

LEI COMPLEMENTAR Nº XXX, DE XX DE XXX DE 2017

Altera e acresce dispositivos da Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.

A Câmara Municipal de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O inciso IV do Art. 1º da Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016, passa a vigorar acrescido da alínea e) com a seguinte redação:

“Art. 1º

IV –

e) Tabela V: Usos de Comércio e Serviço Específico”

Art. 2º O §6º do Art. 6º da Lei Complementar nº 107, de 19 de abril de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 6º

§6º Os imóveis integrantes dos Eixos de Comércio e Serviço 1, 2 e 3, que tenham profundidade superior a 100,00m (cem metros) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo da seguinte forma:

I - a área conformada pela testada do lote e por uma faixa paralela a esta com 100,00 (cem metros) de profundidade deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para os respectivos Eixos de Comércio e Serviço;

II – a área excedente ao disposto no inciso I deverá respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo onde a porção do imóvel estiver inserida de acordo com o Anexo I – Mapa de Uso e Ocupação do Solo.”

Art. 3º A alínea e) do inciso I do Art. 7º da Lei Complementar nº 107 de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º

I -

e) Rua Joaquim Nabuco: trecho entre a Avenida das Américas e a Avenida das Torres;”

Art. 4º O inciso I do Art. 7º da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar acrescido das alíneas s), t), u) e v), com as seguintes redações:

“Art. 7º

s) Rua Professor João Clímaco de Carvalho;

t) Rua Joinville: trecho entre a Rua Professor João Clímaco de Carvalho e a Rua Barão do Cerro Azul;

u) Rua Margarida de Araújo Franco e sua diretriz de prolongamento: trecho entre a Rua Mendes Leitão e a Rua João Ernesto Killian;

v) Rua União da Vitória.

Art. 5º Ficam revogadas as alíneas f), g), h) i) do inciso II do Art. 7 da Lei Complementar nº 107 de 2016.

Art. 4º O §1º do Art. 7º da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 7º

§1º Consideram-se como integrantes dos eixos, e sujeitos aos parâmetros dos mesmos, os lotes com testadas à via definidora do Eixo, numa faixa máxima paralela à testada do imóvel de 100,00m (cem metros) de profundidade, atendido o §6º e o §7º do artigo 6º desta Lei Complementar.”

Art. 5º Fica revogada a alínea a) do inciso I do Art. 18 da Lei Complementar nº 107 de 2016.

Art. 6º A alínea d) do inciso I do Art. 18 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar acrescida do item 5 com a seguinte redação:

“Art. 18

I -

d)

5. Rio Campininha: cuja faixa em ZEOR 1 corresponderá a uma largura de no mínimo 50,00 (cinquenta metros) para cada lado da borda da calha regular ao longo do referido rio.”

Art. 7º O Art. 18 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar acrescido dos §§4º, 5º e 6º com as seguintes redações:

“Art. 18

§4º Quando forem constatados conflitos entre a delimitação da ZEOR constante no Anexo I desta Lei e as condições físicas existentes no local, poderá ser requerida a utilização dos parâmetros urbanísticos da zona vizinha, desde que seja apresentado o mapa de uso do solo assinado por profissional habilitado, com o recolhimento de responsabilidade técnica, bem como outros documentos necessários a critério da SEMMA.

§5º O deferimento da utilização dos parâmetros urbanísticos da zona vizinha, nos casos do parágrafo anterior, dependerá de análise e parecer favorável da SEMMA e do CONCIDADE-SJP.

§6º Quando constatadas irregularidades e/ou crimes ambientais nos casos descritos nos parágrafos 4º e 5º serão tomadas as providências cabíveis, ficando o proprietário do imóvel sujeito às penalidades previstas em lei.”

