

**EDITAL Nº 402-01/2025**  
**CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

*Convoca a população e demais interessados para comparecer à Audiência Pública para análise das propostas para alteração do Plano Diretor do Município de Lajeado.*

A PREFEITA MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, convoca a população e os demais interessados para, no dia 13 de agosto de 2025, das 14h às 18h, no salão de eventos da Câmara Municipal de Vereadores de Lajeado, na Av. Benjamin Constant, nº 670 – 3º andar, acompanhar a AUDIÊNCIA PÚBLICA para a análise das propostas, conforme pauta anexa, para alteração do Plano Diretor do Município de Lajeado.

Lajeado, 24 de julho de 2025.

GLÁUCIA SCHUMACHER  
PREFEITA

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Patrícia Haenssger,  
Secretária de Administração.

**Pauta da Convocação para Audiência Pública**  
**Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN**

Data: 13/08/2025 - quarta-feira

Local: Salão de Eventos da Câmara de Vereadores de Lajeado

Horário: 14 hrs às 18 hrs

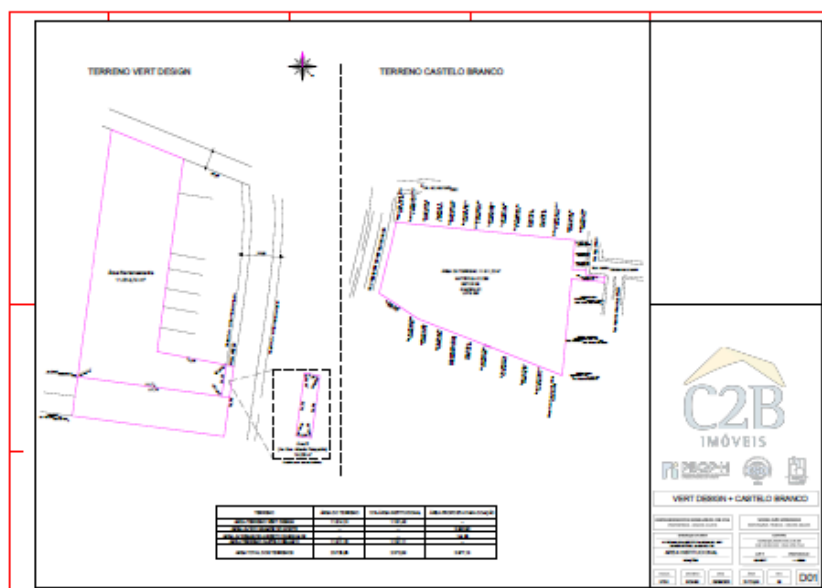
**Assuntos do Dia:**

**1 – Expediente nº 19588/2023**

**Requerente:** Empreendimentos Imobiliários C2B Ltda

**Assunto:** refere-se a proposta de doação de área com 3.677,16m<sup>2</sup>, no terreno situado na Rua Pedro Petry, nº100, considerado como Setor 08, quadra 60, lote 2252, matrícula 49.454. Solicita-se que a referida doação atenda à necessidade de doação de área institucional para este terreno e para o terreno situado na Av. Pres. Castelo Branco, nº 1399, considerado como Setor 06, quadra 82, lote 620, matrícula 32.269, salientando que a empresa está oferecendo a municipalidade mais área e de maior valor. A presente doação destina-se a reserva de área de recreação pública e institucional dos empreendimentos Vert Life (Matricula 110.519) e Vert Moinhos (Matricula 32.269).

Este assunto passou na plenária do CMDU nº 01/2025, onde os conselheiros deliberaram aprovando a solicitação, tendo apenas 2 abstenções e nenhuma reprovação.



## **2- Expediente nº 27500/2025**

**Requerente:** SEPLAN

**Assunto:** refere-se a proposta de alteração do Artigo 153 do PDL – Plano Diretor de Lajeado. O art. 153, I, do PDL, exclui das possibilidades de destinação dos 10% de áreas públicas, a doação de área destinada a ampliação do sistema viário, seja por abertura de novas vias ou alargamento das previstas no sistema viário, que é de inquestionável importância para a mobilidade urbana. Assim sendo, a destinação de área pública de 10%, com afetação restrita a Institucional e Recreação Pública, em muitos casos, não é do melhor interesse público para o desenvolvimento urbano. É por este motivo, que se busca a adequação do PDL ao melhor interesse público, otimizando-se o uso do território e primando pelo princípio da eficiência.

