

Cambé, aos 02 de outubro de 2.023.

EXMO.SR.
LEONILDO APARECIDO JULIÃO
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Cambé
NESTA

Mensagem do Projeto de Lei nº 46 /2023

Senhor Presidente,

	Câmara Municipal de Cambé Estado do Paraná
PROTÓCOLO Nº	<u>1604</u> / <u>23</u>
Recebido em:	<u>06/10/23</u> às <u>10:00</u>
Protocolista	<u>[Assinatura]</u>

Encaminhamos a Vossa Excelência o PROJETO DE LEI Nº 46 /2023, cuja súmula tem o seguinte teor: Altera os artigos 13, 23, 26 e 30 da Lei nº 3.015, de 23 de outubro de 2.020, que trata do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Cambé e dá outras providências.

Na expectativa de sermos atendidos, reiteramos protestos de elevada estima e consideração.

Respeitosamente,

Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 46 /2.023.

EMENTA: ALTERA OS ARTIGOS 13, 23, 26 E 30 DA LEI Nº 3.015, DE 23 DE OUTUBRO DE 2020, QUE TRATA DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CAMBÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMBÉ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU O SEGUINTE PROJETO DE LEI:

Art. 1º O art. 13 da Lei Nº 3.015 de 23 de outubro de 2020, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 13.

Parágrafo único. Excepcionalmente, admitir-se-á para lotes regulares aprovados anteriormente à entrada em vigor da presente Lei, parâmetros urbanísticos de área mínima do lote e frente mínima atribuídos por Legislação Municipal vigente à época do seu loteamento e/ou desmembramento, desde que:

- I. A área do lote não seja inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);*
- II. Que o lote seja fruto de parcelamento regular passível de confirmação da sua área e dimensões pelo órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal .*

Art. 2º O art. 23 da Lei Nº 3.015 de 23 de outubro de 2020, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 23. A outorga onerosa do direito de construir dar-se-á mediante contrapartida financeira ao município através da aplicação da fórmula de cálculo estabelecida na Lei do Plano Diretor Municipal, cujo cálculo será baseado no *Custo Unitário Básico - CUB desonerado da construção civil do norte do Paraná, valor mais atualizado e publicado no sítio eletrônico do Sindicato da Construção Civil - "Sinduscon" Paraná Norte, na mesma característica da edificação (residencial, comercial e galpão industrial), levando-se em conta no cálculo, o padrão (baixo, normal ou alto) da construção, nos termos da Norma NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.*

Parágrafo único. Decreto do Poder Executivo Municipal regulamentará os procedimentos e a forma de pagamento para a aprovação de edificações pelo Poder Executivo Municipal considerando a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 3º O art. 26 da Lei Nº 3.015 de 23 de outubro de 2020, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 26. Nenhuma atividade ou edificação poderá ser realizada em glebas urbanas sem que a mesma seja antes parcelada para fins urbanos nos termos da Lei Municipal de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei Federal Nº 6.766/79, Lei Federal Nº 9.785/99 e demais Leis de âmbito municipal, estadual e federal aplicáveis à matéria, salvo:

I.

II.

III.

IV. *Edificações pertencentes a conjuntos habitacionais ou que, nos termos da Lei Nº 3.014, de 07 de outubro de 2.020, em processos de parcelamento do solo, autorizadas concomitante com a execução da infraestrutura, obras e serviços do empreendimento.*

§1º. *Em lotes com frente ou testada para via local marginal de áreas de preservação permanente, as edificações ficarão limitadas ao gabarito de altura de 2 (dois) pavimentos, ou seja, térreo e mais um pavimento, observados os demais índices de ocupação previstos nos ANEXOS desta Lei.*

§2º. *Em se tratando de construção de torres de telecomunicações em Glebas Urbanas, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, poderá ser dispensado o parcelamento do solo.*

Art. 4º O art. 30 da Lei Nº 3.015 de 23 de outubro de 2020, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 30.

