



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Ofício nº 859-03/2019 – GAP

Lajeado, 25 de novembro de 2019.

Exma. Sr^a.

ARILENE MARIA DALMORO

Presidente da Câmara de Vereadores

LAJEADO/RS

Assunto: Encaminha Emendas Modificativa e Aditiva ao Projeto de Lei nº 036, de 08 de abril de 2019.

Senhora Presidente:

Na oportunidade em que a saúdo, encaminho Emendas Modificativa e Aditiva ao Projeto de Lei de nº 036, de 08 de abril de 2019.

Para auxiliar, enviamos também o inteiro teor do PL nº 036/19 já com a inclusão das emendas propostas.

Atenciosamente,

Marcelo Caumo,
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

**EMENDAS MODIFICATIVAS, ADITIVAS E SUPRESSIVAS AO PROJETO DE LEI
DE Nº 036, DE 08 DE ABRIL DE 2019.**

SENHORA PRESIDENTE:

Nas Reuniões de Comissões que ocorreram nos últimos meses para que pudesse ser feito o debate do projeto de lei que estabelece o novo Plano Diretor de Lajeado foram levantados alguns questionamentos, observações e sugestões ao texto que estava sendo apresentado.

Desta forma, e tendo em vista que a Câmara finalizou a leitura do texto de lei e dos mapas, encaminhamos as alterações que dizem respeito ao que foi tratado com os Vereadores, membros do Sinduscon e membros da SEAVAT.

I - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 7º

IV – orientar os órgãos competentes do SIMPLA para que seus objetivos sejam alcançados, convocando o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU para deliberação sempre que necessário;

Alterar texto para:

“IV – orientar e convocar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU para deliberação sempre que necessário;” (NR)

II - EMENDA ADITIVA

Segue trecho a ser inserido:

Art. 7º

“V - autorizar taxas e índices especiais para empreendimentos de interesse público, quando devidamente justificados.” (NR)

III - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser excluído:

Art. 10º

Excluir:

§ 3º O Secretário de Planejamento e Urbanismo será o Presidente nato do CMDU.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

§ 4º A participação no CMDU e nas comissões técnicas não será remunerada.

IV - EMENDA MODIFICATIVA/ADITIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 18

Parágrafo Único. Os limites entre o município de Lajeado e Cruzeiro do Sul estão sendo definidos pelas equipes técnicas das duas cidades junto ao Estado do Rio Grande do Sul e, ao ser finalizado esse processo, deve atualizar as delimitações descritas no presente artigo.

Altera texto para:

“Art. 18.....

§ 1º Os limites entre o município de Lajeado e Cruzeiro do Sul estão sendo definidos pelas equipes técnicas das duas cidades junto ao Estado do Rio Grande do Sul e, ao ser finalizado esse processo, deve atualizar as delimitações descritas no presente artigo;

§ 2º Fica estabelecido como Perímetro Rural uma porção do território do Município situado no bairro Imigrante, o qual apresenta as seguintes delimitações: partindo de um ponto inicial, ao Sul da área, distante aproximadamente 315,00 metros da faixa de domínio da BR 386, no sentido horário, segue na direção Sudeste-Noroeste, por aproximadamente 190,00 metros, confrontando-se ao Sudoeste com propriedade de Proave – Produtos Avícolas Ltda; seguindo na direção Sul-Norte, por aproximadamente 699,00 metros, confronta-se ao Oeste com propriedade de sucessores de Ernesto Lawall, até encontrar a Rua Henrique Otto Scherer; seguindo na direção Sudoeste-Nordeste, por aproximadamente 327,00 metros, confronta-se ao Noroeste com a Rua Henrique Otto Scherer; seguindo na direção Norte-Sul, por aproximadamente 94,00 metros, confronta-se ao Leste com propriedade de sucessores de Edgar Schneider; seguindo na direção Oeste-Leste, por aproximadamente 127,00 metros, confronta-se ao Norte com propriedades de Ricardo Gräf e dos sucessores de Edgar Schneider; seguindo na direção Norte-Sul, por aproximadamente 627,00 metros, confronta-se ao Leste com propriedade de Ari Henri Nied e Irio Weisheimer; seguindo na direção Leste-Oeste, por aproximadamente 35,00 metros, confronta-se ao SUL com propriedade de Hanns Wilhelm Cremer; seguindo na direção Sul-Norte, por aproximadamente 425,00 metros, confronta-se ao Oeste com propriedade de João Batista Chemin; seguindo na direção Leste-Oeste, por aproximadamente 135,00 metros, confronta-se ao Sul com propriedade de João Batista Chemin; seguindo na direção Norte-Sul, por aproximadamente 625,00 metros, confronta-se ao Leste com propriedade de João Batista Chemin; seguindo na direção Leste-Oeste, por aproximadamente 143,00 metros, confronta-se ao Sul



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

com propriedades de José Cristiano Rieth e de Bünecker Empreendimentos Imobiliários Ltda, encontrando o ponto inicial da descrição.” (NR)

V - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 21 As Áreas Especiais serão instituídas por Decreto do Executivo Municipal, mediante proposta do SIMPLA.

Alterar texto para:

“Art. 21 As Áreas Especiais serão instituídas por Decreto do Executivo Municipal, mediante proposta da Secretaria de Planejamento e Urbanismo.” (NR)

VI - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 25 Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Especial, o regime urbanístico da área correspondente será analisado e definido pelo CMDU.

Alterar texto para:

“Art. 25 Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Especial, o regime urbanístico da área correspondente será analisado e definido pelo CMDU, utilizando-se como princípio a predominância do seu entorno.” (NR)

VII - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 37 Parques Tecnológicos são oportunidades para o desenvolvimento urbano baseado em usos voltados para a produção de conhecimento e de complexos de desenvolvimento econômico e tecnológico, que visam fomentar economias baseadas no conhecimento por meio da integração da pesquisa científica e tecnológica, negócios/empresas e organizações governamentais em um determinado território.

Alterar texto para:

“Art. 37 Parques Tecnológicos são oportunidades para o desenvolvimento urbano, que visam fomentar economias baseadas no conhecimento por meio da integração da pesquisa científica e tecnológica, negócios/empresas e organizações governamentais em um determinado território.” (NR)

VIII - EMENDA MODIFICATIVA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 54

Parágrafo Único. É proibida a instalação de centrais de gás, transformadores e reservatórios abaixo da cota 27,00m.

Alterar texto para:

“Parágrafo Único. É proibida a instalação de centrais de gás, transformadores, reservatórios de gás e combustível e reservatórios de água potável abaixo da cota 27,00m.” (NR)

IX - EMENDA SUPRESSIVA

Segue o trecho a ser excluído:

Art. 57 Estão sujeitas, em caráter excepcional, à análise de viabilidade junto a Secretaria do Meio Ambiente, as atividades que apresentarem incompatibilidades com o grau de impacto.

Art. 58 Ao SIMPLA cabe autorizar taxas e índices especiais para empreendimentos de interesse público, quando devidamente justificados.

X - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 65 Áreas Incentivadas (não computáveis) são áreas não consideradas no cálculo do Índice de Aproveitamento, sendo elas:

I – As áreas de uso comum/condominiais;

II – As áreas de mezanino, quando integrado ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento em que for instalado;

III – As áreas comerciais localizadas no térreo das edificações de uso misto;

IV – As vagas de estacionamento e respectivas circulações, até o limite de: 02 (duas) vagas por unidade residencial com área privativa de até 80,00m²; 03 (três) vagas por unidade residencial com área privativa acima de 80,00m²; todas vagas obrigatórias nas unidades comerciais.

IV – Exclui-se do cálculo de Áreas Incentivadas as vagas de estacionamento e respectivas circulações, até o limite de: 02 (duas) vagas por unidade residencial com área privativa de até 80,00m²; 03 (três) vagas por unidade residencial com área privativa acima de 80,00m²; todas vagas obrigatórias nas unidades comerciais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

§1º Para o cálculo das Áreas Incentivadas o tamanho de cada vaga será limitado a 18m².

§2º Em edifícios garagem as vagas de estacionamento não são consideradas áreas incentivadas.

Alterar texto para:

“Art. 65 Áreas Não Computáveis são as áreas não consideradas no cálculo do Índice de Aproveitamento, sendo elas:

I – As áreas de uso comum/condominiais;

II – As áreas de mezanino, quando integrado ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento em que for instalado;

III – As áreas comerciais localizadas no térreo das edificações de uso misto;

Parágrafo Único: As Áreas Não Computáveis não poderão exceder 60% (sessenta por cento) da área máxima computável da edificação.” (NR)

XI - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 66 As Áreas Incentivadas (não computáveis) não poderão exceder 60% (sessenta por cento) da área máxima computável da edificação.

Alterar texto para:

“Art. 66 Exclui-se do cálculo do Índice de Aproveitamento as vagas de estacionamento e respectivas circulações, até o limite de: 02 (duas) vagas por unidade residencial com área privativa de até 80,00m²; 03 (três) vagas por unidade residencial com área privativa acima de 80,00m²; todas vagas obrigatórias nas unidades comerciais.

§1º Para que possa ser excluída do cálculo do Índice de Aproveitamento o tamanho de cada vaga será limitado a 18m²;

§2º As vagas que excederem o limite informado no caput deste artigo deverão ser contabilizadas como Área Não Computável;

§3º Em edifícios garagem as vagas de estacionamento são consideradas Computáveis.” (NR)

XII - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 85 Nos terrenos com mais de uma testada, deverá ser assegurado o



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

recuo de jardim previsto para o zoneamento em pelo menos uma das testadas, ficando as demais autorizadas a reduzir os recuos para 2,00m (dois metros).

Alterar texto para:

“Art. 85 Nos terrenos com mais de uma testada, deverá ser assegurado o recuo de jardim previsto para o zoneamento em pelo menos uma das testadas, ficando as demais autorizadas a reduzir os recuos para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).” (NR)

XIII - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 90 Deverá ser reservada em todos os lotes uma área permeável mínima definida no Anexo 04, livre de edificação, ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber nenhum tipo de pavimentação/revestimento impermeável ou cobertura.

Alterar texto para:

“Art. 90 Deverá ser reservada em todos os lotes uma área permeável mínima definida no Anexo 04, livre de edificação, ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de pavimentação/revestimento impermeável ou cobertura.” (NR)

XIV - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 111 A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Alterar texto para:

“Art. 111 A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.” (NR)

XV - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 117.....

VII - loteamentos populares e de interesse social;

Alterar texto para:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

“VII - loteamentos Padrão II e de interesse social;” (NR)

XVI - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 136.....

§1º Poderá ser aceita a área pública em outro local, em zona urbana, desde que a área seja igual ou maior à devida no empreendimento e seu valor seja equivalente, justificado pelo interesse público, mediante parecer positivo do SIMPLA.

Alterar texto para:

“§1º Poderá ser aceita a área pública em outro local, em zona urbana, desde que a área seja igual ou maior à devida no empreendimento e seu valor seja equivalente, justificado pelo interesse público, mediante parecer positivo do CMDU.” (NR)

XVII - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 138

§1º No caso da área ocupada pelo Sistema Viário ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, a complementação até esse limite far-se-á em forma de complementação de Área Institucional.

Alterar texto para:

“§1º No caso da área pública viária ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, a complementação até esse limite far-se-á em forma de complementação de Área Institucional.” (NR)

XVIII - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 139

IV - hidrantes de combate a incêndios, acompanhado de respectivo alvará;

Alterar texto para:

“IV – apresentação do certificado de licenciamento emitido pelo Corpo de Bombeiros relativo ao PPCI;” (NR)

XIX - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 165 Loteamentos e Condomínios de Lotes deverão apresentar acesso garantido por via pública, desde a área urbanizada mais próxima até o empreendimento.

Parágrafo Único. A via pública deverá garantir acesso seguro ao longo de toda sua extensão, inclusive em situações de cheias, adotando cota mínima 29,00 (vinte e nove) R.N. Oficial.

Alterar texto para:

“Art. 165 Loteamentos e Condomínios de Lotes deverão apresentar acesso seguro por via pública, desde a área urbanizada mais próxima até o empreendimento.”

XX - EMENDA ADITIVA

Segue trecho a ser inserido:

Art. 207.....

“§3º Os editais de convocação das audiências públicas deverão conter o mapa de localização da área a ser alterada.” (NR)

XXI - EMENDA MODIFICATIVA

Segue o trecho a ser modificado:

Art. 210 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 7.650/2006 e alterações posteriores e a Lei nº 8.760/2011.

Alterar texto para:

“Art. 210 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 7.650/2006, Lei nº 3.139/1979, a Lei nº 8.760/2011 e suas respectivas alterações posteriores.” (NR)

XXII - EMENDA MODIFICATIVA

Inclui e Altera os seguintes itens no Anexo 4 – Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

Zona 1 (Z1): Altera a segunda linha dos “Usos”:

De: BR/CA/CC/CD/CR/CV/

Para: BR/CA/CC/CD/CR/CV/C

Zona 2 (Z2): Altera a segunda linha dos “Usos”:

De: E/EC/GC/S1/S2/S3/S4/

Para: E/EC/GC/S1/S2/S3/S4/C

Zona 3 (Z3): Altera a segunda linha dos “Usos”:

De: BR/CC/CR/E/EC/OP/S1/S2/SC/T

Para: BR/CC/CR/E/EC/OP/S1/S2/SC/T/SA1/SA2/SA3/C



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Zona 3 (Z3): Altera a quinta linha dos “Usos”:

De: CV/GC/SA1/SA2/SA3

Para: CV/GC

XIII - EMENDA MODIFICATIVA

Altera o zoneamento no Anexo 01 – Mapa do Zoneamento de Uso do Solo Urbano conforme descrição contida no §2 do Art. 18

De: ZI

Para: Perímetro Rural

XIV - EMENDA MODIFICATIVA

Exclui no Anexo 02 – Mapa Sistema Viário de Lajeado o trecho 152-153 que compreende parte da rua Pedro Oswaldo Dahlen.

Segue em anexo a proposta com a nova redação.

Cumpre ressaltar que revisão e renumeração dos artigos incluídos/excluídos será feita pela Secretaria de Administração na elaboração da redação final da Lei, com base nas proposições aprovadas/rejeitadas, razão pela qual não houve alteração na numeração.

Solicitamos urgência na tramitação da matéria, nos termos do art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

Marcelo Caumo,
Prefeito Municipal.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ÍNDICE

Títulos

Artigos

PARTE I - DO DESENVOLVIMENTO URBANO

TÍTULO I - Das Disposições Preliminares

TÍTULO II - Do Sistema Municipal de Planejamento

Capítulo I - Das Disposições Gerais

Capítulo II - Do Planejamento Territorial

TÍTULO III - Da Participação da Comunidade no Processo de Planejamento

TÍTULO IV - Do Plano Diretor de Lajeado e sua Vigência

PARTE II - DO PLANO DIRETOR DE LAJEADO

TÍTULO I - Das Áreas Municipais

Capítulo I - Dos Perímetros

Capítulo II - Das Áreas Especiais

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Das Áreas de Interesse Público e Urbanístico

Seção III - Das Áreas de Interesse Ambiental

Seção IV - Do Corredor Tecnológico e dos Parques Tecnológicos

TÍTULO II - Do Regime Urbanístico

Capítulo I - Das Disposições Gerais

Capítulo II - Do Uso e Ocupação do Solo

Seção I - Das Disposições Gerais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Seção II – Do Uso do Solo no Perímetro Urbano

Seção III - Do Uso do Solo na Zona Rural

Capítulo III - Dos Dispositivos de Controle das Edificações

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Do Índice de Aproveitamento

Seção III - Da Taxa de Ocupação

Seção IV - Da Altura das Edificações

Seção V - Dos Afastamentos e Recuos

Seção VI – Do Recuo de Jardim

Seção VII - Da Taxa de Permeabilidade

Seção VIII - Da Acessibilidade Universal

Seção IX - Das Calçadas

Capítulo IV - Dos instrumentos da Política Urbana

Seção I - Do Direito de Preempção

Seção II - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Seção III - Da Transferência do Direito de Construir

Seção IV - Das Operações Urbanas Consorciadas

Seção V - Do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória

Seção VI - Do IPTU Progressivo

Seção VII - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Seção VIII - Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Capítulo V - Do Parcelamento do Solo

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Seção III – Das Áreas Destinadas ao Uso Público

Seção IV – Das Infraestruturas

Seção V - Do Loteamento

Seção VI - Do Desmembramento

Seção VII – Do Fracionamento

Seção VIII – Dos Condomínios

Subseção I – Das Disposições Gerais

Subseção II – Do Condomínio de Lotes

Subseção III – Do Condomínio de Edificações

Seção IX – Do Parcelamento do Solo na Zona de Controle Especial

Seção X – Documentação e Procedimentos para Parcelamento

Capítulo VI - Do Sistema Viário Principal

TÍTULO III - Dos Equipamentos e Serviços de Interesse Municipal

Capítulo I - Do Regime dos Equipamentos Urbanos

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Dos Cemitérios

Seção III - Dos Depósitos e Postos de Revenda de Gás Liquefeito do Petróleo

Seção IV - Dos Postos de Abastecimento

Seção V – Das Garagens

PARTE III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Anexo 01 - Mapa de Zoneamento de Uso do Solo Urbano

Anexo 02 - Mapa Sistema Viário de Lajeado

Anexo 03 - Mapa Hidrográfico e Topográfico



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

Anexo 05 - Parcelamento do Solo

Anexo 06 - Padrões para Guarda de Veículos

Anexo 07 - Padrões da Infraestrutura no Passeio

Anexo 08 - Mapas Complementares:

Anexo 08.1 - Mapa das Macrozonas

Anexo 08.2 - Parques Municipais

Anexo 08.3 - Mapa das UTPs/ Centralidades

Anexo 08.4 - Mapa das Transposições Urbanas

Anexo 09 - Padrões de Ruas do Sistema Viário



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

PROJETO DE LEI Nº 036, DE 08 DE ABRIL DE 2019.

