



MENSAGEM Nº 116, DE 31 DE OUTUBRO DE 2023

SENHOR PRESIDENTE,

SENHORES EDIS,

ENCAMINHAMENTO COM PEDIDO DE URGÊNCIA

É com elevada honra que submeto a apreciação, deliberação e análise de Vossa Excelência e dos Ilustres Vereadores que compõe esta Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei que **“Dispõe sobre a normatização para construção de Edículas, elementos complementares as edificações e edificação não conforme e adota outras providências”**.

O presente projeto de lei tem como finalidade a adequação da realidade cultural da região com a legislação municipal vigente, onde é comumente utilizado as edículas (decks) nos recuos dos imóveis para criação de ambiente para interação de pessoas destinada a festejos e comemorações, além de ser um ambiente propício para usufruir do clima característico da nossa região.

Esse é um lugar independente, em geral, não tem ligação com o restante da casa, é um local mais privativo que pode ter diversas funções para quem o utiliza.

Viabilizando à aprovação de diversos projetos arquitetônicos.

Tendo em vista a realidade da regulamentação da aplicação de regras para construção enviamos o projeto para apreciação desta casa legislativa para assim o município ter definição e aplicação de regras quanto ao levantamento de edículas nos imóveis.

Convicto de que os ilustres membros dessa Casa Legislativa haverão de conferir o necessário apoio a esta propositura, solicito a Vossa Excelência, com fulcro no art. 54 da Lei Orgânica do Município de Juazeiro do Norte, emprestar sua valiosa



colaboração no seu **ENCAMINHAMENTO COM URGÊNCIA**, tendo em vista a importância da matéria.

No ensejo, apresento a Vossa Excelência e aos seus eminentes pares, protesto de elevado apreço e distinta consideração.

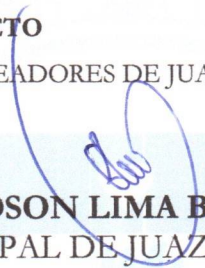
Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos 31 (trinta e um) dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três (2023).

À SUA EXCELÊNCIA

VEREADOR ANTÔNIO VIEIRA NETO

PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES DE JUAZEIRO DO NORTE - CE

NESTA


GLÊDSON LIMA BEZERRA

PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE – CE



PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2023

Dispõe sobre a normatização para construção de Edículas, elementos complementares as edificações e edificação não conforme e adota outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no art. 72, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Juazeiro do Norte.

FAÇO SABER que a CÂMARA MUNICIPAL aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica admitida a construção de edícula, desde que respeitados os seguintes requisitos:

I - Deverá ser uma unidade de apoio à edificação principal, necessariamente térrea, com pé direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), devendo constar do projeto arquitetônico;

II - A área da edícula não poderá ser superior a área construída da edificação principal, observado o limite máximo total que não poderá exceder a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do lote, na forma do art. 57 § 3º da lei nº 2571 de 08 de setembro de 2000;

III - A edícula poderá ser anexa a edificação principal, e/ou nos casos em que houver separação entre a edícula e a edificação principal, poderão ser interligadas por um acesso coberto com largura não superior a 2,00 m (dois metros);

IV - A profundidade máxima permitida da edícula será de 6,00 m (seis metros), excluído o beiral.

Parágrafo único. Ficam dispensados os recuos:

I- Quando construída no recuo dos fundos do lote:

a) Em uma das laterais, sendo obrigatoriamente a mesma lateral da edificação principal; Excepcionalmente nos casos em que a edificação principal dispor de recuos em ambas as laterais, fica facultado ao projeto de arquitetura a locação da edícula, em uma das laterais.

b) De fundos;

II- Quando construída no recuo frontal:

a) De frente;

b) Em uma das laterais, sendo obrigatoriamente a mesma lateral da edificação principal; Excepcionalmente nos casos em que a edificação principal dispor de recuos em ambas as laterais, fica facultado ao projeto de arquitetura a locação da edícula, em uma das laterais.

DOS ELEMENTOS COMPLEMENTARES AS EDIFICAÇÕES

Art. 2º - Será aprovada a construção de elementos complementares as edificações, desde que respeitados os seguintes requisitos:

I - Deverá ser uma unidade de apoio à edificação principal, necessariamente térrea, com pé direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), não podendo ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), devendo constar no projeto arquitetônico;

II – Deverá obedecer aos índices aplicáveis as edificações:

Tipo de Ambiente	Círculo Inscrito (m)	Área Mínima (m²)	Iluminação Mínima	Ventilação Mínima	Pé Direito Mínimo	Profundidade Máxima
Banheiros	1	1,5	1/8	1/16	2,2	3 vezes o pé-direito
Área de Serviço	1,5	2,5	1/8	1/16	2,2	3 vezes o pé-direito
Depósito	1	1,5	-	-	2,2	-

EDIFICAÇÕES NÃO CONFORME E IMÓVEIS COM RECURSOS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO (SBPE)

Art. 3º - São permitidos a ocupação e o uso de lote com área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a respectiva zona quando o lote:



I - Puder ser considerado regular em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento do qual resultou e ou tiver comprovadamente inserido em loteamentos registrados no cartório de registro de imóveis e regularizados pela **SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA** em desconformidade com o zoneamento até a data da publicação desta lei;

II - For remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

III - Houver sido objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou frente inferior ao mínimo estabelecido para a zona.

§1º-Os indicadores urbanos para essas edificações serão calculados proporcionalmente aos tamanhos dos lotes apresentados nas escrituras conforme os registros que serão criteriosamente analisados pelo departamento competente da prefeitura;

§2º-As edificações de uso comercial varejista e serviços em geral, localizadas em qualquer zona, serão analisados como uma Zona de renovação urbana - ZRU.

Art. 4º - Serão admitidas as edificações em lotes com área inferior a 300,00 m² decorrente a necessidade de disciplinar medidas a serem adotadas para viabilizar a execução de Programa Habitacional Federal, então nomeado de imóveis com recursos do sistema Brasileiro de poupança e empréstimo (SBPE). Estes com indicadores urbanos a serem definidos pela Secretaria de Infraestrutura.

Art. 5º - Nos centros comerciais consolidados / no centro da cidade, serão admitidas obras de reforma e/ou ampliação, as quais não necessitarão seguir os indicadores urbanos, inclusive com relação as vagas de estacionamento.

Art. 6º -Para os fins desta Lei Complementar consideram-se:

I - EDÍCULA: denominação genérica para compartimento, acessório de habitação, anexo ou separado da edificação principal, destinada à prática de serviços complementares da residência;

II – ELEMENTOS COMPLEMENTARES AS EDIFICAÇÕES: denominação genérica para pequeno bloco construtivo anexo a edificação principal com a funcionalidade de banheiros, área de serviço e ou depósitos;

III = EDIFICAÇÕES NÃO CONFORME: São aquelas que não atendem a qualquer uma das características dos indicadores urbanos do parcelamento, uso e ocupação do solo, e sua construção ocorreu em desconformidade com o zoneamento, em data anterior a vigência desta lei.

DO DIREITO DE PEREMPÇÃO

Art 7º - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;



VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § Único do art. 8º desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art 8º - O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo Único: Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 9º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Municipal José Geraldo da Cruz, em Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, aos _____ (_____) dias do mês de outubro de dois mil e vinte e três (2023).

GLÊDSON LIMA BEZERRA
PREFEITO MUNICIPAL DE JUAZEIRO DO NORTE/CE