



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**MUNICÍPIO DE CHARQUEADAS**  
**CMC - CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE**  
**CÂMARA SETORIAL DE ZONEAMENTO URBANO**  
**- CSZU-**

**Excelentíssimo Senhor Presidente do Conselho Municipal da Cidade a Câmara Setorial de Zoneamento Urbano - CSZU apresenta para apreciação do plenário deste Colegiado o Parecer Definitivo desta Câmara, referente ao que segue:**

**PARECER nº 002/2022**

**Processo: 3588/2021**

**Solicitante: SOLAR CONSTRUTORA LTDA**

**CNPJ: 06.178.190/0001-18**

**1- Dos fatos**

Trata-se de aprovação de projeto para construção de edifício residencial em Zona Habitacional com número de pavimentos acima do permitido na legislação vigente, em específico a Lei Municipal nº 1899/2006 que trata do Plano Diretor Urbano.

No caso, o empreendedor solicitou estudo de viabilidade para o projeto ao setor competente da Prefeitura Municipal de Charqueadas. O departamento competente analisou e solicitou complementos do projeto para aprovação e por fim encaminhou à Procuradoria para propor alteração da legislação vigente.

A presidência deste colegiado encaminhou esta demanda a esta câmara setorial para emissão de parecer do caso em tela.

**2 – Parecer**

Encontra-se em vigor o Plano Diretor de Charqueadas instituído pela Lei Complementar n.º 1899 de 09 de outubro de 2006.

A revisão do plano é uma determinação contida no Estatuto das Cidades, Lei Complementar n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, onde estabelece no seu

artigo 40, § 3o que a revisão deve ser ocorrer pelo menos 10 anos após a entrada em vigor do plano. Neste ponto, é necessário destacar que o atual plano deveria ter sido objeto de revisão até o dia 09 de outubro de 2016.

Porém o município não cumpriu este diploma legal e ao longo destes anos todos foram apenas alterados alguns artigos em anos distintos, sem um olhar do todo e principalmente do ponto de vista de atualização de ocupações e dinâmica populacional de Charqueadas. A concepção do plano previa uma expansão urbana horizontalizada o que pressupõem crescimento da área urbana e distribuição espacial sem adensamento urbano, o que, do ponto de vista ambiental demanda mais e mais espaços naturais que serão antropizados e transformados tendo como consequência direta mais investimentos públicos em limpeza urbana e infraestrutura, tais como manutenção de vias (limpeza, manutenção elétrica e outros serviços urbanos) além do esgotamento sanitário.

Cidades com crescimento horizontal — também chamadas de cidades espraiadas — são mais desiguais socialmente e ainda geram mais emissões de gases do efeito estufa, pois obrigam as pessoas a realizarem deslocamentos mais longos, provocando congestionamentos e poluição ambiental.

A dispersão do espaço urbano reduz a acessibilidade geral, diminuindo as oportunidades de emprego, especialmente para pessoas de baixa renda. A mobilidade é melhor em áreas compactas do que em áreas extensas, o que resulta em melhor acesso a empregos e menos segregação de renda em áreas mais compactas.

Construir e oferecer serviços públicos em áreas espraiadas é mais caro do que em áreas compactas. À medida que as cidades se espalham, limitações na capacidade técnica e financeira restringem a capacidade de empresas de serviços públicos.

Além disso, uma expansão urbana não planejada, como é o caso de Charqueadas, traz uma sobrecarga na infraestrutura urbana, especialmente quanto ao uso da terra. Regulamentações ineficazes do uso do solo e algumas condições de mercado podem impulsionar a expansão urbana, mas empurram habitações para locais sem serviços ou mal atendidos na periferia da cidade, em áreas ambientalmente frágeis, muitas vezes sem condições de habitabilidade.

Para evitar ou reduzir os efeitos do espraiamento das cidades, o poder público deve procurar diminuir a desigualdade territorial, desincentivando a especulação de terra por meio de regulamentos. E o mais importante: deve integrar os espaços urbanos existentes, criando densidade urbana e econômica, ao formar núcleos que proporcionem serviços e oportunidades de emprego nos locais de moradias.

O aumento da densidade urbana e econômica, proporcionado pela verticalização, também pode ser uma solução, pois pode reduzir investimentos de infraestrutura e facilitar o oferecimento de serviços públicos. O processo de crescimento das cidades deve ser realizado de forma compacta e multimodal, oferecendo boas condições de caminhabilidade, ciclismo e transporte público para manter a acessibilidade do transporte, visando à eficiência em termos de recursos e à maximização da acessibilidade geral.

verticalização urbana, constitui-se da apropriação do solo urbano num estágio avançado, o qual representa mudanças sociais e econômicas, sendo assim um marco revolucionário para a paisagem urbana e um símbolo de modernidade.