Institui o Plano Diretor de Lajeado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,
FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

PARTE I
Do Desenvolvimento Urbano

TÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º Fica instituído o Plano Diretor de Lajeado (PDL), instrumento básico da política de planejamento e desenvolvimento municipal sob os aspectos físico, social, econômico e administrativo, visando a orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada, bem como ao atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência de normatização das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico municipal, conforme dispõem o art.182 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 e a Lei Orgânica Municipal.

Parágrafo Único. As normas, princípios e diretrizes para implantação do Plano Diretor de Lajeado são aplicáveis a toda a extensão territorial do Município.

Art. 2º Outras leis poderão vir a integrar ou complementar o Plano Diretor de Lajeado, desde que tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento do desenvolvimento municipal.

Art. 3º São objetivos gerais do desenvolvimento urbano municipal:

I - ordenação do crescimento urbano do Município em seus aspectos físico, econômico, social e administrativo;

II - atendimento das necessidades e carências básicas da população quanto às funções de habitação, trabalho, lazer e cultura, circulação, saúde, abastecimento e convívio com a natureza;

III - conservação do patrimônio ambiental do Município através da proteção ecológica, paisagística e cultural;

IV - participação comunitária no processo de planejamento, garantindo a gestão democrática, participativa e descentralizada;

V - ordenação do uso e ocupação do solo, em consonância com a função



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

social da propriedade urbana;

VI - permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos diversificados e quando, justificadamente, a medida satisfizer o interesse público e for compatível com as funções sociais da cidade.

TÍTULO II

Do Sistema Municipal De Planejamento

CAPÍTULO I

Das Disposições Gerais

Art. 4º O Sistema Municipal de Planejamento – SIMPLA é composto pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo do Município e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, o qual é formado por representantes do poder público municipal e da comunidade.

Art. 5º São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento – SIMPLA:

I – acompanhar e avaliar a implementação da política municipal de desenvolvimento urbano, em especial as políticas de habitação, de saneamento básico e de transportes urbanos, e recomendar as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos;

II – assegurar, mediante normas e procedimentos orçamentários, a aplicação de critérios técnicos, econômicos e administrativos para o estabelecimento de prioridades entre as atividades governamentais atinentes ao desenvolvimento do Município;

III – coordenar a elaboração e acompanhar a execução dos planos e programas atinentes ao desenvolvimento urbano do Município e promover a integração dos planos e programas setoriais;

IV – instituir processo permanente e sistematizado de atualização do Plano Diretor de Lajeado, avaliando possíveis propostas de alterações;

V – propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento urbano;

VI – assegurar à comunidade orientação clara e precisa sobre a aplicação e quaisquer alterações da legislação urbanística, mediante Audiências Públicas, assegurando assim a gestão democrática das cidades conforme o art. 40, § 4º, inc. I do Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/2001).

VII – emitir orientações e recomendações sobre a aplicação da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 6º O órgão administrativo do SIMPLA é a Secretaria de Planejamento e Urbanismo, tendo como elemento de apoio a equipe responsável pelo Banco de Dados do Município.

Art. 7º À Secretaria de Planejamento e Urbanismo cabe:

I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano;

II - encaminhar ao CMDU os casos omissos, dúbios e alterações propostas das Leis relacionadas ao Plano Diretor e Código de Edificações, bem como os recursos protocolados, instruindo os processos;

III - coordenar a programação dos investimentos necessários à implantação de planos, programas e projetos gerais e setoriais de desenvolvimento urbano;

IV – orientar e convocar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU para deliberação sempre que necessário;

V - autorizar taxas e índices especiais para empreendimentos de interesse público, quando devidamente justificados.

Art. 8º Fica criado como órgão deliberativo e consultivo, para integração e cooperação com o SIMPLA, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, cujas decisões ficam sujeitas à homologação do Chefe do Executivo Municipal.

Art. 9º É competência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU:

I – propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política municipal de desenvolvimento urbano;

II – acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano, emitindo pareceres em casos omissos ou não claramente definidos pela Lei do Plano Diretor;

III – emitir parecer sobre todo Projeto de Lei ou qualquer medida administrativa de caráter urbanístico do Município que altere a legislação vigente e naqueles cuja solução esteja omissa na legislação ou, se prevista nesta, suscite dúvidas;

IV – manifestar-se sobre todos os projetos de loteamento em zona urbana quando não previstos pela legislação ou quando de especial interesse no desenvolvimento urbano do Município;

V – analisar os recursos protocolados na forma dessa Lei na Secretaria de Planejamento e Urbanismo e instruídos pela mesma;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

VI – propor projetos e ações que objetivem o desenvolvimento urbano integrado do Município;

VII – instituir comissões técnicas de assessoramento, se necessário, na forma de seu regimento interno;

VIII – elaborar seu Regimento Interno no prazo de 90 (noventa) dias da publicação desta lei, que disporá sobre as atribuições administrativas dos seus conselheiros, o andamento dos processos e demais disposições necessárias ao seu funcionamento, a ser aprovado por decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único: A participação no CMDU e nas comissões técnicas não será remunerada.

Art. 10º O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU é composto por 16 (dezesesseis) membros titulares e seus respectivos suplentes, designados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal e com a seguinte representação:

I - Secretário Municipal do Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal;

II - 02 representantes do setor de Engenharia e Arquitetura da Prefeitura Municipal;

III - 01 representante da Secretaria de Meio Ambiente;

IV - 01 representante da Secretaria de Administração;

V - 01 representante da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos;

VI - 01 representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Agricultura;

VII - 01 representante do setor Jurídico da Prefeitura;

VIII - 01 representante da União de Associações de Moradores;

IX - 01 representante da SEAVAT;

X - 01 representante do CREA/RS;

XI - 01 representante do SINDUSCOM;

XII - 01 representante da ACIL;

XIII - 01 representante da CDL;

XIV – 01 representante da OAB-Lajeado;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

XV – 01 representante do CAU/RS.

§ 1º A Câmara de Vereadores será convidada para participar das reuniões através de comunicado a ser encaminhado ao seu Presidente.

§ 2º A direção do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será exercida pelo Presidente e Vice-presidente.

CAPÍTULO II Do Planejamento Territorial

Art. 11 Para fins de planejamento e gestão do desenvolvimento urbano, a área territorial urbana será dividida em Unidades Territoriais de Planejamento (UTPs).

Parágrafo Único. Cada UTP abrangerá uma parcela do território da área urbana, cujos limites serão preferencialmente estabelecidos pelo traçado viário principal do Plano Diretor de Lajeado, coincidindo com quarteirões inteiros, consideradas as vias existentes e as projetadas.

Art. 12 A Unidade Territorial de Planejamento (UTP) terá as seguintes funções simultâneas:

I - servir como base de informação estatística, fornecendo indicadores que auxiliem a gestão pública na tomada de decisões, segundo os critérios de:

- a) população e densidade demográfica;
- b) predominância de usos;
- c) equipamentos urbanos;
- d) relacionamento com o meio ambiente;

II – ser instrumento do planejamento urbano de forma que cada UTP proporcione à sua população o atendimento de suas necessidades, principalmente as de uso cotidiano, identificando-se as áreas que apresentam um maior índice de desenvolvimento, com a presença de equipamentos públicos e setores comerciais estabelecidos (centralidade da UTP) e a vocação da região.

Art. 13 O município buscará, através da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, criar indicadores para as UTP's que sejam capazes de prover informações sobre as características de cada uma delas e, desta forma, ser instrumento para a correta alocação de equipamentos urbanos e políticas de investimento.

TÍTULO III Da Participação da Comunidade no Processo de Planejamento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 14 As pessoas físicas ou jurídicas poderão constituir Associações de Moradores com a finalidade de promover ou defender interesses da sua comunidade.

Parágrafo Único. As reivindicações, alterações e sugestões da comunidade deverão ser sempre encaminhadas ao SIMPLA, mediante requerimento à SEPLAN, para que esta dê o devido encaminhamento administrativo na forma desta Lei.

Art. 15 As Associações de Moradores, para obter o reconhecimento do Executivo Municipal, para efeitos desta Lei, deverão atender às disposições da Lei Civil e aos seguintes requisitos:

I - ter em seu quadro de associados apenas as pessoas, físicas ou jurídicas, que tiverem domicílio naquela comunidade;

II - vedação de finalidades lucrativas e de atividades político-partidárias;

III - vedação de remuneração dos cargos, sob qualquer forma, aos dirigentes e associados;

IV - vedação de acesso dos associados pessoas jurídicas aos cargos de diretoria.

Parágrafo Único. O processo de reconhecimento das Associações de Moradores será regulado pelo Executivo Municipal.

TÍTULO IV
Do Plano Diretor de Lajeado e sua Vigência

Art. 16 O Plano Diretor de Lajeado terá vigência indeterminada e deverá ser revisto no prazo máximo de 10 (dez) anos a partir de sua publicação, conforme prevê o artigo 40º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

PARTE II
Do Plano Diretor De Lajeado

TÍTULO I
Das Áreas Municipais

CAPÍTULO I
Dos Perímetros

Art. 17 Para fins administrativos, fiscais e do regime urbanístico, o território do Município de Lajeado é composto pelo Perímetro Urbano e pelo Perímetro Rural.

I - O Perímetro Rural corresponde à porção do território que, por suas características naturais, econômicas e culturais, se destina às atividades produtivas



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

extrativas, agrícolas, hortifrutigranjeiras, pecuárias e turísticas, predominantemente ligadas à produção agrofamiliar;

II - O Perímetro Urbano corresponde às áreas do território caracterizadas pelo processo de urbanização e transformação das características naturais do território, onde deve ser implantado um modelo de ordenamento que promova a reestruturação e qualificação de bairros, periferias e agrupamentos urbanos, viabilizando a otimização do uso da infraestrutura e dos investimentos públicos e privados através de uma melhor densificação da cidade.

Art. 18 O Perímetro Urbano da cidade de Lajeado é constituído pelo território que apresenta as seguintes delimitações: inicia no encontro do Travessão Auler (divisa municipal com Marques de Souza) com o Rio Forqueta; Rio Forqueta (divisa municipal com Arroio do Meio) águas abaixo, até sua foz no Rio Taquari; Rio Taquari (divisa municipal com Estrela) águas abaixo, até se defrontar com o entroncamento da Av. Beira-Rio com a projeção leste da Rua da Divisa; deste ponto partindo do Rio Taquari, segue direção Noroeste pela Rua da Divisa (divisa municipal com Cruzeiro do Sul), até encontrar a Estrada Leste da Fazenda Menno Johann (Rua Heini Eraldo Bellim); segue direção Nordeste pela Rua Heini Eraldo Bellim (divisa municipal com Cruzeiro do Sul) até encontrar a Travessa Guilherme Hepp; segue pela Travessa Guilherme Hepp (divisa municipal com Cruzeiro do Sul) direção Noroeste na extensão de 680,00 metros até encontrar um acesso particular; segue por este acesso particular (divisa municipal com Cruzeiro do Sul) direção Norte na extensão de 480,00 metros até encontrar o Travessão Norte da antiga Fazenda São Bento (projeção da Rua Henrique Eckhardt); segue pelo referido Travessão (Rua Henrique Eckhardt), direção Noroeste (divisa municipal com Cruzeiro do Sul), até o Arroio Senden; Arroio Senden (divisa municipal com Santa Clara do Sul) águas abaixo, até atingir a divisa Leste da propriedade de Alvino Johann; segue por esta divisa (divisa municipal com Santa Clara do Sul), direção Norte, até encontrar o Travessão Sul de Conventos (parcialmente ocupado pela Av. Benjamin Constant); segue por este Travessão (divisa municipal com Santa Clara do Sul), direção Oeste, até encontrar a divisa leste da propriedade de Lotário Beuren; segue pela divisa Leste da propriedade de Lotário Beuren, direção Norte, até o Arroio das Antas; Arroio das Antas, águas abaixo até uma faixa de 225,00 (duzentos e vinte e cinco) metros paralela a Oeste da RST 421, no sentido Lajeado-Forquetinha, até a Rua Arnaldo Alfredo Scherer, também conhecido por Travessão Norte de Conventos (divisa municipal com Forquetinha); deste ponto segue em direção Leste, pela Rua Arnaldo Alfredo Scherer (divisa municipal com Forquetinha); até encontrar o Arroio das Antas; Arroio das Antas (divisa municipal com Forquetinha) águas abaixo até encontrar o Arroio Forquetinha; Arroio Forquetinha (divisa municipal com Forquetinha) águas abaixo até encontrar o eixo da BR386; segue direção Norte pelo eixo da BR386 (divisa municipal com Forquetinha), até encontrar o Travessão Auler; deste ponto, segue direção Sudeste, pelo Travessão Auler (divisa municipal com Marques de Souza) até encontrar o Rio Forqueta, ponto inicial e final desta descrição.

§ 1º Os limites entre o município de Lajeado e Cruzeiro do Sul estão sendo definidos pelas equipes técnicas das duas cidades junto ao Estado do Rio Grande do Sul e, ao ser finalizado esse processo, deve atualizar as delimitações



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

descritas no presente artigo;

§ 2º Fica estabelecido como Perímetro Rural uma porção do território do Município situado no bairro Imigrante, o qual apresenta as seguintes delimitações: partindo de um ponto inicial, ao Sul da área, distante aproximadamente 315,00 metros da faixa de domínio da BR 386, no sentido horário, segue na direção Sudeste-Noroeste, por aproximadamente 190,00 metros, confrontando-se ao Sudoeste com propriedade de Proave – Produtos Avícolas Ltda; seguindo na direção Sul-Norte, por aproximadamente 699,00 metros, confronta-se ao Oeste com propriedade de sucessores de Ernesto Lawall, até encontrar a Rua Henrique Otto Scherer; seguindo na direção Sudoeste-Nordeste, por aproximadamente 327,00 metros, confronta-se ao Noroeste com a Rua Henrique Otto Scherer; seguindo na direção Norte-Sul, por aproximadamente 94,00 metros, confronta-se ao Leste com propriedade de sucessores de Edgar Schneider; seguindo na direção Oeste-Leste, por aproximadamente 127,00 metros, confronta-se ao Norte com propriedades de Ricardo Gräf e dos sucessores de Edgar Schneider; seguindo na direção Norte-Sul, por aproximadamente 627,00 metros, confronta-se ao Leste com propriedade de Ari Henri Nied e Irio Weisheimer; seguindo na direção Leste-Oeste, por aproximadamente 35,00 metros, confronta-se ao SUL com propriedade de Hanns Wilhelm Cremer; seguindo na direção Sul-Norte, por aproximadamente 425,00 metros, confronta-se ao Oeste com propriedade de João Batista Chemin; seguindo na direção Leste-Oeste, por aproximadamente 135,00 metros, confronta-se ao Sul com propriedade de João Batista Chemin; seguindo na direção Norte-Sul, por aproximadamente 625,00 metros, confronta-se ao Leste com propriedade de João Batista Chemin; seguindo na direção Leste-Oeste, por aproximadamente 143,00 metros, confronta-se ao Sul com propriedades de José Cristiano Rieth e de Bünecker Empreendimentos Imobiliários Ltda, encontrando o ponto inicial da descrição.

CAPÍTULO II Das Áreas Especiais

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 19 Áreas Especiais (AE) são as que requerem regime urbanístico especial, condicionado às suas peculiaridades no que se refere a características de localização, situação, condição topográfica, proteção à saúde pública e ao patrimônio ambiental, nos seus aspectos ecológicos, paisagísticos e culturais.

Art. 20 As Áreas Especiais classificam-se em:

I - Áreas de Interesse Público e Urbanístico;

II - Áreas de Interesse Ambiental.

Art. 21 As Áreas Especiais serão instituídas por Decreto do Executivo Municipal, mediante proposta da Secretaria de Planejamento e Urbanismo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 22 Do ato que instituir Área Especial constarão:

I - seus limites;

II - as principais características que lhe conferirem peculiaridade;

III - a indicação dos planos e programas que nela devam ser executados quando for o caso;

IV - as diretrizes gerais do regime urbanístico, de uso e ocupação do solo e exploração econômica, inclusive quanto às atividades, obras e serviços permissíveis.

Art. 23 No prazo de 6 (seis) meses da instituição da Área Especial, sob pena de caducidade de sua declaração, o Executivo Municipal deverá encaminhar o Projeto de Lei que institua a Área Especial nos termos do Decreto apresentado.

Art. 24 Exclui-se desta seção as Áreas Especiais já identificadas e estabelecidas por esta Lei, as quais são: Jardim Botânico, Parque Theobaldo Dick, Parque do Engenho, Parque do Imigrante, Parque Histórico e o Parque de Eventos.

Art. 25 Desaparecendo o motivo que determinou o estabelecimento da Área Especial, o regime urbanístico da área correspondente será analisado e definido pelo CMDU utilizando-se como princípio a predominância do seu entorno.

Seção II

Das Áreas de Interesse Público e Urbanístico

Art. 26 Áreas de Interesse Público são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos, programas e projetos governamentais, os quais, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Lajeado, tais como:

I - centros administrativos e outros prédios destinados à administração pública, inclusive instalações militares ou civis;

II - estádios, auditórios, parques, clubes, áreas particulares de recreação de grande porte;

III - equipamentos urbanos comunitários e de serviços ao público;

IV - cemitérios e crematórios.

Art. 27 Áreas de Interesse Urbanístico dividem-se em:

I - Área de recuperação urbana;

II - Área de indução do crescimento urbano;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

III - Área de contenção do crescimento urbano.

Seção III
Das Áreas De Interesse Ambiental

Art. 28 Áreas de Interesse Ambiental são os espaços físicos que, pelas suas características, devam ter a sua ocupação e utilização reguladas no sentido de conservar o patrimônio ambiental do Município.

Art. 29 As Áreas de Interesse Ambiental dividem-se em:

I - Áreas de Preservação Permanente;

II - Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural.

Art. 30 As Áreas de Interesse Ambiental terão regime urbanístico próprio, compatibilizado obrigatoriamente com seu entorno.

Art. 31 Áreas de Preservação Permanente são aquelas que, pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formam um ecossistema de importância no meio ambiente natural.

Art. 32 As Áreas de Preservação Permanente classificam-se em:

I - Áreas de preservação permanente por instituição legal;

II - Áreas de preservação permanente por instituição administrativa.

Art. 33 As Áreas de Preservação Permanente por instituição legal são aquelas definidas pelo artigo 4º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal 12.651/2012, com suas alterações posteriores.

