



**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 002/2024

Processo: 3906/2022

Solicitante: Secretário de Planejamento e Gestão de Projetos Ronaldo Vieira Cabral

Titular do processo: Evandro Borges

CPF: 020.416.499-09

1- Parecer

Trata-se da solicitação do Secretário de Planejamento e Gestão de Projetos a alteração da área destinada a passeio na área compreendida o meio rural, primeiro por não haver benfeitorias nesta área, segundo que iria diminuir consideravelmente área dos terrenos do proprietário atual, passando a exigência para uma largura de 1 metro de calçada em áreas constituídas no meio rural.

Considerando o processo nº 3906/2022:

Considerando a Lei Municipal nº 1.899/2016 – Institui o plano diretor de desenvolvimento municipal e o sistema de planejamento e gestão do desenvolvimento municipal – previsto no CAPÍTULO IV - DO SISTEMA VIÁRIO, Seção I - Do Gabarito das Vias, artigo 95:

“Art. 95. A abertura de qualquer via urbana dependerá da prévia autorização da Prefeitura Municipal e deverá obedecer ao que estabelece a Lei Municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e às diretrizes constantes na planta do sistema viário em anexo, que acompanha a presente Lei.”

Considerando a Lei Municipal nº 3.128/2019 – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências – previsto no artigo 2 incisos IV, V e XIV:

“IV - Loteamento, subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

V - Desmembramento, subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.
(...)

XIV - Logradouro Público, é a parte da superfície da cidade ou vilas destinadas ao trânsito e ao uso público, oficialmente reconhecido;"

Considerando a Lei Municipal nº 3.128/2019 – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências – previsto no artigo 26 – Vias de Comunicação:

“Art. 26. É de competência da Prefeitura Municipal a classificação das vias propostas nos projetos de loteamentos e condomínios em vias especiais, arteriais, coletoras e locais, conforme as diretrizes urbanísticas.”

Considerando a Lei Municipal nº 3.128/2019 – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências – previsto no artigo 28:

“Art. 28. A largura das vias de comunicação, sua divisão em faixas de rolamento e passeio e demais especificações técnicas deverão obedecer aos seguintes padrões e o gabarito de vias anexo a esta lei.”

TIPO DE VIA ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS		ESPECIAL		Arteri al (m)	Coletor a (m)	Local (m)	PASSAG EM PARA PEDEST RES	VIA INTERNA DE CONDOMÍNIO	
		COM CANTEIR O CENTRAL (m)	SEM CANTEIRO CENTRAL (m)					PRINCIP AL	ACESSO AOS LOTES
Largura total mínima		22,00	20,00	20,00	17,00 15,00	14,50 12,00	5,00	10,00	8,00
Largura mínima dos passeios	Laterais	4,00	4,00	4,00	2,50	2,25	-	1,5	1,5
	Centrais	2,00	-	-	-	-	-	-	-
Largura da faixa de rolamento (Incluindo Estacionamento)		12,00	12,00	12,00	12,00	10,00	-	6,50	5,00
Largura da faixa de rolamento (estacionamento de um lado só)		-	-	-	10,00	7,50		-	-
		-	-	-	-		-	-	-
Inclinação Longitudinal	Máxima	8%	8%	10%	12%	12%	12%	12%	12%
	Mínima	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Raio de curvatura	Máxima	15	150	100	100	100	-	100	100
	Mínima	100	100	80	80	80	-	80	80

2- Conclusão

Diante do exposto, com base nos fundamentos do presente parecer, conclui-se que a área desmembrada pelo titular, com dimensões de 9,75 metros por 162,00 metros, não atende aos requisitos mínimos para a implantação de uma via pública. Esta Câmara Setorial observa que a intenção do proprietário ao realizar a doação é a abertura de vias, conforme mencionado no quarto parágrafo do despacho do secretário, que faz referência à criação de lotes. Tal doação sugere um propósito futuro de desdobro de lotes na área remanescente.

Ademais, a doação, sem ônus aparente ao poder municipal referente às taxas de transferência de propriedade, não detalha os custos associados às obras de infraestrutura necessárias para a viabilização de uma via. A execução de parcelamento do solo, com abertura de vias e lotes, exige a implementação de infraestrutura básica, como rede de abastecimento de água potável, fornecimento de energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação.

Nos processos de loteamento, a exigência de áreas de doação é um fator necessário. Recomendamos que o poder público adote uma visão global da situação, avaliando a real necessidade de construção de uma via no local proposto, levando em consideração o estágio atual do desenvolvimento urbano da cidade.

Finalmente, o recebimento de doações de áreas particulares pelo poder público é sempre bem-vindo, desde que tais doações estejam alinhadas com o planejamento estratégico do município e não imponham condições de uso não previstas.

Charqueadas, 16 de maio de 2024

Aprovado, pela maioria, na Câmara Setorial de Zoneamento Urbano em 16 de maio de 2024, encaminhamos a Presidência.



Jonas Figueiró
Relator

Aprovado, por unanimidade, pelo plenário do colegiado em sessão ordinária realizada em 17 de maio de 2024, com a seguinte observação:

Que sejam observados os índices mínimos para uma via local de 12 metros de gabarito, sendo 2,25 metros de passeio público em ambos os lados e pista de rolamento de 7,50 metros, conforme a Lei Municipal nº 3.128/2019 – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências – previsto no artigo 28.



Leonardo Schornes Jadoski
Presidente