

# **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 170/2017**

**Súmula:** Altera os anexos III e IV da Lei Municipal Complementar nº 1.408/2008, e da as seguintes providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, aprovou e eu, ROMUALDO BATISTA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte,

## **L E I:**

**Art. 1º** Ficam alterados os Anexos III e IV da Lei Municipal Complementar nº 1.408/2008.

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Paço Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná aos treze dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezessete (13.11.2017).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal

### ANEXO III

Índices	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZP1	ZP2	ZP3	ZEIS	
Altura Máxima em Pavimentos	5	16	2	2	16	4	3	5	
Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	150	300	150	150	300	600	300	150	
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)	500	600	350	400	600	800	350	600	
Taxa de permeabilidade Mínima (%)	10	10	30	30	10	10	30	10	
Área mínima para cada unidade residencial	40	40	40	40	40	--	--	40	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,15	0,15	0,1	0,1	0,1	0,1
	Básico	1	1	1	1	1	1	1	1
	Máximo	2	4	1	1	2,5	1,5	1,5	1,5

Taxa de Ocupação (%)	Base	85%	85%	70%	70%	85%	85%	70%	85%
	Primeiro pavimento	85%	85%	70%	70%	85%	50%	50%	50%
	Torre	50%	50%	50%	50%	50%	60%	50%	50%
Testada mínima do lote (metros)	Meio de quadra	6	12	6	6	12	15,5	12	6
	Esquina	6	13	6	6	13	18	13	6

1 - Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.

2 - A base referente a taxa de ocupação do lote, será considerada pelo pavimento que está diretamente ligado ao lote, ou seja, é a parte da construção que está em contato com o solo.

3 - Na Zona Residencial Dois (ZR2) será possível a subdivisão de lotes, desde que atendidas as seguintes condições:

O lote deverá ser dividido em duas partes iguais de sua planta original, resultando em parcelas com o mesmo valor de testada e área idêntica (não podendo estar inferior a 150,00 m<sup>2</sup>), ou a divisão em duas partes desiguais, uma situada na área frontal e outra nos fundos do lote inicial (de área mínima também 150,00 m<sup>2</sup>), com corredor de acesso de largura mínima de 4,00 m. É importante ressaltar que neste último caso, o lote dos fundos poderá conter apenas uma edificação unifamiliar.

## ANEXO IV

ZONAS	RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)
-------	----------------------------

	<b>FRENTE</b>	<b>LATERAL</b>	<b>FUNDOS</b>
ZR 1	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR 2	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR 3	5	1,5 (1)	1,5 (1)
ZR 4	5 (6)	1,5 (1)	1,5 (1)
ZP 1	3 (2)	1,5 ou H/7(1) (3)	1,5 (1)
ZP 2	5	1,5 (4)	1,5 (4)
ZP 3	5	1,5 (1)	1,5 (1)
ZEIS	3	1,5 (1) (3)	1,5
ZCA3	5 (6)	1,5 (1)	1,5 (1)
ZCA4	5	1,5 (1)	1,5 (1)

(1) Em edificações térreas, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos das laterais e dos fundos. Em edificações com até dois pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos de uma das laterais.

(2) Em edificações para fins comerciais, industriais e serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º pavimento, quando localizadas nas Avenidas Amazonas e Presidente Vargas, Rua René Taccola, Rua João Ernesto Ferreira, Rua Firmino Corazza, Rua Padre Antonio Lock e Rua Manoel Antunes Pereira.

(3) Entre duas construções no mesmo terreno, quando da existência de abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

(4) Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face às disposições desta Lei.

(5) Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50 metros, com área mínima de 3 m<sup>2</sup> ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.

(6) Em caso de comprovação técnica de que o lote não possui área suficiente para conter todas as disposições de área mínima e recuo, o distanciamento frontal pode ser reconsiderado.