Art. 34 As Áreas de Preservação Permanente por instituição administrativa são aquelas definidas pelo artigo 5º do Código Florestal, instituído pela Lei Federal 12.651/2012, com suas alterações posteriores.

Art. 35 São Áreas de Interesse Paisagístico e Cultural:

I - os bens de valor histórico e as manifestações culturais bem como os locais onde ocorram;

II - as paisagens notáveis;

III - aquelas que contêm bens ou valores socioculturais dignos de serem preservados para a proteção da paisagem urbana.

Art. 36 A modificação não autorizada, a destruição, a desfiguração ou o desvirtuamento de sua feição original, no todo ou em parte, das áreas de interesse ambiental, sujeitam o infrator às penalidades previstas na lei de crimes ambientais.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Seção IV

Do Corredor Tecnológico e dos Parques Tecnológicos

Art. 37 Parques Tecnológicos são oportunidades para o desenvolvimento urbano, que visam fomentar economias baseadas no conhecimento por meio da integração da pesquisa científica e tecnológica, negócios/empresas e organizações governamentais em um determinado território.

Parágrafo Único. Os Parques Tecnológicos podem abrigar centros para pesquisa científica voltada à inovação, desenvolvimento tecnológico, incubação e treinamento.

Art. 38 A implantação de Parques Tecnológicos tem como objetivos:

I - organizar um ambiente corporativo propício para a promoção da pesquisa, desenvolvimento e inovação, realizada por meio de empresas de alta tecnologia;

II - concentrar em áreas estratégicas empresas voltadas às atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação;

III - criar novas oportunidades de negócios, agregando valor às empresas;

IV - gerar empregos baseados no conhecimento;

V - fomentar o empreendedorismo e incubar novas empresas inovadoras;

VI - aumentar a sinergia entre instituições de ciência e tecnologia e empresas;

VII - incentivar a implantação de empresas que promovam o uso de fontes energéticas alternativas e outras práticas ambientais sustentáveis.

Art. 39 Nos Parques Tecnológicos é permitida a instalação de qualquer tipo de atividade desde que comprovadamente ligada a algum projeto de pesquisa ou incubação de empresa existente, garantindo a possibilidade de desenvolvimento de protótipos dos equipamentos em estudo e a validação de modelos de negócios.

Art. 40 Fica criado o Corredor Tecnológico de Lajeado, localizado na região do Centro Histórico e ao longo da Rua Bento Rosa até a Avenida Amazonas.

§1º Os empreendimentos inseridos no Corredor Tecnológico devem respeitar as premissas do respectivo Zoneamento e as restrições ambientais pertinentes.

§2º Sua legislação será regulamentada por lei específica.

TÍTULO II Do Regime Urbanístico



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

CAPÍTULO I
Das Disposições Gerais

Art. 41 Define-se o regime urbanístico através de normas relativas a:

- I - uso e ocupação do solo;
- II - dispositivos de controle das edificações;
- III - parcelamento do solo.

CAPÍTULO II
Do Uso e Ocupação do Solo

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 42 Conforme os princípios e objetivos do Plano Diretor de Lajeado, o uso e ocupação do solo obedecerão às seguintes diretrizes:

I - planejar o desenvolvimento do Município, a distribuição espacial da população e as atividades econômicas no território municipal, de modo a evitar e corrigir as distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - evitar proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;

III - priorizar áreas para fins de ocupação do solo em função da infraestrutura urbana dos lotes integrados em loteamentos aprovados e as glebas de terreno, parceladas ou não, em áreas urbanas com infraestrutura já implantada, ou implantada em suas proximidades, de forma que possa ser até a elas estendida em boas condições técnicas e econômicas;

IV - evitar a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura, especialmente as centrais;

V - traçar áreas de indução e contenção do crescimento urbano.

Seção II
Do Uso Do Solo no Perímetro Urbano

Art. 43 O uso do solo para atividades vinculadas ao desenvolvimento urbano, no território do Município de Lajeado, é regulado mediante a instituição de Zoneamentos, definidos no Mapa de Zoneamento do Uso do Solo Urbano de Lajeado, Anexo 01.

Art. 44 O Perímetro Urbano do Município de Lajeado fica dividido nos seguintes Zoneamentos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

I – Zona 1 (Z1), caracterizada pela diversidade de usos, de alta densidade, indutoras de desenvolvimento com aproveitamento da infraestrutura existente;

II – Zona 2 (Z2), caracterizada pela diversidade de usos, de média e alta densidade, indutoras de desenvolvimento com aproveitamento da infraestrutura existente;

III – Zona 3 (Z3), caracterizada pela ocupação unifamiliar, multifamiliar e misto, com média densidade, aproveitamento da infraestrutura existente e diversificação de atividades;

IV – Zona 4 (Z4), caracterizada pela ocupação unifamiliar e multifamiliar, com baixa densidade, aproveitamento da infraestrutura existente e diversificação de atividades, inclusive atividades agrícolas;

V – Zona 5 (Z5), caracterizada pela ocupação unifamiliar, com baixa densidade, permitindo atividades de apoio aos moradores locais;

VI – Zona de Controle Especial (ZCE), compreende área periférica do território municipal, de ocupação unifamiliar e atividades de apoio aos moradores locais. Busca garantir a preservação e manutenção de suas características naturais, com o estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo compatíveis com a proteção ambiental e segurança da população;

VII – Zona Industrial (ZI), caracterizada pela predominância de indústrias e prestadores de serviços, com tamanho de lotes maiores e localização estratégica para minimizar conflitos entre outras atividades.

Art. 45 Ao longo das rodovias BR 386, RSC 453 e ERS 130, de acordo com o Mapa de Zoneamento, fica instituída uma faixa de 200m (duzentos metros) para cada lado como Zona 2, quando não houver limite urbanístico definido por quadra ou lote.

Parágrafo Único. A faixa de 200m deverá ser paralela a rodovia e medida a partir das faixas de domínio.

Art. 46 Os zoneamentos que apresentarem faixas lineares ao longo de vias que não possuírem limites urbanísticos definidos por quadras ou lotes no Mapa de Zoneamento, terão a mesma medida das quadras adjacentes ou 100,00m para cada lado na ausência destas.

Parágrafo Único. Quando o lote apresentar profundidade maior que a faixa instituída, fica assegurado o Zoneamento da via, desde que o lote apresente no mínimo 70% de sua área neste Zoneamento.

Art. 47 Os padrões urbanísticos do Anexo 04 desta Lei definem as atividades permitidas em cada Zoneamento, incluídos, quando for o caso, condicionantes especiais relativos ao porte das edificações.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Parágrafo Único. A classificação das atividades está definida de acordo com as resoluções da SEMA com o potencial poluidor.

Art. 48 As atividades são classificadas a partir de uma análise dos seus incômodos e impactos urbanos ambientais, os quais englobam os reflexos sobre o meio ambiente, a infraestrutura básica, a estrutura urbana e contexto urbano geral, segundo o Zoneamento onde serão instaladas.

Art. 49 As atividades instaladas e devidamente regularizadas podem sofrer aumentos nas construções, desde que respeitem os limites dos índices e porte permitidos para o Zoneamento.

Art. 50 As atividades classificam-se, conforme potencial poluidor, em:

I - baixo impacto ambiental;

II - médio impacto ambiental;

III - alto impacto ambiental.

§1º Consideram-se atividades de baixo impacto ambiental as que apresentem ausência ou quantidade desprezível de poluentes do ar, da água e do solo, conforme parâmetros da legislação ambiental aplicável.

§2º Consideram-se atividades de médio impacto ambiental as que produzem moderada poluição atmosférica por queima de combustíveis fósil ou odores, que produzem ou estocam resíduos sólidos ou líquidos, conforme parâmetros da legislação ambiental aplicável.

§3º Consideram-se atividades de alto impacto ambiental as que produzem grande poluição atmosférica por queima de combustível fósil ou odores, que produzem ou estocam grande quantidade de resíduos sólidos ou líquidos perigosos, que apresentam risco de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais ou de saúde, conforme parâmetros da legislação ambiental aplicável.

§4º Estão sujeitas, em caráter excepcional, à análise de viabilidade junto a Secretaria do Meio Ambiente, as atividades que apresentarem incompatibilidades com o grau de impacto.

Art. 51 No Zoneamento Z5 e ZCE serão permitidas atividades de comércio, serviços e indústria vinculadas à habitação, desde que ocupem no máximo 30% da área da habitação.

Art. 52 Na Zona Industrial e nos lotes que fizerem frente para as rodovias BR 386, ERS 130 e RSC 453 não são permitidas atividades residenciais, salvo que, comprovadamente, se constitua no único imóvel de propriedade do requerente e se destine à moradia própria.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 53 Imóveis sujeitos a cheias e inundações são os que estiverem localizados em cota de nível inferior à 27,00 metros positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Mar (R.N.Oficial).

Parágrafo Único. A atividade residencial será permitida somente acima da cota 27,00m, sendo admitidas garagens na cota 24,00m.

Art. 54 São permitidas atividades acima da cota 24,00m, desde que sejam autorizadas pela SEMA, e que:

I - não ofereçam risco pessoal ou material;

II - não gerem resíduo poluidores;

III - não manipulem ou estoquem material nocivo/tóxico ou perecível.

Parágrafo Único. É proibida a instalação de centrais de gás, transformadores, reservatórios de gás e combustível e reservatórios de água potável abaixo da cota 27,00m.

Art. 55 As cotas de inundação referidas nos artigos acima não se aplicam à Zona de Controle Especial.

Parágrafo Único. A carta hidrológica municipal definirá as cotas e as áreas seguras de ocupação à Zona de Controle Especial (ZCE).

Art. 56 Qualquer atividade a ser instalada no Município dependerá de prévio alvará de licença da Municipalidade.

Parágrafo Único. Empresas ou profissionais que não desenvolvam suas atividades em local fixo poderão utilizar seu endereço como ponto de referência para o registro de seu alvará.

Art. 57 Excluir

Art. 58 Excluir

Seção III Do Uso Do Solo Na Zona Rural

Art. 59 Na Zona Rural predominam as atividades de exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial.

Art. 60 São permitidas, na Zona Rural, as habitações unifamiliares e as atividades complementares às rurais, desde que não impliquem em parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III Dos Dispositivos de Controle das Edificações



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Das Disposições Gerais

Art. 61 Com vistas a sua adequação às características da zona de implantação, a edificação para atividades permitidas é regulada através dos seguintes instrumentos de controle urbanístico:

- I - índice de aproveitamento;
- II - taxa de ocupação;
- III - altura das edificações;
- IV - afastamento lateral e recuo de fundos;
- V - recuo de jardim;
- VI - taxa de permeabilidade.

§1º Os padrões dos instrumentos de controle urbanístico estão referidos no Anexo 04.

§2º Ficam vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma das edificações, instalações e equipamentos, em desacordo com o regime urbanístico estabelecido para os Zoneamentos onde acederam as referidas edificações.

Seção II
Do Índice de Aproveitamento (IA)

Art. 62 O índice de aproveitamento é o fator estabelecido para cada Zoneamento, que multiplicado pela área do terreno, define a área computável máxima possível de edificar.

Art. 63 Os índices de aproveitamento, estabelecidos como os limites máximos permitidos de área de construção têm por função o controle das densidades populacionais e das atividades permitidas nas diversas zonas de uso.

Art. 64 O índice de aproveitamento divide-se em:

- I - Índice de Aproveitamento básico: IA básico
- II - Índice de Aproveitamento máximo: IA máximo

§1º O Índice de Aproveitamento básico refere-se ao índice construtivo permitido para o Zoneamento.

§2º O Índice de Aproveitamento máximo é o índice urbanístico obtido através da soma do IA básico com a outorga onerosa do direito de construir máxima permitida para o Zoneamento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

§ 3º O regramento da outorga onerosa será feito através de legislação municipal específica.

Art. 65 Áreas Não Computáveis são as áreas não consideradas no cálculo do Índice de Aproveitamento, sendo elas:

I – As áreas de uso comum/condominiais;

II – As áreas de mezanino, quando integrado ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do compartimento em que for instalado;

III – As áreas comerciais localizadas no térreo das edificações de uso misto;

Parágrafo Único: As Áreas Não Computáveis não poderão exceder 60% (sessenta por cento) da área máxima computável da edificação.

Art. 66 Exclui-se do cálculo do Índice de Aproveitamento as vagas de estacionamento e respectivas circulações, até o limite de: 02 (duas) vagas por unidade residencial com área privativa de até 80,00m²; 03 (três) vagas por unidade residencial com área privativa acima de 80,00m²; todas vagas obrigatórias nas unidades comerciais.

§1º Para que possa ser excluída do cálculo do Índice de Aproveitamento o tamanho de cada vaga será limitado a 18m²;

§2º As vagas que excederem o limite informado no caput deste artigo deverão ser contabilizadas como Área Não Computável;

§3º Em edifícios garagem as vagas de estacionamento são consideradas Computáveis.

Seção III Da Taxa de Ocupação (TO)

Art. 67 Taxa de ocupação é o percentual da área do terreno ocupado pela área de projeção horizontal máxima da edificação.

Parágrafo Único. Projeção máxima corresponde a sobreposição de todos pavimentos inclusive subsolo.

Art. 68 As taxas de ocupação têm por função:

I - incentivar áreas de lazer e recreação nas construções;

II - preservar áreas livres, em razão de seus aspectos visuais, de composição da paisagem urbana ou da decorrência de elementos naturais, em especial de vegetação existente;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

III - adequar as construções às condições físicas do solo, no que se refere a sua permeabilidade e relevo;

IV - estabelecer espaços entre as edificações, com vistas a lhes criar melhores condições de aeração e insolação.

Art. 69 No cálculo das projeções máximas não serão consideradas:

I - Piscina, parque infantil e outros equipamentos de lazer descobertos, implantados no nível natural do terreno;

II - Pérgolas descobertas e beirais;

III - Floreiras e saliências com até 50 cm (cinquenta centímetros) em balanço e que não configurem área de piso;

IV - Lajes técnicas e corta fogo de até 90 cm (noventa centímetros) em balanço;

VI - Marquises, onde houver obrigatoriedade;

VII - Acessos cobertos de pedestres, sem vedação lateral, respeitando a largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), construídos no recuo de jardim obrigatório.

Seção IV
Altura das Edificações

Art. 70 O controle da altura das edificações tem por objetivo:

I - preservar as características dos zoneamentos, quanto ao aspecto volumétrico das edificações;

II - criar condições adequadas de insolação e aeração urbana;

III - criar condições adequadas de privacidade nas relações de vizinhança.

Art. 71 Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são:

I - base: volume com altura contado a partir da cota de nível do acesso principal até a torre;

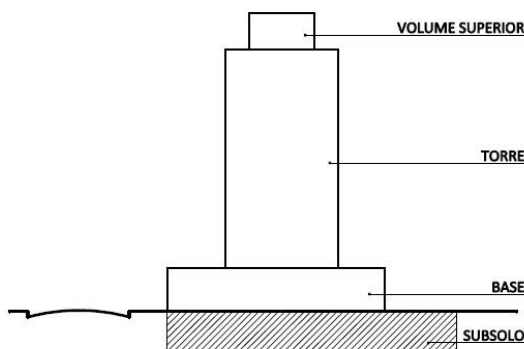
II - torre: volume com altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;

III - volume superior: volume variável acima da laje de forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

IV - subsolo: volume com altura e projeções variáveis, situado abaixo da cota de nível do acesso principal.



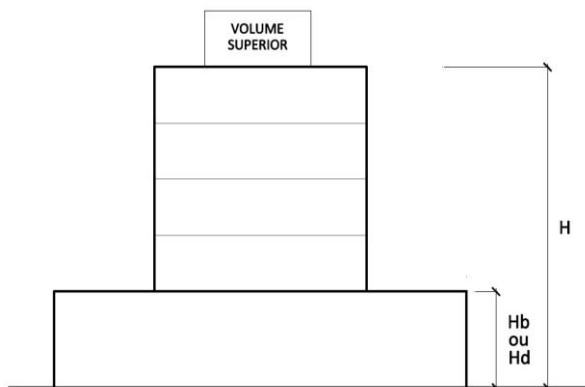
Art. 72 A volumetria das edificações é determinada a partir dos seguintes elementos, medidos a partir do nível do acesso principal, respeitando as regras de acessibilidade:

- I - altura máxima da edificação (H);
- II - altura máxima da base da edificação (Hb);
- III - altura máxima da edificação na divisa (Hd);

§1º Altura máxima da edificação (H) é a distância vertical máxima da edificação permitida por zoneamento.

§2º A altura máxima de residências unifamiliares será contada a partir do nível do perfil natural do acesso principal.

§3º A altura da base da edificação (Hb) é a altura máxima permitida nas divisas laterais do terreno, a partir da qual serão aplicados os afastamentos laterais.



§4º Altura máxima da edificação na divisa (Hd) é a altura máxima permitida para a construção que seja edificada nas divisas laterais do terreno,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

medida a partir do perfil natural do terreno.

Art. 73 No cálculo da altura máxima da edificação (H) não serão considerados:

I - construção em subsolo;

a) Considera-se subsolo o pavimento situado abaixo do perfil natural do terreno, estando sua laje de cobertura a no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) acima do nível médio do passeio.

b) Quando qualquer pavimento de subsolo aflorar ao solo um máximo de 3,30 m este passará a ser considerado no cálculo da altura máxima (H) para fins de cálculo de altura, recuos e afastamentos a partir daquele ponto.

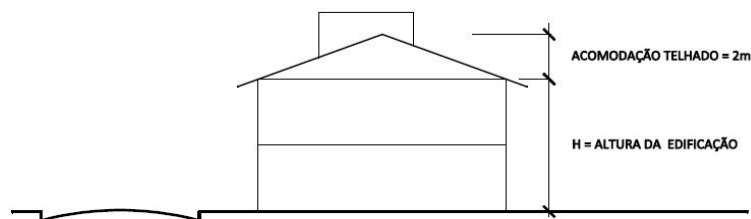
c) No caso de terrenos em aclave, qualquer pavimento que fique enterrado no mínimo 3,30 m passará a não ser considerado no cálculo da altura a partir daquele ponto.

