



RELATÓRIO TÉCNICO e JUSTIFICATIVA PARA PROPOSIÇÕES DE ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL 2.146/2006 PLANO DIRETOR DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

Este estudo técnico objetiva esclarecer o motivo de cada proposição de alteração apresentada ao Conselho do Plano Diretor ao longo do ano de 2022 e a comunidade em audiência pública em 03/08/2022, visando adaptar a legislação vigente ao dinamismo da cidade, enquanto o Município segue trabalhando na reformulação geral da Lei Municipal nº 2.146/2006 - Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, nos seguintes termos:

Os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV são estudos técnicos que visam minimizar os impactos gerados de instalações de empreendimentos de grande porte ou atividades de grande impacto. São analisados por uma Comissão interna multidisciplinar. Recebem a apreciação do Conselho do Plano Diretor e após ficam à disposição da comunidade em geral. Ele tem um trâmite atual burocrático, que não garante a sua eficácia e dificulta a aplicação de novos investimentos. Todo o trâmite será reformulado a fim de inverter a ordem: a consulta com a comunidade seja a primeira ação do empreendedor, em contato direto com a comunidade para ouvir seus pleitos e aspirações e sempre que possível incorporá-los ao empreendimento; então o Município fará a apreciação dos estudos técnicos e soluções apresentadas para a viabilizar o investimento, compatibilizando-o com as necessidades dos usuários do entorno, e exigindo medidas mitigadoras e contrapartidas. Após aprovado terá ampla divulgação do conteúdo. Ainda não neste momento, por falta de estudos técnicos suficientes, será acrescentado nova redação conforme sugestão legislativa, para fixar valor de contrapartida aos investimentos objetos de EIV's. Considerando as análises feitas, a redação proposta para o Projeto de Lei, ficou conforme segue:

“Art. 1º. Fica Revogado o parágrafo 2º do artigo 21 da Lei nº 2.146/2006:

“Art. 21. (...)

§ 2º Todos os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIVs serão remetidos





Prefeitura Municipal de Guaíba

Secretaria de Planejamento, Gestão Territorial e Meio Ambiente



ao Conselho Municipal do Plano Diretor para avaliação final. (Redação acrescida pela Lei nº 3142/2014)“

Art. 2º . Passam a vigorar com a seguinte redação os incisos I, V, VIII e IX do artigo 22 da Lei nº 2.146/2006:

“Art. 22. (...)

I - os empreendimentos públicos e privados que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização possam ser geradores de grandes alterações no seu entorno, à critério das Secretarias Responsáveis pela Gestão do Plano Diretor e pela liberação dos Alvarás de Funcionamento no Município;

II – Os pólos geradores de tráfego – PGT’s assim definidos por esta lei;

III - (...)

IV - (...)

V - atividades industriais em Zonas Industriais Fechadas, sempre que se resultarem em ampliação de área superficiais de terreno;

VI - (...)

VII - (...)

VIII - construção, demolição ou alteração de qualquer porte, em área de relevante valor histórico, cultural ou arquitetônico, objeto de inventário ou ato de preservação promovida por qualquer entidade pública;

IX - as atividades constantes do anexo 12.

Art. 3º. Acrescenta o parágrafo único ao artigo 22 da Lei nº 2.146/2006:

Parágrafo Único. *As atividades relacionadas nos incisos acima, excetuado o inciso V, a critério das Secretarias Responsáveis pela Gestão do Plano Diretor e pela liberação dos Alvarás de Funcionamento no Município, ficam isentas da apresentação do EIV quando o empreendimento for localizado em zona industrial, sem prejuízo da elaboração, entrega e aprovação de estudos complementares como de tráfego, ambiental, entre outros que a área técnica do Executivo Municipal julgar necessário.*

Art. 4º. Altera a redação do caput do artigo 23 da Lei nº 2.146/2006 e revoga os seus incisos de I a V, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 23. *O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, deverá analisar*





aspectos ambientais, biológicos, físicos, sociais e econômicos, sendo os critérios e estudos mínimos a serem apresentados pelo empreendedor estabelecidos por diretriz prévia emitida pela Comissão de Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV em processo administrativo específico.

~~I – descrição da área do empreendimento e abrangência da área de entorno afetado;~~

~~II – pesquisa morfológica urbana do meio ambiente construído, definindo os usos e tipologias existentes e predominantes;~~

~~III – análise dos serviços de abastecimento de telefonia, energia elétrica, água, o escoamento das águas pluviais, a coleta e o lançamento de efluentes sanitários, a permeabilidade do solo, o estacionamento e o fluxo de trânsito;~~

~~IV – análise da demanda dos equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, no setor social, da educação e saúde;~~

~~V – considerações contemplando os efeitos positivos e negativos do empreendimento, incluindo, no mínimo, a análise dos impactos quanto ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego, a demanda por transporte público, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural.~~

Art. 5º. Altera o parágrafo único e o caput do artigo 26 da Lei nº 2.146/2006, passando a terem a seguinte redação:

“Art. 26. Para garantir a participação popular, os documentos relativos à análise e respectivo parecer do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ficarão disponíveis para consulta pelo prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de afixação no mural do saguão da Prefeitura Municipal de Guaíba, publicação em página digital e nas redes sociais oficiais do Município de Guaíba.

Parágrafo Único - O Município de Guaíba poderá solicitar a elaboração pelo empreendedor de programa socio ambiental com a comunidade atingida num raio mínimo equivalente a 100,00m (cem metros) do empreendimento ou maior, à critério da Comissão de Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a ser procedido pelo empreendedor em etapa anterior a aprovação do EIV pelo Executivo Municipal.





I - a comunidade de que trata o parágrafo único é a compreendida e existente num raio equivalente a 100 (cem) metros do empreendimento.

O Município entende que a posição geográfica do Loteamento Pedras Brancas, que se posiciona como uma ilha em relação ao perímetro urbano é desfavorável e segmentada, dificultando a fiscalização e implementação de políticas públicas. Por este motivo, o atual Governo implementou a SubPrefeitura da Pedras Brancas. Com o mesmo intuito, agora planejamos expandir o perímetro urbano, incluindo de forma contínua a região e assim aproveitando intenções de investimento na região para implementar melhorias, equipamentos e infraestrutura. A redação da lei para possibilitar estas melhorias, passará a vigorar da seguinte forma:

“Art. 6º. Acrescenta os parágrafos 1º e 2º ao artigo 31 da Lei nº 2.146/2006:

“Art. 31. (...)

