumento urbanístico Direito de Preempção, devendo, pois, ser revistos os parâmetros.



<sup>(7)</sup> Para abertura de novos parcelamentos incidirá o lote mínimo de 200 m<sup>2</sup> 180 m<sup>2</sup>, já para regularização dos lotes existentes serão tolerados lotes de 125 m<sup>2</sup>.

Por fim, o **Anexo 04**: Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede passará a demarcar a área da nova ZEIS, conforme previsto abaixo:

**Figura 5: Alteração proposta para o Anexo 04 da Lei Municipal N° 989/2012: inclusão da ZEIS-CAIC**



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SEMDU), PMRBS (2023).



## **2.4—3 ALTERAÇÕES NA LEI MUNICIPAL Nº 990/2012 – DE PARCELAMENTO DO SOLO**

A Lei Municipal nº 990/2012, que rege o parcelamento do solo em Rio Branco do Sul, observa as diretrizes gerais da política urbana dispostos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Assim, a “**garantia do direito à moradia** e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos” está listada como um dos objetivos da legislação, em seu art. 2º. Ainda, o art. 55, § 2º prevê que áreas destinadas ao sistema de circulação em parcelamentos do solo para fins de habitação de interesse social poderão seguir projeto específico pertinente a cada caso e mediante análise técnica e aprovação pelo poder público municipal.

No **art. 55**, a Lei de Parcelamento define a infraestrutura mínima para implantação de loteamentos caracterizados como de interesse social. De acordo com o § 1º, o lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social deverá ser de 200 m². Sugere-se a alteração deste artigo para compatibilização com as alterações propostas para a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Com a nova redação, passará a vigorar da seguinte forma:

Art. 55. Se implantados loteamentos caracterizados como de interesse social, a infraestrutura consistirá de no mínimo:[...]

§ 1º O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de **180 m² (cento e oitenta metros quadrados)** conforme a localização da área delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, e em casos de regularização dos parcelamentos e ocupações existentes, serão tolerados lotes de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

No item VI, o art. 55 prevê que os loteamentos destinem 35% da área loteável a áreas verdes públicas (no mínimo 5%), a equipamentos públicos (no mínimo 10%) e ao sistema de circulação (percentual restante). De acordo com o item XI, as áreas verdes públicas e os equipamentos urbanos poderão ser destinados fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento. No caso da ZEIS-CAIC, a Administração pública entende que o percentual de áreas destinadas ao uso público é atendido no entorno do lote demarcado, que foi originado do desmembramento do equipamento urbano CAIC.



Cabe informar que, para o caso de implantação de condomínios horizontais, o art. 112 define que a doação de áreas públicas para equipamentos comunitários e áreas verdes deverá obedecer a proporcionalidade prevista para loteamentos.

Considerando que a modalidade condomínio horizontal pode vir a ser adotada como solução para o projeto habitacional proposto na ZEIS-CAIC, cabe analisar os demais dispositivos previstos na Lei Municipal nº 990/2012.

No **art. 113**, a lei prevê que as vias internas de condomínios deverão ter largura mínima de 10m, seção da via carroçável mínima de 7m, incluindo faixa de estacionamento, se necessário, passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 1,50m. Sendo assim, propõe-se a seguinte alteração:

Art. 113. As vias internas do Condomínio serão obrigatoriamente pavimentadas e deverão ter:

**I – pista de rolamento de 2,7 m (dois metros e setenta centímetros), podendo chegar ao mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública;**

**II - passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo chegar ao mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública.**

No **art. 117**, a lei prevê que os loteamentos de interesse social terão área mínima de 200 m<sup>2</sup> e testada mínima de 10m. Além disso, prevê que lotes de esquina possuam dimensão 20% maior e testada mínima de 12m. Com a nova redação, passará a vigorar da seguinte forma:

Art. 117. Nesses loteamentos os lotes terão área mínima de **180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados)** e testada mínima de 8,00m (oito metros).

Parágrafo único. Os lotes de esquina serão no mínimo 20% (vinte por cento) maiores e terão testadas mínimas de 12m (doze metros).



## **2.3.4 ALTERAÇÕES NA LEI Nº 991/2012 – DE MOBILIDADE MUNICIPAL E URBANA**

Para viabilizar o desenvolvimento de um projeto habitacional na área proposta da ZEIS-CAIC, será necessário infraestruturar a via existente, Rua Dalila Cruz Pilar, que margeia a zona proposta e provavelmente dará acesso ao futuro empreendimento, além da abertura de novas vias em uma eventual proposta de parcelamento do solo.

A Lei Municipal de sistema viário (art. 24 da Lei Municipal nº 991/2012) prevê a possibilidade de realização de intervenções e melhorias mediante projetos específicos observando a caixa da via implantada.