II - construções na cobertura na forma de anexos residenciais com acesso interno privativo e salão de festas, nas edificações com altura máxima de 12,00m (doze metros);

a) deverá ser observado o afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) das divisas laterais e afastamento frontal de 3,00m (três metros) do pavimento imediatamente inferior.

III - volume superior da edificação, como antenas, chaminés, caixas d'água, casas de máquinas;

IV - telhados com altura máxima de 2,00 (dois metros).



Art. 74 Quando a edificação tiver subsolo a altura total da edificação (H) será contada a partir da face superior da laje de cobertura do subsolo.

Seção V Dos Afastamentos e Recuos

Art. 75 Afastamentos e recuos são as distâncias mínimas que as construções devem observar relativamente às divisas frontais, laterais e de fundos dos terrenos sobre os quais ascenderem, destinados a assegurar:

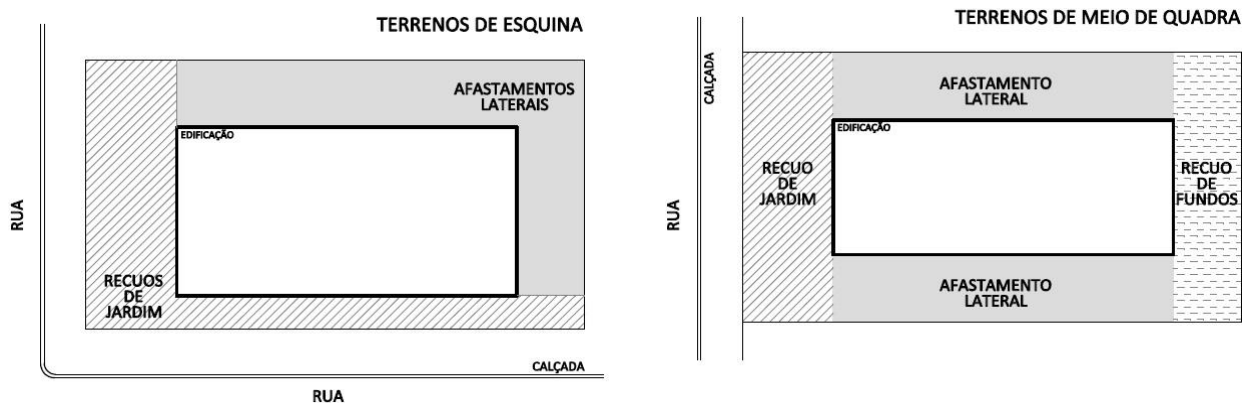


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

I - predominância dos elementos naturais sobre os de construção com vistas à valorização da paisagem urbana, nas áreas residenciais;

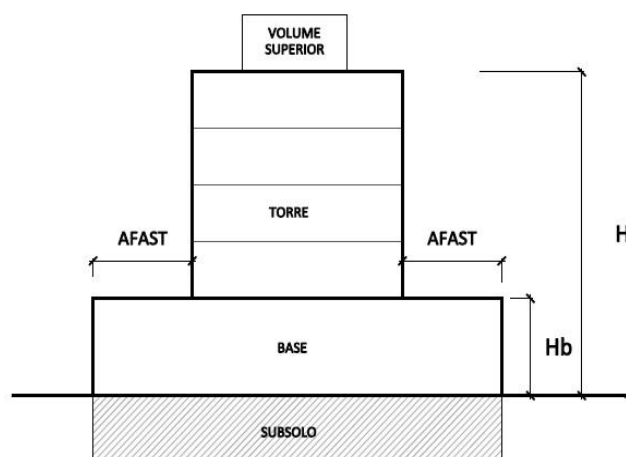
II - predominância do pavimento e fluidez da circulação de pedestres, nas áreas comerciais e de serviços.

Parágrafo Único. Os afastamentos e recuos mínimos obrigatórios estão informados no Anexo 04.



Art. 76 Afastamento lateral é a distância mínima que uma edificação deve respeitar em relação às divisas laterais do terreno, quando obrigatório.

Parágrafo Único. O volume da edificação deverá respeitar os afastamentos laterais obrigatórios, inclusive as circulações verticais e demais elementos, tais como reservatórios, casas de máquinas e assemelhados.

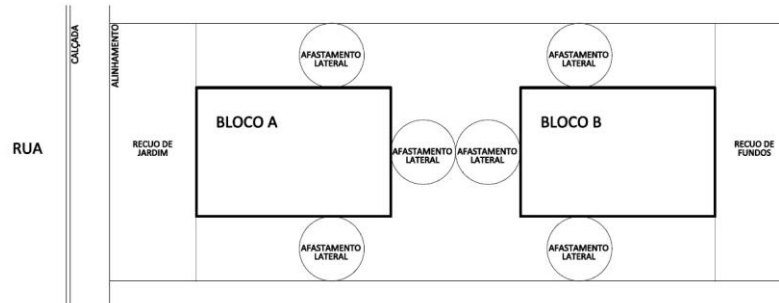


Art. 77 Quando um prédio for constituído por mais volumes, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada um dos volumes, com relação ao trecho da divisa ou alinhamento que lhe corresponder.



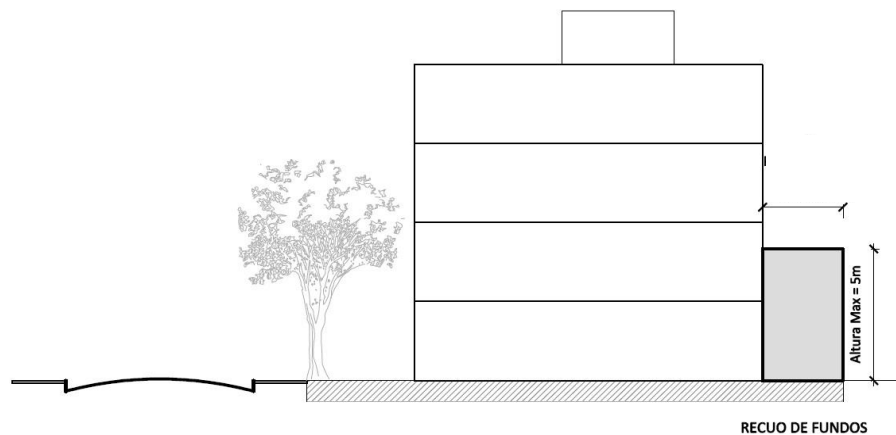
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 78 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.



Art. 79 O Recuo de Fundos deverá corresponder ao mínimo de 3m (três metros), tomados perpendicularmente em relação à divisa de fundos.

Parágrafo Único. Os terrenos de esquina ficam sujeitos somente aos afastamentos laterais e recuos frontais.



Art. 80 No Recuo de fundos é permitido a construção com altura máxima de 5,00m (cinco metros) em relação ao perfil natural do terreno.

Art. 81 É vedada a construção nas áreas de recuo de jardim, mesmo em subsolo, excetuados:

- I - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;
- II - vedações nos alinhamentos frontais;
- III - escadarias ou rampas de acesso de pedestres, quando necessárias pela conformação do terreno natural;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

IV – escadarias ou rampas de acesso de pedestres ao pavimento principal, limitadas ao desnível máximo de 1,2m (um metro e vinte centímetros), atendendo aos parâmetros da NBR 9050;

V - medidores de serviços urbanos;

VI - guaritas de até 6,00 m² (seis metros quadrados) situadas junto ao alinhamento frontal e acessos cobertos de pedestres com largura máxima de 1,2m (um metro e vinte centímetros).

Art. 82 Nos casos de terrenos fortemente acidentados é permitida a construção de garagens para automóveis particulares no alinhamento da via pública, ocupando parcialmente a área de recuo de jardim, uma vez satisfeitas as seguintes condições:

I - o terreno deve apresentar em toda a extensão da testada ou testadas nos terrenos de esquina, um acrive em relação a via pública com desnível de no mínimo 2,00m (dois metros), medidos na linha correspondente à profundidade de 4,00m (quatro metros) em relação ao nível do passeio;

II - a cobertura da garagem deverá ser constituída por terraço plano descoberto;

III - a construção da garagem não deverá ultrapassar a 40% (quarenta por cento) da testada.

Art. 83 Quando os recuos de jardim já existentes forem absorvidos por alargamentos viários, poderá o Município eliminá-los, total ou parcialmente, mediante proposta do Sistema Municipal de Planejamento – SIMPLA.

Art. 84 Nos terrenos atingidos por previsão de alargamento viário, o recuo de jardim será aplicado a partir do alinhamento projetado.

Art. 85 Nos terrenos com mais de uma testada, deverá ser assegurado o recuo de jardim previsto para o zoneamento em pelo menos uma das testadas, ficando as demais autorizadas a reduzir os recuos para 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 86 Terrenos com área inferior à 300m² terão o recuo de jardim reduzido para 2m (dois metros).

§ 1º Em terrenos de esquina, deverá ser respeitado 2m (dois metros) em uma das testadas, podendo a outra ser isenta de recuo de jardim.

§ 2º A testada isenta poderá ter no máximo 6,60m (seis metros e sessenta centímetros) de altura, devendo os demais pavimentos respeitarem o recuo obrigatório.

Art. 87 Nos Zoneamentos onde as edificações utilizarem base na sua



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

tipologia as edificações deverão:

I – ter a base com uso comercial, permitido áreas de uso comum e estacionamentos;

II - ocupar toda testada do terreno com uso comercial, excluídos os acessos e circulações de veículos e pedestres;

III - assegurar que a faixa de ocupação comercial tenha no mínimo 5m (cinco metros) de profundidade;

IV - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, evitando a formação de planos fechados;

V - quando existir recuo entre o alinhamento e a edificação, este deverá estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser fechado com muros ao longo da fachada comercial.

Art. 88 Nas edificações existentes que não atendam as normas desta Lei, relativos a recuos e afastamentos, serão permitidas obras de reforma e/ou ampliações desde que observem os novos recuos e índices relativos a esta área.

Seção VII
Da Taxa De Permeabilidade (TP)

Art. 89 Considera-se taxa de permeabilidade a proporção entre a área permeável do lote e a área total do lote.

Art. 90 Deverá ser reservada em todos os lotes uma área permeável mínima definida no Anexo 04, livre de edificação, ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de pavimentação/revestimento impermeável ou cobertura.

Art. 91 Serão consideradas como permeáveis as áreas que atendam as seguintes condições:

I - não possuir obstáculo artificial à infiltração de água superficial no solo;

II - deverá estar localizada no terreno natural;

III - nos Zoneamentos que possuírem recuo de jardim obrigatório, 50% da área permeável, no mínimo, deverá ocupar esta faixa do lote;

IV - quando a área permeável possuir revestimento do tipo bloco intertravado de concreto, considerando suas juntas não rejuntadas, a superfície será considerada em 50% da área para efeito de cálculo da área permeável mínima;

V - quando a área permeável possuir revestimento do tipo “pisograma” ou “concregrama”, sua superfície será considerada 100% permeável;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

VI – outros materiais poderão ser aceitos mediante apresentação de laudo de comprovação e responsabilidade emitidos pela empresa fabricante.

Art. 92 Será permitido o uso de 100% do subsolo mediante projeto específico de compensação da permeabilidade, conforme parâmetros previamente definidos e aprovados pela SEMA, as construções localizadas na:

I - Z1, nas quadras ao longo da Avenida Benjamin Constant, Avenida Senador Alberto Pasqualini, Rua Julio de Castilhos e Rua Bento Gonçalves;

II - Z2, ao longo da Avenida Senador Alberto Pasqualini e Avenida Pirai.

Seção VIII
Da Acessibilidade Universal

Art. 93 Para os fins de acessibilidade, considera-se:

I - acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

II - barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade das pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação.

Art. 94 As edificações públicas e privadas deverão garantir acessibilidade mediante supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, na construção/regularização e reforma de edifícios.

Art. 95 Na promoção da acessibilidade serão observadas as regras gerais previstas em legislações federais, estaduais, complementadas pelas normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas disposições contidas na legislação do Município.

Seção IX
Das Calçadas

Art. 96 As calçadas são parte do logradouro destinado ao trânsito ou circulação exclusiva de pedestres, devendo ser acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Art. 97 A pavimentação e a conservação da calçada deverão ser executadas pelo proprietário ou possuidor do imóvel fronteiro a ele.

Parágrafo Único. A padronização das calçadas e instalação de mobiliário urbano será regulamentada por Decreto.

CAPÍTULO IV
Dos Instrumentos da Política Urbana



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Do Direito de Preempção

Art. 98 O direito de preempção é o direito de preferência que assiste ao Município para fins de aquisição de imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares, em áreas previamente determinadas em Lei específica.

Art. 99 O Poder Público poderá exercer o direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa, entre particulares, nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade.

§1º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§2º Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, delimitará as áreas nas quais incidirá o direito de preempção, enquadrando-as em uma ou mais das finalidades enumeradas no §1º deste artigo, fixando o prazo de vigência não superior a 05 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial.

Seção II
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 100 Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do Índice de Aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo Índice de Aproveitamento máximo permitido para o Zoneamento, atendendo aos parâmetros determinados para o Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. A concessão da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso poderá ser negada pelo Poder Público Municipal,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

justificadamente, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 101 O Poder Público Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10/07/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 102 Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando:

- I - a fórmula de cálculo da cobrança;
- II - valor do metro quadrado de construção correspondente ao solo criado;
- III - os procedimentos administrativos e taxas de serviços respectivos.

Art. 103 Quando da utilização da outorga onerosa, a expedição da licença de construção estará subordinada ao total pagamento dessa outorga ao Poder Público Municipal.

Art. 104 Os recursos obtidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados a uma rubrica específica da Secretaria do Planejamento e Urbanismo e deverão ser aplicados prioritariamente na infraestrutura urbana.

Seção III Da Transferência do Direito de Construir

Art. 105 O poder Público Municipal poderá autorizar, mediante Lei Municipal específica, as condições relativas à aplicação do presente instrumento, bem como poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no Plano Diretor de Lajeado ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III - desenvolvimento de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;
- IV - desenvolvimento de programas de alargamento viário ou abertura de vias previstas no Sistema Viário.

Parágrafo Único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a IV deste artigo.

Seção IV
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 106 Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo Único. Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais.

Art. 107 Cada operação urbana e seu respectivo plano, com o conteúdo mínimo constante dos artigos 33º e 34º da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, bem como a disciplina de aplicação da urbanização consorciada, dependerá de Lei específica.

Seção V
Do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória

Art. 108 O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário.

Art. 109 A utilização do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano tem por objetivo:

I - otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos;

II - combater o processo de periferização;

III - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

sua subutilização ou não utilização.

Art. 110 O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo índice de aproveitamento seja inferior ao mínimo definido por legislação específica.

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 111 A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 112 O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória serão aplicados no Perímetro Urbano.

Seção VI Do IPTU Progressivo

Art. 113 Em caso de descumprimento do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória, deverá o Poder Público Municipal exigir do proprietário do



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de sobre o mesmo ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, conforme previsão contida na Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano sobre o valor do imóvel será fixada em lei específica, não excedendo a duas vezes o correspondente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Seção VII Da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 114 Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, conforme previsto no Estatuto das Cidades.

Seção VIII Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 115 O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o documento prévio e necessário à aprovação do empreendimento ou atividade geradora de impacto, no qual constará o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a sua implantação na vizinhança imediata e no seu entorno.

§1º O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades sobre determinada área de influência, definindo medidas mitigadoras e compensatórias sempre que não for possível a eliminação integral dos impactos negativos, podendo resultar na aprovação ou rejeição da proposta;

§2º O EIV será acompanhado de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), documento formal sob a responsabilidade do proponente e dos técnicos que o firmaram, no qual constará de forma resumida o EIV, a fim de tornar públicas as características e repercussões significativas do empreendimento ou atividade sobre o meio ambiente urbano e as medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos gerados pela atividade ou empreendimento;

§3º O EIV não isenta o Estudo de Impacto Ambiental (EIA), quando a atividade for potencialmente lesiva ao meio ambiente.

Art. 116 O EIV analisará os efeitos positivos e negativos do novo



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, levando em consideração os seguintes aspectos:

I - conforto, tranquilidade, segurança e bem-estar da população;

II - adensamento populacional;

III - suficiência de equipamentos urbanos e comunitários, em especial das redes de água, esgoto, elétrica e estacionamentos próximos;

IV - uso e ocupação do solo, bem como comprometimento do subsolo;

V - valorização ou desvalorização dos imóveis próximos e afetados pela obra ou atividade;

VI - geração de tráfego, dimensão das vias de acesso e demanda por transporte público, bem como desvio significativo do fluxo de pessoas sem a correspondente reestruturação urbana;

VII - ventilação, sombreamento e iluminação de áreas públicas ou privadas;

VIII - riscos ambientais, geração de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, poluição sonora, atmosférica e hídrica, periculosidade e vibração;

IX - impacto socioeconômico na população residente no local e entorno;

X - preservação de paisagens, monumentos e patrimônio natural, histórico, cultural e turístico.

Art. 117 São obrigados a apresentar o EIV os seguintes empreendimentos ou atividades:

I - construção de prédios, públicos ou privados, de qualquer uso e finalidade com área total construída superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II - uso residencial, prestação de serviço, comercial ou de uso misto com mais de 16 (dezesesseis) unidades autônomas e/ou gabarito de altura superior a 12m (doze metros), situado em logradouro cuja pista de rolamento da via seja inferior a 8m (oito metros) de largura;

III - conjuntos de edificações verticais com mais de 75 unidades;

IV - conjuntos de edificações horizontais com mais de 30 unidades;

V - condomínio de lotes;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- VI - loteamento com área superior a 10ha (dez hectares);
- VII - loteamentos Padrão II e de interesse social;
- VIII - loteamentos em ZCE;
- IX - estabelecimentos de ensino acima de 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída;
- X - shopping center;
- XI - central de carga e abastecimento;
- XII - terminais de transporte coletivo;
- XIII - transportadoras em terrenos com área superior à 2.000m² (dois mil metros quadrados);
- XIV - garagem de veículos de transporte de passageiros;
- XV - cemitérios, necrotérios e crematórios;
- XVI - postos de serviços, com venda de combustíveis em terrenos acima de 1000m²;
- XVII - presídios;
- XVIII - depósitos de gás liquefeito de petróleo;
- XIX - depósitos e fábricas de material explosivo;
- XX - hospitais;
- XXI - templos, igrejas, locais de culto e similares com área de nave superior a 500m² (quinhentos metros quadrados);
- XXII - garagens ou estacionamentos comerciais acima de 100 (cem) vagas;
- XXIII - comércio atacadista, industriais, supermercados, depósitos, serviços de reparação acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída;
- XXIV - estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos.

