



DESPACHO ADMINISTRATIVO Nº 11/2019-SEPLAN/JBM-LMS

Requerimento: PD-4031 / 2019

Requerente: FABIAN PERSI VENDRUSCOLO – HB VENDRUSCOLO IMÓVEIS

Assunto: Requer informações dos parâmetros técnicos de enquadramento das futuras edificações no loteamento Jardim Ecopark.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS: Trata-se de pleito em que requer informações pertinentes aos parâmetros técnicos de uso e ocupação de loteamento denominado de JARDIM ECOPARK , segundo a lei complementar 01/2008 com respectivas alterações posteriores, leis complementares 01/2013 e 03/2015; cujas informações são prestadas em forma de despachos respostas aos quesitos constantes no OF/NR/020/2019, anexo ao PD em questão, conforme segue:

DESPACHO RESPOSTA: Todos os padrões urbanísticos estão previstos em legislação, disponível para consulta pública. Estes padrões devem obedecer ao especificado pela Lei 01/2008 e suas alterações, em conformidade com a Zona onde o mesmo está contido. Os despachos que seguem, estão fundamentados em legislação atual e interpretação deste técnico. Desta forma, não deve se sobrepor às mudanças de legislação ou à interpretação de outro analista.

2. DESPACHOS ADMINISTRATIVOS:

2.1. SOLICITAÇÃO 01 – PARECER TÉCNICO EXARADO NO PD Nº 1075/2019 em 27/03/2019:

Considerando o parecer técnicos à consulta efetuada pela Paróquia Nossa Senhora Aparecida, através do PD Nº 1075/2019, solicito informar se todos os seus termos podem ser uniformizados para o Loteamento Ecopark, neste caso solicito a emissão de um Parecer Técnico em nome da loteadora.

DESPACHO RESPOSTA: A consulta técnica protocolada pela Paróquia Nossa Senhora Aparecida tem características específicas e aplica-se exclusivamente em atendimento ao solicitante. O atual requerimento trata-se de uma consulta genérica, aplicada para comercialização dos terrenos e, não prevista na legislação municipal. Todas as consultas devem ser protocoladas de forma individual junto ao órgão competente, inclusive com pagamento da taxa prevista pelo Decreto Nº 317/2015.



Estado do Paraná

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA

2.2. SOLICITAÇÃO 02 – NUMERO MAXIMO DE PAVIMENTOS EM TODOS OS LOTES DO JARDIM ECOPARK:

Considerando o parecer técnico a consulta efetuada pela Paróquia Nossa Senhora Aparecida, através do PD Nº 1075/2019, em que se reconhece a existência de um erro na legislação (anexo VII) que estabelece número de pavimento como zero, solicito a reafirmação do Parecer Técnico para a loteadora, do entendimento que deve ser permitido a número mínimo do zoneamento municipal de 02 pavimentos ou 9 metros de altura.

DESPACHO RESPOSTA:

Deve ser considerado o disposto no Artigo 84 da Lei Complementar 01/2008, combinado com o anexo VII. Deve ainda ser considerado a ocorrência de um erro de grafia ao considerar como zero o numero de pavimentos, constante no anexo VII. Portanto, deve ser admitido o padrão mínimo de dois pavimentos e gabarito de altura igual a nove metros, conforme dispõe o Artigos 355 e 356 da mesma Lei.

Art. 84. Aplicam-se nas Zonas Especiais de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos neste código e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade

SOLICITAÇÃO 03 – ATIVIDADE COMERCIAL NO JARDIOM ECOPARK :

Considerando o parecer técnico a consulta efetuada pela Paróquia Nossa Senhora Aparecida, através do PD Nº 1075/2019, esclarecer no Parecer Técnico da possibilidade da permissão da finalidade comercial, condicionado ao entendimento do grau das incomodidades e não incomodidades e da legislação aplicada.

