

PARECER DO CONSELHO DA CIDADE DE GUATAMBU – CONCIDADE

Reunião Extraordinária de 19 de julho de 2023.

01) Solicitação de alteração do Art. 178, inciso V, da LC 155/2022 (Lei do Código de Obras).

Art. 178. As edificações destinadas a indústrias e oficinas mecânicas além das disposições desse código que lhe forem aplicáveis deverão:

- I - Ser de material incombustível, tolerando-se o emprego de madeira ou outro material combustível apenas nas esquadrias e sustentação da cobertura;
- II - Ter as paredes confinantes, do tipo corta fogo, elevadas um metro (1,00 m) acima da calha, quando construídas na divisa do lote;
- III - Ter pé direito mínimo de 4,00 m (quatro metros) quando com área superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) para edificações de 100,00 m² (cem metros quadrados) à 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e de 3,00 m (três metros) quando com área igual ou inferior a 100,00 m² (cem metros quadrados);
- IV - Ter, nos locais de trabalho, vãos de iluminação natural com área não inferior a 1/10 (um décimo) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito, iluminação por meio de lanternas ou sheds;
- V - Ter instalações sanitárias separadas por sexo na seguinte proporção:
 - a) Até 60 (sessenta) operários - um conjunto de vaso sanitário, lavatório, chuveiro (e mictório quando masculino) para cada grupo de 20 (vinte);
 - b) Acima de 60 (sessenta) operários - um conjunto de vaso sanitário, lavatório, chuveiro e (mictório quando masculino) para cada grupo de 30 (trinta);
 - c) As oficinas mecânicas ficam isentas dessa obrigatoriedade, ficando obrigadas, no entanto a possuir no mínimo 01 (um) gabinete sanitário (composto de 01 vaso e 01 lavatório);
- VI - Ter um banheiro acessível unissex para uso do público;
- VII - Ter vestiário separado por sexo, com exceção das oficinas mecânicas;
- VIII - Ter compartimentos destinados a manipulação ou depósito de inflamáveis de acordo com as determinações relativas a inflamáveis, deste Código e do Código de Posturas.
- IX - Ter parque de estacionamento com número de vagas correspondentes a 01 (uma) para cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída, destas 10% destinadas para PNE;
- X - Ter pátio privativo para carga e descarga de mercadorias.

Decisão da Comissão Técnica: Manter o texto do Art. 178, e acrescentar o Parágrafo Único:

[...]

Parágrafo Único: Os chuveiros serão instalados prioritariamente nos vestiários, sendo o mesmo ambiente contabilizado como vestiário(s) com chuveiro(s).

[...]

Justificativa: o Art. 178 segue a NR 24 de tal modo que está adequado para Indústrias, onde as instalações sanitárias são separadas por sexo e contendo um conjunto de vaso sanitário e lavatório para grupos de 20 funcionários (e mictório quando masculino). O chuveiro quando necessário pode ser instalado prioritariamente no(s) vestiário(s), sendo o ambiente contabilizado como vestiário com chuveiro, atendendo ao requisito vestiário e equipamento chuveiro. Logo deverá manter o texto da lei como está para o inciso “V” e acrescentar o Parágrafo Único.

Decisão do Conselho: Acompanha a decisão da Comissão Técnica.

02) Solicitação de revisão do texto do Art. 27, §3º, da Lei 153/2022 (Lei do Parcelamento do solo Urbano).

§ 3º - Nos casos em que o parcelamento do solo se encontrar em divisa com macrozona rural, macrozona empresarial ou macrozona industrial, a área verde poderá ser prevista numa faixa de "cinturão verde" de no máximo 6,00m (seis metros) de largura a fim de proteger a gleba de ruídos, poluição sonora e afins

Decisão da Comissão Técnica: Manter o texto do Art. 27, §3º da Lei 153/2023 como está aprovado.