§ 1º

§ 2º Em quaisquer zonas de que trata esta Lei, onde é exigido o recuo frontal mínimo, as seguintes obras poderão ser edificadas na referida faixa de recuo frontal:

- a. Portarias, Bilheterias e Guaritas, desde que atendido ao recuo frontal mínimo de 02 (dois) metros;
- b. Coberturas leves, sem vedação lateral, destinadas à embarque e desembarque e/ou carga e descarga, desde que atendido ao recuo frontal mínimo de 02 (dois) metros;
- c. Central de gás combustível;
- d. Depósito de lixo;
- e. Demais obras permitidas na faixa de recuo frontal, nos termos da Lei específica e complementar do Código de Edificações e Obras.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAMBÉ, aos 02 de outubro de 2023.

Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

Cambé, 02 de outubro de 2023

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminha-se para análise e aprovação o presente Projeto de Lei, com alterações em diversos artigos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

A proposta de alteração do Artigo 13, tem como objetivo recepcionar parâmetros urbanísticos específicos de lotes resultantes de parcelamentos ou desmembramentos aprovados anteriormente à entrada em vigor da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que o lote esteja regular e não apresente área inferior à 125m². Como se trata de área consolidada aprovada a luz da Lei na época, mesmo que o zoneamento atual seja mais restritivo em relação ao tamanho do lote ou frente mínima, não haverá restrições em relação à aprovação das edificações no mesmo.

A proposta de alteração do Artigo 23, que trata dos requisitos para a Outorga Onerosa, tem como objetivo compatibilizar a Lei de Uso e Ocupação do Solo com o Capítulo IV da Lei do Plano Diretor Municipal, onde ficou estabelecida a Outorga Onerosa do Direito de Construir levando-se em conta o padrão da construção, conforme comparativo a seguir:

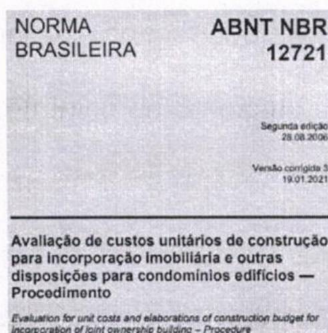
Artigo 23 da Lei de Uso e Ocupação atual: *"...cálculo será baseado no Custo Unitário Básico - CUB da construção civil do norte do Paraná, e nos casos deste índice apresentar diferentes valores em função do padrão da edificação, será considerado*

pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal o padrão mais alto da construção."

Artigo 104 da Lei do Plano Diretor atual: "O valor do Custo Unitário Básico da construção civil do norte do Paraná, do mês anterior à solicitação (em reais), na mesma característica da edificação (residencial, comercial e galpão industrial), levando-se em conta no cálculo, o padrão (baixo, normal ou alto) da construção."

Texto proposto: A outorga onerosa do direito de construir dar-se-á mediante contrapartida financeira ao município através da aplicação da fórmula de cálculo estabelecida na Lei do Plano Diretor Municipal, cujo cálculo será baseado no Custo Unitário Básico - CUB desonerado da construção civil do norte do Paraná, valor mais atualizado e publicado no sítio eletrônico do Sindicato da Construção Civil - "Sinduscon" Paraná Norte, na mesma característica da edificação (residencial, comercial e galpão industrial), levando-se em conta no cálculo, o padrão (baixo, normal ou alto) da construção, nos termos da Norma NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

A proposta de fazer referência à Norma NBR 12.721/2006 da ABNT, é devido ao fato do próprio SINDUSCON-Norte adotá-la como referência na metodologia para definição do padrão construtivo para o cálculo do CUB:



1.1 CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO

(NBR 12721:2006)

R1-B



Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.

Dormitórios = 2
Área real = 58,60 m²
Área equivalente = 51,94 m²

R1-N



Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).

Dormitórios = 3
Área real = 106,44 m²
Área equivalente = 99,47 m²

R1-A



Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).

Dormitórios = 4
Área real = 224,82 m²
Área equivalente = 210,44 m²

RP1Q



Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.