### A proposta de Alteração:

#### Artigo 153:

**Redação atual:** “(...)I - Quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de Área Pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso Institucional e Recreação Pública, externa aos limites do Condomínio e com testada para via pública(...)”;

**Proposta de alteração:** “(...)I - Quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de Área Pública deverá ser destinado 10% (dez por cento) do total da gleba para uso público, externa aos limites do Condomínio (...)”.

Este assunto passou na plenária do CMDU nº01/2025, onde os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção.

## **3- Expediente nº 9164/2024**

**Requerente:** Alex Schmitt

**Assunto:** refere-se a solicitação de proposta de alteração do Plano Diretor, com relação a exigência de vagas de estacionamento, isentando os lotes com testada para Rua Júlio de Castilhos. A proposição justifica-se apresentando que a exigência de vagas encarece os empreendimentos com a construção de pavimentos, geralmente subterrâneos, com alta ociosidade, sendo que permanecem desocupados por grande parte do tempo; inclusive, tendo se observado o uso destas vagas de estacionamento com destinação diversa ao de estacionamento, como, por exemplo, depósitos. Observa-se, também, que empreendimentos edificadas no Centro, com destinação de estacionamento, têm permanecido muito ociosos ou até tem alterado sua destinação face a

inexistência de demanda para estacionamento. Em especial na rua Júlio de Castilhos, considerando sua vocação comercial, a tendência dos proprietários dos imóveis é de aproveitar 100% da fachada para destinação comercial. Assim sendo, considerando que a demolição de imóveis antigos para edificação de novos exigirá a criação de vagas de estacionamento, que teriam que ser acessadas por rampas que ocupariam parte importante da fachada, a exigência de vagas de estacionamentos inviabiliza a revitalização dos imóveis antigos. Por todo o exposto, entende-se que a revogação da exigência de vagas de estacionamento nos prédios comerciais e mistos localizados na Júlio de Castilhos, tenderia a incentivar a revitalização dos imóveis, incentivando que sejam feitos investimentos nos imóveis da Rua Júlio de Castilhos.

Este assunto passou na plenária do CMDU nº01/2025, onde os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção.

#### **4 - Expediente nº 6849/2025**

**Requerente: Heitor Hoppe**

**Assunto:** refere-se a proposição de Projeto de Lei para alteração do Anexo 01 do plano Diretor de Lajeado. Especificadamente, no Bairro São Cristóvão, a quadra 39 está atualmente classificada como “Zona 5 (Z5)”, ou seja, uma zona de ocupação unifamiliar. Em contrapartida, quadras adjacentes já se encontram na “Zona 2 (Z2)”, que permite a implementação de empreendimentos comerciais e de serviços. Desta forma, tendo em vista o crescente desenvolvimento do bairro e a expansão imobiliária na região, solicita-se a alteração da quadra 39 para Z2, para um melhor aproveitamento do potencial da área, gerando mais empregos e melhorando a infraestrutura local. Junto ao expediente está anexado o abaixo assinado de todos os proprietários da quadra que são a favor desta mudança.

Este assunto passou na plenária do CMDU nº 01/2025, onde aprovou-se a mudança de zoneamento das quadras 38 e 39, sendo que da quadra 39 mediante a anuência dos proprietários, não tendo nenhuma abstenção e 2 votos contrários.



## 5 - Expediente nº 19866/2024

### Requerente: SEMA

**Assunto:** refere-se a revogação do Artigo 90 do plano Diretor de Lajeado - PDL referente ao uso de 100% do subsolo para estacionamento. Em reunião na Sema, discutiu-se a respeito do Art. 90 do Plano Diretor, o qual cita que "(...)Será permitido o uso de 100% do subsolo mediante projeto específico de compensação da permeabilidade, conforme parâmetros previamente definidos e aprovados pela SEMA (...)".