Justificativa: o Art. 27, refere-se aos casos de parcelamento de solo na Macrozona de Expansão Urbana e não de parcelamento de solo na Macrozona de Rural, tão logo não é cabível a obrigatoriedade do "cinturão verde". O artigo em questão versa sobre áreas institucionais, em que, tornando-se obrigatório o "cinturão verde" passar-se-á para o poder público a referida área, não sendo passível para ser usado como pretensão para o loteador lindeiro futuramente, implicando em diversos procedimentos onerosos tanto ao poder público quanto aos empreendedores/loteadores, bem como é impeditivo de continuidade das vias. Outro fator é que com tal exigência pode extrapolar a parcela de doação de área institucional, bem como área verde, ao município pelo loteador, ficando bem acima dos 35% exigidos, inviabilizando o parcelamento do solo e o próprio empreendimento. Outro fator é que o "cinturão verde" não é fator determinante nem a forma mais eficiente de resolução dos impasses entre as áreas urbanas e as áreas com atividade agrícolas (área de amortecimento) mesmo na Macrozona de Expansão Urbana. Além disto, há de se observar que, por se tratar da Macrozona de Expansão Urbana, que tem por diretriz controlar a expansão urbana de forma planejada e organizada, e dentre seus objetivos é garantir reserva de área para futura expansão da ocupação urbana; garantir continuidade das vias nos próximos loteamentos principalmente as vias arteriais e coletoras; garantir a justa distribuição dos equipamentos públicos; observar a infraestrutura mínima exigida na Lei Municipal de Parcelamento do Solo. Cabendo ressaltar que quando da aprovação do loteamento e sua efetiva execução, sua área se torna Perímetro Urbano, sendo que seu entorno passa à ser constituído e prevalecer a Macrozona de Amortecimento, conforme Art. 9º, da Lei 152/2022 (Lei de Uso e Ocupação do Solo). Reforçando que a Macrozona de Expansão, Macrozona Rural e Macrozona de Amortecimento já se encontram definidas pela legislação. A Macrozona de expansão Urbana é uma previsão do Estatuto das Cidades que tem como prioridade a expansão urbana. Outro fator negativo quanto á obrigatoriedade do "cinturão verde" é a inviabilizar empreendimentos no município de Guatambu, mantendo fragmentado e isolados os núcleos urbanos, bem como será um impeditivo para a regularização fundiária, tão severa no território do município, pois sua exigência se aplicará diretamente nestes núcleos isolados por estarem inseridos na Macrozona Rural.

Decisão do Conselho: Acompanha a decisão da Comissão Técnica.

03) Solicitação para apresentar, discutir e propor tipologias para chalés, bangalôs e motéis, para acrescentar no texto da Lei 155/2022 (Lei do Código de Obras).

Decisão da Comissão Técnica:

A) A tipologia de motéis já está previsto e aprovado do texto pela audiência pública do dia 16/06/2023.

B) Incluir nas novas Seções no Capítulo II, Título V da presente lei, para Chalés:

Serão considerados chalés as hospedagem de permanência temporária, individuais ou agrupamentos destas em até 30 (trinta) unidades individuais e quando não houver copa, será obrigatório fornecer alimentação em refeitório coletivo atendendo as normas de acessibilidade NBR 9050. Podendo os chalés ter até 02 (dois) pavimentos, como arquitetura de telhado em formato triangular. Deverá ter um chalé acessível conforme NBR 9050.

I - Os quartos de chalés terão:

- a) Área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados) quando destinados a uma pessoa;
- b) Área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) quando destinados a duas pessoas;
- c) Dimensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- d) As copas deverão ter área mínima de 5,00 m², círculo inscrito de 1,50 metros.
- e) Iluminação e ventilação conforme o tipo e uso do ambiente, 1/9 do vão para dormitórios e 1/10 do vão para banheiros.
- f) Fica dispensado o forro e revestimento da copa e dormitórios.
- g) Escada poderá ser do tipo marinheiro, escada sótão, santos Dumont ou similar.

Os dormitórios não poderão servir de passagem para outros dormitórios.

II – Cada unidade de hospedagem poderá ter banheiro individual composto por lavatório, bacia sanitária e chuveiro.

III - Para banheiros compartilhados deverá atender a 01 (uma) bateria de sanitários com chuveiro para ambos os sexos para cada 20 (vinte) hospedes, prever sanitário acessível conforme NBR 9050.

C) Incluir nas novas Seções no Capítulo II, Título V da presente lei, para Bangalôs:

Serão considerados bangalôs as hospedagens individuais ou agrupamento destas em até 30 (trinta) unidades individuais e quando não houver copa, será obrigatório fornecer alimentação em refeitório coletivo atendendo as normas de acessibilidade NBR 9050. Os bangalôs deverão conter apenas 01 (um) pavimento, com até 30,00 m² (trinta metros quadrados), com arquitetura composta por varandas na entrada e ou no entorno da hospedagem. Deverá ter um bangalô acessível conforme NBR 9050, com área máxima de até 40,00 m².

I - Os quartos de bangalôs terão:

- a) Área mínima de 8,00m² (oito metros quadrados) quando destinados a uma pessoa;
- b) Área mínima de 10,00m² (dez metros quadrados) quando destinados a duas pessoas;
- c) Dimensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
- d) As copas deverão ter área mínima de 5,00 m², círculo inscrito de 1,50 metros, com revestimento lavável .
- e) Iluminação e ventilação conforme o tipo e uso do ambiente, 1/7 do vão para dormitórios e 1/10 do vão para banheiros.

II – Cada unidade de hospedagem poderá ter banheiro individual composto por lavatório, bacia sanitária e chuveiro.

III - Para banheiros compartilhados deverá atender a 01 (uma) bateria de sanitários com chuveiro para ambos os sexos para cada 20 (vinte) hospedes, prever sanitário acessível conforme NBR 9050.

Decisão do Conselho: Acompanha a decisão da Comissão Técnica.

