

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**ATA Nº 01-2025**

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (25/06/2025), no Labilá de Lajeado, com início às quatorze horas, realizou-se a primeira plenária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU. Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Daiana Paula Chini/SEMA; Sabrina Sontag/SEPLAN; Alex Schmitt/Secretário da SEPLAN; Débora Beuren Delai/SEPLAN; Sidinei João Hunemeier/SINDUSCOM; Marco Leoni Deboer Salvi/SEPLAN; Marcelo Weinzenmann/SEAD; Douglas da Cunha Mussolini/OAB; Jairo Luis Valandro/SEDEI; Fabiano Bergmann/SEOB; Rute Ângela Driemeyer/SEPLAN; Luciane Maria Kummer/Procuradoria da Prefeitura; Franki Bersch/SEPLAN; Marta H. S. Peixoto de Oliveira/CAU; Daniel Bergesch/ACIL; Fernando Bergesch/CDL; Patrícia Alves/secretária do CMDU; conforme assinaturas no livro de presença nº 01, folha 02. A secretária Patrícia Alves, fez a abertura da reunião saudando os presentes e passou para os assuntos da pauta. **1. Assuntos Específicos: 1-** foi realizada a posse e apresentação dos novos conselheiros conforme a leitura da Portaria nº 33.998, DE 19 DE MAIO DE 2025 que nomeia os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU e revoga a Portaria nº 32.511/2024 para a gestão de 2025-2026 e pela Secretária do CMDU foram empossados; **2-** Após a posse dos novos conselheiros, a secretária Patrícia Realizou a eleição da nova diretoria do CMDU composta por presidente, vice-presidente e mantém-se a secretária Patrícia Alves. Os presentes fizeram a indicação de uma chapa única para concorrer a eleição, sendo Alex Schmitt/ Secretário da SEPLAN para presidente e Jairo Luis Valandro/SEDEI para vice-presidente. Não havendo mais indicações, foi realizada a votação por aclamação dos conselheiros presentes, sendo que apenas os titulares votaram, no caso de estarem presentes o titular e o suplente, ficando aprovada a chapa por unanimidade. Foi dada posse pela Secretária Patrícia à nova diretoria, que fez um pequeno discurso aos conselheiros sobre como pretendem conduzir e desenvolver os trabalhos no CMDU e na sequência já passaram a conduzir a plenária, dando continuidade a pauta. **2.**

**Expedientes:** **1 - Expediente nº 40534/2025 de IHS Brasil cessão Infraestrutura SA:** refere-se a solicitação de regularização de obra referente a uma ERB- Estação Rádio Base (Torre de telefonia Celular), já implanta no município, na Rua Bento Rosa, nº 2128, sendo setor 13, quadra 0034 e lote 0698. Apresentou-se aos conselheiros que, ainda conforme a legislação vigente, assuntos como este precisam ser encaminhados ao CMDU para apreciação e relatou-se de que seria importante rever este artigo e esta legislação e retirar essa obrigatoriedade de passar no conselho, assuntos como o presente. Após, os conselheiros aprovaram por unanimidade a instalação da ERB conforme expediente apresentado, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção. **2 - Expediente nº 19588/2023 de Empreendimentos Imobiliários C2B Ltda:** 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. O presidente Alex explanou sobre o expediente, salientando que a empresa está oferecendo a municipalidade mais área e de maior valor, conforme a apresentação dos valores feita pelo conselheiro Franki/SEPLAN. Após foi realizado um debate pelos presentes, o conselheiros deliberaram aprovando a solicitação, tendo apenas 2 abstenções e nenhuma reprovação. **3 - Expediente nº 27500/2025 da SEPLAN:** 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 iria alterar o artigo da seguinte forma: 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(...)”; A Redação passaria para: “(...)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 e com testada para via pública, ou para fins de

ampliação do sistema viário municipal ou alargamento viário(...)”. Os conselheiros debateram sobre o assunto e a proposição de alteração e o conselheiro Marcelo/SEAD, falou sobre os documentos que vão ao cartório e que seria importante caracterizar para que destinação e não deixar tão amplo. Após a análise das proposições feitas, os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção, a seguinte alteração do artigo 153: “(...)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(...)”. **4 - Expediente nº 9164/2024 de Alex Schmitt:** este expediente foi enviado ao conselho pelo Secretário atual da Seplan, Alex Schmitt, na época em que ele era vereador de Lajeado e 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. Após a explanação e apresentação do assunto, abriu-se para debate e discussão do assunto entre os conselheiros, onde salientou-se que uma mudança no pensar no uso da Rua Júlio de Castilhos é urgente, para que ela possa ter mais movimento no seu uso, tanto diário, quanto noturno. Houve também, a proposição de uma preocupação em que realizando esta alteração de exigência as próximas gestões municipais podem querer estender para as demais vias centrais; mas neste aspecto, ressaltou-se então, que qualquer proposição deste tipo teria que passar

pelo CMDU e não seria encaminhada de forma direta. Sendo assim, após o término do debate, os conselheiros deliberaram aprovando por unanimidade, não tendo nenhuma reprovação e nenhuma abstenção a cerca do proposto. **5 - Expediente nº 6849/2025 de Heitor Hoppe:** 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. Após a apresentação do expediente pelo presidente Alex, os conselheiros debateram sobre o pedido, analisando o mapa e discutiram acerca de se mudar todo o zoneamento ou de apenas a quadra solicitante. Também foi mencionado que a quadra 38 vizinha a solicitante, também tem interesse nesta mudança de zoneamento. Sendo assim, após todas as deliberações, aprovou-se a mudança de zoneamento das quadras 38 e 39, sendo que da quadra 39 mediante a anuência dos proprietários, tendo nenhuma abstenção e 2 votos contrários. **6 - Expediente nº 19866/2024 da SEMA:** 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. Após a apresentação do assunto, apresentou-se o artigo 90 para os conselheiros que debateram acerca

do assunto, ressaltando que as vezes é importante voltar atrás em algumas decisões para se poder melhorar o que temos no presente. Sendo assim, os conselheiros aprovarem 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. Neste ponto da plenária, então optou-se ainda nos assuntos gerais, por fazer a combinação dos horários, dias e locais das plenárias do CMDU; que ficaram definidas para serem sempre na última quarta-feira de cada mês, as 14 horas, em local a ser definido sempre no mês. **7- Expediente 27497/2025 da SEPLAN**, que seria o último assunto, que em virtude do tempo da plenária ter se esgotado, ficou combinado que este expediente irá passar na próxima plenária. Nada mais havendo a tratar, a secretária deu a plenária por encerrada e eu, Patrícia Alves, lavro a presente Ata que vai assinada pela Presidente e a Vice-presidente, sendo anexada a lista de presença da reunião de hoje. Lajeado, 25 de Junho de 2025.

Alex Schmitt

Jairo Luis Valandro

Patrícia Alves

Presidente

Vice-presidente

Secretária do CMDU