

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA ECONÔMICA				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES CÂMARA ECONÔMICA	NOVA ALTERNATIVA DA CÂMARA ECONÔMICA	OBSERVAÇÕES
I.AUTORIZAÇÃO PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÔMICAS COM CNAE'S SECUNDÁRIOS IMPEDITIVOS NO ZONEAMENTO	Art 16º - Parágrafo2º. Quando a abertura de empresas no Município identificar mais de uma subclasse da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), todas as atividades, principal e secundárias, deverão ser permitidas na zona ou zona especial de sua localização.	A Câmara sugere limitar a análise de viabilidade ao CNAE principal, destacando sua relevância em relação aos secundários.	Nos casos onde houver a incidência e CNAEs secundários impeditivos em determinado zoneamento, que seja facultada a apresentação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) ou de um Laudo Técnico assinado por profissional habilitado. Essa documentação deverá ser capaz de demonstrar e comprovar, que o impacto real da atividade secundária não é fator impeditivo a justificar a permanência da restrição, e nessa circunstância venha ser deferida o desenvolvimento da atividade secundária	Não foi aceita a proposta da Câmara Econômica tendo em vista que ao se tratar de zoneamento a análise é realizada de acordo com a atividade especificada e não de acordo com a classe. Isso acontece principalmente em relação ao alvará. Quanto a proposta de EIV/RIV como alternativa para a implantação de uma atividade impeditiva não é possível, pois o estudo propõe medidas compensatórias, compatibilizadoras e mitigadoras para atividades que encontram-se permitidas. Ainda, segundo a análise da FIPE: "Todas as descrições tratam da natureza do grupo e não de descrição de atividades. Toda a proposta da lei é dar maior segurança à classificação de uso, não sendo objeto de interpretação." (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)
EIV - EXIGÊNCIA PARA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS GERADORES DE IMPACTOS	Art. 6º: Sem prejuízo das determinações contidas no Plano Diretor sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), este deverá ser realizado para a implantação, em qualquer zona de uso de empreendimentos geradores de impacto. Parágrafo único: O Executivo Municipal analisará, pelos seus órgãos competentes, o resultado do estudo e definirá, se cabíveis, as medidas mitigatórias, compensatórias, compatibilizadoras e contrapartidas para cada caso, de acordo com as determinações a serem estipuladas em lei específica do EIV, bem como as determinações previstas em leis específicas e correlatas	Segundo a previsão contida no Art. 6º da minuta, existe a necessidade de apresentação do "EIV"(Estudo de Impacto de Vizinhança) para a implantação em qualquer zona de uso, de empresas geradoras de impacto. A Lei que regula esse estudo (EIV), hoje em vigor, não esclarece suficientemente, no caso de instalação de empresas, as razões que caracterizam se a empresa é geradora de impacto ao nível de estar enquadrada nessa exigência. É certo que toda atividade gera impactos, portanto, a delimitação de seu nível é de extrema importância, e mais, o parágrafo único estabelece que as medidas mitigatórias, compensatórias, compatibilizadoras e contrapartidas para cada caso, serão estipuladas em Lei específica a ser editada. Mantida essa situação, o desenvolvimento de novas atividades econômicas no município, ficaria condicionado a saber se a atividade da empresa e o seu porte, justificam a necessidade de se realizar o "EIV", posto que poderá estar enquadrada como geradora de impacto. Por outro lado, se estiver enquadrada na obrigação de desenvolver os estudos relacionados com o "EIV", que por certo apontará alguns impactos, dependerá de legislação específica a ser editada, segundo o disposto no referido parágrafo, para saber das medidas que devem ser adotadas e seus respectivos custos ou investimentos necessários. A Câmara Econômica entende que seria necessário encontrar uma alternativa para ajustar essas disposições, visto que os empresários necessitam de clareza para o desenvolvimento de seus planejamentos e para escolher o município onde irão promover investimentos com a instalação de plantas que permitirão o desenvolvimento de suas atividades.		Não existe ainda um prazo específico a situação de alteração da Lei de EIV/RIV está sendo estudada. Todas as questões acima abordadas deverão constar em lei própria. Inclusive a equipe técnica do Município é a favor da exclusão e supressão do artigo 46 da minuta. (ARTIGO EXCLUÍDO)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA ECONÔMICA				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES CÂMARA ECONÔMICA	NOVA ALTERNATIVA DA CÂMARA ECONÔMICA	OBSERVAÇÕES