Desta forma apontou-se que considerando as recentes e históricas enchentes ocorridas no município, do ponto de vista técnico, fica inviável a impermeabilização de 100% do lote, mesmo com projeto de compensação de permeabilidade, o qual entende-se que não será capaz de suportar o armazenamento de água de grandes precipitações como as ocorridas nas últimas enchentes. Além disso, a impermeabilização do lote implica em maior vazão e velocidade superficial de escoamento da água, a qual deságua na rede de drenagem que, em muitas situações, não comporta a demanda de escoamento. Deste modo, encaminha-se a solicitação de análise para revogação do Art. 90 do Plano Diretor, visto o exposto, de modo que os lotes situados

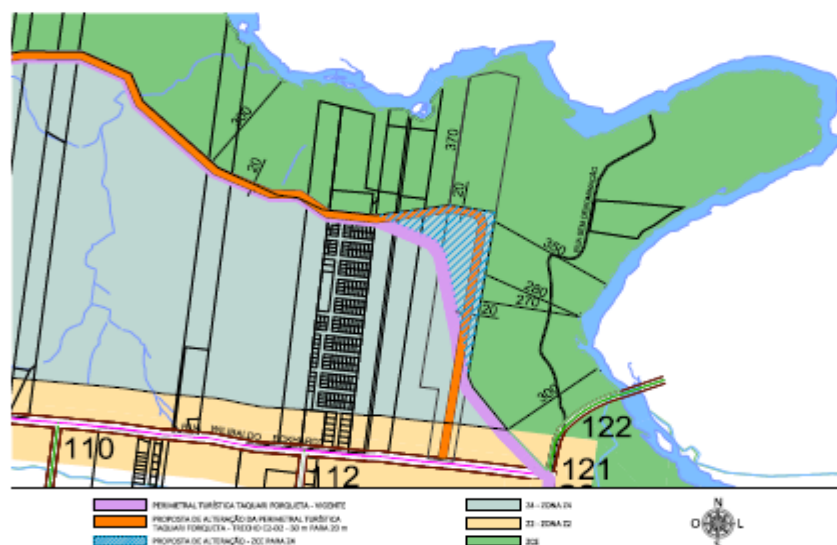
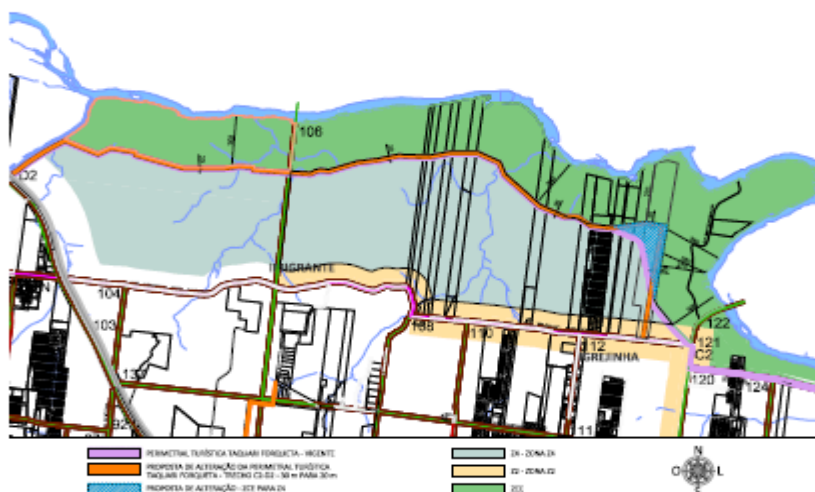
nas ruas citadas no referido artigo atendam aos percentuais de áreas permeáveis definidas no zoneamento em que se enquadram.

Este assunto passou na plenária do CMDU nº 01/2025, onde os conselheiros aprovaram por unanimidade a revogação deste artigo e que também sejam feitas as devidas adequações no Anexo 4 e demais pontos da lei que tenham relação com este artigo.

#### 6 - Expediente nº 22725/2022 e 31578/2022

**Requerente: MUDE Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**Assunto:** “Requer alteração no Plano Diretor, conforme proposta apresentada. a) A alteração de ZCE para Z4 do trecho localizado a partir de 370 metros ao sul e de 280 metros ao Leste do Rio Forqueta. b) A alteração do curso da Avenida aprovada por emenda ao Plano Diretor de Lajeado, passando sua largura de 30,00 para 20,00 metros.”



Os conselheiros deliberaram sobre o assunto, analisando mapas do local de intervenção, sendo apontado que atualmente não há estudo fundamentado para alteração de zoneamento do Plano Diretor. Referente à alteração da Avenida supracitada, os conselheiros definiram que a largura da via deve permanecer conforme previsto no Plano Diretor, e que será solicitado um estudo do traçado da via para aproveitar a infraestrutura viária criada recentemente no trecho de continuação da rua Romeu Júlio Scherer, que leva até a Ponte Temporária do Exército.

Assunto passou na plenária do CMDU nº 05/2024 e a solicitação foi negada por unanimidade.