



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO

ATA AUDIÊNCIA PÚBLICA
ALTERAÇÕES NO PLANO DIRETOR

Aos cinco dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e quatro (05/12/2024), no Salão de Eventos da Câmara de Vereadores de Lajeado, com início às quinze horas, realizou-se Audiência Pública para demonstração das alterações do Plano Diretor de Lajeado, sugeridas pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana – SEPLAN e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, conforme convocação através do Edital N° 380-04/2024. A secretária da SEPLAN fez a abertura da audiência saudando o Presidente da Câmara de Vereadores Senhor Lorival dos Santos, demais autoridades e a todos os presentes. Falou da Secretaria e do Conselho por estarem promovendo esta audiência pública e explicou como é o processo dos expedientes desde a abertura até chegarem a este momento e passou a palavra a presidente do CMDU. Após, a presidente do CMDU Camila Maria Bratti Volken iniciou a apresentação dos assuntos que seguem: **1) Expediente 22958/2023 em nome de SMB Eireli ME** que requer a inclusão do pavimento rígido (concreto) na Lei Municipal nº 11.052/2020, de 26 de agosto de 2020, Art. 137 e 69. O expediente passou pela Seplan e foi apreciado no CMDU em plenária, conforme Parecer nº 04 e nº 08/2024. A proposta apresentada pede análise da inclusão do pavimento rígido de concreto no artigo 137 do Plano Diretor, que considera obrigatória a execução de serviços e obras de infraestrutura sob responsabilidade exclusiva do empreendedor em obras de parcelamento do solo, e que estabelece que as vias de circulação sejam executadas com pavimentação de asfalto, paralelepípedos regulares ou blocos de concreto intertravados. A proposta apresentada seria da inclusão do seguinte texto ao artigo 137: “ VIII - Abertura das vias de circulação com pavimentação de asfalto, paralelepípedos regulares, blocos de concreto intertravados ou pavimento rígido (concreto); 1 - [...]; 2 - [...]; 3 - Se pavimento rígido (concreto): 3.1. O pavimento rígido deve ser projetado e executado em conformidade com o Manual de Pavimentos Rígidos do DNIT (IPR-714/2005 e suas atualizações) e demais normas aplicáveis, assegurando que as especificações de preparo do subleito, camadas estruturais, juntas e acabamento estejam em acordo com as melhores práticas e padrões de durabilidade e resistência; 3.2. A execução deve contar com acompanhamento técnico qualificado e controle de qualidade conforme o Manual de Gerenciamento e Controle de Qualidade de Obras de Pavimentação (IPR-722/2009 e suas atualizações), garantindo o cumprimento das especificações técnicas em todas as etapas do

