



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES SÃO LOURENÇO DO OESTE – SANTA CATARINA

RELATÓRIO FINAL Comissão Especial - Plano Diretor

O Projeto de Lei Complementar nº 023 de 28 de novembro de 2019, altera a Lei Complementar nº 146, de 28/12/2012, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de São Lourenço do Oeste -SC e dá outras providências.

Para que houvesse um estudo mais aprofundado, dada a complexidade e relevância da matéria, foi constituída Comissão Especial abrangendo os Poderes Legislativo e Executivo, técnicos da área de edificação e segmentos que representam a área de construção civil.

Assim, com a edição da Portaria n. 303, de 17 de fevereiro de 2020, foi constituída citada comissão, integrada por cinco vereadores, dois técnicos do Executivo, e quatro representantes, sendo dois da Aeanor, e dois do Crea.

A Comissão realizou oito reuniões, nas quais foram minuciosamente analisados cada item do projeto em estudo.

Desta forma, passamos a relatar:

O referido Projeto de Lei Complementar é composto por 19 (dezenove) artigos e propõem as seguintes alterações:

1) **O Art 1º** acrescenta ao art. 188 os parágrafos 4º e 5º, sendo que:

O § 4º possibilita, mediante justificativa, acompanhada de laudo de vistoria específico, enquadramento e classificação dos usos e atividades em nível de incomodidade diverso daquele previsto na Tabela de Níveis de Incomodidade de que trata o Anexo - 02 desta lei, desde que não se constitua em atividade principal.

O § 5º Nos casos em que não houver possibilidade de definição pelos trechos do sistema viário, será adotado o parâmetro previsto no inciso I deste artigo.” (N.R.)

2) **O Art. 2º** acrescenta ao art. 196 o inciso VII e o parágrafo sexto com as seguintes disposições:

Inciso VII - T-20 compreende os trechos onde poderá ser permitido edificar até o número máximo de 20 (vinte) pavimentos, desde que disponha a via tenha largura igual ou superior a 25m (vinte e cinco metros), esteja pavimentada e possua de rede de abastecimento de água e de sistema de coleta e tratamento de esgoto compatíveis com a instalação do empreendimento, somente quando da implantação do sistema de esgoto sanitário;

O § 6º prevê que nos casos em que não houver possibilidade de definição pelos trechos do sistema viário, será adotado o parâmetro previsto no inciso I, do §1º deste artigo.” (N.R.)

3) **No caput Art 3º do presente projeto de Lei, onde lê-se “ Os parágrafos primeiro e quarto do artigo 196”, leia-se :”Os parágrafos primeiro e quarto do artigo 16. Faz-se**



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES SÃO LOURENÇO DO OESTE – SANTA CATARINA

necessário proceder a emenda modificativa para correção de um erro de digitação. Logo, o caput do art. 3º passa a ter a seguinte redação:

O Art 3º altera o art. 16 em seus parágrafos 1º e 4º, ou seja:

No § 1º, onde lê-se “nas zonas de qualificação urbanística, distritos e vilas” leia-se nas zonas de qualificação urbanística e distritos”.

O § 4º estabelece que nos parágrafos 1º e 2º do art. 16 onde lê-se “zona distrital” leia-se zona de qualificação urbanística.

4)O Art. 4º altera o artigo 193-A. Onde lê-se “distritos e vilas”, leia-se distritos.

5)O Art. 5º altera o inciso IV do artigo 197 define que não serão contados os pavimentos de garagens até o limite de 04 pavimentos.

6)O art. 6º altera o parágrafo primeiro e o item 1, da alínea “c” do inciso II do artigo 199 que passam a vigorar com a seguinte redação:

Na alínea b onde lê-se “para edificações que ultrapassem a altura descrita no inciso II, alínea “a”, deste artigo a partir desta até o 12º (décimo segundo) pavimento “ leia-se:[...] até o 16º (décimo sexto) pavimento.

Na alínea c onde lê-se “para edificações acima do 12º (décimo segundo) pavimento” leia-se: para edificações acima do 16º (décimo sexto).

Na alínea c, item 1, onde lê-se “mínimo 5,00 m (cinco metros)” leia-se 3,5m (três metros e meio)” com ou sem aberturas.

7) O art. 7º altera o artigo 213. No caput do art. onde lê-se: parâmetros fixados nesta lei e no mapa de zoneamento Anexo-06. Leia-se “parâmetros fixados nesta lei”

No paragrafo único, onde lê-se “distritos e vilas”, leia-se distritos.

8)O art. 8º altera o inciso I do artigo 229: onde lia-se “Zonas Urbanas Distritais” leia-se” Zonas de Qualificação Urbanística”

9) O art. 9º altera o item 5 da alínea “a” do inciso VIII do artigo 234

Vias de Pedestres – item 5 – onde lê-se “pavimentação da ciclovia: asfalto” leia-se “asfalto ou paver, podendo ser no mesmo nível do passeio público”.