§1º. *Os empreendedores privados que tiverem interesse em urbanizar áreas contíguas ao atual Perímetro Urbano existente, deverão encaminhar estudo técnico de viabilidade a Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor e aprovação de empreendimentos de parcelamento do solo, que analisará a proposta quanto ao interesse público, e em caso positivo, procederá os trâmites legais de alteração previstos na presente Lei.*

§2º. *Nos casos em que for aprovada a ampliação do perímetro urbano os investidores privados que instalarem empreendimentos nestas áreas, serão responsáveis por instalar infraestrutura completa, equipamentos comunitários e outras compartilhadas que o Município e o Conselho do Plano Diretor assim julgarem pertinentes.”(AC)*

Art. 7º. Fica alterado o inciso I do artigo 39 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

“I – PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO: *Inicia na ponte da Rodovia BR-116, sobre o Arroio do Conde. Deste ponto, segue pelo Arroio do Conde, a jusante até sua foz no lago Guaíba, prosseguindo pela margem oeste do lago Guaíba, em sentido geral sul até atingir um ponto situado 35,00m (trinta e cinco metros)*





ao Sul além do prolongamento do eixo da rua Amaral Ferrador no Loteamento Passo Fundo. Deste ponto, por linha seca de sentido Oeste, paralela e distante 35,00m (trinta e cinco metros) da referida rua, por aproximadamente 1.300,00m (um mil e trezentos metros), até atingir o eixo da Estrada Geral que liga Guaíba a Barra do Ribeiro. Deste ponto, prossegue por outra linha seca também de sentido geral oeste, por aproximadamente 1.430,00m (um mil quatrocentos e trinta metros), até a antiga Estrada GBA 05 em sentido oeste por aproximadamente 210,00m (duzentos e dez metros), defletindo em seguida em sentido geral noroeste por aproximadamente 3.190,00m (três mil, cento e noventa metros) até encontrar a Rodovia BR-116. Prossegue pelo eixo da rodovia no sentido Sudoeste por aproximadamente 4.145,00m (quatro mil cento e quarenta e cinco metros), pelo eixo da Rodovia BR-116, até encontrar um ponto distante 129,00m (cento e vinte e nove metros) da projeção do alinhamento sul da Rua 4 do Loteamento Vila Pedras Brancas. Deste ponto continua por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 570,00m (quinhentos e setenta metros) até um ponto, situado no Lote nº 5 da Quadra 8, próximo a Rua 2, continuando por outra linha seca de sentido geral noroeste por aproximadamente 380,00m (trezentos e oitenta metros), até o vértice sudoeste do Lote nº 12 na Quadra 22, que faz divisa com propriedade de João José Ribeiro. Deste ponto, continua por linha seca de sentido geral sudoeste por aproximadamente 1.315,00m (um mil, trezentos e quinze metros), continuando pela divisa das terras de João José Ribeiro com o limite sul da Quadra 22 até o limite sul da quadra 32. Deste ponto prossegue por linha seca de sentido noroeste, por aproximadamente 1.665,00m (um mil, seiscentos e sessenta e cinco metros) pelo prolongamento da Estrada B, divisa da propriedade de João José Ribeiro com o Loteamento Pedras Brancas, até atingir o vértice noroeste da quadra 148 deste loteamento. Deste ponto segue pelo limite norte da quadra 148, por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 955,00m (novecentos e cinqüenta e cinco metros), atravessando o lago até a divisa das terras que são ou foram de Ernesto da Costa Gama. Deste ponto, pela divisa entre estas terras e o loteamento, prossegue em sentido geral leste por aproximadamente 1.990,00m (um mil, novecentos e noventa metros), até atingir o vértice sudeste do Lote 11 da Quadra 15. Deste ponto, por uma linha paralela e distante cerca de 1.300,00m (um mil e trezentos metros) da faixa de domínio Oeste da Rodovia Federal BR-116, até encontrar o Arroio Passo Fundo. Segue pelo Arroio Passo Fundo a montante, até encontrar a projeção da faixa de domínio da rede de alta tensão da CEEE. Deste ponto, prossegue por linha seca junto ao limite leste da faixa de domínio desta rede, em sentido Nordeste, por aproximadamente 4.470,00m (quatro mil, quatrocentos e setenta metros) até encontrar outra linha seca de sentido geral leste, prolongamento do Conduto Celupa. Prossegue por esta linha por aproximadamente 2.950,00m (dois mil, novecentos e cinquenta metros), até encontrar um ponto situado sobre uma linha seca de sentido geral norte, paralela e distante 300,00m (trezentos metros) da





Rodovia BR-116. Deste ponto segue por esta linha seca por aproximadamente 5.150,00m (cinco mil, cento e cinquenta metros) paralelo ao eixo da rodovia até o Arroio do Conde. Deste ponto prossegue pelo arroio à jusante até a ponte da rodovia BR-116 sobre o Arroio do Conde, ponto inicial da descrição.”

Art. 8º. Fica revogado o artigo 40 da Lei nº 2.146/2006.

“Art. 40. É parte integrante da zona urbana do Município de Guaíba, a Vila Pedras Brancas, situada junto a Rodovia BR-116, distante aproximadamente 6.800,00m (seis mil e oitocentos metros) do acesso principal da cidade delimitado pela seguinte poligonal:

I – PERÍMETRO VILA PEDRAS BRANCAS: Inicia no vértice sudeste do Lote nº 1 da Quadra 1 do Loteamento Pedras Brancas, continuando pelo limite sul das Quadras 2, 3, 4, 5, 6, por aproximadamente 532,00m (quinhentos e trinta e dois metros), até atingir o vértice sudoeste do Lote nº 1 da Quadra 6. Deste ponto continua por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 570,00m (quinhentos e setenta metros) até um ponto, situado no Lote nº 5 da Quadra 8, próximo a Rua 2, continuando por outra linha seca de sentido geral noroeste por aproximadamente 380,00m (trezentos e oitenta metros), até o vértice sudoeste do Lote nº 12 na Quadra 22, que faz divisa com propriedade de João José Ribeiro. Deste ponto, continua por linha seca de sentido geral sudoeste por aproximadamente 1.315,00m (um mil, trezentos e quinze metros), continuando pela divisa das terras de João José Ribeiro com o limite sul da Quadra 22 até o limite sul da quadra 32. Deste ponto prossegue por linha seca de sentido noroeste, por aproximadamente 1.665,00m (um mil, seiscentos e sessenta e cinco metros) pelo prolongamento da Estrada B, divisa da propriedade de João José Ribeiro com o Loteamento Pedras Brancas, até atingir o vértice noroeste da quadra 148 deste loteamento. Deste ponto segue pelo limite norte da quadra 148, por linha seca de sentido geral nordeste por aproximadamente 955,00m (novecentos e cinquenta e cinco metros), atravessando o lago até a divisa das terras que são ou foram de Ernesto da Costa Gama. Deste ponto, pela divisa entre estas terras e o loteamento, prossegue em sentido geral leste por aproximadamente 1990,00m (um mil, novecentos e noventa metros), até atingir o vértice sudeste do Lote 11 da Quadra 15. Deste ponto continua por outra linha seca de sentido geral sudoeste por aproximadamente 460,00m (quatrocentos e sessenta metros), passando pelas quadras 16, 17, 18 até o vértice nordeste do lote nº 13 situado na quadra 18. Prosseguindo por linha seca de sentido geral sul por aproximadamente 860,00m (oitocentos e sessenta metros), limite do loteamento com as terras de Ernesto da Costa Gama, até atingir o vértice sudeste do Lote nº 1 da Quadra 1, ponto inicial da descrição.”





