



Prefeitura Municipal de Charqueadas

Estado do Rio Grande do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

Of. Gab. PL Nº 317/22

Charqueadas, 19 de julho de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor

Ver. Douglas Tramontini Debom

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Charqueadas - RS.

Assunto: Projeto de Lei nº 027/22 - SUBSTITUTIVO

Senhor Presidente:

Encontra-se em vigor o Plano Diretor de Charqueadas instituído pela Lei Complementar n.º 1.899 de 09 de outubro de 2006.

O presente projeto substitutivo visa adequar à redação do art. 5º com o objetivo desejado e consequentemente renumerando os artigos seguintes.

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 espalhadas — 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 espalhadas 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



Prefeitura Municipal de Charqueadas

Estado do Rio Grande do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

inefizes 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...”

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



Prefeitura Municipal de Charqueadas

Estado do Rio Grande do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

seu aspecto morfológico urbano. Salientamos que do ponto de vista geotécnico todos os estudos até então realizados apontam para condições favoráveis de construções verticais.

Desta forma cumpre destacar que este Projeto de Lei cumpriu todos os ritos previstos na legislação, e:

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 n.º 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 planejamento 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 Câmara Setorial de Zoneamento Urbano do Conselho Municipal da Cidade;

Considerando a Recomendação n.º 001/2022 do Conselho da Cidade;

Considerando as reuniões técnicas realizadas pela Secretaria de Meio Ambiente e Planejamento Urbano realizadas em 11 de abril e 06 de maio de 2022;

Considerando o resultado da Audiência Pública realizada em 14 de abril de 2022;

Considerando a Recomendação n.º 002/2022 do Conselho da Cidade aprovada por unanimidade em 09 de maio de 2022;

Sendo o que nos propúnhamos para o momento, colhemos o ensejo para apresentar protestos de distinta consideração

Charqueadas, 19 de julho de 2022.

Ricardo Machado Vargas

Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Charqueadas

Estado do Rio Grande do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 027/22 – SUBSTITUTIVO

Altera os artigos 21, 86, 93, 129 e 130 da Lei Municipal 1.899/2006 e dá outras providências.

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,

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 Ficam incluídos os §1º, 2º e 3º no Art. 86, com a seguinte redação:

“§1º A construção de edificações com número maior de pavimentos do que o estabelecido no Quadro de Usos e Regimes Urbanísticos, serão analisadas e autorizadas ou não tendo em vista o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Laudo Geológico previamente apresentados.

§2º Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) que tratam o inciso X e o §1º serão regulamentados através de Termo de Referência a ser homologado através de Decreto Municipal.

§3º A critério do Poder Público, poderá ser exigido EIV para outras atividades não listadas acima, quando assim entender necessário”.

Art. 3º Inclui alíneas (j) e (k) no inciso X do artigo 86 da Lei Municipal 1899 de 09 de outubro de 2006, passando a vigorar com a seguinte redação:



Prefeitura Municipal de Charqueadas

Estado do Rio Grande do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

"X - Uso Especial:

Compreendendo atividades que requerem Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), notadamente:

j) Edificações residenciais multifamiliares com área construída maior do que 1.000,00 m² e/ou com mais de 4 pavimentos.

k) Edificações industriais, classificadas como Indústria 2, quando não instaladas nas Zonas de Produção Industrial (ZPI e ZPI1)".

Art. 4º Altera a redação do artigo 93 da Lei Municipal nº 2.371 de 06 de abril de 2011, que passa ter a seguinte redação:

"Art. 93. As edificações de caráter comercial a serem implantadas na Zona de Habitação ou Zona de Incentivo ao Crescimento, com até dois pavimentos ou 7 m de altura, com testada voltada para a Avenida 1º de Maio, Rua Cruz de Malta, Av. Bento Gonçalves, Avenida Silmar Berbigier, Avenida Senador Salgado Filho, Avenida Dr. José Athanásio, Rua Rui de Ruiz, Rua Agicê José Ramos, Avenida Getúlio Vargas, Avenida 15 de Novembro, Rua Rui Barbosa, Rua Orvalino Dornelles, Rua Distrito Federal e Avenida Olavo Porto estão isentas da aplicação do afastamento de frente, previsto pelo Regime Urbanístico, desde que na divisa frontal seja construída marquise com altura mínima de 3,00m."

Art. 5º Altera a redação do art. 129 da Lei Municipal nº 1899 de 09 de outubro de 2006, que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 129. Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades especificados em lei municipal estarão dispensados da obtenção da Licença Ambiental referida no artigo anterior, mas estarão sujeitas à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIVI/RIV) por parte dos órgãos competentes do Município, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, conforme dispõem a Lei Orgânica do Município e o Estatuto da Cidade.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança referido no "caput" deste artigo, deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, dentre outras, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;



Prefeitura Municipal de Charqueadas

Estado do Rio Grande do Sul

Gabinete do Prefeito Municipal

- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - poluição sonora ou visual;
- IX - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos,

bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

a) A descrição dos incisos acima deverá ser regulamentada através de Decreto Municipal.

§ 2º Os empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de vizinhança.

§ 3º A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA previsto no do artigo 128 desta Lei.

§ 4º Os órgãos competentes que trata o "caput" deste artigo são., no mínimo, Planejamento Urbano, mobilidade Urbana e Meio Ambiente ou os que vierem a substituí-los".

Art. 6º Altera redação do Art. 130 que passa a ter a seguinte redação:

"Art. 130. O Executivo, com base na análise dos estudos apresentados, deverá exigir do empreendedor, a execução, às suas expensas, das medidas mitigadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade".

Art. 7º Fica alterado o mapa de Zoneamento de Usos do Solo com a inclusão de novas áreas na Zona de Incentivo ao Crescimento - ZIC- conforme anexo a esta Lei.

Art. 8º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Charqueadas, 19 de julho de 2022.

Ricardo Machado Vargas

Prefeito Municipal