Parágrafo Único. Poderão ser passíveis de EIV, a critério da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, as atividades e empreendimentos que se enquadrarem nas seguintes situações:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

a) similaridade a outros empreendimentos e atividades citadas neste artigo;

b) atividades não enquadradas neste artigo que possam ser incômodas ou nocivas ao seu entorno;

c) ocorrência de diversas atividades num mesmo empreendimento.

Art. 118 O poder público deverá exigir o EIV dos empreendimentos e atividades potencialmente incômodas que pretendam se instalar em edificações já existentes.

§1º Nos casos de atividades não enquadradas no artigo anterior ou atividades consolidadas que venham a causar distúrbio à vizinhança, formalmente denunciado de forma coletiva junto ao Executivo Municipal, o Poder Público poderá exigir a apresentação do EIV;

§2º O órgão ou ente municipal de planejamento, sempre que julgar necessário ou por solicitação de entidade representativa da sociedade, promoverá a realização de audiência pública para difusão de informações sobre o projeto e discussão do EIV.

Art. 119 Os documentos do EIV ficarão disponíveis para consulta pública, pelo prazo mínimo de 30 dias.

Art. 120 O EIV será definido e regulamentado por lei específica, não sendo obrigatório até a promulgação da mesma.

CAPÍTULO V Do Parcelamento do Solo

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 121 O parcelamento de solo para fins urbanos, em imóvel urbano ou imóvel rural, será procedido na forma desta Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal e estadual pertinentes.

Parágrafo Único. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos no Perímetro Urbano deste Município.

Art. 122 O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos, localizado no Perímetro Urbano, dependerá de alteração de destinação, passando de agrícola para urbanística, solicitando-se a alteração conjuntamente ao pedido de Aprovação Final de loteamento.

Art. 123 O parcelamento de imóvel rural para fins urbanos, localizado fora do Perímetro Urbano, tal como definida em Lei, dependerá de prévia alteração do



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

uso do solo rural, para fins urbanos na forma do art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79, observado o estudo e aprovação da alteração da destinação urbanística.

Parágrafo Único. O exame de alteração do uso do solo rural deverá atender, além do art. 53 da Lei Federal 6.766/79, as determinações de legislação municipal ambiental pertinentes ao empreendimento pretendido.

Art. 124 Parcelamento do solo para fins urbanos é a divisão da terra, no Perímetro Urbano, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria, com vistas à edificação.

§1º O parcelamento do solo para fins urbanos será realizado na forma de loteamento, desmembramento ou fracionamento.

§2º Constitui forma de parcelamento do solo, para os efeitos desta Lei, a instituição de condomínio nos termos do art. 8º da Lei Federal 4.591/1964 e do art. 58 da Lei Federal 13.465/2017.

§3º Toda e qualquer forma de parcelamento do solo, conforme estabelecido nos parágrafos §1º e §2º deste artigo, deverá ser submetido à análise do órgão ambiental competente.

§4º As obras de implantação de empreendimentos citados nos parágrafos 1º e 2º deste artigo somente poderão iniciar após a aprovação em 1ª fase de projeto urbanístico e complementares junto à Secretaria de Planejamento e Urbanismo e a obtenção da Licença de Instalação junto à Secretaria do Meio Ambiente.

Art. 125 A regularização dos parcelamentos clandestinos ou irregulares poderá ser efetuada mediante instrumentos como Provimento More Legal, REURB, ações de usucapião coletivas ou individuais e outras formas legais.

Parágrafo Único. Para regularizações via More Legal será exigida a comprovação de existência de rede de água potável e de energia elétrica atendendo os lotes.

Seção II Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais

Art. 126 O Parcelamento do solo deve atender ao traçado do Sistema Viário Municipal, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental contidas na legislação vigente, aos parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e às demais disposições previstas no PDL, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

§1º A implantação e adequação do traçado urbanístico proposto com o sistema de circulação existente, deve assegurar que o prolongamento das novas vias respeite no mínimo a mesma largura das vias existentes ou projetadas, ou superior, conforme definido na Lei do Sistema Viário Municipal, e harmonizar-se com a topografia local, curvas de nível e os demais elementos naturais existentes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

§2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus Órgãos técnicos competentes, deverá embargar às expensas dos proprietários os parcelamentos do solo realizados em desacordo com os projetos aprovados, no que diz respeito ao traçado, o regime urbanístico e dos equipamentos urbanos instituídos pelo PDL.

§3º Parcelamentos de solo executados sem aprovação de projeto e sem emissão de Licença de Instalação deverão ser embargados nos moldes citados no §2º, visto tratarem-se de Loteamentos Clandestinos, arcando o executor com as penalidades previstas na legislação vigente.

Art. 127 Para a aprovação de parcelamento do solo deverá ser observada a Seção VI do PDL, quanto a exigência ou não de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 128 Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção para as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades municipais competentes mediante normativa;

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos Órgãos competentes, concessionárias ou prestadoras de serviços;

VI - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias, até a sua correção;

VII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos no Plano Diretor de Lajeado;

VIII - em áreas de risco definidas como não edificáveis, neste Plano Diretor ou legislação dele derivada.

§1º Imóveis sujeitos a cheias e inundações, para os efeitos do inciso I deste artigo, são os que estiverem localizados em cota de nível inferior a 27,00m (vinte e sete metros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Mar R. N. Oficial.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

§2º Imóveis localizados em ZCE devem atender as restrições estabelecidas na Seção IX do Capítulo V desta lei.

§3º As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, com exceção da disposição contida no inciso VII.

§4º Relativo ao inciso V, o empreendedor deverá apresentar na etapa de Licença Prévia de loteamentos e condomínios de lotes a viabilidade de abastecimento de água emitida pela Concessionária ou Município, bem como a declaração de empresa concessionária de energia elétrica indicando que a gleba encontra-se em área de atendimento da mesma.

Art. 129 Os projetos técnicos elaborados pelo interessado através de responsável técnico devidamente habilitado, deverão indicar sempre que for necessária, a reserva de faixa “não edificante”, destinada a equipamentos urbanos vinculados aos serviços públicos.

§1º A faixa destinada à servidão pluvial, quando canalizada, deve apresentar largura mínima total de 5,00m (cinco metros), sendo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para cada lado da borda de canalização, possibilitando conexões e acessos para manutenção pública.

§2º Nos loteamentos, desmembramentos, fracionamentos e condomínios situados ao longo de rodovias federais e estaduais, nas quais a faixa de domínio encontra-se instituída, mediante desapropriações por parte do Estado ou União, deverá ser respeitada uma faixa não edificante de 15,00m (quinze metros) de largura, conforme legislação federal, excetuando-se as rodovias ERS/421 e ERS/413, as quais devem atender o estabelecido na lei do Sistema Viário Municipal.

§3º É obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para cada lado da borda da canalização, ao longo dos recursos hídricos canalizados (sangas e arroios).

§4º Canalizações localizadas sob as calçadas de passeio ou no leito carroçável das vias que compõem o sistema viário dos empreendimentos não precisarão reservar a faixa não edificante citada nos §1º e §3º do presente artigo.

§5º As canalizações de recursos hídricos (sangas e arroios) deverão ser submetidas à prévia autorização do órgão ambiental competente.

§6º As dimensões das faixas de áreas de preservação permanente, ao longo de recursos hídricos não canalizados, deverão atender a legislação ambiental vigente.

Seção III Das Áreas Destinadas Ao Uso Público



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 130 Consideram-se equipamentos públicos urbanos os equipamentos que compõem redes de abastecimento de água, serviços de esgotos, coleta de águas pluviais, energia elétrica, comunicação, iluminação pública, gás e pavimentação.

Art. 131 Consideram-se equipamentos públicos comunitários os equipamentos de lazer, cultura, educação, saúde e segurança, com a seguinte classificação:

I - Área de Recreação Pública: destinada ao lazer, recreação, melhoria da qualidade ambiental urbana e demais destinações citada no art. 3º, XX da Lei Federal nº 12.651/2012;

II - Área Institucional: destinada a instituições de ensino e saúde.

Parágrafo Único. Nas áreas destinadas a praças e escolas, o Município poderá implantar outros equipamentos urbanos públicos, em atendimento às carências constatadas em função do detalhamento das Unidades Territoriais de Planejamento, desde que não acarretem ônus ao loteador.

Art. 132 O percentual de áreas públicas não poderá, em qualquer hipótese, ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento), sendo, no mínimo 15% (quinze por cento), destinadas a equipamentos públicos comunitários.

Parágrafo Único. Os loteamentos que apresentarem áreas públicas totais superior à 40% (quarenta por cento), em função exclusivamente do excesso de áreas públicas viárias, poderão abater o índice excedente proporcionalmente nas Áreas de Recreação Pública e Institucional, resguardado índice mínimo de 5% (cinco por cento) para cada uma.

Art. 133 Excetuam-se do cômputo de percentual mínimo de áreas públicas as Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Preservação e Compensação Florestal que incidirem em áreas privadas, bem como Faixas de Segurança de linhas de transmissão de energia elétrica e as áreas sujeitas às inundações.

§1º As Áreas de Preservação Permanente poderão ser destinadas a formação de Áreas de Recreação Pública, cuja superfície poderá ser computada no percentual de Área de Recreação Pública devido pelo empreendimento.

§2º A fração coincidente a ser doada como Área de Recreação Pública que esteja em Áreas de Preservação Permanente, conforme citado no §1º, não poderá ser excetuada do cômputo de percentual mínimo de áreas públicas citados no caput do presente artigo.

§3º As Áreas de Preservação Permanente que forem computadas e doadas no percentual mínimo de áreas públicas como Áreas de Recreação Pública,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

nos termos do §1º do presente artigo, por possuírem como finalidade, dentre outros, a educação ambiental através da preservação dos recursos naturais urbanos, deverá ser objeto de projeto técnico proposto pelo loteador, o qual deverá prever a implantação de alguma atividade de baixo impacto citada no art. 3º, X e XX da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e no art. 8º §2º da Resolução CONAMA nº 369/2006, submetendo tal projeto juntamente com o pedido de Licença de Instalação do empreendimento.

§4º As Áreas de Preservação Permanente, Preservação e Compensação Florestal que remanescerem de processos de parcelamento de solo, bem como Faixas de Segurança de linhas de transmissão de energia elétrica e as áreas sujeitas às inundações, as quais não forem computadas como área loteável, nos termos do caput deste artigo, poderão ser propostas como doação à municipalidade no projeto do parcelamento do solo a ser aprovado.

Art. 134 Todas as áreas públicas, com destinação prevista no Plano Diretor de Lajeado, nos termos do artigo 22º da Lei Federal nº 6766/79, passam a integrar o domínio do Município de Lajeado, automaticamente quando do registro dos projetos, devidamente aprovados pela municipalidade, junto ao Registro de Imóveis competente, o qual está autorizado a efetuar as devidas averbações, inclusive em matrículas de imóveis diversos dos projetos, nas quais tenham sido destinadas as respectivas áreas públicas.

Art. 135 As Áreas Institucionais não poderão apresentar a incidência de Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Preservação e Compensação Florestal, bem como Faixas de Segurança de linhas de transmissão de energia elétrica e áreas sujeitas às inundações.

Art. 136 A Área Institucional deverá apresentar-se de acordo com seu percentual, em área única, salvo justificado pelo interesse público.

§1º Poderá ser aceita a área pública em outro local, em zona urbana, desde que a área seja igual ou maior à devida no empreendimento e seu valor seja equivalente, justificado pelo interesse público, mediante parecer positivo do CMDU.

§2º A realocização de Áreas de Recreação Pública e Institucional citada no parágrafo anterior desta Lei, deverá ser submetida à análise de interesse público, devendo ser considerado nesta análise além do interesse edificativo, o interesse ambiental, social, e/ou de preservação de encostas e morros, devendo a área compensatória ser de tamanho igual ou superior ao do local original do loteamento.

§3º É de interesse público, para fins de doação de Áreas de Recreação Pública, que centro de avenidas que possuam canteiro central com largura maior ou igual a 5,00 metros e rótulas com canteiro central com raio maior ou igual a 6,50 metros, sejam destinados como área pública, desde que as mesmas sejam urbanizadas pelo loteador, com no mínimo a implantação de gramado e áreas de convivência, a fim de serem utilizadas pelos moradores do empreendimento e da cidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

§4º As vias que integram o sistema viário principal não podem se enquadrar no §3º.

Art. 137 Ficam dispensados da doação da Área Institucional e de Recreação Pública as glebas ou lotes já parcelados e que comprovadamente já tenham doado as áreas públicas.

Art. 138 As áreas públicas viárias deverão ser de no mínimo 20% (vinte por cento).

§1º No caso da área pública viária ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total a ser loteada, a complementação até esse limite far-se-á em forma de complementação de Área Institucional.

§2º As dimensões das quadras definidas no Anexo 05 poderão ser alteradas para maior, quando as condições de ordem topográfica, urbanística ou ambiental assim o exigirem.

§3º É de interesse do Município que os novos loteamentos contemplem a criação de ciclovias, de acordo com o Plano de Mobilidade Municipal aprovado.

Seção IV Das Infraestruturas

Art. 139 Será obrigatória a execução dos seguintes serviços e obras de infraestrutura sob responsabilidade exclusiva do empreendedor:

I - demarcação de quadras com marcos de concreto, seção 10 x 10 cm, pintados na cor branca, altura mínima de 30 cm;

II - demarcação de lotes;

III - equipamentos e redes para o abastecimento de água potável, sob o passeio, que atendam todos os lotes projetados no empreendimento, existentes nos dois lados da via de circulação, os quais deverão ser repassados a municipalidade mediante instrumento de doação;

IV – apresentação do certificado de licenciamento emitido pelo Corpo de Bombeiros relativo ao PPCI;

V - sistema de coleta e tratamento de esgoto:

a) os lotes implantados em logradouros dotados de rede coletora pública de esgoto sanitário devem ter sua instalação de esgoto ligada à mesma, desde que a rede coletora esteja conectada a uma ETE, sendo de responsabilidade do proprietário esta verificação em consulta junto a Prefeitura Municipal, antes de realizar a interligação;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

b) na ausência de rede coletora pública de esgoto sanitário, o empreendedor deve executar rede de coleta de efluentes para futura interligação do sistema à rede coletora pública, quando da sua implantação;

c) enquanto não implantada a rede coletora pública de esgoto sanitário no entorno do empreendimento, os proprietários dos lotes devem executar sistema de tratamento individual e disposição final de esgoto, conforme diretrizes aprovadas no Licenciamento Ambiental do empreendimento, adequado ao tamanho e padrão da edificação, implantado na frente da edificação para facilitar a futura interligação à rede de coleta de efluentes e aprovado quando da obtenção do alvará de construção;

d) o sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário deverá ser projetado de acordo com as características do empreendimento aprovadas pelo órgão responsável pelo Licenciamento Ambiental;

e) rede coletora absoluta de esgoto sanitário, composta por PVs (Poços de Visita) e rede instalada no eixo das vias, incluindo derivação (tee e cap) disponível para conexão à rede coletora, em frente a cada lote, de acordo com projeto aprovado pelo Município ou pela concessionária responsável;

f) a rede coletora de esgoto sanitário e as Estações de Tratamento de Esgoto (ETEs) deverão ser doadas a municipalidade mediante instrumento de doação, sendo que a manutenção e operação do sistema caberá à operadora responsável;

g) deverão ser projetadas servidões sanitárias de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura no interior de quadras para rede coletora absoluta de esgoto sanitário (faixas não edificantes), junto aos lotes, quando as condições de ordem topográfica assim o exigirem, e possibilitar conexões e acessos para manutenção pública;

VI - redes de energia elétrica aprovada pela concessionária, com a implantação dos postes de sustentação da rede na projeção de divisa dos lotes e junto à divisa do último lote em final de rua sem saída;

VII - iluminação pública instalada junto às esquinas (no mínimo um ponto) e no final de rua sem saída, composta por luminárias, lâmpadas de vapor de sódio de 150W, reatores, braços galvanizado de 3,00m (três metros) e relés fotoelétricos em pleno funcionamento, aprovado pela SEPLAN;

a) Fornecimento ao Poder Público Municipal do material, relativo aos postes intermediários, o qual será instalado oportunamente pela SEOSP, mediante termos de doação expedido pela SEOSP;

VIII - abertura das vias de circulação com pavimentação de asfalto, paralelepípedos regulares ou blocos de concreto intertravados;

1 - Se asfalto:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

1.1. Deverão ser realizados ensaios de campo e laboratório para verificação da compactação da terraplanagem e da pavimentação (base de brita e pavimentação asfáltica);

1.2. Retirada de todo solo compressível ou inconsistente, com escavações até alcançar solo com suficiente capacidade de suporte compatível com a finalidade da via a ser executada;

1.3. Execução de camadas que compõem a parte estrutural da pavimentação, devendo ser projetadas e executadas conforme o Método de Projeto de Pavimentos Flexíveis do DNER, juntamente com a apresentação do Laudo Técnico por laboratório habilitado, atestando o ISC (ou CBR) Índice de Suporte Califórnia do solo que servirá como subleito da pavimentação;

1.4. Execução de pavimentação asfáltica com CBUQ (concreto betuminoso usinado a quente), com espessura mínima de 5cm (cinco centímetros), após compactação com equipamento adequado e TSD (tratamento superficial duplo);

1.5. Execução de meio-fio em concreto pré-moldado com dimensões de 1,00m x 0,30m x 0,10m ou concreto moldado in loco com dimensões de 1,00m x 0,15m x 0,10m, se extrudado diretamente sobre a pavimentação asfáltica, deverá possuir espaçamentos necessários para garantir sua perfeita fixação;