Determinadas áreas tem vocação industrial. E essas áreas tem dificuldades de compatibilização com áreas de uso residencial. Quanto maior forem as dimensões de cada propriedade envolvida na atividade econômica, maior é a dificuldade de compatibilização dos usos. Atividades econômicas desenvolvidas em menores dimensões, causam, quase que em sua totalidade menores impactos e interferências. Por este motivo, propõe-se a criação de uma área industrial intermediária, com menores dimensões de lotes dos que as demais, e que permite uso residencial somente quando o proprietário é o mesmo do estabelecimento comercial. Pela proposta a redação assumirá o seguinte teor:

“Art. 9º. Fica alterado o caput do artigo 51 da Lei nº 2.146/2006 e acrescido o inciso III, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 51 - As Zonas Industriais são de três tipos, definidas no mapa do anexo 2, diferenciadas da seguinte forma:

I- (...)

H- (...)

HH- Zona Industrial Transitória - ZIT: destinado à tipologia predominante de uso não residencial, sendo permitido o uso de moradia restritamente ao proprietário do estabelecimento comercial, e desde que se enquadrem na legislação vigente, situado em zona predominantemente industrial.”

Algumas legislações Federais ao longo dos anos, de 2006 até a presente data, ambientais ou não, foram atualizadas, com isso a redação da Lei Municipal do Plano Diretor restou desatualizada, desconforme e inaplicável. Portanto, o Município propõe as seguintes alterações a fim de compatibilizar os regramentos jurídicos no âmbito:

“Art. 10. Fica alterado o artigo 60 da Lei nº 2.146/2006 e acrescenta incisos de I a VI e parágrafos de 1º ao 5º, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 60. Dentro da Macrozona de Interesse Ambiental serão identificadas Áreas de Preservação Permanente - APP, assim definidas por legislação





federal e estadual pertinente a matéria e suas respectivas alterações:

- I – Capítulo II da Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal Federal;*
- II – Artigo 144 da Lei Estadual nº 15.434/2020 – Código Estadual do Meio Ambiente;*
- III - Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – Conama;*
- IV – Resoluções do Conselho Estadual do Meio Ambiente – Consema;*
- V – Resoluções do Conselho Municipal do Meio Ambiente – Commea;*
- VI – Áreas assim identificadas pelo órgão ambiental municipal competente;*

§1º. Em áreas urbanas consolidadas, ouvidos os conselhos estaduais, municipais ou distrital de meio ambiente, lei municipal ou distrital poderá definir faixas marginais distintas daquelas estabelecidas no inciso I do caput deste artigo, com regras que estabeleçam:

- I – a não ocupação de áreas com risco de desastres;*
- II – a observância das diretrizes do plano de recursos hídricos, do plano de bacia, do plano de drenagem ou macrodrenagem de subbacia ou do plano de saneamento básico;*
- III – a previsão de que as atividades ou os empreendimentos a serem instalados nas áreas de preservação permanente urbanas devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados pelas Leis Federal e Estadual e demais regramentos atinentes a matéria expedidos pelos órgãos listados no caput deste artigo.*

§ 2º. Estas definições são válidas para áreas de preservação permanente localizadas na zona urbana e na zona rural.

§ 3º. As áreas de preservação permanente, ocupadas irregularmente, devem ser objeto de estudo técnico e análise quanto ao interesse público municipal urbanístico, ambiental, social e econômico e aplicados os regramentos de regularização fundiária previstos nas leis federais nº 12.651/2012 - Código Florestal Federal e nº 13.465/2017 – Lei de Regularização Fundiária e suas eventuais alterações e demais regramentos atinentes a matéria

§ 4º. Para as áreas privadas ocupadas irregularmente ou depredadas, deverão ser aplicadas as medidas previstas no Código Ambiental Municipal.

§ 5º. Os regramentos sobre Áreas de Preservação Permanente – APP aqui previstos e nas demais legislações Federais, Estaduais e Municipais vigentes aplicam-se a todo o território municipal.”





Quanto as Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS, que servem para alcançar imóveis com infraestrutura a camadas de menor poder aquisitivo da sociedade, observou-se que o regramento traz somente as medidas mínimas de testada e área de lote, e não contempla, por exemplo, os possíveis e desejáveis crescimentos financeiros dos habitantes que ali residirem, e que por ventura conseguirem adquirir mais de uma propriedade contígua. Estabelece que cada AEIS deve designar o número de lotes passíveis de serem lembrados. Mas isto pode causar especulação imobiliária em uma área que deve ter única e exclusivamente o foco no consumidor final, voltada para ele, e não para investidores que compram imóveis mais baratos para edificarem condomínios que diminuam a quota ideal por unidade habitacional. Desta forma, nestas áreas de loteamentos por AEIS figura não aconselhável a constituição de condomínios. A redação se limita a permitir lembramentos até um limite máximo, passando a vigorar da forma que segue:

Art. 11. Acrescenta o parágrafo 3º ao artigo 132 da Lei nº 2.146/2006, que terá a seguinte redação:

Art. 132 (...)

§ 3º. *Em áreas especiais de Interesse Social – AEIS, quando o plano de urbanização específico não determinar o número máximo de lotes passíveis de se lembrar, poderá ser feito lembramento de até no máximo 4 (quatro) lotes, e nunca superior a isto.*

Em outra situação, foi identificado a divergência entre duas legislações municipais: Código de Obras (LM 194/1973) e Plano Diretor (LM 2146/2006), quanto a medida mínima de vagas de veículos. Recentemente o código de obras foi reformulado e objeto de audiência pública, que será tramitado à Câmara Municipal de Vereadores e teve largamente estudada estas questões, considerando as medidas mínimas e máximas para veículos de passeio e utilitários existentes no mercado,





identificando-se que a largura mínima possível para atendimento geral, pode permanecer em 2,20m quando simples vaga, sem enclausuramento dela, e que neste caso qualquer dimensão superior a 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) é desnecessária, pois os veículos, a menos que de carga, não ultrapassam estas medidas. Para ilustrar, citamos as medidas de largura e comprimento de uma caminhonete F-250, por exemplo, com 2,37m x 5,32m.