O art.10 altera o inciso VI do artigo 242. Onde lê-se “iluminação pública” leia-se “iluminação pública com lâmpadas de Led”.

O art.11 altera os artigos 246 e 256. - em ambos, na consulta de viabilidade, altera o prazo de validade de 06 (seis) meses para 01 (um) ano.

O art. 12 no parágrafo primeiro do artigo 260 – nas diretrizes expedidas altera os prazos de validade de 6 (seis meses) para um ano e na revalidação, altera o período de 01 (um) para 02(dois) anos.



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES SÃO LOURENÇO DO OESTE – SANTA CATARINA

O **art.13** inclui, no Capítulo III, a Seção VIII que trata das normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios urbanísticos de lotes”.

O **art. 14** inclui ao artigo 289, os artigos 289-A a 289-X, ou seja, um total de 23 (vinte e três artigos) que discorrem sobre as normas gerais de uso e ocupação do solo por condomínios urbanísticos de lotes”.

Cabe destacar que, destes, o **art. 289-K** foi suprimido.

Art. 289-K “Após a aptidão do estudo preliminar a administração municipal submeterá o mesmo à análise do CONCISLO, a qual se restringe à adequação da localização prevista em lei e à interferência de sua implantação na zona de ocupação prioritária correspondente.”

Justifica-se a supressão por considerar que a análise técnica, legalmente é de responsabilidade da equipe técnica de servidores municipais. Logo, não procede a administração municipal encaminhar ao CONCISLO.

O **art. 289-L** foi modificado, suprimindo do texto “Após a análise do CONCISLO” e, o **art. 289-R**, no § 5º, onde lê-se: O Município poderá, foi substituído por “deverá, se necessário”. Logo, ambos os artigos sofreram emenda modificativa porque, a responsabilidade legal, de emitir a análise final, compete sempre à equipe técnica de servidores públicos municipais.

O **art. 15** altera os Anexos 1,5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 cujas alterações originaram os anexos I, II, III, IV, V, VI e VIII.

Anexo I – Tabela de parâmetros para ocupação do solo:

Sofreram alterações:

a) Zonas urbanas de ocupação prioritárias (ZUOP) ZUOP 1 - centro, ZUOP-2, ZUOP 3 - Cruzeiro e CTG, ZUOP 4- Santa Catarina e São Francisco, ZUOP 5-Costa Sul. Alterando para mais os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, taxa de ocupação e de permeabilidade, número máximo de pavimentos, com e sem instrumentos; ou seja, possibilitando a edificação em maiores áreas, bem como, possibilitando a edificação de maior número de pavimentos.

b) Zonas industriais (ZI) e Microindustrial/ EFAISLO
ZI - Norte Alimentícia 1 e 2, Sul Moveleira, Sul São Paulinho e Frederico Wastner, , bem como as zonas de comércio e serviços 1 e 2.

Alterando para mais o coeficiente de aproveitamento básico e a taxa de ocupação, com e sem instrumento, aumentando a área a ser construída, possibilitando a abertura de maior número de empresas.

A Zona Distrital (ZD) passou a denominar-se Zona de Qualificação Urbanística (ZQU).

O anexo III altera o anexo 6 – Zoneamento Urbano - mapa.



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES SÃO LOURENÇO DO OESTE – SANTA CATARINA

O Loteamento Livi passou de Zona Comercial 2 para Zona de Ocupação Prioritária 3 e a Zona de Comércio e Serviço 1, teve sua área reduzida e a parte suprimida passou para Zona de Ocupação Prioritária 3- Cruzeiro.

Anexo IV altera o anexo 7 – Mapa - Zoneamento Urbano - área de especial interesse. Realiza o ajuste das alterações feitas no Loteamento Livi e Zona Comercial de Serviço 1.

Anexo V – altera o anexo 8 – Mapa – Nível de Incomodidade. Realiza os ajustes decorrentes da alteração do Loteamento Livi e Zona Comercial de Serviço 1. Altera também o nível de incomodidade da Via Marginal do Loteamento Póggere de N-O para N-1.

Anexo VI- altera o anexo 9 – Mapa – Número de pavimentos

Altera o número de pavimentos a serem edificados em diferentes ruas e cria a possibilidade de edificações com 20 andares, incluindo no selo o T-20.

Anexo VII – altera o anexo X – Mapa de Diretrizes Viárias.

Realiza um ajuste de cores na identificação de ruas.

Anexo VIII – altera o anexo XI – Classificação da Rede Viária – Na via de pedestres ajusta a possibilidade de a ciclovia ser no nível do passeio.

O art. 17 revoga as disposições em contrário em especial o inciso II do art. 197 e, o inciso IV do art. 249.

Demais emendas propostas pela Comissão especial:

No art. 199, § 1º, inciso I, alínea c, incluir a alínea c.1 com a seguinte redação:
c.1- Excepcionalmente, será permitido a edificação até o alinhamento frontal do

lote:

- No Acesso Sul, trecho compreendido entre a Rua Monte Castelo até a esquina da Rua Ana Fardo Reichert.

