



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ATA Nº 03-2024

Aos seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro (06/08/2024), no Salão de Eventos da OAB de Lajeado, com início às quatorze horas, realizou-se a plenária extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU. Estiveram presentes os seguintes conselheiros conforme livro de presenças, página 01: Patrícia Alves/SEPLAN; Cátia Regina Berteli/Secretária da SEPLAN; Douglas da Cunha Mussolini/OAB; Luciane Kummer/Procuradoria; Franki Bersch/SEPLAN; Priscila Garcia de Souza/SEPLAN; Maria Otilia Müller Klein/SEAVAT; Jonathan Soares Lopes/SEDETAG; Débora Beuren Delai/SEDETAG; Rute Angela Driemeyer/SEPLAN; Marcelo Weinzenmann/SEAD; André L. Bruxel/SEMA; Karine Colling/CAU; Jackson Luís Waechter/SOSUR; Rafael Oliveira de Oliveira/Registro de Imóveis de Lajeado. A vice presidente Cátia Regina Berteli fez a abertura da reunião saudando os presentes e iniciou colocando a Ata 01/2024 e a Ata 02/2024 para apreciação e aprovação dos conselheiros que aprovaram por unanimidade as duas atas. **1. Expedientes: 1.1** - Apresentação do parecer do Expediente 25052/2023 do STR para anuência do conselho em relação ao Artigo 71 do Plano Diretor. Os conselheiros fizeram alguns comentários e foram feitos alguns esclarecimentos referentes ao parecer apresentado e passou-se para votação, onde os conselheiros presentes aprovaram por unanimidade o apresentado. **1.2** - Apresentação dos estudos realizados na Câmara Técnica, conforme ata própria. A conselheira Rute fez a explanação dos assuntos tratados na reunião apresentando a Ata resultante. Dentre eles está a situação do Expediente 41698/2023 que apresenta a possibilidade de mais de uma interpretação dos artigos 74, 75 e Anexo 4 do Plano Diretor, impactando na aprovação de projeto que apresente um afastamento lateral/fundos até uma altura total de 40 metros, além de um recuo adicional para a porção situada acima dos 40 metros de altura, sendo ambos os recuos calculados com base na altura total da edificação. Por este motivo, ficou decidido que este entendimento será adotado para a análise do projeto especificado no Expediente 41698/2023, sendo que o CMDU fará uma análise aprofundada do Plano Diretor para torná-lo mais claro a respeito dos afastamentos lateral e de fundos em relação à altura da edificação, o que demandará a realização de mais Câmaras Técnicas, pois impacta em alterações no Plano Diretor. O segundo assunto refere-se ao Expediente 21793/2024, solicitado pela Câmara de Vereadores,

que propõe alteração no artigo 191 do Plano Diretor que refere-se às vagas de estacionamento em prédios comerciais. A vereadora Paula fez uma explanação sobre o assunto e como ele está sendo aguardado para votação de alteração na Câmara de Vereadores. Os conselheiros debateram sobre o assunto e aprovaram por unanimidade que fosse feito um parecer informando que concordam que o caso em estudo não se relaciona ao conceito de fachada ativa, o qual é entendido como a ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial, de forma que a adoção de recuo não representa um caso de fachada ativa. Com relação à ocupação do recuo de ajardinamento com vagas de estacionamento em edificações comerciais e mistas, definiu critérios complementares: as vagas no recuo de jardim serão consideradas estacionamento público; deverão atender a um recuo de 6 metros, para segurança de manobra dos veículos e circulação dos pedestres; 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; elas não poderão ser cobertas; não será permitido nenhum tipo de cercamento em vagas localizadas no recuo de jardim; elas devem ser consideradas como área permeável, conforme o Artigo 89 do Plano Diretor; elas 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 e será solicitado que a Câmara de Vereadores verifique a legalidade de tornar pública uma vaga que se encontra dentro de um terreno particular, através de um parecer jurídico que possa avaliar essa legalidade. O último assunto tratado na reunião da Câmara Técnica diz respeito aos Expedientes 26454/2023 e 35668/2023 que decorrem do julgamento de multas devido à ocorrência de cobertura de portões no recuo de jardim. A conselheira Rute apresentou informações e falou destes expedientes em questão e de outros semelhantes, expondo que definiu-se que o Plano Diretor não traz definição do termo “Cobertura de Portões e Guaritas”, ficando decidido que o mesmo deverá ser incluído na revisão do Código de Obras, bem como, devido à falta de definição do termo “Cobertura de Portões”, não há enquadramento no Plano Diretor para o julgamento deste caso. Os conselheiros debateram sobre o assunto e concluíram que não se pode cobrar multa referente a pé-direito pois não se tem legislação específica para isso e na que existe, não está devidamente especificada. Desta forma sugeriu-se encaminhar ao jurídico para parecer se cobrar multa ou não. Na sequência, a Câmara Técnica informou aos presentes que deverá reunir-se novamente para tratar de assuntos que ficaram pendentes, tais como: Situação de residências antigas/edificadas que possuam pé direito insuficiente, de acordo com o Plano Diretor, o que acarreta em multa no caso de regularização, gerando valores altos a serem pagos pelos proprietários; E análise dos artigos que tratam dos afastamentos laterais e de fundos em relação à altura da edificação (Artigos 74, 75 e Anexo 4).