pavimento rígido; 3.3 A execução de meios-fios e contenções deve ser compatível com o tipo de pavimento, obedecendo às especificações de resistência e estabilidade conforme os requisitos normativos. A altura total do meio-fio deve ser de 30 cm, sendo 15 cm de espelho, para garantir contenção eficaz e adequado alinhamento com o pavimento. 4 - Outros tipos de pavimentação poderão ser aceitos, desde que regulamentados por legislação específica municipal. No artigo 169 será incluído : § 3º É responsabilidade do empreendedor fornecer garantia de 10 (dez) anos pela pavimentação executada no empreendimento, contados a partir da abertura das matrículas no registro imobiliário e da finalização das obras de pavimentação.” Esses critérios foram elaborados pela equipe técnica da SEDETAG – Secretaria de Desenvolvimento, Turismo e Agricultura e passou pela devida análise do CMDU. 2) **Expediente 21793/2024 da Câmara de Vereadores de Lajeado** que requer parecer acerca da inclusão de dispositivo no Art. 191 no Plano Diretor de Lajeado, Lei nº 11.052 de 26 de agosto de 2020. O requerente solicita parecer acerca da inclusão de dispositivo no Art. 191 no Plano Diretor de Lajeado, Lei nº 11.052 de 26 de agosto de 2020. Atualmente, o Art. 191 apresenta: “Fica vedada a construção de garagens ou vagas de estacionamento em qualquer passeio público, existente ou projetado, e nos recuos de ajardinamento obrigatórios. Parágrafo único: As vagas deverão estar localizadas no imóvel do empreendimento.”. O requerente propõe a inclusão do seguinte trecho: “Para construções comerciais ou mistas que possuam fachada ativa e tenham a instalação de vagas de estacionamento em frente ao imóvel é retirada a exigência do recuo de ajardinamento.” O expediente passou pela Seplan e foi apreciado no CMDU em plenária, conforme Parecer nº 06. Foi apresentada a seguinte proposta de alteração: Art. 191:Parágrafo segundo. Para construções comerciais ou mistas, poderá ser permitida a ocupação do recuo de ajardinamento com vagas de estacionamento, as quais poderão contar no cálculo mínimo de vagas para atender ao disposto no anexo 6, desde que sejam obedecidos aos seguintes critérios: 1. As vagas localizadas no recuo de jardim serão consideradas estacionamento público, e não se constituem como unidades autônomas; 2. As vagas no recuo de jardim deverão atender a um recuo de 6 metros, para segurança de manobra dos veículos e circulação dos pedestres; 3. A colocação de vagas no recuo de jardim não exime a necessidade de respeitar o disposto na legislação atual referente ao rebaixamento de meio fio (rebaixo máximo de 50% da testada conforme Artigo 35 do Código de Obras) e à arborização no passeio público; 4. As vagas no recuo de jardim não poderão ser cobertas; 5. Não será permitido nenhum tipo de cercamento em vagas localizadas no recuo de jardim; 6. As vagas no recuo de jardim devem ser consideradas como área permeável, conforme o Artigo 89 do Plano Diretor; 7. As vagas no recuo de jardim devem respeitar o Decreto Municipal Nº 9253, de 21 de julho de 2014 referente ao afastamento de 5 metros do vértice do terreno nos lotes de esquina. 3) **Expediente 39021/2024 da SEPLAN** que propõe alterações nos Artigos 69, 75, 76, 77 e Anexo 4 do Plano Diretor, que tratam da altura da edificação e seus afastamentos, buscando tornar mais clara e objetiva a interpretação do Plano Diretor. Referente a esta solicitação a Câmara Técnica do CMDU reuniu-se para analisar artigos do Plano Diretor, buscando meios de facilitar a interpretação dos condicionantes de altura da edificação e seus

afastamentos. O expediente passou pela Seplan e foi apreciado no CMDU em plenária, conforme Parecer nº 07/2024. Foi apresentada a seguinte proposta de alteração: Art. 69: Trecho existente :Os elementos morfológicos fundamentais da edificação são: I - base: volume com altura contado a partir da cota de nível do acesso principal até a torre; II - torre: volume com altura e projeções variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades; III - volume superior: volume variável acima da laje de forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos; IV - subsolo: volume com altura e projeções variáveis, situado abaixo da cota de nível do acesso principal.” Trecho alterado: “Os elementos morfológicos fundamentais da edificação são: I - base: volume considerado a partir da cota de nível do acesso principal até a torre; II - torre: volume com altura e projeções variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades; III - volume superior: volume variável acima da laje de forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos; IV - subsolo: volume com altura e projeções variáveis, situado abaixo da cota de nível do acesso principal.” Parágrafo único: o volume da torre citado no inciso II do caput deste artigo é condicionado a um afastamento mínimo obrigatório correspondente a altura (H), independente da geometria ou formato da torre. Art. 75: Trecho existente: _Quando um prédio for constituído por mais volumes, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada um dos volumes, com relação ao trecho da divisa ou alinhamento que lhe corresponder.” Trecho alterado: “Quando um prédio for constituído por mais de uma torre, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada uma das torres, com relação ao trecho da divisa ou alinhamento que lhe corresponder. Art. 76: Trecho existente: No caso de mais de uma edificação no mesmo lote, os afastamentos entre as mesmas corresponderão à soma dos afastamentos das divisas de cada edificação, Trecho alterado: No caso de mais de uma edificação ou torre no mesmo lote, os afastamentos entre as mesmas corresponderão à soma dos afastamentos de cada edificação ou torre. Nesta etapa apresentou-se o diagrama existente e o proposto para alterar. Art. 77: Trecho existente: O Recuo de Fundos deverá corresponder ao mínimo de 3m (três metros), tomados perpendicularmente em relação à divisa de fundos. Trecho alterado: _O Recuo de Fundos deverá ser tomado perpendicularmente em relação à divisa de fundos, correspondendo ao mínimo de 3 (três) metros quando a edificação tiver até 40 (quarenta) metros de altura. Acima disso, deverá corresponder ao mínimo de 4 (quatro) metros. Anexo 4: Coluna: AFASTAMENTOS LATERAIS, FRONTAIS E DE FUNDOS apresentou-se a tabela presente no anexo 4 sem alterações e sugere-se adotar o padrão estabelecido abaixo, para a coluna de Afastamentos laterais, frontais e de fundos. Trecho existente: Lateral: Até 40m de altura: [...]; Acima de 40m de altura: [...]; Fundos: 3,00m; Acima de 40m de altura: 4,00m; Trecho alterado Lateral: Edificação com até 40m de altura total (H): [...]; Edificação com mais de 40m de altura total (H): [...]; Fundos: Edificação com até 40m de altura total (H): [...]; Edificação com mais de 40m de altura total (H): [...]; Após a explanação da Presidente do CMDU foi aberto espaço para manifestação dos presentes acerca dos três assuntos apresentados: senhor Gustavo Luchese fez manifestação sobre o recuo de jardim referente a vaga permeável em alguns zoneamentos e propõe serem revistos esse assunto e referente ao assunto da altura, no que diz respeito ao