- Na Rua Jardelino da Silva Paz, entre as Ruas Travessa Atílio Galeazzi e o Acesso Sul, exceto na Zona Industrial Sul Moveleira.

2) No art. 229, incluir no inciso I a alínea a-1.

a-1 Será permitido o parcelamento do solo, podendo ter área inferior a 360m²; com matrícula em comum, com data de até o ano de 2015, edificadas ou não, com medida de testada igual ou diferente ao estabelecido na alínea “b” deste artigo.

Considerando as edificações existentes serem anteriores a presente Lei que normatiza o parcelamento do solo, e que na época a escritura foi feita em comum, os proprietários não conseguem desmembrar as áreas e realizar as escrituras individualizadas, o que traz as seguintes consequências:

Questão de prédios, apartamentos ou salas, não conseguem alugar para órgãos públicos; não conseguem disciplinar as regras de condomínio (taxas de mudanças, síndico,



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES SÃO LOURENÇO DO OESTE – SANTA CATARINA

contrato com administrador, garagem), porque o Código Civil exige matrícula individualizada. Por outro lado, também não conseguem financiamento, no caso de reforma e ampliação.

4) **No anexo 1 da Tabela de Parâmetros** para ocupação do solo, na Zona Microindustrial EFAISLO, abrir a Rua Waldemar Pianta, até o final da área remanescente 1, ao leste, divisa com parte do lote colonial N-01 B.

5) **No anexo 9**, mudar o número de pavimentos de T-2 para T-4, na Travessa Irmã Neusa, em toda sua extensão.

6) **No anexo 08**, referente ao nível de incomodidade, realizar alterações nas seguintes ruas:

6.1 - Na Travessa Irineu Bornhausen, no trecho compreendido entre a Avenida Brasil e a Rua Monte Castelo, passar de N-0 para N-2.

6.2 - Na Rua Nereu Ramos, no trecho compreendido entre a Rua Pedro Álvares Cabral e a Saldanha da Gama, passar de N-0 para N-2.

6.3. Na Rua Saldanha da Gama, entre a Nereu Ramos e a Duque de Caxias passar de N-0 para N-2.

7. Na tabela de parâmetros para ocupação do solo, anexo 1, alterar de N-1 para N-2 o serviço de funerária.

Por sugestões recebidas, via ofício do senhor prefeito.

Considerando as solicitações do Senhor Prefeito, via ofício nº 23/2020/GPM/SLO São Lourenço do Oeste, SC, 03 de fevereiro de 2020, **os artigos 234 (ciclovias) e 272 (loteamentos)** sofreram modificações:

Art. 234 que trata da hierarquia viária, o parágrafo único passou a ser § 1º e foram acrescidos os §§ 2º, 3º e 4º:

§ 2º Nas ciclovias, é obrigatória a circulação de bicicletas no sentido contrário ao fluxo dos veículos automotores.

§ 3º O sentido de circulação das ciclovias deverá ser sinalizado horizontalmente por setas indicativas, contendo a expressão "sentido obrigatório".

§ 4º Deverá haver sinalização horizontal nas ciclovias que reporte ao cuidado dos ciclistas com a velocidade desempenhada e com a intersecção com faixas de pedestres."

No art. 272 que determina a ordem mínima do que deve ser atendido a partir da data de aprovação do loteamento, bem como os prazos de execução sofreu as seguintes modificações:

A execução dos serviços de construção de passeios públicos será de responsabilidade do respectivo proprietário do terreno, sendo requisito para liberação do habite-se e deverá ser realizado observando as normas técnicas aplicáveis;



CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES SÃO LOURENÇO DO OESTE – SANTA CATARINA

Será obrigatoriamente executada pelo proprietário ou loteador, nos terrenos que não possuam edificação, edificação concluídas ou em andamento, no prazo improrrogável de até 04 (quatro) anos a contar da data de aprovação do loteamento.

Diante da imperatividade de ser ouvida a comunidade acerca das emendas e alterações propostas, necessária se faz a realização de audiência pública, razão pela qual, esta Comissão apresenta o relatório final, juntamente com emendas propostas, para que o presidente da Câmara, Senhor vereador Alexandro Ferrari, nos termos regimentais e legais, tome as devidas providências para a convocação e realização da Audiência Pública, em atendimento aos procedimentos legais para a efetivação de alterações da referida Lei Complementar.

São Lourenço do Oeste, SC, 04 de maio de 2020.

Comissão Especial:

Vereadores:

Celso Bessegatto
Presidente

Loreci C. S. de Oliveira
Relatora

Vania A. G. Baldissera
Integrante

Técnicos do Executivo:

Joel Bignini
Tecnólogo em Edificações

Angela Beux
Engenheira Civil

CREAS-SC:

Eduardo Brati
Engenheiro Civil

Ailton Pandini
Engenheiro Civil

AEANOR:

Jair Artuso
Engenheiro Civil

Patrícia Rossoni Losso Longo
Engenheira Civil