1.3- Exp. 22725 e 31578/2022 - Mude Empreendimentos Imobiliário Ltda.: Solicitação de análise para diminuição da faixa alagável de 300 m para 100 m e alteração de zoneamento no Plano Diretor, pedindo para que saia de ZCE, onde exige lote mínimo de 800 m² para Z1, Z2, Z3, Z4 ou Z5, que se enquadra nos lotes de interesse do empreendedor para comercialização residencial. A secretária do CMDU Patrícia apresentou as informações dos expedientes que são físicos e demonstrou o mapa da área em questão e dos pedidos feitos pelo requerente. Os conselheiros debateram o assunto e aprovaram por unanimidade por encaminhar para que a Câmara Técnica faça análise do solicitado e

proponha a mudança para a região em questão. **1.4 - Exp. 19866/24** - SEMA: ficou acordado que este expediente irá passar na próxima plenária. **1.5- Exp. 3368/2024** - IHS Brasil Cessão de Infraestrutura SA: solicitação de Alvará de construção para instalação Torre metálica autoportante de suporte para telefonia celular, a ser implantada no imóvel localizado à Rua São Paulo, N°229 , São Cristóvão, Lajeado/RS,Coordenadas: -29.446280° -51.969890°ID do site 51010170_4G-OI5048_C. Conforme lei 6281/1999, artigo 9º: “O pedido de licenciamento será apreciado pelo CODULA nos aspectos urbanísticos e paisagísticos vinculado ao Plano de Instalação e Expansão de todo o sistema”. A Secretária do CMDU Patrícia apresentou o assunto aos conselheiros, demonstrando que a equipe técnica da SEDETAG, em reunião, já havia informado o requerente que a mesma poderia ser construída, mas havia esta informação na lei de que precisa passar no conselho mesmo assim. Os conselheiros debateram sobre o assunto, propondo que estes casos das torres não deveriam passar no CMDU, que dada a responsabilidade de aprovar a instalação por parte da SEDETAG, estes expedientes deveriam tramitar como projetos de construção, com cobrança de taxas e emissão de alvará, com cobrança de IPTU também; sendo ainda, proposto pelos conselheiros, que a legislação que regulava a instalação das torres (Lei 6281/99) seja revisada, retirando está parágrafo de encaminhamento ao CMDU e após esta revisão seja encaminhada à SEMA para análise e apontamentos, para posterior a isso ser encaminhada para SEAD fazer a proposta de alteração de lei. Mas, em relação ao expediente encaminhado ao CMDU, os conselheiros deliberaram por unanimidade em aprovar a instalação, nada tendo a se opor. **2. Assuntos Específicos: 2.1** - Reformulação do regimento interno propondo nova estruturação para as plenárias: propôs-se a formulação de outra Câmara Técnica análise do assunto, ficando formada pelos conselheiros: Rute Driemeyer, Cátia Regina Berteli, Patrícia Alves, Débora B. Delai e Camila M. V. Folken. **2.2**-Revisão do Plano Diretor ficará para a Câmara Técnica já formada na plenária anterior. **2.3**- Sugestão de mudança nas frequências das plenárias: foi proposto que fossem feitas mais de uma por mês tendo em vista a quantidade de assuntos e que demoraria muito para resolver casos mais urgentes. Os conselheiros aprovaram, por unanimidade, manter as plenárias uma vez por mês e, se necessário , optar-se por extraordinárias. Nada mais havendo a tratar, a vice-presidente deu a plenária por encerrada e eu, Patrícia Alves, lavro a presente Ata que vai assinada por mim e pela Vice-presidente. Lajeado, 06 de agosto de 2024.

Cátia Regina Berteli	Patrícia Alves
Vice-presidente	Secretária do CMDU

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, nº 242 – Centro – CEP 95900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000

Secretaria de Planejamento – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan.administracao@lajeado.rs.gov.br