II. TRANSFORMAÇÃO DA PROPOSTA DE EDIÇÃO DE DECRETO DE ENQUADRAMENTO DE USOS PELA ADOÇÃO DE UM NOVO ANEXO	Art. 9º. O enquadramento dos usos não residenciais nas respectivas categorias far-se-á por meio de decreto do Executivo municipal, a partir da Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE), definida pelo órgão federal competente.	Manutenção da tabela denominada "uso do solo tabela CNAE" formulada e disponibilizada pela "FIPE", que serviu como base para os estudos, (com a incorporação do anexo na referida Lei Complementar).	Destaca-se que o decreto seria editado unicamente nas condições estipuladas na hipótese de reclassificação ou de criação de novas subclasses, proporcionando, assim, maior estabilidade e previsibilidade ao ambiente legal.	A Fipe é contrária à adoção de um anexo com todos os CNAEs no CURB. Parte-se de uma ampla discricionariedade atual de enquadramento por critérios de servidores públicos para um completo engessamento de categorias de CNAE, questão ajustada ou enquadradas com grande frequência. Não há razão para trazer para uma lei municipal uma classificação publicada por uma autoridade federal. Mesmo assim, defende-se a correspondência ao CNAE, haja fundamentar protocolos unificados em outras esferas de poder (Estado de São Paulo e União), facilitando a abertura de empresas. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)
III.I - UNIDADES AUXILIARES	Art. 16 Parágrafo 3º. A instalação de pessoa jurídica formalmente constituída na forma de "unidade auxiliar" não destinada à produção poderá ser enquadrada como 'G2', submetendo-se aos limites de área construída definidos no Anexo 6.	Ressalta-se que o conceito de "unidade auxiliar" se refere a um estabelecimento que fornece suporte para as unidades principais ou operacionais, não desenvolvendo atividades de produção ou venda de bens e serviços.	Esclarece-se que a referida regulamentação da "unidade auxiliar" não abrangeu um outro grupo de empresas que, por sua natureza, não causam qualquer impacto no local de sua instalação, seja em virtude de inexistir qualquer atividade operacional, seja porque a atividade exercida não envolve um fluxo de pessoas/e ou veículos, que passará a seguir.	"Unidade auxiliar" não abrangeu um novo grupo e sim foi incluso ao G2 como solicitado anteriormente. (SUGESTÃO JÁ ATENDIDA)
III .II PONTO DE REFERÊNCIA		A instituição do termo "Ponto de referência" ainda emerge como uma alternativa para a substituição das novas disposições presentes na tabela do Anexo 6. Entende-se que a alternativa destinada ao grupo "G1", o qual possui permissão de instalação em todo o perímetro urbano, inclusive em loteamentos com restrição de acesso, deve ser analisada e substituída por esta modalidade. Isso porque, mesmo que o número de atividades permitidas para esse grupo seja bastante restrito, entendemos que essas atividades ainda que nessa metragem de limite total, podem causar algum impacto com a capacidade de alterar a rotina do ambiente.	Entende-se como ideal a vedação ao atendimento ao público ao grupo pertencente ao "G1", para que seja incorporado a esse grupo apenas as empresas que possuam as características e classificação de "ponto de Referência" mantendo-se todas as demais a permissão para instalação a partir de grupo de enquadramento "G2". Ainda, mostrou-se prudente manter as disposições das empresas formalmente constituídas e que sejam caracterizadas como "unidades auxiliares" ao desenvolvimento desse objeto principal, a partir do grupo "G2", bem como para qualquer outra atividade que não se enquadre nesse conceito.	Análise da Consultoria: <i>"A Minuta não exclui a lei que trata de alvará. A proposta do G1 era não necessitar do ponto de referência para o Certificado de Cadastro Municipal. Entendemos que a ideia seja manter o ponto de referência no G1, sendo assim, a melhor alternativa é caracterizar os usos que podem ser ponto de referência e defini-los na categoria do G1."</i> (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA ECONÔMICA				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES CÂMARA ECONÔMICA	NOVA ALTERNATIVA DA CÂMARA ECONÔMICA	OBSERVAÇÕES