A expansão urbana territorial passa por várias questões, principalmente ao déficit de moradia.

Mas também revela aspectos de uma cidade empreendedora, do consumo, da modernidade e da alta valorização econômica do solo. Há um aspecto importante a ser considerado no crescimento urbano na atualidade que é uma diminuição dos espaços horizontais urbanos para a produção de moradias, comércios, negócios ou até mesmo para uso industrial ou misto, o processo de verticalização não promove mudanças somente no espaço urbano, mas também na sociedade e na economia da cidade.

Ainda, no que se refere a economia, a verticalização ocorre preferencialmente nas áreas mais valorizadas de uma cidade. Primeiramente seguindo a direção determinada pelo crescimento e expansão de moradia da classe dominante,

observando a legislação que permite a verticalização nestas áreas e em segundo momento a expansão das áreas da classe média.

Sabemos que, mesmo resguardadas as características de cada município, a verticalização é um viés sem volta e está – em maior ou menor grau – diretamente ligada à urbanização. Uma das provas de que, no futuro, os municípios contarão com mais edifícios está no último Censo realizado pelo IBGE. Entre 2000 e 2010, o número de apartamentos no Brasil passou de 4,3 milhões para 6,1 milhões, um crescimento de 43% em uma década. Em Charqueadas não temos esta perspectiva no futuro tendo em vista que nosso plano diretor traz restrições, inciso I do artigo 21 da Zona Habitacional, que determina uma expansão urbana horizontal, senão vejamos:

*“ ZH - caracteriza-se pela baixa densidade, devendo manter suas características residenciais, com densificação controlada, **horizontalidade das edificações**, e valorização da paisagem e elementos naturais integrados as edificações...”*

Grifos da CSZU

Dessa forma não há a mínima possibilidade de se pensar e verticalização como forma de melhor aproveitamento do solo urbano e preservação do ambiente ainda não antropizado sem a alteração de inúmeros artigos que forcem a Cidade de Charqueadas continuar em seu processo de expansão urbana de maneira horizontal, sem a possibilidade de em algumas zonas a cidade modificar seu aspecto morfológico urbano. Salientamos que do ponto de vista geotécnico todos os estudos até então realizados apontam para condições favoráveis de construções verticais.

Esta Câmara Setorial Encaminha pela aprovação do projeto e encaminhamento a Câmara Municipal de Vereadores de projeto de Lei (proposta em anexo), após consulta pública, para alteração dos artigos 21 (Inciso I) e 86 (Tabela de índices) e posterior criação de Grupo de Trabalho para atualização geral da Lei nº 1899 de 09 de outubro de 2006 que trata do Plano Diretor Urbano de Charqueadas.

Charqueadas, 18 de fevereiro de 2022.

Aprovado na Câmara Setorial de Zoneamento Urbano em 18 de fevereiro de 2022, encaminhamos a Presidência.

Conselheiros presentes à reunião da CTZU:

Adélio da Silva Gomes

Fernando Araujo Nunes

Ivo Roberto Cardoso da Silva

Leonardo Schornes Jadoki

Paulo Henrique Damasceno Machado

Luis Eduardo Simanke Ribeiro

Alex Sandro Macedo da Silva, Secretário de Desenvolvimento Econômico, como visitante.

Aprovado em 04 de março de 2022 em sessão plenária

## ANEXO I

### PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº XXXX/2022

Altera o artigo 21 da Lei Municipal 1.899/2006, nova redação estabelecida pelo Art. 1º da Lei Municipal nº 2.734/2014 e quadro de usos e regime urbanístico do artigo 86, alterado pela nova redação estabelecida pelo art. 1º da Lei Municipal nº 2.371/2011

O Prefeito Municipal de Charqueadas, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com o disposto no Art. 30, inciso II, alínea “a” da Lei Orgânica do Município,

Considerando que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar social de seus habitantes, conforme artigo 182 da Constituição Federal;

Considerando que o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana, nos termos do artigo 182, §1º, da CF, e obrigatório para cidades com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, devendo ser revisado, pelo menos a cada dez anos, nos termos do art. 40, § 3º do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/01);

Considerando que o processo de elaboração e de revisão – incluindo-se, quaisquer alterações – do plano diretor deve atender ao princípio da gestão democrática da cidade, devendo ser garantido pelos Poderes Legislativo e Executivo municipais, nos termos do art. 40, §4º, I, do Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/01), instâncias de efetiva participação da sociedade e de controle social, através de audiências públicas, sob pena de flagrante inconstitucionalidade e ilegalidade;