DESPACHO RESPOSTA:

Para as atividades comerciais, deve ser considerado o exposto no Artigo 82, parágrafo V, da Lei complementar 01/2015, conforme descrito:

Art. 82. A Zona Especial de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

V - Incentivar a instalação de comércios e serviços vicinais;



- O termo **VICINAL** vem do latim *Vicinalis*. Esse termo significa “Aquela que faz a ligação entre dois lugares, localidades ou povoações próximas”. Vem do sentido de **Vizinho**. Na engenharia rodoviária, é possível adotar esse termo associado a uma via que liga dois pontos vizinhos, ou seja, tem a função de ligar uma origem a um destino bem definido.
- Concluindo o raciocínio, um segmento viário, seja ele Rodovia ou Estrada, é considerado **VICINAL** quando o mesmo tem a função de interligar localidades vizinhas, com início e fim bem definidos. (<http://engenhariarodoviaria.com.br/importancia-das-estradas-vicinais/>)

Considerando a destinação já especificada pela legislação acima citada, permite-se a instalação de comércio que se enquadram nos parâmetros de incomodidade estabelecidos como **não incômodo**, Conforme Art. 292 da Lei Complementar 01/2015. Deve ser ainda considerado que a instalação de qualquer atividade comercial, industrial ou prestação de serviço no Município de Guaira PR, deverá ser submetida previamente à análise técnica por parte desta municipalidade, por meios legais já estabelecidos. (Rede sim/empresa fácil)

2.3. SOLICITAÇÃO 04 – RESIDENCIAS GEMINADAS:

Considerando a análise da viabilidade de construção de residências geminadas num mesmo terreno, solicito informar se o mesmo seria aceito como condomínio para fins de rateio da fração ideal e futura venda das unidades individualizadas, qual o tamanho mínimo da área de unidade, testada mínima, verticalização, e demais informações que devem ser observadas.

DESPACHO RESPOSTA:

Art. 146 Consideram-se residências geminadas, duas unidades de moradia contíguas, que possuam uma parede comum, com testada mínima, de 6,0m (seis metros) para cada unidade. Parágrafo único. O lote das residências geminadas, só poderá ser desmembrado quando cada unidade tiver as dimensões mínimas de lote estabelecidas pelo Código de



Desenvolvimento Urbano Ambiental e as moradias, isoladamente, estejam de acordo com este Código.

Para fins de desmembramento considera-se os padrões do Anexo VII da Lei Complementar 01/2015, aplicado à Zona Especial de Interesse Social, ou seja, duzentos metros quadrados. Para a constituição de condomínios deve ser considerado o disposto na Lei 02/2008

Art. 150 Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, *em regime de condomínio*, aquelas cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades no mesmo alinhamento.

Art. 151 As residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

I - o acesso se fará por um corredor com a largura de, no mínimo:

a) 8,0 m (oito metros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso, sendo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio;

b) 10 m (dez metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso, sendo no mínimo 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio para cada lado.

II - quando houver mais de 5 (cinco) moradias no mesmo alinhamento, será feito um bolsão de retorno, circular, com 15m (quinze metros) de diâmetro, ou quadrado, com 15m (quinze metros) de lado;

III - possuirá cada unidade de moradia uma área de terreno de uso exclusivo, com no mínimo, 6,0m (seis metros) de testada e 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área mínima;



Estado do Paraná

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA

IV - a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento são os definidos pelo Código de Desenvolvimento Urbano Ambiental a respeito de Uso de Ocupação do Solo para a zona onde se situarem.

Quanto aos condomínios, estes são estabelecidos em conformidade com a Lei 4.591/62. Por se tratar de lei Federal e não sendo competência do Município, este técnico se reserva ao direito de não emitir opinião.

2.4. OUTRAS SOLICITAÇÕES :

Concluo solicitando o fornecimento se existente de uma nota técnica, certidão de diretrizes ou texto com as principais informações sintéticas das diretrizes que se aplicam ao zoneamento do Jardim Ecopark, em relação aos terrenos e as obras de futuras edificações, para que possamos disponibilizar as informações ao nossos promitentes compradores.

DESPACHO RESPOSTA:

Informo que não existe material sintético com tais informações. Deve, portanto, ser consideradas as Leis que compõem o Plano Diretor.

Guáira-PR, 04 de outubro de 2.019

Eng. Civil João Baptista Montanari

Crea-PR 119.394/D-PR
Matrícula funcional 29.431-1

Eng. Civil Luiz Mitsuo Shiomi

Crea-PR 6.249/D-PR
Matrícula funcional 2437-1
Secretário Municipal de Planejamento e Coordenação Geral