Art. 12. Altera a redação do parágrafo 3º do artigo 163 Lei nº 2.146/2006, que terá a seguinte redação:

“Art. 163 (...)

§ 3º. As medidas mínimas aceitáveis para uma vaga de veículo são de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura e 12,00 m² (doze metros quadrados) de área mínima.

Alguns conceitos trazidos pela LM 2146/2006, são vagos e muito amplos, o que dificulta a classificação, como por exemplo as atividades denominadas Pólos Geradores de Tráfego – PGT’s definindo atualmente somente de forma conceitual, abrangente e subjetiva, sendo necessária a sua definição clara na legislação, ficando assim a redação proposta:

Art. 13. Altera a redação do parágrafo 2º do artigo 164 Lei nº 2.146/2006, que terá a seguinte redação:

Art. 164 (...)

§ 2º. Pólos Geradores de Tráfego (PGT) são construções que atraem ou produzem grande quantidade de deslocamentos de pessoas ou cargas e que tem, previsão total de vagas para guarda de veículos a partir de 25 vagas, conforme o anexo 10.

As áreas não computáveis, visam incentivar a construção de determinado elemento na arquitetura do edifício. Então é retirado da área máxima privativa permitida, aquilo que qualifica a construção, a fim de que





o empreendedor construa mais desses compartimentos. No caso do estacionamento, ele amplia a possibilidade de implantação de pavimentos de estacionamento, não somente em subsolo, mas também em pavimentos superiores, respeitados alguns condicionantes conforme segue:

Art. 14. Fica alterado o inciso I, do artigo 167 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 167. (...)

I - áreas de construção, quando de uso exclusivo para garagem e equipamentos referentes ao funcionamento da edificação, com pé direito livre inferior a 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), bem como a área destinada à circulação desses localizadas em qualquer pavimento, exceto no caso de garagens de habitações unifamiliares;

O Plano Diretor traz as diretrizes de crescimento da cidade, e as questões de ocupação do lote pela construção. Estabelece as áreas do imóvel que podem ser ocupadas, aquelas que devem permanecer livres, e estabelece condicionantes. O Recuo de frente de ajardinamento é uma área destinada preferencialmente ao verde, para embelezamento, saneamento, ventilação e segurança das propriedades, da via e dos pedestres, portanto, que não deve ser edificada. Porém, para instalação dos serviços de infraestrutura, as concessionárias possuem regramentos e equipamentos específicos com normas de instalação, que em unanimidade devem estar na frene do imóvel. Portanto, propõe-se essa nova redação para a matéria:

Art. 15. Fica alterado o artigo 170 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

“Art. 170. As instalações de infraestrutura das edificações, como abrigos de gás, armários de medições de água e energia, subestações, cisternas, bacias de amortecimento e reservatórios, entre outros assemelhados, poderão ser localizados nos recuos laterais, de fundos e de frente de ajardinamento, neste último, condicionado ao interesse do Município e a critério da secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, devendo sempre garantir as condições mínimas de permeabilidade e visualização.”





Quando editado o Plano Diretor, algumas redações das normas estaduais e federais foram compiladas para a lei. Ao longo dos anos as leis federais sofreram modificações e a legislação municipal não acompanhou, defasando as normas. No caso específico proposto, houve alteração da Lei Federal nº 6766/1979, quanto as áreas não edificantes paralelas as faixas de domínio, sendo reduzidas para o mínimo de 5,00m. Em compensação a Lei Municipal permaneceu exigindo 15,00m, e ainda uma rua lateral as rodovias com gabarito previsto de 18,00m, mesmo em casos já existentes das vias paralelas, desconsiderando a cidade existente consolidada. A viabilidade da implantação da lei, desta forma fica comprometida. Portanto é imprescindível a adequação da lei para garantir o princípio da economicidade aos cofres públicos, alterando assim a alínea “a”, do Inciso I e artigo 179. No mesmo sentido, houve alteração das questões ambientais, definida no artigo 191, após a aprovação do novo Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/2012.

Art. 16. Altera a alínea “a”, do Inciso I, artigo 179 da Lei nº 2.146/2006, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 179. (...)

I-(...)

a) serão previstas ruas laterais com largura mínima de 18,00m (dezoito metros), ao longo das Rodovias Estaduais e Federais, conforme mapa do anexo 5, isentando desta regra os trechos no interior do perímetro urbano, que já contarem com via paralela consolidada, à critério da da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor e da Secretaria responsável pelas políticas de mobilidade. “

Art. 17. Ficam acrescentados os incisos I ao III do artigo 191 da Lei nº 2.146/2006, e alterado seu caput, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 191. Deverão ser reservadas faixas não edificáveis a partir dos eixos ou bordas, com correspondência a ambos os lados, nos seguintes casos:





I - Ao longo das águas dormentes, correntes e valas de drenagem;

II - ao longo das faixas de domínio público das rodovias, com reserva de faixa não edificável em conformidade com as exigências de cada órgão responsável pela rodovia de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, podendo ser reduzida até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado à critério da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor e da Secretaria responsável pelas políticas de mobilidade.

III - ao longo de dutos e redes de infraestrutura em conformidade com as normas expedidas pelas concessionárias responsáveis;

O parcelamento do solo na forma de loteamento é regulamentado como já dito, pela Lei Federal nº 6.766/1979. Ela quem define os requisitos mínimos para aprovação de loteamentos e suas formas de registro imobiliário. O Município, quando editou o Plano Diretor em 2006, estabeleceu uma restrição para o Registro das áreas públicas, exigindo a Escrituração das áreas, dispensada pela Lei Federal, gerando custo adicional desnecessário aos empreendedores, que por sua vez repassam ao produto final e inflacionam o mercado, resultando em um produto mais caro, com maior ônus ao consumidor final. Portanto propõe-se a alteração do artigo 211, redefinindo a forma de transferência das áreas públicas ao Município.

Art. 18º. Altera a redação do artigo 211 da Lei nº 2.146/2006., passando a ter a seguinte redação:

“Art. 211. As áreas de doação ao Município definidas no artigo 210 desta lei, bem como as das vias de comunicação, passarão ao Poder Executivo Municipal, na forma prevista na lei federal.”