## JUSTIFICATIVA

Tenho a honra de encaminhar a Vossas Excelências, no intuito de exame e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, a alteração da Lei municipal nº 1.408/2008, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, e dá outras providências, visando a demanda municipal dos projetos que são apresentados nesse município.

A lei de Uso e Ocupação do Solo fica bem definida de acordo com os seus dois primeiros artigos que dizem:

*“Art. 1º Esta lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território urbano e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança, sendo o território rural descrito na Lei do Plano Diretor Municipal através do macrozoneamento municipal.*

*Art. 2º A organização do espaço urbano municipal é definida por esta lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o Uso do Solo e para a Ocupação construtiva nos imóveis, em atividades funcionais sobre o território.*

***Parágrafo único.** São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:*

*Anexos I - Mapa de Zoneamento;*

*Anexo II – Tabela de Zoneamento - fixa usos permitidos, permissíveis e proibidos nas zonas;*

*Anexo III – Índices Urbanísticos - fixa parâmetros para Ocupação do Solo nas zonas;*

*Anexo IV – Tabela de Recuos Obrigatórios;*

*Anexo V - Tabela para Estacionamento – fixa áreas para estacionamento nos estabelecimentos;*

*Anexo VI - Glossário - define termos urbanísticos utilizados nesta lei.”*

As melhorias propostas pelo executivo municipal tem o proposto de melhorar os procedimentos estabelecidos por essa lei, mudanças essas que foram identificadas por meio dos protocolos feitos no município e como o município de Mandaguari se encontra na região metropolitana de Maringá algumas alterações se fazem necessárias para que os procedimentos de aprovação de alguns sistemas construtivos e edificações sejam competitivos com os municípios da mesma região podendo assim Mandaguari competir por investimentos. Nesse sentido esse projeto tem a proposta de alterar o anexo III de tal lei que hoje está de seguinte maneira:

**ANEXO III**

<b>Índices</b>	<b>ZR1</b>	<b>ZR2</b>	<b>ZR3</b>	<b>ZR4</b>	<b>ZP1</b>	<b>ZP2</b>	<b>ZP3</b>	<b>ZEIS</b>	<b>ZEIS CONDOMÍNIO VERTICAL</b>	
Altura Máxima em Pavimentos	3	16	2	2	16	4	3	2	9	
Área mínima do lote (m2)	250	300	150	150	300	600	300	150	150	
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)	500	600	350	400	600	800	350	600	700	
Taxa de permeabilidade Mínima (%)	10	10	30	30	10	10	30	10	10	
Área mínima para cada unidade residencial	40	40	40	40	40	60	40	40	37	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,15	0,15	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	Básico	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Máximo	2	4	1	1	2,5	1,5	1,5	1	1,5
Taxa de Ocupação	Base	85%	85%	70%	70%	85%	85%	70%	85%	85%

(%)										
	Torre	50%	50%	50%	50%	50%	60%	50%	---	50
	Meio de quadra	10	12	6	6	12	15,5	12	5	5
Testada mínima do lote (metros)	Esquina	11	13	6	6	13	18	13	6	8

Notas:

1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125,00 m<sup>2</sup> e testada mínima de 5 metros.

2 - O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.

3 - Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados, na Zona ZR1.

4 - Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.

5 – Base referente a taxa de ocupação do lote, será considerada o pavimento que está diretamente ligado ao lote, ou seja, é a parte da construção que está em contato com o solo.

6 – Na Zona Residencial Dois (ZR2) será possível a subdivisão de lotes, desde que atendidas as seguintes condições:

a) O lote deverá ser dividido em duas partes iguais de sua planta original, resultando em parcelas com o mesmo valor de testada e área idêntica (esta não poderá ser inferior a 125,00 m<sup>2</sup>), ou a divisão em duas partes desiguais, uma situada na área frontal e outra nos fundos do lote inicial (de área mínima também 125,00 m<sup>2</sup>), com corredor de acesso de largura mínima de 4,00 m. É importante ressaltar que neste último caso, o lote dos fundos poderá conter apenas edificações unifamiliares.