Art. 8º O §1º do Art. 19 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19

§ 1º O parcelamento e a implantação de condomínios na Zona de Expansão Urbana ficam condicionados à existência de pelo menos uma via pública pavimentada, com infraestrutura de drenagem, iluminação e abastecimento de água, com capacidade condizente ao porte do empreendimento, a critério do Grupo de Assessoramento Técnico, que conecte a gleba a ser parcelada com o restante da malha viária do Município.

Art. 9º Os §§ 5º, 6º e 9º do Art. 22 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 22

§ 5º Para a aprovação dos usos permissíveis, o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU poderá indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos àqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, indicados pelo Grupo de Assessoramento Técnico, em especial quanto à:

§ 6º Os usos e atividades condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Meio Ambiente, Transportes e Trânsito e/ou Saúde,

podendo ser analisados por uma ou mais das Secretarias elencadas, conforme Anexo IV desta Lei.

§ 9º Os Estudos de Impacto de Vizinhança serão analisados pelo Grupo de Assessoramento Técnico, o qual definirá parecer técnico para subsidiar a decisão do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.”

Art. 10º Os incisos II e VI do Art. 25 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 25

II - comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações públicas destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, dentre outros;

VI - extrativista: compreende as atividades de extração mineral e vegetal, localizadas preferencialmente na zona rural, permissíveis em outras zonas quando forem atividade meio para instalação de outros usos, todas sujeitas à análise ambiental e aprovação do CMPDU, que fará as exigências necessárias, após análise e parecer do Grupo de Assessoramento Técnico;”

Art. 11. O Art. 26 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 26. Os usos comunitários, comerciais, de serviço e industriais a partir de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área utilizada para atividade no lote, construído ou não, deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável em relação à questão do acesso.”

Art. 12. O Art. 28 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 28. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para todos os usos comerciais, de serviço, industriais e comunitários com área utilizada pela atividade, construída ou não, superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados).”

Art. 13. O caput do §1º do Art. 30, da Lei Complementar nº 107, de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 30

§1º As densidades para usos habitacionais, exceto para habitação transitória 1 e 2, estão divididas em cinco intervalos, considerando a área total do imóvel:”

Art. 14. A Seção II do Capítulo III da Lei Complementar nº 107, de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Seção II – Uso Comunitário”

Art. 15. O Art. 31, da Lei Complementar nº 107, de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 31. A categoria de uso comunitário compreende:

I – comunitário 1: Lazer, Esporte e Cultura: piscina, auditório, casa de espetáculos artísticos, centro de recreação, estádio, centro de convenções, centro de exposições, cinema, museu, sede cultural, esportiva e recreativa, sociedade cultural, teatro, biblioteca, dentre outros;

II - comunitário 2: Ensino: estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, berçário, creche, ensino maternal, pré-escola, jardim de infância, escola especial e similares;

III - comunitário 3: Ensino Superior: campus universitário, estabelecimento de ensino de 3º grau e similares.

IV - comunitário 4: Saúde e assistência social: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório, centro de referência da assistência social, atendimento de assistência social, ambulatório, dentre outros;

V - comunitário 5: Administrativo: edifícios de administração pública das esferas municipal, estadual e federal;

§ 1º Essa categoria de uso não inclui os usos habitacionais institucionais definidos no art. 30 desta Lei Complementar.

§ 2º Quanto à rede pública de distribuição de água e/ou coleta de esgotos os usos comunitários estão sujeitos ao art. 29 desta Lei Complementar.

§ 3º Os usos comunitários que necessitem de implantação de mecanismos de contenção de cheias e/ou de drenagem das águas pluviais, conforme Código de Obras e Edificações do Município serão considerados condicionados à análise da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas.

§ 4º Os usos comunitários de interesse ou de assistência à saúde, conforme Código Sanitário do Município serão condicionados à análise e vistoria da Vigilância Sanitária da Secretaria Municipal de Saúde.”