O parcelamento do solo na forma de loteamento é regulamentado como já dito, pela Lei Federal nº 6.766/1979. Ela quem define os requisitos mínimos para aprovação de loteamentos e também desmembramentos. Há outras leis que regulamentam esses assuntos, como a Lei Estadual 10.116/1994, com algumas definições que o Plano Diretor do Município quando aprovado em 2006, incorporou a redação. Um destes quesitos, definia os limites para um projeto ser considerado





desmembramento, mas limitava de uma forma que somente glebas com até 3ha de área superficial e 200,00m de testada poderiam ser desmembrados. Mas como ficariam as demais áreas superiores a estas medidas que não necessitam de novas vias para existirem? Se a forma de parcelamento correta não pode ser empregada, todos teriam de desenvolver projeto de loteamento? Qual a legalidade deste tipo de exigência? Não há. Com isto, propõe-se a alteração da redação do artigo 194 da Lei 2146/2006, tratando os imóveis não a serem desmembrados, mas os resultantes com aqueles condicionantes de 3ha e 200,00m de testada, que seriam as medidas máximas permitidas a quadras, viabilizando a aplicação da lei, e aproximando em relação a intenção do legislador de que apenas as áreas resultantes não criem aos pedestres inconvenientes de grandes distância. Ainda temos algumas questões práticas do dia a dia das aprovações, que tornam-se objetos omissos, definição que burocratiza a aprovação, pois necessita envio ao Conselho do Plano Diretor e/ou Procuradoria, como por exemplo a questão de lotes menores do que a legislação permite para o zoneamento, devidamente matriculados, mas que mesmo lembrado a outros, ainda não alcançam o módulo mínimo, mas melhoram a situação e não está explícito na lei a permissão. Quanto a área que recebe-se em doação, não havia regramento sobre sua configuração mínima, e como as áreas de doação em loteamento e condomínio, está sendo proposto melhor definição. Alguns procedimentos de aprovação também foram incluídos na redação, visando a uniformidade dos atos do Executivo Municipal. Algumas regras como a questão de proporcionalidade entre testada e profundidade, foram apenas reescritas, para um sentido mais claro da intenção do legislador. Após estas inclusões a redação passa a ter o seguinte conteúdo:

Art. 19 . Acrescenta os § 1º e 2º ao artigo 194 da Lei nº 2.146/2006, e altera a sua redação, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 194. Os imóveis resultantes de parcelamento do solo na forma de desmembramento, deverão ter testada inferior a 200,00m (duzentos metros) e/ou áreas inferiores a 30.000m²(trinta mil metros quadrados).

§ 1º. Qualquer forma legal de transferência de propriedade e divisão de





glebas, prevista em outras legislações, deverá obedecer os parâmetros e definições desta lei quanto ao tamanho mínimo de lote, testada e proporcionalidade, com a devida anuência e/ou aprovação da Secretaria Responsável pela Gestão do Plano Diretor.

§ 2º. As áreas de arruamento previstas em lei, poderão ser doadas ao Município no mesmo ato, com a obrigação de fazer pelo proprietário, mediante assinatura de termo de compromisso entre as partes envolvidas.”

Art. 20 . Altera a redação do artigo 196 da Lei nº 2.146/2006, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 196. A área a ser doada deverá obedecer as seguintes condições:

- a) ter acesso por via pública;*
- b) ter testada mínima de 12,00m (doze metros);*
- c) ter profundidade não superior a cinco vezes a sua testada,*
- d) inclinação máxima de 20% (vinte por cento);*
- e) ser entregue ao Município devidamente cercada nos padrões*

expedidos pelo Executivo Municipal.”

Art. 21 . Altera a redação do artigo 197 da Lei nº 2.146/2006, e a redação do seu parágrafo único transformando-o em parágrafo 1º, e ainda acrescenta o parágrafo 2º, passando a ter a seguinte redação:

“Art. 197. A área a ser doada, objeto do artigo 195, quando for comprovado por projetos e estudos que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo empreendimento, a critério da Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, poderá ser localizada fora da mesma, devendo constar em certidão de aprovação do parcelamento na forma de desmembramento a descrição da área e do número de matrícula junto a Registro de Imóveis, devendo a transferência ser efetivada ao Município no momento do registro de desmembramento.

§ 1º. No caso previsto no caput deste artigo, deverá ser apresentar para cada uma das áreas, avaliação por inferência estatística com valor de mercado do metro quadrado, expedida por técnico devidamente habilitado, sem ônus ao Município, para que seja determinada a equivalência entre as mesmas, nunca abaixo da relação proporcional obtida a partir da Planta de Valores Genéricos do Município – PVG.

§ 2º. No caso em que a área a ser doada pelo empreendedor, constitua





objeto de mais de uma matrícula do Registro de Imóveis, o Executivo Municipal, à critério da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, poderá solicitar ao empreendedor que a área seja entregue lembrada em uma única matrícula do Registro de Imóveis.”

Art. 22. Altera o artigo 219 da Lei nº 2.146/2006, transforma o parágrafo único em parágrafo primeiro e acrescenta o parágrafo 2º, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 219. A profundidade do lote não poderá ser superior a cinco vezes a sua testada.

§ 1º. É exceção a norma deste artigo os lotes registrados até a promulgação desta lei.

§ 2º. Fica permitido o remembramento de imóveis que tenham situação prévia averbada no Registro de Imóveis com medidas inferiores as previstas no anexo 04 desta lei, visando a melhoria das condições de ocupação do terreno e aproximação ao determinado na presente legislação.”

Ainda sobre parcelamento do solo, só que agora na forma de loteamento, temos que uma das etapas obrigatórias é a hipoteca ou outra forma de garantia da execução para aqueles que adquirem o imóvel logo após ao Registro de Imóveis, sem contudo o empreendimento já estar implantado. Porém, em casos de empreendimentos financiados por bancos, a garantia é pela própria instituição, não cabendo duplicidade. Na prática, o Município já adotou estes procedimentos exigindo somente o contrato do empreendedor com o órgão financiador, mas entende-se a necessidade de regulamentar esta possibilidade, resguardando a todos os atores envolvidos, acrescentando um parágrafo ao artigo 233 das garantias:

Art. 23 . Acrescenta o §6º ao artigo 233 da Lei nº 2.146/2006 com a seguinte redação:

“§ 6º. Fica dispensada a prestação da garantia na implantação de loteamentos executados mediante financiamento por órgãos de crédito federais, desde que comprovada a aprovação do projeto do empreendimento pelo órgão financiador e a





relação deste com o empreendedor.”