Considerando que o Plano Diretor deve, obrigatoriamente, ser revisto a cada seis anos para atualização total ou parcial nos termos do art. 169 da Lei Municipal 1899/2006;

Considerando que alterações ou modificações desta norma devem ser precedidas de audiências públicas com emissão de parecer de comissões de Conselho Municipal da cidade, nos termos do art. 164 da Lei Municipal 1899/2006;

Considerando a urgência de atualização do Plano Diretor no que se refere ao paisagismo urbano e uso do solo, principalmente em determinadas áreas, tendo em vista o crescente aumento populacional;

Considerando que a cidade horizontal demanda mais área, infraestrutura de drenagens pluviais e esgotamento sanitário, vias públicas, iluminação, serviços públicos de saúde, coleta de lixo entre outros;

Considerando que a verticalização de algumas zonas permitirá o aproveitamento de toda infraestrutura existente;

Considerando o Parecer 002/2022 da Camara Setorial de Zoneamento Urbano do Conselho Municipal da Cidade;

Considerando a Recomendação nº 001/2022 do Conselho da Cidade;

FAÇO SABER, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica alterado o inciso “I” do Artigo 21 da Lei Municipal 1.899 de 09 de outubro de 2006, com nova redação dada pela Lei Municipal nº 2.734/2014, que passa a conter com a seguinte redação:

I - ZH (Zona de Habitação): caracteriza-se pelo uso e ocupação preferencialmente habitacional, devendo manter suas características residenciais e com valorização da paisagem e elementos naturais integrados às edificações. O uso predominantemente residencial pressupõe que as demais atividades são exercidas em função da habitação, complementares ou compatíveis com essa, e os equipamentos locais comunitários e de serviço ao público, quantificados de acordo com as densidades populacionais;

Art. 2º Fica alterado o Art. 1º da Lei Municipal 2.371 de 06 de abril de 2011 que alterou o Art. 86 da Lei Municipal 1.899 de 09 de outubro de 2006, conforme a seguinte redação:

“Art. 1º Fica alterado o quadro de usos e regimes urbanísticos do Art. 86 da Lei Municipal 1899 de 09 de outubro de 2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

ZONA	USO	IA	TO (%)	TP (%)	Recuo Frente (m)	Recuo Lat. (m)	Recuo Fundos (m)	Altura (m)	Uso Permitido	Uso Conforme	Uso Proibido
ZH	Permitidos	2	65	15	4	ISENTO	ISENTO	30 ou 10 pav	RU, RM, RT, CSVR		CSTP, I2
	Conforme	1,4	50	15	4	L/4	P/10	15 ou 5 pav.		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS	
ZHE	Permitidos	2	50	20	Conforme lei específica			6 ou 2 pav.	RU		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS, CSTP, I2
	Conforme	1,4	50	20				6 ou 2 pav.		RM, RT, CSVR	
ZEIS	Permitidos	2	65	15	4	ISENTO	ISENTO	12 ou 4 pav	RU, RM, RT, CSVR		CSTP, I2
	Conforme	1,4	55	15	4	ISENTO	ISENTO	6 ou 2 pav		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS	
ZCR	Permitidos	2	80	15	4	ISENTO	ISENTO	9m ou 3 pav	I1, CSD, CSP, ERLN, CRS, CSTP		Todos os demais usos
	Conforme	1,6	55	15	4	ISENTO	ISENTO	9m ou 3 pav		UE, RT, CSVR	
ZIC	Permitidos	4	70	15	4	H/10 a partir do pav 3º	ISENTO	24 ou 8 pav	RU, RM, RT, CSVR		CSTP, I2
	Conforme	2	65	15	4	H/10 a partir do pav. 3º	P/10	6 ou 2 pav		I1, UE, CSD, CSP, ERLN, CRS	
ZPI	Permitidos	2,2	70	15	6	ISENTO	4	9m ou 3	L1, I2, CSTP		Todos os

ZONA	USO	IA	TO (%)	TP (%)	Recuo Frente (m)	Recuo Lat. (m)	Recuo Fundos (m)	Altura (m)	Uso Permitido	Uso Conforme	Uso Proibido
								pav			demais usos
ZPI 2	Permitidos	2,2	70	15	6	ISENTO	4	12m ou 4 pav	L1, I2, UE CSTP, ERLN, CSV, CSD, RT,		Todos os demais usos

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Charqueadas, xxx de março de 2022.

Ricardo Machado Vargas

Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se

Em: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Secretaria Municipal de Administração

e Planejamento Urbano