2 - Se paralelepípedos regulares ou blocos de concreto intertravados:

2.1. Retirada de todo o solo compressível ou inconsistente, com escavações até alcançar solo com suficiente capacidade de suporte, compatível com a finalidade de via a ser executada;

2.2. As camadas que compõem a parte estrutural da pavimentação deverão ser projetadas e executadas conforme dimensionamento proporcional ao resultado apresentado no Laudo Técnico por laboratório habilitado, atestando o ISC (ou CBR) Índice de Suporte Califórnia do solo que servirá como subleito da pavimentação – se o ISC (Índice de Suporte Califórnia) for inferior a 6% (seis por cento), a camada do reforço deverá ser de no mínimo 25cm (vinte e cincocentímetros); se o ISC ficar entre 6% (seis por cento) a 20% (vinte por cento), a espessura poderá variar entre 15cm (quinze centímetros) a 25cm (vinte e cincocentímetros); se CBR for maior que 20% (vinte por cento) não há necessidade de reforço do subleito;

2.3. Execução de camada de travamento composta por pó de brita ou areia grossa, com espessura mínima de 5cm (cinco centímetros);

2.4. Execução de pavimentação com paralelepípedos regulares ou blocos de concreto intertravados com espessura mínima de 8cm (oito centímetros), devidamente rejuntados e compactados;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

2.5. Execução de meio-fio em concreto ou em pedra arenítica ou basáltica, medindo respectivamente 0,60m a 1,00m x 0,30m x 0,10m, sendo que o espelho deve possuir altura de 15cm (quinze centímetros);

IX - proteção de taludes em aclave ou declive, junto ao alinhamento de lotes, com vegetação, para cortes acima de 1,00m de altura em relação ao passeio e inclinações superiores a 30º, o qual será fiscalizado pela SEMA;

X - rede de drenagem pluvial, sob o passeio, que atenda cada lado da via de circulação, em canos de concreto, bem como nas servidões pluviais, sendo as bocas-de-lobo de acordo com padrão municipal, apresentando a armadura da grade em sentido perpendicular ao meio-fio e as canalizações com dimensões aprovadas pela SEPLAN, nunca inferior à 40cm (quarenta centímetros);

a) quando a drenagem pluvial se localizar sob o leito da pista de rolamento, a tubulação deverá ser de concreto armado;

b) as redes de drenagem pluvial deverão ser estendidas até um ponto de lançamento existente e compatível, podendo o responsável técnico do empreendedor propor a instituição de servidões administrativas, as quais deverão ser repassadas pela SEPLAN à SEAD, a qual deverá outorgar a referida servidão administrativa, e delimitando a parte da obra que caberá ao loteador executar às suas expensas, de acordo com regulamentação a ser fixada através de Decreto:

I - o ponto de lançamento poderá ser um corpo hídrico natural, uma canalização pluvial ou uma vala, sendo que a existência do mesmo deverá ser determinada através de laudo técnico comprovando a suficiência do mesmo em receber as águas pluviais do empreendimento;

II - a comprovação supracitada deverá ser realizada junto a aprovação do projeto de drenagem pluvial, visando a obtenção de Licença de Instalação do empreendimento.

Art. 140 A infraestrutura a ser implantada junto ao passeio deve seguir o padrão estabelecido no Anexo 07.

Art. 141 As Áreas de Recreação Pública e Institucional deverão estar atendidas por redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica e rede coletora de esgoto sanitário.

Art. 142 O início das obras de implantação de loteamento e condomínio de lotes deverão ser previamente comunicados à SEPLAN via protocolo, sem taxa, por parte do empreendedor.

Seção V Do Loteamento



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 143 Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§1º Equipara-se ao loteamento, para todos os efeitos legais, o prolongamento de vias ou a abertura de vias projetadas, com vistas a possibilitar o desmembramento para a edificação.

§2º Não configura hipótese de modificação ou ampliação das vias existentes, para efeito de caracterizar a ocorrência de loteamento, o alargamento das mesmas, bem como o prolongamento de vias ou abertura e execução de vias projetadas, efetivada pelo Município, com vistas a dar continuidade ao seu sistema viário.

Art. 144 Em função do uso predominante, estabelecido pelos Zoneamentos do Plano Diretor de Lajeado, os loteamentos são classificados nas seguintes categorias:

§ 1º Loteamentos padrão I: são aqueles adotados em zoneamentos onde é permitida a atividade residencial, comercial e de serviços.

§ 2º Loteamentos de interesse social: são aqueles realizados com a interveniência do Poder Público, com objetivo de atender programas habitacionais específicos do governo Municipal, Estadual e Federal, em que os valores dos padrões urbanísticos são especialmente estabelecidos com o objetivo de estimular a construção de habitação de caráter social, para as classes de população de menor renda.

§ 3º Loteamentos padrão II - são aqueles adotados em zona Z3 e/ou contíguos a loteamentos padrão II existentes onde o padrão adotado é de lotes com área mínima igual a 200,00m² (duzentos metros quadrados), sendo permitida a atividade residencial, comercial e de serviços.

I - considera-se existente para este caso o empreendimento que tenha ao menos a Licença de Instalação emitida;

II - poderão ser realizados com a interveniência do Poder Público ou produzido pela iniciativa privada;

§ 4º Loteamentos industriais/empresariais: são os loteamentos situados em zoneamentos onde a atividade industrial é permitida, destinados também à implantação de atividades comerciais e de serviços.

I - os padrões urbanísticos estabelecidos para os loteamentos industriais aplicam-se também aos loteamentos enquadrados como berçários de micro-empresas, devendo atender os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 5.

Art. 145 Os loteamentos de interesse social também poderão ser realizados por iniciativa privada, na forma que vier a ser estabelecida em regulamentação à presente Lei, a qual conterà, pelo menos, as seguintes condições:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

I - simultaneidade da execução do loteamento e das edificações que devam aceder nos lotes dele resultantes, ou enquadrar-se em programa habitacional de governo que permita financiamento e construção de casa pelo mutuário de forma individual ou coletiva;

II - identificação dos prédios como habitações de caráter social, em conformidade com a legislação municipal.

Art. 146 Os loteamentos deverão atender as seguintes condições e exigências para sua implantação:

I - proceder doação de áreas públicas ao município, não viárias, de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo destinadas 7,5% (sete e meio por cento) para Área de Recreação Pública e 7,5% (sete e meio por cento) para Área Institucional;

a) Nos loteamentos padrão II, o excesso de áreas viárias não poderá ser abatido das áreas públicas não viárias;

b) As Áreas de Recreação Pública deverão receber algum tipo de tratamento urbanístico, estando em APP ou não, possibilitando aos moradores a utilização real deste espaço, mediante apresentação de projeto técnico.

II - área viária mínima definida na Seção III;

III - a largura mínima das vias de circulação será de 16,00m (dezesesseis metros), sendo 10,00m (dez metros) para pista de rolamento e 3,00m (três metros) para passeio, no mínimo, de cada lado, salvo maiores exigências do Sistema Viário Municipal;

IV - deverá ser adotada nomenclatura alfanumérica nos projetos urbanísticos para as novas vias de circulação dos loteamentos;

V - infraestrutura mínima definida na Seção IV do Capítulo V;

VI - apresentar prévio Estudo de Impacto de Vizinhança para loteamentos padrão I e padrão II com área total superior a 10,00 hectares e loteamentos de interesse social de qualquer porte.

Seção VI Do Desmembramento

Art. 147 Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 148 Aplicam-se ao desmembramento as disposições relativas ao loteamento, dispensada a pavimentação de ruas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

§1º Excetuam-se da exigência deste artigo os desmembramentos de imóveis dos quais resultarem 01 (uma) área remanescente e até 04 (quatro) lotes, dentro dos padrões urbanísticos estabelecidos pelos Zoneamentos onde situam-se, devendo ser atendidos os seguintes requisitos básicos:

I - Destinação de Área de Recreação Pública e Institucional na proporção de 15% da área total dos 04 (quatro) lotes, localizada junto a outra área pública lindeira existente ou com frente para via pública;

II - Existência de infraestrutura básica, composta por rede de abastecimento de água potável e de energia elétrica atendendo todas as áreas;

III - Averbação em matrícula do imóvel da área remanescente, seja qual for a sua superfície, indicando que novos desmembramentos/fracionamentos deverão atender os requisitos de áreas públicas e infraestrutura, conforme exigido pelos loteamentos;

IV - Caso um ou mais dos 04 (quatro) lotes gerados apresentarem testada e superfície que possibilitem futura divisão, deverá ser averbado na matrícula destes lotes que novos desmembramentos/fracionamentos deverão atender os requisitos de infraestrutura, conforme exigido pelos loteamentos.

§2º Nos desmembramentos de glebas que originarem outras glebas menores, as áreas resultantes com superfície igual ou inferior à 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverão atender os incisos I, II e III, deste artigo.

Art. 149 É vedado o parcelamento do solo, sob a forma de desmembramento de glebas ou lotes, os quais, descontada a área de destinação pública, remanescerem com testada e área superiores a 150 metros e 22.500 m², respectivamente, exceto para zona industrial, onde a testada máxima é de 500,00 metros e gleba máxima será de 50.000 m².

Seção VII Do Fracionamento

Art. 150 Considera-se fracionamento a subdivisão de uma área em lotes destinados à edificação, sendo dispensada a destinação de áreas públicas, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem no seu prolongamento;

II - a gleba ou lote a ser fracionado tenha área igual ou inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

III - os lotes resultantes de fracionamento deverão possuir frente para via pública e observar testada e áreas mínimas constantes dos padrões do Anexo 05;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

IV - existência de infraestrutura básica, composta por rede de abastecimento de água potável e de energia elétrica atendendo todas as áreas.

Art. 151 Considera-se também fracionamento o parcelamento de gleba ou lote de qualquer dimensão, resultante de remembramento, desde que o número de lotes decorrentes da divisão seja igual ou inferior ao dos lotes anteriormente reunidos, ainda que com organização ou configuração diversa da originária.

Parágrafo Único. Poderão resultar lotes com testada e/ou áreas mínimas inferiores aos padrões referidos no Anexo 05, desde que:

I - um ou mais dos lotes originários, objeto de remembramento, já esteja em desacordo com tais padrões;

II - o remembramento e posterior fracionamento implique na formação de lotes mais próximos aos padrões vigentes do que os lotes originários.

Art. 152 Considera-se também fracionamento o parcelamento da gleba ou lote do qual a parcela resultante com qualquer dimensão se destine a ser reunida a lote lindeiro, desde que o imóvel remanescente permaneça com as dimensões mínimas de área e testada dos padrões do Anexo 05.

Art. 153 Considera-se ainda fracionamento, divisão amigável ou judicial, de qualquer espécie, em áreas de qualquer porte.

§1º Não poderá resultar maior número de lotes do que de condôminos, observada, em qualquer hipótese, frente para a via pública e testada e áreas mínimas de acordo com o padrão urbanístico estabelecido para o Zoneamento onde está inserido.

§2º Excetua-se do citado no §1º do presente artigo os casos onde determinado condômino possua frações não contíguas que serão localizadas através de processo de extinção de condomínio, sendo necessária a comprovação da descontinuidade de sua área junto ao processo de fracionamento a ser aprovado pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, com anuência da totalidade dos condôminos.

§3º Poderá resultar em número maior de lotes do que condôminos, quando uma das áreas apresentar uma edificação comum aos proprietários.

§4º Poderão resultar áreas encravadas, desde que seja assegurado acesso através de servidão de passagem.

Seção VIII
Dos Condomínios

Subseção I
Das Disposições Gerais



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 154 Aos Condomínios aplicam-se as disposições do Código Civil, da Constituição da República, da Constituição Estadual, da Lei 4591/1964, do Decreto Lei 271/1967, da Lei 10116/1994, da Lei 6766/1979 e da Lei 13.465/2017.

Parágrafo Único. Para fins desta lei os Condomínios se classificam em Condomínio de Lotes e Condomínio de Edificações.

Art. 155 Aplica-se aos Condomínios as regras do parcelamento do solo desta Lei, respeitadas as condições estabelecidas no Anexo 05 e as previstas nesta Seção:

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;

II - ficam dispensados da doação de Área Pública as áreas inferiores a 4.000m² (quatro mil metros quadrados);

III - destinar área interna de uso comum não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área da gleba;

IV - quando as glebas ou lotes sobre os quais se pretenda a instituição de Condomínios não forem servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica tais serviços serão implantados e mantidos pelos condomínios, devendo sua implantação ser comprovada previamente mediante projetos técnicos elaborados pelo interessado e submetidos à aprovação da Municipalidade;

V - os acessos ao condomínio deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração ou área de acumulação de veículos;

VI - para fins de registro ou incorporação do empreendimento junto ao Registro de Imóveis os Condomínios estão dispensados da destinação de lotes em garantia ao Município;

VII - apresentação do cronograma de execução das obras;

VIII - apresentação de termo de compromisso para execução das obras externas ao condomínio, necessárias para sanar os impactos causados pelo mesmo, com cronograma de implantação.

Art. 156 Cabe ao Condomínio a manutenção e conservação das vias de circulação internas, passeios, rede de energia elétrica, iluminação das áreas comuns, recolhimento de lixo interna aos muros, disposição do lixo para recolhimento pela municipalidade, rede de água e redes de esgotos.

Subseção II
Do Condomínio de Lotes



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 157 Entende-se por Condomínio de Lotes a divisão de gleba ou lote em unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade uma propriedade autônoma destinada à edificação futura, às quais correspondem áreas privativas e comuns dos condôminos, formando a fração ideal da unidade, expressa sob a forma decimal ou ordinária, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado.

§1º Os Condomínios de Lotes deverão ser registrados com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condômino.

§2º Uma vez registrado o Condomínio de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis não será permitido o seu desmembramento.

Art. 158 Os Condomínios de Lotes deverão atender as seguintes condições e exigências para sua implantação:

I - área máxima da gleba 30.000m² (trinta mil metros quadrados) e/ou testada/profundidade máxima de 200,00 metros, sendo que acima deste padrão submete-se à deliberação do CMDU;

II - quando a divisa do condomínio a ser implantado confrontar com uma via pública ou projetada pelo Sistema Viário Municipal deverá ser prevista nessa divisa uma faixa de terra externa ao condomínio com lotes voltados para a referida via pública, dimensionados segundo os parâmetros do Anexo 05;

III - as vias de circulação interna são classificadas em coletoras e arteriais:

a) Coletoras: vias transversais que se ligam unicamente a lotes do condomínio, possuindo largura mínima de 9,00 m (nove metros), sendo 6,00 m (seis metros) para pista de rolamento e 1,50 m (um vírgula cinquenta metros) para passeio de cada lado da pista;

b) Arteriais: são as vias principais do condomínio, de onde se originam as vias coletoras, possuindo largura mínima de 11,00 m (onze metros), sendo 8,00 m (oito metros) para pista de rolamento e 1,50 m (um vírgula cinquenta metros) para passeio de cada lado da pista;

IV - infraestrutura mínima definida na Seção IV do Capítulo V, atendendo ainda:

a) a iluminação em toda extensão das vias deverá ser executada pelo empreendedor, podendo nas vias internas adotar padrão diferente ao estabelecido para vias públicas;

b) execução de pavimentação dos passeios defronte às áreas de uso comum destinadas a Áreas de Lazer;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

c) pavimentação das vias de circulação de veículos com colocação de meio-fio;

d) localização interna da infraestrutura básica poderá ser definida pelo empreendedor.

Art. 159 Condomínios de Lotes de qualquer porte deverão ser submetidos à prévio Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), não sendo obrigatório até a promulgação de lei específica.

Subseção III Do Condomínio de Edificações

Art. 160 Entende-se por Condomínio de Edificações o conjunto de unidades cuja disposição em relação ao alinhamento predial da via oficial exija a abertura de um corredor de acesso, podendo ser classificado em:

I - Condomínio Horizontal: o conjunto constituído de unidades térreas ou assobradadas, isoladas, geminadas ou em fitas;

II - Condomínio Vertical: o conjunto de unidades agrupadas verticalmente, composto por edifícios de dois ou mais pavimentos.

Parágrafo Único. Excluem-se os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas 2 (dois) prédios de habitação unifamiliar.

Art. 161 Os Condomínios de Edificações deverão atender os parâmetros do Anexo 04, além das seguintes condições:

a) As vias de circulação interna são classificadas em coletoras e arteriais:

I - Coletoras: vias transversais que se ligam unicamente aos blocos do condomínio, possuindo largura mínima de 9,00 m (nove metros), sendo 6,00 m (seis metros) para pista de rolamento e 1,50 m (um vírgula cinquenta metros) para passeio de cada lado da pista;

II - Arteriais: são as vias principais do condomínio, de onde se originam as vias coletoras, possuindo largura mínima de 11,00 m (onze metros), sendo 8,00 m (oito metros) para pista de rolamento e 1,50 m (um vírgula cinquenta metros) para passeio de cada lado da pista;

b) condomínios com população superior à 65 pessoas deverão apresentar estudo para tratamento da disposição final do esgoto sanitário que comprove a capacidade de tratamento dos resíduos provenientes da edificação.

Seção IX Do Parcelamento do Solo na Zona de Controle Especial



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 162 A Zona de Controle Especial (ZCE) busca garantir a integração equilibrada entre a ocupação humana e meio ambiente, tendo como principais objetivos:

- I - redução dos riscos geológicos e hidrológicos;
- II - promoção da segurança e proteção permanente da população e patrimônio, frente à ocorrência de diferentes tipos de desastres;
- III - priorizar alternativas mais eficazes e de menor impacto socioambiental;
- IV - coibir o surgimento de ocupações urbanas nas áreas suscetíveis à desastres;
- V - promover a aproximação/integração da população com a paisagem natural e o Rio Taquari, buscando uma ocupação sustentável;
- VI - ocupação de baixa densidade.

Art. 163 Aplica-se à ZCE as regras do parcelamento do solo (loteamentos, desmembramentos, fracionamentos e condomínios), respeitadas as condições especiais previstas nesta Seção.