7 - Na Zona Residencial Três (ZR3) e Zona Produtiva 3 (ZP3), em lotes que já estiverem consolidados sem as diretrizes mínimas exigidas, fica permitido a regularização para fins de regulamentação da área.

8 - Na Zona Residencial Quatro (ZR4), em lotes que já estiverem consolidados sem as diretrizes mínimas exigidas, fica permitido a regularização para fins de regulamentação da área. Ainda nesta zona, mediante comprovação técnica de inexistência de área mínima para novas construções, os parâmetros da área permeável poderão ser reformulados e, se for o caso, transferidos para o passeio público ou compensados de outra forma a ser definida pelo poder público municipal.

Com vista a melhorar as condições de construção no município fica proposto a alteração desse anexo da seguinte forma:

### ANEXO III

Índices	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZP1	ZP2	ZP3	ZEIS	
Altura Máxima em Pavimentos	5	16	2	2	16	4	3	5	
Área mínima do lote (m2)	150	300	150	150	300	600	300	150	
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)	500	600	350	400	600	800	350	600	
Taxa de permeabilidade Mínima (%)	10	10	30	30	10	10	30	10	
Área mínima para cada unidade residencial	40	40	40	40	40	--	--	40	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,15	0,15	0,1	0,1	0,1	0,1
	Básico	1	1	1	1	1	1	1	1
	Máximo	2	4	1	1	2,5	1,5	1,5	1,5
Taxa de Ocupação	Base	85%	85%	70%	70%	85%	85%	70%	85%



(%)										1 - Na ZP2 fica
	Primeiro pavimento	85%	85%	70%	70%	85%	50%	50%	50%	
	Torre	50%	50%	50%	50%	50%	60%	50%	50%	
	Meio de quadra	6	12	6	6	12	15,5	12	6	
Testada mínima do lote (metros)	Esquina	6	13	6	6	13	18	13	6	

permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.

4– A base referente a taxa de ocupação do lote, será considerada pelo pavimento que está diretamente ligado ao lote, ou seja, é a parte da construção que está em contato com o solo.

5– Na Zona Residencial Dois (ZR2) será possível a subdivisão de lotes, desde que atendidas as seguintes condições:

O lote deverá ser dividido em duas partes iguais de sua planta original, resultando em parcelas com o mesmo valor de testada e área idêntica (não podendo estar inferior a 150,00 m<sup>2</sup>), ou a divisão em duas partes desiguais, uma situada na área frontal e outra nos fundos do lote inicial (de área mínima também 150,00 m<sup>2</sup>), com corredor de acesso de largura mínima de 4,00 m. É importante ressaltar que neste último caso, o lote dos fundos poderá conter apenas uma edificação unifamiliar.

Onde ficam alterados os itens:

Altura máxima de pavimento da Zona residencial 01 (ZR-01) onde na lei atual fica permitida a altura máxima de pavimentos é de apenas 3 (três) contando com o pavimento térreo o que possibilita edificações de apenas 2 (dois) pavimentos superiores. Como se sabe muitos empreendimentos estão sendo disponibilizados pelo programa minha casa minha vida da Caixa Econômica Federal para edificações de até 4 (quatro) pavimentos, (1 pavimento térreo e mais 3 (três) pavimentos superiores). Em condições atuais o município não tem condições legais de receber tais edificações e investimentos. Essa mudança visa colocar o município de Mandaguari nas mesmas condições construtivas das cidades que compõem sua região metropolitana possibilitando assim construções residenciais verticais no município.