Art. 16. Os incisos IV e V e o caput do Art. 32 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 32 A categoria de uso comercial, detalhada na Tabela I e na Tabela V do Anexo IV desta Lei Complementar, compreende:

IV - comercial 4: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, disposição dos resíduos gerados, entre outros, dependendo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelo Grupo de Assessoramento Técnico e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

V - específicas: atividades peculiares cuja adequação à zona depende de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança pelo Grupo de Assessoramento Técnico e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.”

Art. 17. Os incisos IV e V e o caput do Art. 33 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 33 A categoria de uso de serviços, detalhada na Tabela II e na Tabela V do Anexo IV desta Lei Complementar, compreende:

IV - serviços 4: atividades com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos, disposição dos resíduos gerados entre outros, dependendo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV pelo Grupo de Assessoramento Técnico e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

V - específicas: atividades peculiares cuja adequação à zona depende de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança pelo Grupo de Assessoramento Técnico e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.”

Art. 18. O inciso IV do Art. 34 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 34

IV - industrial 4: atividades industriais com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, dependendo de análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV pelo Grupo de

Assessoramento Técnico e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, independentemente de sua área construída.

Art. 19. O inciso V do §1º do Art. 42 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 42.....

§1º.....

V - área de sacadas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que vinculadas ao limite de 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;”

Art. 20. O Art. 46 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar acrescido do §8º com a seguinte redação:

“Art. 46

§8º Os imóveis integrantes dos Eixos de Comércio e Serviço 1, 2 e 3 que tenham mais de uma testada deverão atender o que segue:

I – A testada com frente para a via definidora do eixo deverá respeitar o recuo frontal mínimo de acordo com as definições de cada eixo;

II – As demais testadas deverão respeitar os recuos frontais mínimos conforme a zona onde o imóvel estiver inserido de acordo com o Anexo I – Mapa de Uso e Ocupação do Solo.”

Art. 21. O §4º do Art. 47 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 47

§ 4º Para lotes de esquina com testada menor que a prevista em lei ou de meio de quadra com profundidade inferior a 15,00m (quinze metros), resultantes de processos desapropriatórios, que se encontrem inviabilizados em mais de 50% de sua área original em função da desapropriação, caberá ao CMPDU estabelecer os parâmetros de ocupação com base na análise do Grupo de Assessoramento Técnico.”

Art. 22. O Capítulo V da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Capítulo V – Grupo de Assessoramento Técnico”

Art. 23. O caput do Art. 49 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 49. Conforme definido na Lei do Plano Diretor Municipal, fica criado o Grupo de Assessoramento Técnico, responsável por assessorar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMPDU, devendo para este fim analisar, propor e emitir pareceres naquilo que lhe for solicitado, principalmente em relação a:”

Art. 24. Os §§2º e 3º e o caput do Art. 50 da Lei Complementar nº 107 de 2016 passam a vigorar com as seguintes redações:

“Art. 50 O Grupo de Assessoramento Técnico será composto por um ou mais técnicos das Secretarias Municipal de Urbanismo, Meio Ambiente, Viação e Obras Públicas e Transportes e Trânsito, conforme art. 82 da Lei Complementar nº 100, de 12 de junho de 2015 – Plano Diretor do Município, sendo o grupo coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo através do Departamento responsável pelo planejamento territorial e urbano.

§ 2º Cada Secretaria mencionada no caput deste artigo enviará ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU memorando indicando pelo menos um representante e seu substituto que farão parte do Grupo de Assessoramento Técnico.

§ 3º Dentre as atribuições dos integrantes do Grupo de Assessoramento Técnico deverá ser previsto tempo necessário para analisar e dar parecer às solicitações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMPDU.”

Art. 25. O Art. 51, da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 51. A Secretaria Municipal de Urbanismo, através do órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano, receberá requerimentos e solicitações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMPDU, e os encaminhará para o Grupo de Assessoramento Técnico para manifestações.