Quanto ao parcelamento do solo, porém na forma de condomínio, seja ele qual for o tipo, norma reeditada em 2008 e 2014, novas complementações se fizeram necessárias, a fim de alinhar a regra com a prática; e, melhorar as condições de aplicação da lei, execução do empreendimento e recebimento das contrapartidas pelo Município. Primeiramente, no artigo 251, incluiu-se somente a tabela de definição dos tipos de condomínio novamente, que havia equivocadamente sido suprimida em uma das alterações. Quanto a condomínios e suas dimensões, a Lei Municipal e a Estadual 10.116/1994, traz a definição de que empreendimentos com área superior a 3 ha, somente são permitidos em áreas já “estruturadas urbanisticamente”. Porém esta definição não está clara em nenhuma legislação urbanística vigente ou bibliografia. Portanto, esclareceu-se os órgãos e trâmites de anuência para estes empreendimentos e definiu-se claramente o conceito da expressão “zonas estruturadas urbanisticamente”, concretizando o entendimento municipal sobre áreas deste tipo, evitando assim dúvidas por outros órgãos que envolvem-se nos licenciamentos.

Ainda, criou-se novos parâmetros para condomínios verticais e para as áreas públicas exigidas a serem doadas por estes a municipalidade, à semelhança do que foi adotado pelas condições dos regramentos para desmembramento. O objetivo com isso, é multiplicar as formas e possibilidades de contrapartida, visando o desenvolvimento da região em que o empreendimento será inserido, ao invés de simplesmente somar áreas ao Município que irão carecer de investimentos e qualificação.

Outro assunto com nova proposição, é que em condomínios, independente do tipo, considerando a existência de lei federal para as garantias ao consumidor final, estabeleceu-se que não será mais solicitado outras garantias ao investidor, ficando vinculado a ~liberação do empreendimento com a emissão da Carta de Habitação, como já é empregado para todas as construções do Município, pois é o momento em que se garante a execução de todas as obras e a infraestrutura necessária





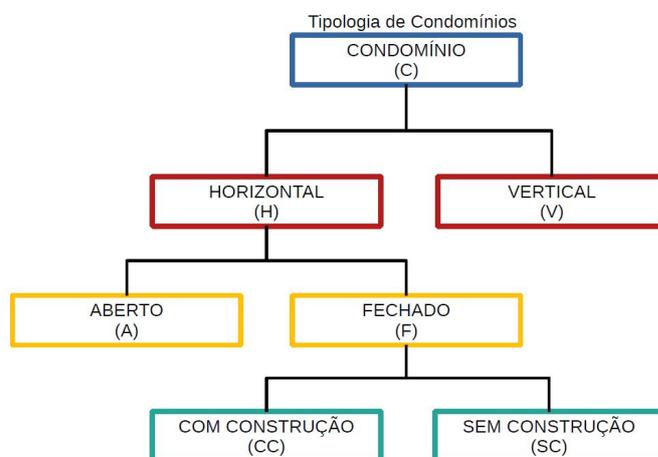
com a interface aos domínios públicos. Até o habite-se, nem o Município, nem os órgãos financiadores liberam a ocupação. Não há pagamento dos valores finais do empreendimento. O Registro de Imóveis não libera averbações. Já existe uma engrenagem que dá garantias e segurança para a liberação dos imóveis ao consumidor final, sendo desnecessário a garantia adicional de hipoteca ao Município, considerando inclusive, que em condomínios ele não tem a exigência legal de conclusão das obras que o empreendedor não finalizar.

E por último, nos casos de vias projetadas sobre a gleba do condomínio, ficará autorizado alguns procedimentos que hoje são adotados, mas não estão explícitos na lei, como as questões de separação entre a área objeto dos empreendimentos e aquelas doadas ao Município, que deve ser antecipada, por exigência do Registro de Imóveis.

Tudo isso, está editado nos artigos 24 a 29 da presente proposta de legislação, conforme segue:

Art. 24 . Altera a redação do artigo e dos parágrafos 1º e 3º e do caput do artigo 251 da Lei nº 2.146/2006 e acrescenta o parágrafo 4º, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 251. Os condomínios por unidades autônomas são aqueles definidos no organograma abaixo e liberados em conformidade com o zoneamento em que estão inseridos, previstos no anexo 18.





§ 1º. A aprovação de condomínios com medidas de terrenos superiores a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados) de área e 200,00m (duzentos metros) de testada, somente serão permitidas em zonas já estruturadas urbanisticamente, devendo apresentar parecer favorável do Conselho do Plano Diretor e obedecer os trâmites estabelecidos no artigo 232 desta lei para licenciamento, inclusive do órgão ambiental competente.

§ 2º. (...)

§ 3º. Consideram-se zonas estruturadas urbanisticamente, inclusive aqueles vazios urbanos delimitados por vias ou barreiras físicas naturais (cursos d'água, lagos, morros, etc) com uma distância máxima entre elas de 1.500,00m (um mil e quinhentos metros) e que já tenham em seu interior a projeção de sistema viário conforme o anexo 5 e 6 desta Lei.

§4º. Os Condomínios Verticais - CV com área de terreno superior a 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), independente do número de construções, deverão seguir o mesmo regramento dos Condomínios Horizontais Fechados – CHF.

Art. 25. Altera o parágrafo único do artigo 252 da Lei nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“Art.252. (...)

Parágrafo único. Admitir-se-á a implantação de condomínios de unidades autônomas em vias oficiais de largura inferior a 16,00m (dezesesseis metros) quando estiver previsto estacionamento de visitantes no interior do lote, na proporção mínima de 10% (dez por cento) das unidades habitacionais de vagas de estacionamento para visitantes, ficando dispensado estas vagas para condomínios com menos de 05 (cinco) unidades habitacionais.”

Art. 26. Revoga o artigo 253 da Lei nº 2.146/2006:

~~“Art.253. Os condomínios por unidades autônomas são aqueles definidos e liberados em conformidade com o zoneamento em que estão inseridos, previstos no anexo 18:~~

~~Parágrafo Único – Os condomínios verticais, com duas ou mais construções, deverão seguir o mesmo regramento dos Condomínios Horizontais Fechados –CHF.”~~

Art. 27. Acrescenta os Incisos IV e V, e ainda parágrafos 1º ao 9º ao





artigo 255 da Lei nº 2.146/2006, passando a vigorar com a seguinte redação:

“**Art.255.** (...)