Art. 164 Imóveis situados em ZCE poderão ser objeto de parcelamento do solo desde que respeitada a Carta Hidrológica elaborada pelo Poder Público Municipal, a qual estabelecerá as cotas de inundação e área de risco a serem respeitadas.

Parágrafo Único. Até a conclusão da elaboração da Carta Hidrológica, o empreendedor deverá apresentar o Estudo Hidrológico da área objeto de parcelamento, adotando cota mínima 29,00 (vinte e nove) R.N. Oficial para lotes e área institucionais.

Art. 165 Loteamentos e Condomínios de Lotes deverão apresentar acesso seguro por via pública, desde a área urbanizada mais próxima até o empreendimento.

Art. 166 Para fins de parcelamento na ZCE, fica definido que:

§1º As ruas Pedro Ruschel Sobrinho e Lindolfo Labres deverão ter largura mínima de 18m (dezoito metros), devendo a pista de rolamento ter 10m (dez metros), calçadas de passeio 3m (três metros) e ciclovia 2m (dois metros), sendo a ciclovia voltada para a lateral da rua que fica voltada para a face do Rio Taquari, devendo ser previsto projeto de arborização ao longo de toda sua extensão.

§2º A pavimentação da pista de rolamento, calçadas, ciclovias e estacionamentos em qualquer empreendimento executado em ZCE deverá ser semipermeável, preferencialmente paralelepípedos ou blocos intertravados.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Seção X

Documentação e Procedimentos para Parcelamento

Art. 167 O Município de Lajeado é autorizado a aprovar, para fins de registro, loteamentos, desmembramentos e condomínio de lotes, mediante apresentação dos seguintes documentos:

I - projeto urbanístico e complementares (drenagem pluvial, esgoto sanitário, pavimentação de vias e hidráulico, quando for o caso), aprovados atendendo a infraestrutura exigida por esta Lei e declarações conclusivas emitidas pelos órgãos competentes comprovando a implantação de rede de abastecimento de água, hidrantes, rede de energia elétrica e iluminação;

II - licença de instalação ambiental;

III - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

IV - certidão negativa de tributos municipais;

V – competente instrumento de garantia, quando inconcluso (exceto para condomínio de lotes);

VI - cronograma de execução de obras, com duração máxima de 4 (quatro) anos.

§1º Os projetos de loteamentos, desmembramentos e condomínios de lotes deverão ser protocolados junto à Prefeitura, com a documentação solicitada pelos Roteiros de Parcelamento do Solo estabelecidos pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo e Secretaria do Meio Ambiente.

Art. 168 Caso o loteador optar em registrar o projeto de parcelamento junto ao Registro de Imóveis antes do início das obras, conforme previsto na Lei Federal nº 6766/79, o mesmo deverá oferecer em garantia ao município, sob forma de hipoteca, 15% (quinze por cento) do total dos lotes apresentados no projeto urbanístico, exceto para condomínio de lotes.

Art. 169 Caso o loteador optar por garantir parcialmente a execução das obras do parcelamento, o percentual dos lotes a serem oferecidos em garantia será proporcional ao valor faltante para conclusão da obra.

§1º O município fará vistoria para confirmar a real execução das obras indicadas como realizadas, ocasião que emitirá o Termo de Vistoria e Ato de Aprovação Parcial e a correspondente liberação de garantias, proporcional às obras executadas.

§2º A expedição da certidão de aprovação fica condicionada ao registro das áreas públicas destinadas ao Município.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 170 Após a conclusão total das obras de infraestrutura, a Prefeitura Municipal procederá a vistoria e estando as obras em acordo com os projetos aprovados, efetuará o recebimento do empreendimento mediante Ato de Aprovação Final e Termo de Vistoria, acompanhado de Licença de Operação, quando for o caso, observando o seguinte procedimento:

§1º O termo de vistoria será acompanhado de laudos técnicos fornecidos pelos profissionais responsáveis pelo empreendimento relativos às obras de rede coletora e estações de tratamento de esgoto sanitário (quando for o caso), drenagem pluvial, pavimentação das vias de circulação com meio-fio e iluminação pública, as quais estando em condições técnicas adequadas serão consideradas aprovadas para o ato de aprovação final do empreendimento conforme pareceres emitidos pelos técnicos da SEPLAN.

§2º Relativo à demarcação de quadras e lotes, a Prefeitura não se responsabilizará por diferenças que se verifiquem em medidas lineares, angulares e superficiais indicados em projeto aprovado.

Art. 171 Na decorrência de algum problema técnico devido à má execução do parcelamento o loteador será notificado a providenciar a execução da solução do problema ou indenizar o Município no valor a ser suportado para sua execução, baseado na tabela atualizada de valores e insumos do SINAPI ou PLEO/FRANARIM.

§1º O não cumprimento do disposto no *caput* deste artigo acarretará enquadramento em dívida ativa perante o Município.

§2º Os eventuais reparos sob responsabilidade do loteador incluem a reforma de calçadas de passeio que já tenham sido executadas pelos proprietários dos lotes.

§3º É responsabilidade do empreendedor fornecer garantia de 05 (cinco) anos pela pavimentação executada no empreendimento.

Capítulo VI Do Sistema Viário Municipal

Art. 172 O Sistema Viário Municipal é constituído por:

I - Rodovias (interestaduais e intermunicipais): destinadas a ligação interestadual e intermunicipal, assim consideradas a BR/386, RSC/453 e ERS/130;

II - Vias Perimetrais: conjunto de vias existentes e projetadas, destinadas a estabelecer os anéis viários da zona urbana;

III - Vias Radiais: conjunto de vias existentes e projetadas, destinadas a estabelecer interligação do Centro Histórico com os bairros, localidades e municípios vizinhos;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

IV - vias de Ligação: conjunto de vias existentes e projetadas, destinadas a ligação de um ou mais bairros entre si, principalmente a partir das vias Perimetrais e Radiais;

V - vias Locais: conjunto de vias destinadas ao tráfego interno dos bairros;

VI - ciclovias: pista própria destinada à circulação de ciclos separada fisicamente do tráfego comum;

VII - ciclofaixa: parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica.

Parágrafo Único. Os gabaritos do Sistema Viário serão detalhados pela Secretaria do Planejamento e Urbanismo, conforme Anexo 09, os quais poderão ser ajustados às condições topográficas, aos equipamentos de infraestrutura urbana, à arborização urbana, dentre outros requisitos de ordem técnica de urbanização, engenharia e arquitetura, cujas dimensões, em termos genéricos, poderão ser compatibilizados ao projeto geométrico.

Art. 173 Em relação ao parcelamento do solo e novas edificações atingidas por vias do Sistema Viário Municipal:

§1º O parcelamento do solo urbano deverá adaptar-se às exigências deste Capítulo no que couber, conforme as normas estabelecidas pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo e o Mapa do Sistema Viário de Lajeado (Anexo 02).

§2º As novas edificações que surgirem ao longo das vias que compõem o Sistema Viário Municipal deverão obedecer aos recuos de alargamento estabelecidos, cabendo ao Poder Executivo efetuar as devidas compensações, permuta de índices de aproveitamento e taxas de ocupação, ou até desapropriações, caso sejam consideradas indispensáveis.

Art. 174 É parte integrante desta lei o Mapa do Sistema Viário Municipal, o qual é constituído pela projeção das vias, nomenclaturas, denominações, segmentos, legendas, situação, quadro das dimensões de largura em metros, quadro de rodovias e referências para alargamento viário.

Art. 175 Para fins de alargamento viário, adota-se como referência o eixo existente das vias abertas, sendo 50% para cada lado.

Parágrafo Único. Quando existirem obstáculos físicos de ordens naturais, ambientais, topográficas ou edificações, adota-se o Alinhamento de Referência (A.R.) como origem do alargamento viário, conforme definido no Anexo 02.

TÍTULO III

Dos Equipamentos e Serviços de Interesse Municipal

CAPÍTULO I

Do Regime dos Equipamentos Urbanos



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 176 São equipamentos urbanos, públicos ou privados:

I - os equipamentos de administração e de serviço público:

- a) os de segurança pública;
- b) os de infraestrutura urbana;
- c) os cemitérios;
- d) os administrativos de uso comum e uso especial;

II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público:

- a) os de saúde pública e ambiental;
- b) os equipamentos de abastecimento da população;
- c) os depósitos e postos de revenda de gás liquefeito de petróleo;

III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária, guarda e abastecimento de veículos:

- a) os postos de abastecimento;
- b) as garagens.

Art. 177 Cada equipamento urbano corresponde uma área ou um raio de influência determinado de acordo com o atendimento da população a qual se dirige.

Art. 178 O Município promoverá junto aos órgãos de segurança pública a elaboração de planos conjuntos, nos quais fiquem estabelecidas as reservas de áreas para os equipamentos de segurança pública, sempre que possível, utilizando-os como indutores da descentralização urbana.

Art. 179 Consideram-se serviços de infraestrutura urbana os de:

- I - abastecimento de água;
- II - coleta e disposição do esgotamento sanitário;
- III - coleta e circulação das águas pluviais;
- IV - coleta e disposição dos resíduos sólidos e limpeza urbana;
- V - abertura, pavimentação e conservação de vias;
- VI - suprimento de energia elétrica, de iluminação pública, telefones



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

móveis e fixos e correios;

Art. 180 O Poder Executivo poderá, com autorização do Poder Legislativo, proibir a extensão dos serviços públicos de infraestrutura para nucleações irregulares e clandestinas em função de:

I - falta de condições técnicas adequadas;

II - peculiaridades do sítio de implantação das edificações ou dos aglomerados urbanos.

Art. 181 Os prédios e instalações destinados a serviços de saúde deverão observar as normas e padrões fixados pelo Ministério da Saúde e normas de acessibilidade.

Art. 182 O Município zelará pela saúde ambiental, como medida fundamental de proteção da saúde individual e coletiva, nomeadamente mediante:

I - obras de infraestrutura que visem à melhoria das condições ambientais;

II - criação de áreas verdes;

III - definição das medidas necessárias a prevenir ou corrigir os inconvenientes e prejuízos da poluição e da contaminação do meio ambiente, respeitados os critérios, normas e padrões fixados pelo Poder Público;

IV - proteção dos recursos hídricos;

V - elaboração de plano referente à limpeza urbana, no qual fiquem estabelecidas normas e locais para a implantação de usinas de compostagem e de reaproveitamento de plásticos, fora de núcleos urbanos, localização de aterros sanitários e destinação final dos resíduos hospitalares e congêneres;

VI - elaboração de plano referente à gestão dos resíduos sólidos da construção civil.

Seção II Dos Cemitérios

Art. 183 A implantação de cemitérios novos ou a ampliação dos já existentes depende de aprovação municipal ou órgão estadual competente.

Art. 184 Para efeito desta lei serão adotadas as seguintes definições:

I - cemitério: área destinada a sepultamento;

II - cemitério horizontal: é aquele localizado em área descoberta compreendendo os tradicionais e o do tipo parque ou jardim;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

III - cemitério vertical: é um edifício de um ou mais pavimentos dotados de compartimentos destinados a sepultamentos.

Art. 185 Os cemitérios horizontais deverão manter um recuo mínimo de 5,0m (cinco metros) em relação ao perímetro do cemitério, recuo que poderá ser ampliado, caso necessário, em função da caracterização hidrogeológica da área, a ser definida no licenciamento ambiental.

Parágrafo Único. O recuo de que trata o caput deste artigo poderá ser usado como estacionamento ou arruamento e deverá ser arborizado.

Seção III Dos Depósitos e Postos de Revenda de Gás Liquefeito do Petróleo

Art. 186 Depósitos e postos de revenda de gás liquefeito do petróleo são as instalações destinadas ao armazenamento de recipientes transportáveis do referido gás.

Art. 187 As condições relativas à localização, afastamentos de segurança das áreas de armazenamento e capacidade de armazenamento dependem de autorização da Agência Nacional do Petróleo - ANP ou outro órgão que vier a substituí-lo e classificação das atividades conforme o Zoneamento, do Anexo 04.

Parágrafo Único. A instalação de depósitos e postos de revenda de gás liquefeito do petróleo, classe 1, conforme classificação da Agência Nacional do Petróleo, serão permitidos em caráter de exceção nas áreas de população rarefeita mediante parecer aprovado pelo SIMPLA.

Art. 188 Os depósitos e postos de revenda de gás liquefeito do petróleo, embora vinculados a outra atividade comercial, dependerão de alvará de funcionamento próprio, do qual constará a capacidade máxima de armazenamento autorizada.

Art. 189 Depósitos e postos de revenda de gás liquefeito do petróleo deverão apresentar EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) a ser apreciado pela SEPLAN.

Seção IV Dos Postos de Abastecimento

Art. 190 Postos de abastecimento são os equipamentos destinados à venda de combustíveis para veículos, incluídos os demais produtos e serviços afins, tais como óleos lubrificantes, lubrificação e lavagem.

Parágrafo Único. É permitido em postos de abastecimento a instalação de loja de conveniência, bar, café, lancheria, padaria, farmácia e posto de revenda de gás liquefeito do petróleo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 191 Os postos de abastecimento terão, entre si, a distância estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pela Agência Nacional do Petróleo.

Seção V
Das Garagens

Art. 192 Garagens e estacionamentos são as edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, com função complementar à atividade principal da edificação.

Parágrafo Único. Garagens e estacionamentos comerciais são construções destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos.

Art. 193 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.

Art. 194 Nos prédios mistos os acessos de pedestres para as economias residenciais deverão ser independentes dos acessos às economias comerciais e de serviços.

Art. 195 O acesso de pedestres às edificações não poderá coincidir com as faixas de circulação de veículos e vagas de estacionamento.

Art. 196 A disposição das vagas no interior das garagens deverá permitir movimentação e estacionamento independente para cada veículo.

Art. 197 O número de vagas para estacionamento deverá guardar a proporção conforme Anexo 06 desta lei.

§1º Quando no mesmo lote existirem usos e atividades diferentes, o número de vagas exigidas será igual à soma das vagas necessárias para cada uso e atividade.

§2º Sempre que o cálculo das vagas resultar em número com casas decimais, este será arredondado para o número inteiro mais próximo.

§3º Dentre as vagas exigidas, deverão ser reservadas vagas para portadores de deficiência e idosos, nos padrões estabelecidos pela NBR 9050.

Art. 198 As garagens e estacionamentos deverão atender:

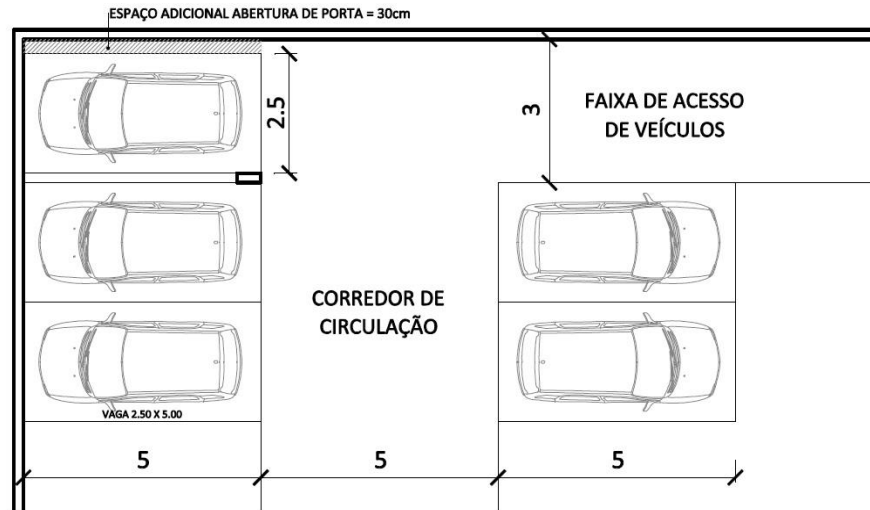
I - dimensões mínimas para veículos: 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 4,60m (quatro metros e sessenta centímetros), respeitando 30 cm (trinta centímetros) de espaço adicional na lateral localizada junto às paredes;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

II - dimensões mínimas para motocicletas: 1,00m x 2,00m;

III - largura da faixa de acesso de veículos, até 50 vagas: 3,00m, acima de 50 vagas: 6,00m;

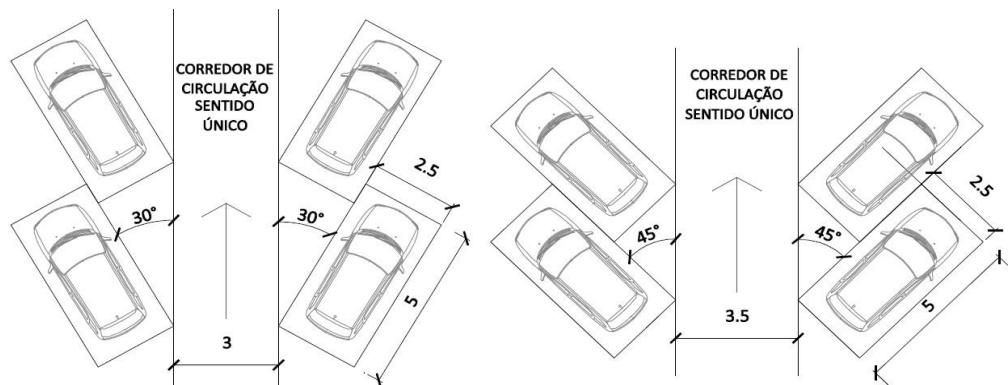


IV - quando a faixa de acesso de veículos tiver uma conversão de 90° uma das faixas deverá apresentar largura de no mínimo 5m (cinco metros).

V - largura do corredor de circulação com estacionamento em 90° = 5,00m;

VI - largura do corredor de circulação com estacionamento em 45° = 3,50m;

VII - largura do corredor de circulação com estacionamento em 30° = 3,00m.