Para a abertura de eventuais novas vias, a lei (art. 23 e Anexo 02) prevê o dimensionamento mínimo de 14m de caixa de via para novas vias locais, com as características geométricas reproduzidas no quadro abaixo:

**Quadro I – Características geométrica da sede urbana (dimensões mínimas)**

<b>Categorias das vias</b> <sup>(1)</sup>	<b>Seção normal da via (m)</b>	<b>Pista de rolamento (m)</b>	<b>Faixa de estacionamento (m)</b>	<b>Passeios (m)</b>	<b>Canteiro central</b>	<b>Inclinação mínima (%)</b> <sup>(2)</sup>	<b>Rampa máxima (%)</b> <sup>(3)</sup>
<b>Demais vias locais</b>	14,00	8,00	<sup>(6)</sup>	3,00 / 3,00	-	0,5	20

<sup>(1)</sup> Características geométricas mínimas, considerando situações atuais. O projeto de intervenção e implantação de novas vias deverá buscar o atendimento das normas técnicas pertinentes e legislações de acessibilidade.

<sup>(2)</sup> Da seção transversal tipo.

<sup>(3)</sup> Rampas aceitáveis em trecho de via cujo comprimento não exceda 150 m (cento e cinquenta metros).

<sup>(6)</sup> Não haverá faixa demarcadora de estacionamento, sendo permitido estacionar em ambos os lados da via.

Para atender a demandas para implantação de eventuais acessos locais, o Quadro I do **Anexo 02** da Lei passa a vigorar da seguinte forma:

**Quadro I – Características geométrica da sede urbana (dimensões mínimas)**

<b>Categorias das vias</b> <sup>(1)</sup>	<b>Seção normal da via (m)</b>	<b>Pista de rolamento (m)</b>	<b>Faixa de estacionamento (m)</b>	<b>Passeios (m)</b>	<b>Canteiro central</b>	<b>Inclinação mínima (%)</b> <sup>(2)</sup>	<b>Rampa máxima (%)</b> <sup>(3)</sup>
<b>Demais vias locais</b>	-	<b>2,7</b> <sup>(6)</sup>	-	<b>1,50</b> <sup>(9)</sup>	-	0,5	-

<sup>(6)</sup> A dimensão da pista de rolamento poderá chegar ao mínimo de 2,50 m, mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública.



<sup>(9)</sup> A dimensão dos passeios poderá chegar ao mínimo de 1,20 m, mediante análise técnica e aprovação pela Administração pública.

## **2.5 ALTERAÇÕES NA LEI Nº 1.142/2017 – PLANO DE CIRCULAÇÃO E SEGURANÇA VIÁRIA**

Por fim, para viabilizar a implementação do empreendido de interesse social pensado em parceria com a Cohapar, serão necessários dois pequenos ajustes no Plano de Circulação e Segurança Viária de Rio Branco do Sul (Lei Municipal nº 1.142/2017).

Primeiramente, suprimir-se-á a exigência de espaço de retorno nas ruas sem saída, eis que tal exigência diminuiria significativamente o número de lotes a serem ofertados à população vulnerável. Desta forma, sugere-se a seguinte redação ao Parágrafo Único do art. 7º da Lei em comento:

Art. 7º. (...) Parágrafo Único. A extensão das vias sem saída será de no máximo 100 (cem) metros. E o espaço de retorno dessas vias deverá ter diâmetro mínimo de 20 (vinte) metros.

Em continuidade, revelou-se necessária a inclusão de um dispositivo genérico na legislação em questão, autorizando o Poder Público Municipal a, exclusivamente nas ZEIS e buscando a melhor satisfação possível ao interesse público, aprovar e implementar novos projetos de expansão do sistema viário que não estejam integralmente de acordo com a legislação municipal de regência. Para este dispositivo, que somará um parágrafo ao art. 18 do Plano de Circulação e Segurança Viária, sugere-se a seguinte redação:

Art. 18. (...) § 8º. Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), quando de interesse do Poder Público Municipal, poderá ser aprovado e implementado projeto de expansão do sistema viário com características diferentes daquelas previstas na presente Lei, desde que devidamente justificado.



### 3. CONCLUSÃO

Conforme exposto, as alterações propostas por meio da minuta de lei que acompanha o presente caderno de justificativas objetivam possibilitar a implantação de projeto de provisão habitacional em ZEIS, com a modificação pontual de parâmetros de parcelamento para se garanta o maior e melhor uso do terreno para habitação de interesse social.

Por meio desse esforço da Administração municipal em atualizar pontualmente seus dispositivos legais de ordenamento territorial, espera-se atender a demandas iminentes por provisão habitacional em Rio Branco do Sul. A equipe da Prefeitura Municipal segue atenta e atuante no atendimento das demandas e necessidades dos cidadãos, além de se colocar à disposição para trabalhar e auxiliar nos planos e projetos de interesse para o Município de Rio Branco do Sul.