IV – A área objeto do inciso I deste artigo, deverá obedecer as seguintes condições:

- a) ter acesso por via pública;*
- b) ter testada mínima de 12,00m (doze metros);*
- c) ter profundidade não superior a cinco vezes a sua testada;*
- d) inclinação máxima de 20% (vinte por cento);*
- e) ser entregue ao Município devidamente cercada nos padrões expedidos pelo Executivo Municipal.*

V – A área a ser doada, objeto do inciso I deste artigo, quando for comprovado por projetos e estudos que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam a demanda criada pelo novo empreendimento, a parcela destinada a áreas públicas, a critério da Secretaria responsável pela gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, poderá:

- a) ser localizada fora da mesma, devendo apresentar para cada uma das áreas, avaliação por inferência estatística com valor de mercado do metro quadrado, expedida por técnico devidamente habilitado, sem ônus ao Município, para que seja determinada a equivalência entre as mesmas, nunca abaixo da relação proporcional obtida a partir da Planta de Valores Genéricos do Município – PVG;*
- b) ser revertida em execução de infraestrutura viária, possibilitando melhorias na mobilidade urbana do entorno;*
- c) tornar-se medida de compensação por execução de infraestrutura (sistema de água, esgoto, drenagem, pavimentação, sinalização, elétrica e de iluminação pública) em núcleos urbanos informais, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda que tenha sido objeto de REURB S, devendo esta ser consolidada nos moldes da lei federal;*
- d) implicar em construção de moradias com dimensões e qualidade que se enquadrem dentro do programa Casa Verde e Amarela na modalidade do faixa 1, destinado a famílias de baixa renda, em lotes com infraestrutura necessária prévia;*

§ 1º. A escolha de quais ações, descritas no inciso V deste artigo, ficará a critério da secretaria Responsável pela Gestão do Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal e deverá ser formalizada junto ao Termo de Compromisso firmado entre Município e Empreendedor.





§ 2º. Caberá ao município fazer os cálculos financeiros envolvidos na compensação prevista nas alíneas b a d do Inciso V, a partir da planilha de custos da obra do empreendimento gerador da contrapartida, que é parte integrante das informações necessárias do processo de aprovação de projeto;

§ 3º. na composição dos custos das obras deve-se ter como análise os seguintes itens:

a) Custos de Obra (CO): trata-se dos custos envolvidos para a execução das obras de terraplanagem, pavimentação, drenagem, sistema de água, sistema de esgoto, elétrico, iluminação pública, sinalização viária, paisagismo, equipamentos recreacionais e arborização;

b) Custos Administrativos: trata-se dos custos indiretos e que fazem parte dos custos totais para realização do empreendimento, como projetos, aquisição de área, despesas administrativas, administração central, taxas, impostos e outras despesas que são utilizadas para o desenvolvimento do empreendimento;

c) Custo Total Geral: é a soma dos custos de obra mais os custos administrativos;

§ 4º. Para a obtenção dos valores a serem admitidos como compensação por parte do empreendedor tem-se as duas alternativas abaixo, devendo ser escolhida a de maior valor resultante:

a) 1% do custo da obra, devendo ser utilizado o quadro orçamentário apresentado pelo loteador e aprovado pelo município durante a etapa de pedido de LI:

$$\text{Valor compensatório} = CO * 1\%$$

b) 7% sobre o Custo Total Geral, sendo obtido da seguinte equação, onde lê-se CT= Custo Total Geral, e Y= a 8% do número total de lotes do empreendimento:

$$\text{Valor compensatório} = 7\%[(CT/(N^\circ \text{Lotes}))(Y)]$$

§ 5º. A alternativa definida deverá ser realizada no prazo de conclusão do empreendimento, sendo o mesmo condicionante para liberação do termo de recebimento e aprovação final.

§ 6º. O valor compensatório, deverá ser reajustado anualmente desde a data da assinatura do termo de compromisso até a efetividade da compensação, ficando estipulado o IPCA (índice nacional de preços ao consumidor amplo) como o índice a ser aplicado.





§ 7º. Não haverá devolução de saldos quando o valor do investimento da compensação for superior ao valor devido pelo empreendedor ao Município.

§ 8º. Estes regramentos de substituição de áreas de doação por outras compensações equivalem para as contrapartidas previstas pelas legislações específicas de Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS quando estas preverem reservas de unidades para listagem do Município.

§ 9º. No caso do parágrafo 8º a aplicação do recurso, poderá ser revertido em valor monetário e destinado para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e ou ao Fundo Municipal de Planejamento.”

Art. 28. Revoga o parágrafo 2º e altera o parágrafo 5º do artigo 263 da Lei nº 2.146/2006:

“**Art. 263.** (...)

~~§ 2º. As obras a que se referem os incisos IX ao XIV, deverão ser objeto de prestação de garantia, por parte do empreendedor, seguindo o mesmo regramento previsto para loteamentos, em conformidade com o artigo 233 da presente lei.”~~

(...)

§ 5º. A Carta de Habitação referente às obras de construção civil, deverá ser liberada com vistoria e parecer favorável de técnico da Secretaria responsável pela Gestão do Plano Diretor, e somente após a conclusão de todas as obras previstas nos incisos I a XIV deste artigo.”

Art. 29. Acrescenta os incisos IV e V ao artigo 264 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

“**Art. 264.** (...)

IV - No caso do inciso III, para fins de registro da área a ser doada ao Município, fica autorizada a aprovação de projeto de desmembramento com as configurações necessárias a serem transferidas.

IV – Vale-se o mesmo procedimento descrito no inciso IV para fins de separação das áreas de doação em relação ao restante da gleba que se implantará o condomínio.

E por fim, considerando todas as modificações propostas, são





Prefeitura Municipal de Guaíba

Secretaria de Planejamento, Gestão Territorial e Meio Ambiente



necessários algumas alterações em anexos do Plano Diretor, alterando mapas e conteúdo, compatibilizando a redação, a prática e as proposições, conforme segue:

Art. 30. Fica alterado o mapa dos Anexos 01, 02 e 15 da Lei nº 2.146/2006, que passa a ter a seguinte redação:

Art. 31. Fica alterado o conteúdo dos anexos 04 e 12 da Lei nº 2.146/2006, que seguem anexos a presente lei.

