

ANEXO 10

LOTES SUPERIORES A 20.000 M²

PROPOSTA.

Proposta de inclusão da atividade de shopping center na hipótese de dispensa das regras de lote e/ou quadra máximo de 20.000 m² (artigos 42 e 43, da Lei Municipal 16.402, de 2016, respectivamente), inclusive:

- frente máxima de 150 metros do lote (art. 42, da Lei Municipal 16.402, de 2016);
- face máxima da quadra de 300 metros (art. 43 da Lei Municipal 16.402, de 2016);
- destinação obrigatória de área pública no parcelamento (art. 45 da Lei Municipal 16.402, de 2016);
- Parcelamento obrigatório e destinação de área pública nas obras novas ou ampliações superiores a 50% da área total já existente (art. 44 da Lei Municipal 16.402, de 2016).

JUSTIFICATIVA.

A Lei de Parcelamento Uso e Ocupação (Lei Municipal 16.402, de 2016) introduziu o parâmetro de limitação de tamanho e face de lote ou quadra, de 20.000 m², evitando a formação e consolidação de grandes terrenos, sem conexão com espaços públicos.

Contudo, é necessário reconhecer que a aplicação de tais parâmetros, envolvendo tamanho e face máxima de lote e quadra, apresenta-se incompatível com o uso de shopping center, que pode ser acessado livremente e se encontra integrado aos espaços públicos.

Além disso, é certo ainda que os shoppings centers necessitam de áreas necessárias para instalação e expansão, não sendo cabível a exigência de parâmetros de parcelamento e destinação de área pública, principalmente nas hipóteses de projetos de expansão em situações já consolidadas, sem a inserção de novos lotes.

Portanto, é indispensável que o uso de shopping center também seja contemplado na lista de exceções aos parâmetros de tamanho e frente/face máximos de lote e quadra, assim como o de parcelamento obrigatório e destinação de área pública, conforme art. 42, parágrafo único, e 45, §5º, da Lei Municipal 16.402, de 2016.

Proposta em tal sentido já era prevista na 1ª Minuta Participativa de Calibragem da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação de Solo, sendo amplamente debatida na sociedade.

TEMÁTICA NA REVISÃO DO PDE: INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA.

Redação original: Lei Municipal 16.402/16:

Art. 42 (...)

Parágrafo único. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas no “caput”, no art. 43 e no Quadro 2 desta lei os seguintes usos:

- I - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais; II - os classificados na subcategoria de uso INFRA;
- III - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- IV - cemitérios;
- V - clubes esportivos e clubes de campo;
- VI - estádios;
- VII - centros de convenções;
- VIII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;
- IX - os classificados na subcategoria de uso Ind-2;
- X - todos aqueles localizados em ZOE;
- XI - os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

(...)

Art. 45. Da área total do lote ou gleba objeto de parcelamento deverá ser destinado percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de área verde pública, área institucional e sistema viário, bem como percentual mínimo de área sem afetação previamente definida, de acordo com os percentuais previstos no Quadro 2 desta lei.

§5º Não estão sujeitos à obrigação prevista no “caput” os seguintes usos:(...)

- I - os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- II - os classificados na subcategoria de uso INFRA;
- III - base militar, corpo de bombeiros e similares;
- IV - cemitérios;
- V - clubes esportivos e clubes de campo;
- VI - estádios;
- VII - centros de convenções;

VIII - hospitais e estabelecimentos de ensino existentes até a data de publicação desta lei;

IX - os classificados na subcategoria de uso Ind-2;

X - todos aqueles localizados em ZOE;

XI - os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

Proposta de alteração legislativa: Lei Municipal 16.050/14.

(...) Ficam alterados os seguintes dispositivos da Lei 16.402, de 2016:

Art. 42

(. .)

Parágrafo único (.)

XII. shopping center.

(.)

Art. 45 (.)

§5º (.)

X. shopping center.