III.III ALTERAÇÕES EM ZPRs E ZMs		Propomos como sugestão à FIPE e à Prefeitura algumas outras vias que apresentam características para a expansão de atividades empresariais, para análise quanto à sua viabilidade de modificação do atual zoneamento proposto. Av. São Francisco de Assis (parte dela), Av. Marcos Vinicius Vale, Av. Victor Justino Markowicz (parte dela), Av. Salvador Markowicz, Av.das Nações, Alameda Tchecoslováquia, Rua Luis Nobrega de Oliveira (parte dela), Estrada Bom Retiro Dell Orti (parte dela), Rua Ágata Chácara Fernão Dias (parte dela), Piracanjubas - res. dos Lagos, Rua Emílio Baise (parte dela), Rua Vitorio Panuncio (parte dela), Rua José Acedo Toro, Alameda das Embaúbas.		Av. São Francisco de Assis (parte dela):(ZDE3/ZM6/ZPR3/ZPR5 E ZDU2) - OK Av. Marcos Vinicius Vale - (ZPR3/ZPR5) - OK - Av. Victor Justino Markowicz (ZPR5/ZDE3) - OK - Av. Salvador Markowicz (ZDE3/ZM5/ZM7/ZPR5/ZIA2)-OK, Av.das Nações (ZPR3) - OK, Alameda Tchecoslováquia(ZPR3/ZM4) - OK, Rua Luis Nobrega de Oliveira (parte dela)(ZPR5/ZM5/ZDU2) - OK, Estrada Bom Retiro Dell Orti (parte dela) (ZPR3/ZDE) - OK, Rua Ágata Chácara Fernão Dias (parte dela)(ZPR5/ZM5) - OK, Piracanjubas - res. dos Lagos (ZPR3/ZM2) - OK, Rua Emílio Baise (parte dela) (ZM6/ZPR3) - OK, Rua Vitorio Panuncio (parte dela) (ZPR3/ZM4)-OK, Rua José Acedo Toro(ZM4/ZPR3/ZM2)-OK, Alameda das Embaúbas (ZPR5) -OK. Para a adequação do zoneamento foi levantada a situação atual, restrições de zoneamento, dimensionamento de via. Verifica-se que na maioria foi inseridos zoneamentos de forma que não ocorresse tanto impacto e adequando a situação real. (SUGESTÃO PARCIALMENTE ATENDIDA)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA ECONÔMICA				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES CÂMARA ECONÔMICA	NOVA ALTERNATIVA DA CÂMARA ECONÔMICA	OBSERVAÇÕES
IV. DA NECESSIDADE DE REDUÇÃO DOS PRAZOS PARA A EXPEDIÇÃO DE CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO E DE USO DO SOLO E DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO	Art. 12. O prazo para a emissão de Certidão de Localização ou Certidão de Uso do Solo será de 15 (quinze) dias úteis, desconsiderado o lapso temporal entre a expedição da notificação para efeito de documentação ou esclarecimento complementar e o seu atendimento.	Da necessidade de redução dos prazos para a expedição de Certidão de Localização e de Uso do Solo e do Alvará de Funcionamento		Os prazos foram estipulados baseados nas demandas e tendo em vista que o sistema já encontrava-se implantado (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)
V. DA NECESSIDADE DE EXTENSÃO DO DIREITO DE PERMANÊNCIA DE USO E EMPRESAS PREVIAMENTE INSTALADAS EM ZONEAMENTOS IMPEDIDOS	Art. 102. A instalação de usos aprovados e cadastrados pelo município que passem a representar desconformidade ao zoneamento estabelecido nesta Lei Complementar será permitida enquanto durar a validade de seus respectivos Alvarás de Funcionamento. Parágrafo único. Após o vencimento do prazo do Alvará de Funcionamento ou nos casos não submetidos à sua emissão, tolera-se a permanência de usos preexistentes não conformes ao zoneamento, desde que inalterada a dimensão utilizada da área construída	A impossibilidade de expansão de empresas instaladas em áreas com novas disposições (impedimentos) de zoneamento pode resultar em uma desvalorização significativa dos imóveis, tendo em vista que eles podem ter sido construídos especificamente para a exploração daquela atividade. Isso afeta não apenas os proprietários desses imóveis, mas também toda a comunidade, uma vez que a vedação de continuidade de uso do imóvel provoca sua desocupação, e em consequência, a desvalorização imobiliária, que pode ter impactos negativos na economia local. Reforçam suas justificativas, reiterando que o EIV/RIV é uma ferramenta que permite uma avaliação abrangente dos impactos que uma ampliação em desconformidade com o zoneamento pode causar. Essa análise considera não apenas os impactos imediatos, mas também os efeitos a longo prazo sobre a vizinhança, o meio ambiente e a qualidade de vida da população local.		Primeiramente quando uma atividade encontra-se em desconformidade com o zoneamento ela não possui alvará de Funcionamento. Caso haja a divergência entre a atividade e o zoneamento e a mesma possua o Alvará de Funcionamento provavelmente isto foi comprovado com documentação apresentada de uma situação consolidada, ou seja, direito adquirido através de planta aprovada de acordo com a atividade existente, atendimento ao zoneamento da época na fase da implantação. Por isso possui o parágrafo único onde mantém o direito da atividade no local. (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA ECONÔMICA				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES CÂMARA ECONÔMICA	NOVA ALTERNATIVA DA CÂMARA ECONÔMICA	OBSERVAÇÕES