Art. 32. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Em complemento ao PL nº 015/2023 está sendo enviado substitutivo em conjunto a este relatório técnico complementado, devido a inclusão de 3 alterações já debatidas com o Conselho do Plano Diretor e Comunidade, conforme atas anexas ao Processo (nº 001, 004, 005 e 006 todas de 2022) e audiência pública ocorrida em 03/08/2023, respectivamente, esquecidas na primeira minuta, estando suas justificativas técnicas listadas abaixo:

O Plano Diretor traz em seu anexo 03 as vias que possuem regramento urbanístico do tipo Corredores de Comércio e Serviços, sejam eles Urbano, Locais ou Intermunicipais em vias consolidadas. O regime destas vias visam incentivar a implantação de volumetria de maior densidade com uma volumetria bem marcante de verticalização em base e torre e o fomento a atividades não residenciais, estruturando a cidade em eixos. Grande parte destas vias, possuem previsão de prolongamento em vazios urbanos e áreas não consolidadas, conforme os anexos 05 e 06. Portanto, quando um empreendedor de parcelamento do solo solicita aprovação e autorização de implantação de empreendimento deste tipo, tem a obrigação de projetar estas vias, com ônus de executá-las, com um gabarito suntuoso, mas que nasce com índices urbanísticos baixos devido a implantação em uma zona e não em um eixo, agregando muito valor a um imóvel que terá baixa capacidade construtiva. Para que de fato estes eixos viários se implementem em





sua totalidade, sem qualquer ônus futuro ao Município, é imprescindível que estas vias nasçam com a capacidade de regime urbanístico das vias prolongadas, garantindo que as diretrizes de desenvolvimento sejam efetivamente aplicadas. Com isso faz-se a seguinte proposta:

Art 1º. Acrescenta o parágrafo único ao artigo 90, com a seguinte redação:

“Art. 90 - (...)”

Parágrafo Único. *Nas vias projetadas em novos loteamento que forem prolongamentos de corredores de comércio e serviço, o regime urbanístico aplicado, quando consolidada a implantação do empreendimento, deverá ser o mesmo da via prolongada.”*

Considerando que as áreas de uso comum devem ser incentivadas seu implemento para que estejam previstas em empreendimentos de condomínio, é necessário que as incluam como não incidentes quanto a índices de aproveitamento e taxa de ocupação. Estas áreas podem estar em qualquer local da edificação, desde que respeitadas as demais regras de recuos, afastamentos e altura. Porém o nível superior de edifícios já possuem um pavimento de serviço necessário a instalação de reservatórios, antenas e casas de máquinas, de alto custo, que permanece subutilizado. Além disso, devido a perspectiva em que se visualiza estes pavimentos, principalmente por serem recuados, não tem-se interferência na volumetria a nível de usuário. Portanto o pleito encaminhado pelo setor de investimentos imobiliários durante a audiência pública de 03/08/2022, considerado pelo Conselho do Plano Diretor viável e justo, é de que estas áreas em cobertura, de uso coletivo e comum, podem estar excluídas dos regramentos de altura máxima, incentivando a criação de compartimentos de uso comum, qualificando o produto ao usuário final, o consumidor, e ainda otimizando os custos ao empreendedor; incluído portanto uma alínea ao artigo 149, nos seguintes termos:

Art 2º. Acrescenta a alínea “h”, ao artigo 149, com o seguinte teor:

“Art. 149. (...)”

h) que as áreas de uso comum voltadas para o lazer e atividades de uso comum, poderão ser construídas acima da altura máxima permitida pela zona; no limite de projeção de 60% do pavimento imediatamente abaixo;





Prefeitura Municipal de Guaíba

Secretaria de Planejamento, Gestão Territorial e Meio Ambiente



com acesso exclusivo por área de uso comum; quando o desnível existente exigir, por acesso por elevador; sem a possibilidade de permanência prolongada; até a altura máxima de 4,00m de pé direito dos compartimentos incluídos, desde que respeitado as regras de afastamento.”

As construções tem limite de altura pela atual Lei do Plano Diretor. Essa limitação visa a identidade a partir da volumetria. Esta regra urbanística tem ligação direta com as questões de recuos e afastamentos, por questões de ventilação e iluminação, que garantem sanidade as construções e ambiente urbano. Além disso, se faz necessário no cenário urbano considerar a escala humana e respeitar o bem estar dos usuários dos espaços construídos como medida para se alcançar proporcionalidade e um espaço habitável. Por isso prédios altos possuem regras de afastamento e que os recuos de frente quase sempre são obrigatórios, por exemplo. Mas a escala humana para que se mantenha uma conexão entre o ambiente construído e o usuário, deve ser observada, e tem-se que até 4 pavimentos, em torno de 12,00m de altura, ela é mantida, e para esta altura poderia ter-se construções na divisa, criando um quarteirão fechado na periferia, que traz homogeneidade e acolhimento a via, sensações necessárias para que se produza cidades mais humanas, pois coloca o ser humano em primeiro lugar, sendo essa uma das cinco diretrizes da pesquisa do Instituto Paulista de Cidades Criativas e Identidades Culturais (IPCCIC). Assim, o Município está propondo que a altura máxima permitida na divisa suba de 6,00m para 12,00m, no inciso IV do artigo 158, que já era aceita para prédios de uso totalmente residenciais em qualquer zona da cidade, e para qualquer prédio localizado na Zona Central 1. E ainda relativo a altura, temos hoje, regras de afastamento lateral e de fundos. São fórmulas aplicadas em relação a altura. E atualmente não há um limite, quanto mais alto o prédio, maior o afastamento. E isso, não é indicado, pois inviabiliza-se, ou encarece-se as edificações, pois diminui a área útil do terreno, e torna-se uma regra intransigente e desmedida. Para solucionar esta questão, propõe-se a limitação do afastamento até a altura de 24,00m, que considerando a Fórmula : $H/10+1,50m$, sendo o





Prefeitura Municipal de Guaíba

Secretaria de Planejamento, Gestão Territorial e Meio Ambiente



resultado o afastamento necessário, teríamos como afastamento máximo o valor de 3,90m para cada uma das faces, sendo empregado desta forma para os afastamentos de laterais e de fundos para a edificação, permitindo uma geometria mais uniforme, facilitando a construção e reduzindo custos aos empreendedores. Portanto o artífo 158 passa a ter a seguinte redação:

Art. 3º. Altera o Inciso IV e acrescenta o parágrafo segundo ao artigo 158, com o seguinte teor:

“Art. 158. (...)

IV) as edificações independentes de seu uso, até a altura de 12,00m, terão afastamentos laterais e de fundos dispensados, desde que, respeitadas as demais exigências de ventilação.

Parágrafo segundo. Após a altura de 24,00m (vinte e quatro metros) os afastamentos previstos nos incisos I e II, serão fixos, numa medida equivalente a 3,90m.

Sendo estas as justificativas técnicas para as proposições, tendo sido obedecido os ritos previstos nos artigos nº284 e 332 da Lei 2146 de 11/10/2006 - Plano Diretor de Planejamento e Gestão Municipal, assino o presente em 28 de março de 2023.



Assinado eletronicamente por:
TATIANA DOS SANTOS
PEREIRA
927.436.920-49
30/03/2023 10:19:04
Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.

Tatiana dos Santos Pereira
Arquiteta e Urbanista CAU A36.992-6
Matrícula 262536