04) Solicitação para retirar largura mínima para marquise no inciso “VI” do Art. 118 da Lei 155/2022 (Lei do Código de Obras).

Decisão da Comissão Técnica: Manter o texto do Art. 118, e acrescentar o dos Parágrafos §1º e §2º:

[...]

§1º Vias com passeios de largura inferior a 2,00 metros, inseridas em Zona de Comércio e Serviço, a edificação deverá ser recuada do alinhamento predial até que seja possível ser atendida ao caput deste artigo e estar afastado 0,80 metros (oitenta centímetros) do meio-fio para Faixa de Serviço;

§2º Edificações existentes passíveis de regularização, edificadas no alinhamento predial ou não, será admitido largura menor, desde que atendam os demais incisos deste artigo e estar afastado 0,80 metros (oitenta centímetros) do meio-fio para Faixa de Serviço.

[...]

Justificativa: Garantir a segurança dos pedestres com marquises de 1,20 metros. Manter padrão de marquises inclusive para vias de comercio com passeios estreitos. Permitir a regularização do que encontra-se consolidado.

Decisão do Conselho: Alterar o texto do inciso “VI - Terão largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), quando houver sobreloja, desde que a edificação esteja construída no alinhamento do lote e que não implique em interferências com outros elementos existentes.”

05) Solicitação de revisão do cálculo de “contribuição de água” (Lei do Código de Obras):

Decisão da Comissão Técnica: Manter o texto da Lei 155/2023 como está aprovado, no que versa sobre “Reservatório de Água”, nos Art. 65 ao Art. 68, bem como no que versa sobre “Coleta de Esgotos Sanitários e Águas Pluviais”, nos Art. 87 ao Art. 91.

Justificativa: O próprio texto da lei cita a NBR 7229 que trata sobre o assunto específico de “Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos”, segue descrição da lei:

“Art. 89. Enquanto não houver rede de esgoto, as edificações serão dotadas de fossas sépticas, filtro anaeróbio e sumidouros.

§ 1º Depois de passarem pela fossa séptica, as águas serão infiltradas no terreno por meio de sumidouro ou valas de infiltração convenientemente construído, afastado de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas dos lotes de acordo com a NBR 7229;”

Decisão do Conselho: Acompanha a decisão da Comissão Técnica.

06) Solicitação de alteração da lei para permitir construir entre o recuo lateral de 1,50 metros e a divisa (Lei do Código de Obras).

Decisão da Comissão Técnica:

A) Acrescentar “e fundos” no inciso “II” do Art. 166, que versa sobre as edificações em madeiras.

[...]

“II - Afastamento mínimo lateral e **fundos** de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);”

[...]

Justificativa: Evitar que casas de madeiras sejam edificadas próximas à divisa para que, em caso de incêndios o fogo não se propague ou dificulte sua propagação.

B) Acrescentar para afastamento:

[...]

Art. Os afastamentos das divisas laterais e dos fundos, quando existirem aberturas, serão, no mínimo, de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. Os afastamentos dos beirais, independente da direção do caimento das águas dos telhados, deverão distar, no mínimo, 0,50m (cinquenta centímetros) da divisa.

Parágrafo Único - No caso dos beirais distarem menos de 0,50m (cinquenta centímetros) da divisa será obrigatória a colocação de calhas, quando a direção do caimento for direcionado para a divisa paralela.

Art. Serão permitidas construções junto às divisas laterais e de fundos, desde que com parede cega e de modo algum, possibilite o caimento de águas pluviais para o lote vizinho e atendidas as exigências do Código de Obras e Edificações do Município.

[...]

Justificativa: Permitir edificar entre a divisa e o afastamento, porém regular o afastamento quando a edificação tiver beiral.

Decisão do Conselho: Acompanha a decisão da Comissão Técnica.

07) Possibilitar habite-se de casas unifamiliares com laudo fotográfico do responsável técnico, referente ao Capítulo IV da Lei 155/2022 (Lei do Código de Obras)

Decisão do Conselho: Indeferido, manter o procedimento conforme o Plano diretor Aprovado.

08) Solicitação de alteração da lei para permitir execução de passeio público fora do padrão do Município (Lei do Código de Obras).

Decisão da Comissão Técnica: Não alterar. Seguir a Seção “VI” da Lei 155/2022, seguindo o padrão do Município.

Justificativa: Normatizar e garantir um padrão para os passeios públicos. Em havendo necessidade pode ser alterado o padrão arquitetônico adotado pelo Município, sem necessidade de alterar o Plano Diretor.

Decisão do Conselho: Acompanha a decisão da Comissão Técnica.

Este é o Parecer Técnico da reunião extraordinária do Concidade do dia 19 de Julho de 2023!

Guatambu-SC, 19 de Julho de 2023.

JULIANO DAL PIVA
Presidente CONCIDADE

ANDRÉIA DOS SANTOS
VALENDORFF
Vice-Presidente CONCIDADE