VI-RESTRIÇÕES A IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTOS COM CONTROLE DE ACESSO	Art. 43. Subdividem se obrigatoriamente na modalidade de loteamento os imóveis que configurem as seguintes hipóteses: I- iguais ou maiores que 15 mil m² no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1); II- iguais ou maiores que 25 mil m² na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2). Parágrafo 1º. Em caso de adoção da modalidade de loteamento com controle de acesso, o disposto neste artigo limitar-se-á a: I- 55 mil m² no Perímetro de Desenvolvimento Urbano 1 (PDU 1); II- 75 mil m² na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU 2). Parágrafo 2º. Excetuam-se do disposto neste artigo os imóveis inteiramente resultantes de alguma modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.	Essa introdução foi feita para justificar que não existe razão para restringir que esses empreendimentos fiquem limitados às áreas de: 55 mil/m² no "PDU1" ou 75mil/m² na "ZDU2", conforme previsto no parágrafo primeiro do art. 43 da minuta atual.....	A proposta é suprimir essa regra ou restrição, mesmo porque, o Plano Diretor (art.315-inciso I) já estabeleceu disposições que regulam a continuidade (fluidez) do sistema viário, inclusive dos projetadas e já inseridos no Plano Diretor Lei nº 93/2020 se houver alguma outra condição restritiva para a sua implantação, que mereça um tratamento diferenciado, ela será destacada no EIV/RIV e apresentada a alternativa/atenuante para solucionar a questão apontada. É importante destacar que a legislação também exige a implantação de lotes comerciais, no perímetro externo desses loteamentos.	A prefeitura já havia solicitado o aumento e 10 mil m² para 15mil m² no inciso I, de 20mil m² para 25mil m² no inciso II. Assim como no Parágrafo 1º no inciso I de 40mil m² para 55mil m² e no inciso II de 60mil m² para 75mil m². Tendo a FIPE acolhida a sugestão. "A consultoria, após análise do Plano Diretor, da morfologia urbana e de extensos debates com a equipe técnica da prefeitura, entende que extensas áreas de condomínio são MUITO prejudiciais ao tecido urbano, criando quadras extensas que inviabilizam a conexão viária e permeabilidade urbana, criando zonas monofuncionais sem mistura de uso ou renda, ou seja, são contrárias às diretrizes do PD. A consultoria, no entanto, acolhe a ampliação de área proposta pela Prefeitura para condomínios, mantendo-se as dimensões (bastante extensas) já propostas aos loteamentos com controle de acesso." (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)

ANÁLISE MINUTAS DA LEI - REV. CÓD. URB. CÂMARA ECONÔMICA				
item	ARTS.	SOLICITAÇÕES CÂMARA ECONÔMICA	NOVA ALTERNATIVA DA CÂMARA ECONÔMICA	OBSERVAÇÕES
VII - DOS USOS PERMITIDOS E O SEU RESPECTIVO ENQUADRAMENTO NA ATIVIDADE ECONÔMICA	Art. 8º. Os usos permitidos classificam-se em residenciais e não residenciais, subdividindo-se nas categorias definidas nesta Lei. Parágrafo 1º. Os usos são permitidos no território do Município conforme sua localização, nos termos do Anexo 4 Usos permitidos: Parágrafo 2º A instalação de usos permitidos no território do Município obedecerá às exigências previstas no Anexo 5 Requisitos para instalação das atividades: vagas de estacionamento, cargas , embarque/desembarque e largura da via. Parágrafo 3º O Município regulamentará por meio de seu Código de Posturas as condicionantes ambientais aplicáveis a todas as categorias de usos, especialmente aquelas relacionadas à poluição sonora e atmosférica e à perturbação do sossego público.	Diante do procedimento disponibilizado atualmente, a simples consulta de viabilidade para a instalação de atividades econômicas por parte dos usuários, se transforma em um processo de análise significativamente moroso, complexo e impreciso, com a possibilidade de acarretar análises equivocadas por parte de todos os usuários envolvidos, trazendo possíveis prejuízos financeiros e econômicos... Em vista disso a Câmara Econômica, por meio de Conselheiros, profissionais da área Contábil e de empresários de uma forma geral, que participaram das reuniões, desenvolveram estudos que resultaram na montagem de uma planilha, aprovada pela Associação dos Contabilistas, que condensa em um único arquivo todas as informações contidas nos anexos acima relacionados e na tabela também já referida, necessárias como requisitos de instalação de qualquer empreendimento no município		manteve-se a permanência dos anexos 4, 5, 6 (SUGESTÃO NÃO ATENDIDA)