§ 1º O Grupo de Assessoramento Técnico estabelecerá reuniões específicas ou periódicas para analisar e emitir pareceres em conjunto, devendo sempre para este fim ter a presença e firma dos representantes das quatro secretarias que fazem parte do Grupo de Assessoramento Técnico.

§ 2º Quando houver necessidade de parecer individual de determinado representante do Grupo de Assessoramento Técnico, este deverá analisar e emitir parecer de documentos encaminhados no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 3º As análises e os pareceres do Grupo de Assessoramento Técnico e de outras secretarias deverão vir acompanhados por documentos que reforcem e esclareçam as respostas dadas.

§ 4º Os protocolos encaminhados ao Grupo de Assessoramento Técnico deverão ser registrados por ano e tipo de requerimento, sendo numerados sequencialmente a cada ano e arquivados sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 5º Os pareceres do Grupo de Assessoramento Técnico, bem como qualquer documento anexado ao processo, terão suas páginas devidamente numeradas e rubricadas.”

Art. 26. O Art. 58, da Lei Complementar nº 107 de 2016 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 58. Excepcionalmente para fins de emissão de Licenças para Localização e Funcionamento, poderá ser dispensada a apresentação de Certidão de Vistoria e Conclusão de Obras – CVCO da edificação onde será exercida a atividade econômica.

§1º O disposto no *caput* deste artigo não regulariza a edificação e não exime o proprietário ou possuidor legal do imóvel da responsabilidade pelo cumprimento integral da legislação urbanística vigente, estando este sujeito às penalidades previstas em lei.

§2º Enquadram-se no *caput* deste artigo as atividades econômicas exercidas em edificações térreas com área total construída de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) que não demandem aglomeração ou permanência de pessoas e que não sejam enquadradas como de alto risco.

§3º Também se enquadram no *caput* deste artigo as atividades econômicas que funcionem vinculadas à residência, com área máxima total da edificação de 300m² (trezentos metros quadrados), desde que não seja descaracterizado o uso habitacional;

§4º As demais atividades econômicas somente poderão ser dispensadas da apresentação do CVCO mediante apresentação de laudo técnico que ateste a estabilidade e as condições de uso da edificação e que tenha validade máxima de 5 (cinco) anos.

§5º Transcorrida a validade de 5 (cinco) anos do laudo técnico, as Licenças para Localização e Funcionamento somente poderão ser prorrogadas se devidamente justificadas e mediante renovação do laudo técnico e aprovação do CMPDU.

§6º Os laudos técnicos apresentados a partir de 20 de agosto de 2017 poderão se renovados até que se cumpra o prazo de máximo de 5 (cinco) anos a partir da data de sua aprovação, mediante requerimento e atualização da documentação.

Art. 27. Ficam alterados o Anexo I – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, o Anexo II – Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e o Anexo V – Tabela de usos.

Art. 28. O disposto nesta Lei Complementar será aplicado aos processos de licenciamento de obras, de localização e funcionamento, de parcelamento do solo e aos pedidos de alteração de projetos arquitetônicos com Alvarás vigentes, protocolados a partir a data da publicação da presente Lei Complementar.

§1º Os processos em trâmite cujo Alvará de Construção, Alvará de Localização e Funcionamento, ou ato de aprovação de parcelamento do solo não tenham sido expedidos pelo Município até a data da publicação desta Lei poderão, a critério do requerente, ser analisados com a aplicação ou não do disposto na presente Lei Complementar.

§2º Os processos em trâmite em que o requerente optar pela não aplicação do disposto na presente Lei Complementar terão o prazo de 1 (um) ano para sua aprovação contados a partir a data da publicação da presente Lei Complementar, prazo após o qual deverão ser reanalisados de acordo com esta Lei.

Art. 29. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 30. Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de São José dos Pinhais, xx de xx de 2018.

Adão Cetnarski Neto
Secretário Municipal de Urbanismo

Antonio Benedito Fenelon
Prefeito Municipal