Outro item alterado nesse mesmo anexo diz respeito à área mínima do lote na Zona residencial 01 (ZR-01) onde na lei atual ficam permitidos lotes mínimos de 250 m<sup>2</sup> e sendo que na nota 2 fica permitido lotes de 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados. Nesse item fica a proposta de alteração da área mínima do lote ser 150,00 (cento e cinquenta) metros quadrados eliminando assim a nota 2 que dá tal possibilidade. Nesse mesmo sentido foi alterado o item que diz respeito a testada mínima do lote onde na

lei atual a testada mínima para meio de quadra é de 10,00 (dez) metros e de esquina de 11,00 (onze) metros como a nota 2 permite a subdivisão de lotes com área de 150,00 (cento e cinquenta) metros e testada de 6,00 (seis) metros não há necessidade de manutenção das medidas para meio de quadra é de 10,00 (dez) metros e de esquina de 11,00 (onze) metros essa alteração simplifica a lei e torna de melhor entendimento. A mesma proposta foi feita para edificações que ficarem localizadas nas ZEIS- Zona Especial de Interesse Social onde a proposta é de que a testada do lote passe a ser de 6,00 (seis) metros. Tendo em vista que visa atender a pessoas com maior vulnerabilidade social.

Na questão da taxa de ocupação (%) a alteração proposta foi acrescentar o item “**Primeiro Pavimento**” o qual possui mesmo índices do item “**Base**”. Essa inclusão visa possibilitar que edificações possam tem sobre lojas ou sobre salas em edificações de grande altura ficando assim a base e o primeiro pavimento com as mesmas dimensões.

Outra proposta de mudança é no que diz respeito o anexo IV. Que atualmente fica descrito da seguinte maneira:

#### ANEXO IV

ZONAS	RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)		
	FRENTE	LATERAL	FUNDOS
ZR 1	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR 2	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR 3	5	1,5 (1)	1,5 (1)
ZR 4	5 (6)	1,5 (1)	1,5 (1)
ZP 1	3 (2)	1,5 ou H/7(1) (3)	1,5 (1)
ZP 2	5	1,5 (4)	1,5 (4)
ZP 3	5	1,5 (1)	1,5 (1)
ZEIS	3	1,5 (1) (3)	1,5
ZCA3	5 (6)	1,5 (1)	1,5 (1)
ZCA4	5	1,5 (1)	1,5 (1)

(1) Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas paraventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos de uma das laterais e dos fundos. Quando se referir ao lote de esquina o recuo lateral deverá estar voltado para a via, sendo permitida a construção de abrigo desmontável na área de recuo lateral.

(2) Em edificações para fins comerciais, industriais e serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º pavimento, quando localizadas nas Avenidas Amazonas e Presidente Vargas, Rua René Taccola, Rua João Ernesto Ferreira, Rua Firmino Corazza, Rua Padre Antonio Lock e Rua Manoel Antunes Pereira.

(3) Entre duas construções no mesmo terreno, quando da existência de abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

(4) Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face às disposições desta Lei.

(5) Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50 metros, com área mínima de 3 m<sup>2</sup> ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.

(6) Em caso de comprovação técnica de que o lote não possui área suficiente para conter todas as disposições de área mínima e recuo, o distanciamento frontal pode ser reconsiderado.

A proposta é de alteração da primeira nota desse anexo sendo descrita da seguinte forma:

“(1) Em edificações térreas, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos das laterais e dos fundos. Em edificações com até dois pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos de uma das laterais”

Tal alteração se fez no sentido de melhorar a condição dos projetos, conferindo a possibilidade de retirada dos recuos das laterais da construção no caso de inexistência de aberturas para tais faces em edificações térreas. A modificação também proíbe a retirada de recuos dos fundos para edificações com mais de um pavimento, uma vez que tal prática (tendo em vista a pequena dimensão da maior parte dos lotes mandaguarienses) influencia o terreno vizinho, podendo causar insalubridade nas edificações.

Essas são as razões que motivam o encaminhamento do presente projeto de lei, para análise e aprovação por essa Egrégia Câmara Municipal.

Mandaguari, 19 de outubro de 2017.

**Romualdo Batista**

Prefeito Municipal