Dormitórios = 1
Área real = 39,56 m²
Área equivalente = 39,56 m²

A proposta de alteração do Artigo 26, que exige o parcelamento da área para novas atividades ou edificações tem como objetivo acrescentar exceções (além das 3 exceções já previstas). A primeira exceção é para as edificações pertencentes a conjuntos habitacionais, que conforme a sua própria definição no artigo 34 da presente Lei, trata-se de “parcelamento do solo para fins urbanos vinculado à construção da edificação”; A segunda exceção é para permitir edificar concomitante com a execução

da infraestrutura, compatibilizando com a proposta de alteração do Artigo 58 da Lei de Parcelamento.

Também seria ajustado o parágrafo único, pois gera dúvidas de interpretação na forma como foi escrito, sendo que a intenção do parágrafo é a de restringir a verticalização qualquer lote com frente ou testada para via local marginal de áreas de preservação permanente, limitando o gabarito em dois pavimentos (inclusive lotes em ZCS1 e ZR-2).

Por último, seria acrescentado a proposta de não exigência de parcelamento da Gleba Urbana quando tratar de construção de torres de telecomunicações, visto que, pelo artigo 105 do Código de Edificações e Obras, as antenas são consideradas obras de infraestrutura: *Art. 105. Compreendem-se como obras de infraestrutura ou obras especiais as intervenções ou obras "externa ao lote", integrantes do espaço urbano, implantadas mediante aprovação de projeto técnico e autorização do Poder Executivo Municipal, em espaços públicos e privados, tais como:*

I. Infraestrutura de comunicações aéreas ou enterradas;

II. Instalações de antenas transmissoras de rádio, televisão, telefonia celular, telefonia fixa e demais antenas transmissoras de radiação eletromagnética, nos termos da Lei Municipal que rege a matéria;

...

A proposta de não exigir parcelamento nos casos de torres de telecomunicação também faz parte de minuta de alteração da Lei Municipal que trata das Antenas.

A proposta de alteração do parágrafo segundo do Artigo 30, é para simplificação do texto vigente, que tem gerado dúvidas de interpretação no trecho que fala de escadas, rampas e que generaliza obras complementares: *"Em quaisquer zonas de que trata esta Lei, onde o recuo frontal é exigido, as obras tais como portarias, bilheterias, guaritas e similares poderão ser edificadas obedecendo a recuo frontal de 02 (dois) metros, salvo as escadas, rampas para pedestres ou veículos ou quaisquer outras obras complementares que, se retiradas, comprometem o acesso à edificação"*

A proposta é de suprimir o trecho que se mostrava confuso, individualizando os itens que poderão ser edificados na faixa de recuo frontal desde que atendido o recuo mínimo de 2 metros, separando dos demais itens que são permitidos na faixa de recuo frontal sem restrição de 2 metros (central de gás e depósito de lixo); Também foram acrescentadas coberturas leves específicas para carga e descarga e embarque e desembarque, que conforme artigo 186 do Código de Obras já não são consideradas como área construída computável:

§2º Em quaisquer zonas de que trata esta Lei, onde é exigido recuo frontal mínimo, as seguintes obras poderão ser edificadas na faixa de recuo frontal:

- a. Portarias, Bilheterias e Guaritas, desde que atendido ao recuo frontal mínimo de 02 (dois) metros;
- b. Coberturas leves, sem vedação lateral, destinadas à embarque e desembarque e/ou carga e descarga, desde que atendido ao recuo frontal mínimo de 02 (dois) metros;
- c. Central de gás combustível;
- d. Depósito de lixo;
- e. Demais obras permitidas na faixa de recuo frontal, nos termos da Lei específica e complementar do Código de Edificações e Obras.

Diante do exposto, entendendo que a matéria apresenta relevância pública, encaminhamos o incluso Projeto de Lei para análise e aprovação desta ilustre Casa de Leis.

Respeitosamente,

Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

Assinado eletronicamente por:

* CONRADO ANGELO SCHELLER (**.130.919-**)

em 03/10/2023 15:33:34 com assinatura qualificada (ICP-Brasil)

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://cambe-e2.ciga.sc.gov.br/#/documento/3a4008ad-da82-46c7-9dbd-55406b007b27>