H e análise prismáticas, do jeito que está posto a questão da altura se está limitando a questão de altura de prédios, impedindo as questões que geração de iptu, geração de emprego e desenvolvimento da cidade; relatou ainda, sobre seus projetos que foram negados e o que impacta na prefeitura e no desenvolvimento. A presidente respondeu aos questionamentos feitos pelo senhor Gustavo. Manifestação do Senhor Vladi Martines fez considerações referente as vagas de estacionamento, que são poucas e falou das vagas como as que tem no supermercado IMEC. Relatou então sobre um episódio que aconteceu no dia de hoje com ele em que as vagas foram transformadas em vagas não rotativas. Que o Departamento de Trânsito pegue autorização da SEPLAN para fazer. Presidente fez considerações sobre o caso e orientou a abertura de expediente para chegar até a secretaria. O Senhor Gian Carlos Bervian falou sobre o assunto da pavimentação que achou muito importante se abrir para novas tecnologias e se atualizar para não correr o risco para mesmas tecnologias. Sobre as vagas falou que esse assunto já é permitido em outros municípios, falou que é muito bom essas alterações, mas que se precisa ter mais fiscalização bem mais efetiva e não só mudanças do plano diretor. Referentes às alturas falou ser bem delicada essa questão de altura, que há muitas coisas que não estão na lei ainda e que importante seria fazer o estudo de impacto de vizinhança que seria muito importante para análise dos expedientes. A senhora Débora B. Delai falou sobre o que o senhor Gustavo se pronunciou e sobre as alturas relatou que já se vem discutindo há muito tempo de vários estudos já foram feitos e que é muito difícil definir, que todos estamos sempre abertos a sugestões. Relatou que todas as questões de alturas deveriam ser revisadas. O senhor Gian Carlos Bervian falou sobre projetos e proposições ao que o Senhor Gustavo relatou, sobre alternativas para diversos tipos de terrenos. Vereador Lorival dos Santos falou sobre as questões das vagas e que se está legalizando e que deveria se estender aos sobrados e questões da altura não travarem a modernização da cidade. Senhor Gustavo voltou a falar sobre terrenos em aclave, recuo e acesso, usando como exemplo a prefeitura e um projeto que encaminhou, propondo critérios na legislação que não tranquem projetos. A presidente respondeu as colocações. Terminadas as considerações, passou-se a votação da solicitação, sendo que a proposta 1 teve catorze (14) votos a favor, a proposta 2 teve quinze (15) votos a favor e a proposta 3 teve oito (8) votos a favor e dois (2) contrários, sendo as propostas foram aprovadas no seu conjunto. Nada mais havendo a tratar, a presidente do CMDU deu a Audiência pública por encerrada e eu, Patrícia Alves, auxiliar de administração da Prefeitura Municipal de Lajeado lavro a presente ata e após lida e achada em conformidade será assinada por mim e pelos demais presentes. Lajeado, 05 de dezembro de 2024.

Patrícia Alves
Guilherme J. Carlos
André Paulo Botto
Camila B.
Paulo A. Orsini
Gian Carlos Bervian
15
14
8
2

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN

LISTA DE PRESENÇA

[illegible]

Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Mobilidade Urbana – SEPLAN

LISTA DE PRESENÇA

[illegible]