Art. 199 As rampas deverão atender:

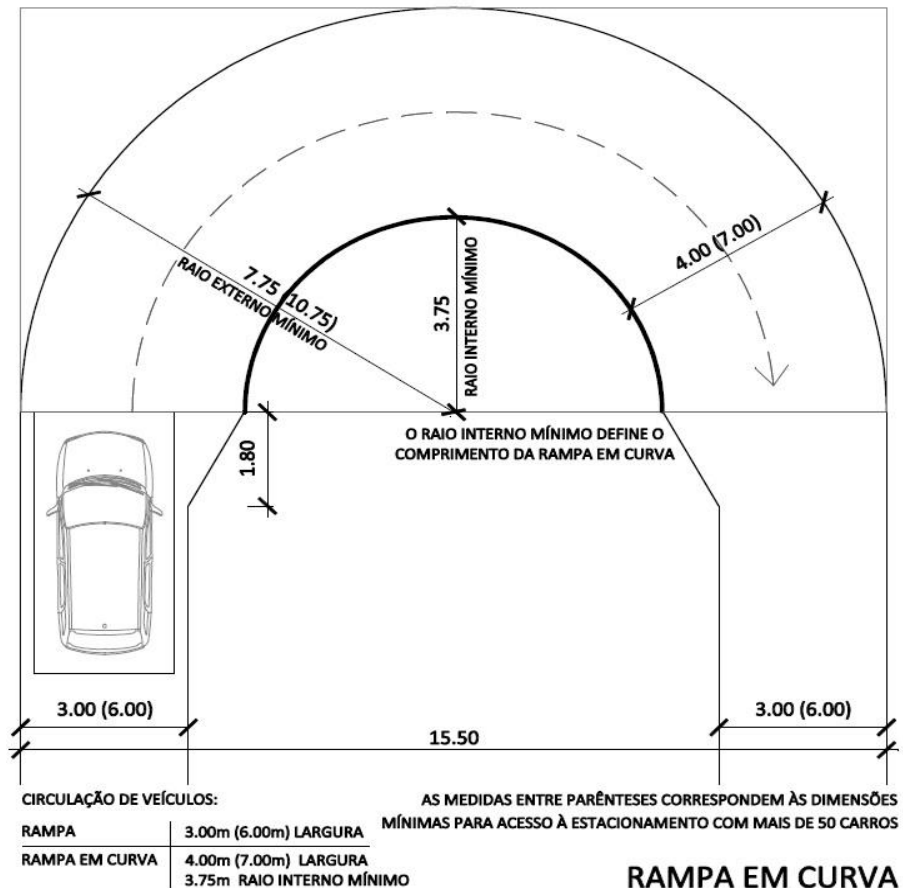
I - inclinação máxima de 20%;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

II - largura mínima de 3,00m até 50 vagas e 6,00m acima de 50 vagas;

III - largura mínima em curva = 4,00m até 50 vagas, 7,00m acima de 50 vagas, com raio interno mínimo de 3,75m.



Art. 200 A critério do SIMPLA, em parecer fundamentado, poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para viabilizar a reciclagem do uso de prédios existentes.

Art. 201 Para as atividades que possuem movimentação de grandes cargas/volumes deverá ser previsto no interior do lote local destinado à movimentação de carga, descarga e manobra de veículos.

PARTE III

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 202 O processo administrativo referente a obras em geral e parcelamento do solo serão regulamentados pelo Executivo Municipal.

Art. 203 As diretrizes das consultas prévias, viabilidades urbanísticas ou certidões relativas ao parcelamento do solo, regime urbanístico e Sistema Viário Municipal, expedidas anteriormente à data da publicação desta lei e que não resultaram em projeto protocolado até entrar em vigor o PDL, perderão



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

automaticamente sua validade.

Art. 204 Serão examinados, de acordo com o regime urbanístico vigente à época de seu requerimento, os processos administrativos de:

I - licenciamento de construção, desde que no prazo de 12 (doze) meses seja emitido o Alvará de Construção;

II - parcelamento de solo, desde que a última movimentação no expediente protocolado por parte do requerente seja inferior a 6 (seis) meses.

Parágrafo Único. Os prazos referidos neste artigo serão contados a partir da data de publicação desta Lei.

Art. 205 O Alvará de Construção já expedido pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo somente será renovado caso a obra já tenha sido iniciada.

Parágrafo Único. Para fins de definição a obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas de acordo com o projeto de construção aprovado.

Art. 206 Os processos administrativos que estejam pendentes de aprovação na Secretaria de Planejamento e Urbanismo e que não receberam nenhuma movimentação por parte do requerente por seis meses serão arquivados.

Parágrafo Único. Caso o processo administrativo seja arquivado o requerente deverá encaminhar novo protocolo e adequar o seu processo à legislação atual.

Art. 207 Para resguardar a unidade e coerência das regras da presente lei, toda e qualquer proposta de alteração do Plano Diretor de Lajeado e demais leis relacionadas, assim como novos projetos que afetem a área do Município, deverão ser encaminhados para análise e parecer do SIMPLA, através da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, que fará a convocação do CMDU para as necessárias reuniões deliberativas, o qual procederá às ações cabíveis para o andamento legal da proposição conforme Arts. 40 e 43 do Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/2001).

§1º As propostas e projetos que afetem a presente Lei serão encaminhados ao SIMPLA mediante requerimento protocolado junto à SEPLAN;

§2º Para ser considerada válida, a audiência pública prevista conforme o Estatuto das Cidades (Lei nº10.257/2001) deverá ter a participação de representantes do SIMPLA e a comprovação de convite de participação do Ministério Público;

§3º Os editais de convocação das audiências públicas deverão conter o mapa de localização da área a ser alterada.

Art. 208 Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- I - Anexo 01 - Mapa de Zoneamento de Uso do Solo Urbano
- II - Anexo 02 - Mapa Sistema Viário de Lajeado
- III - Anexo 03 - Mapa Hidrográfico e Topográfico
- IV - Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades
- V - Anexo 05 - Parcelamento do Solo
- VI - Anexo 06 - Padrões para Guarda de Veículos
- VII - Anexo 07 - Padrões da Infraestrutura no Passeio
- VIII - Anexo 08 - Mapas Complementares
 - 08.1 – Mapa das Unidades Territoriais de Planejamento (UTP)
 - 08.2 – Mapa dos Parques Municipais
 - 08.3 – Mapa das Transposições Urbanas
- IX- Anexo 09 - Padrões de Ruas do Sistema Viário

Art. 209 O Executivo Municipal regulamentará esta Lei no que couber, mediante decreto.

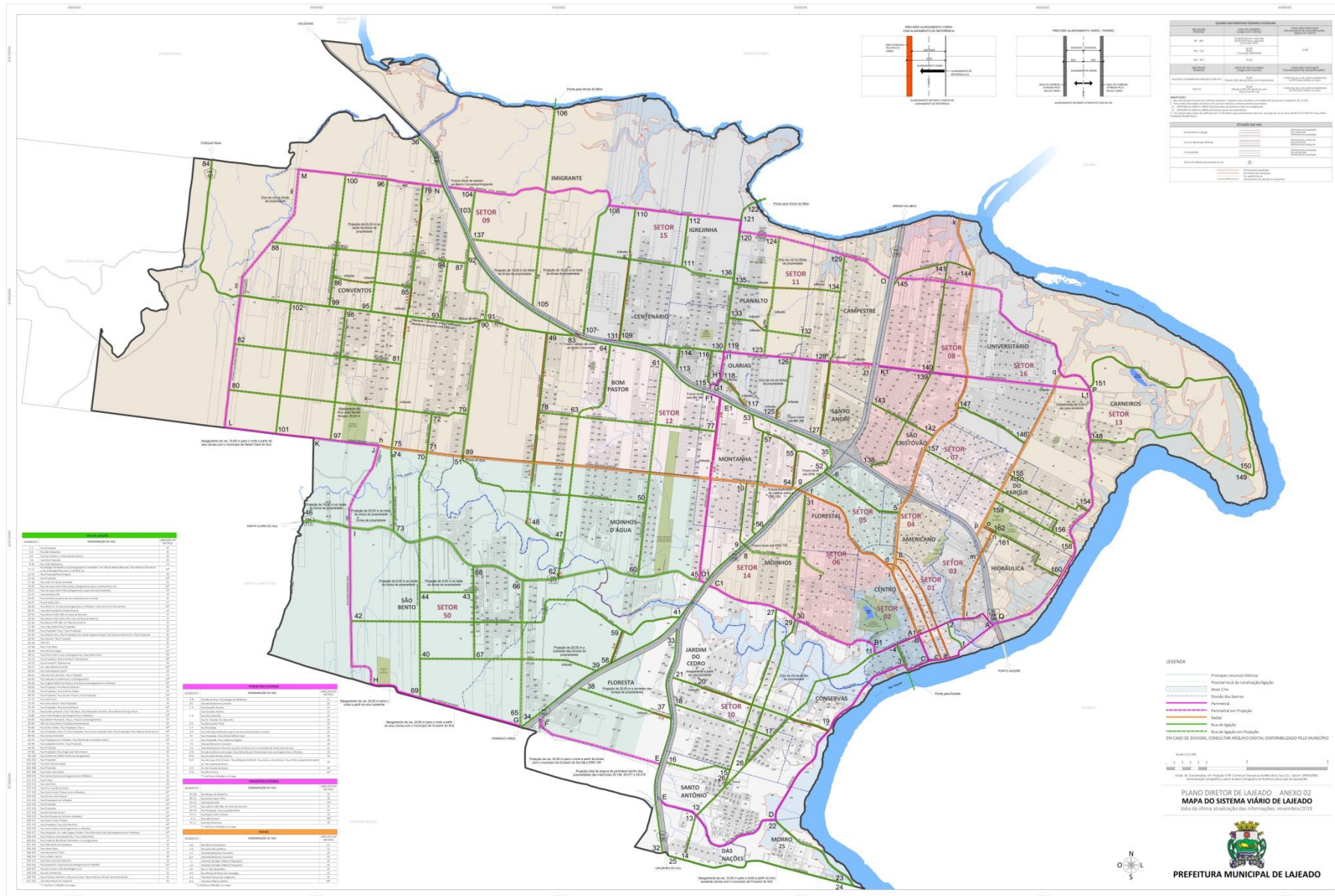
Art. 210 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 7.650/2006, Lei nº 3.139/1979, a Lei nº 8.760/2011 e suas respectivas alterações posteriores.

Art. 211 Esta Lei entra em vigor após decorridos 60 (sessenta) dias de sua publicação.

MARCELO CAUMO
PREFEITO

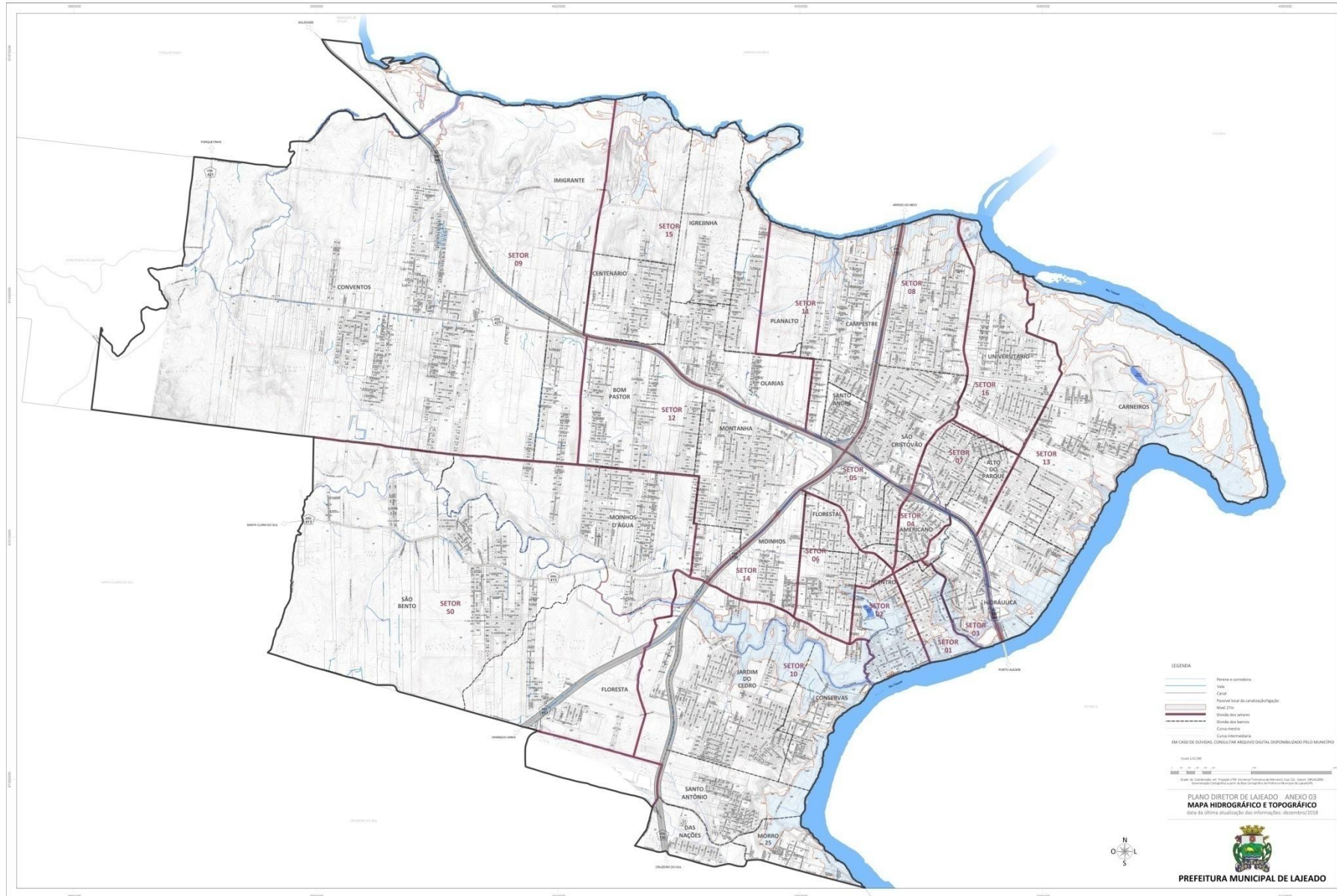


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

TABELA DE ÍNDICES								
ZONAS	USOS	PORTE (m ²)	IA	TO	TP	ALTURA (m)	RECUO DE JARDIM (m)	AFASTAMENTOS EM FUNÇÃO DA ALTURA
Z1	H1/H2/H3						4,00	Frete: Residencial = 4,00m; Comércio e Misto = 2,00m na torre
	BR/CA/CC/CD/CR/CV/C E/EC/GC/S1/S2/S3/S4/ SA1/SA2/SA3/SC/T/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/PC	----	4,5*	80%	10%	LIVRE	ISENTO	Lateral: Base de 13,20m de altura - isenta; Até 40,00m de altura - 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00m; Acima de 40,00m de altura - 12% de recuo do total da H Fundos: 3,00m; acima de 40,00m de altura: 4,00m Obs.: Recuos exigidos acima da base
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50					
Z2	H1/H2/H3/BR/CA/CC/CD/CR/CV/ E/EC/GC/S1/S2/S3/S4/C SA1/SA2/SA3/SC/T DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/PC	----	3,00*	75%	12,5%	LIVRE	4,00	Lateral: Base de 13,20m de altura - isenta; Até 40,00m de altura - 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00m; Acima de 40,00m de altura - 12% de recuo do total da H Fundos: 3,00m; acima de 40,00m de altura: 4,00m Obs.: Recuos exigidos acima da base
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50					
Z3	H1/H2/H3							
	BR/CC/CR/E/EC/OP/S1/S2/SC/T/SA1/SA2/SA3/C DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/PC	----	2,50	75%	12,5%	LIVRE	4,00	Lateral: Base de 6,60m de altura - isenta; Até 40,00m de altura - 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00m; Acima de 40,00m de altura - 15% de recuo do total da H Fundos: 3,00m; acima de 40,00m de altura: 4,00m Obs.: Recuos exigidos acima da base
	CA/CD/I1/I2/S3/S4/Tr CV/GC	300,00 1.500,00						
Z4	H1/H2/H3							
	CC/CR/E/EC/OP/SA1/SA2/S1/S2/SC	----	2,00	70%	15%	Máx= 9,00	4,00	Recuo lateral de 2,00m, a partir de 6,60m de altura Permitido mais 2,00m para acomodação telhado
	BR/CV/I1/I2/S4	300,00						
Z5	H1, com 30% da área permitida para comércio cotidiano, serviços e indústria de baixo impacto (isenção do CONAMA), CC, S1, S2, SA1, SA2,	----	1,50	65%	20%	Máx= 9,00	4,00	Recuo lateral de 2,00m, a partir de 5,00m de altura Permitido mais 2,00m para acomodação telhado
ZI	A/BR/CA/CD/CR/CV/EC/GC/H3 I1/I2/I3/S2/S3/S4/T/Tr DG Classe I/II/III/IV até 24960 Kg (Portaria 27 DNC)/PC		2,00	75%	15%	LIVRE	6,00	Lateral: Base de 6,60m de altura - isenta; Até 40,00m de altura - 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00m; Fundos: 3,00m; acima de 40,00m de altura: 4,00m
ZCE	Ae/E/EC/H1/OP/SA1 / SA2 CC/CR/S1	300,00	1,50	50%	40%	Máx= 9,00	4,00	Recuo lateral de 2,00m, a partir de 5,00m de altura Permitido mais 2,00m para acomodação telhado

* Para prédios de uso misto e comerciais é permitido o acréscimo de até 0,50 no índice de aproveitamento por compra de índice de aproveitamento (de acordo com lei específica); OU

* Para prédio de uso misto é permitido o acréscimo de até 2 vezes a área comercial do terreno, desde que essa área limite-se a até 0,50 do índice de aproveitamento

Observações:

- 1 - Na Z2, ao longo das Avenidas Alberto Pasqualini, Pirai e Benjamin Constant o Índice de Aproveitamento e os recuos e afastamentos são iguais à Z1.
- 2 - Ao longo da rua Bento Gonçalves, o recuo frontal de prédios mistos e comerciais será de 2,00m (podendo ser negociado pela doação da área de recuo viário).
- 3 - Na Z1, nas quadras ao longo das avenidas Benjamin Constant e Alberto Pasqualini e das ruas Júlio de Castilhos e Bento Gonçalves, será permitido o uso de 100% de subsolo em prédios mistos e comerciais, mediante projeto específico de compensação da permeabilidade, conforme parâmetros previamente definidos e aprovados pela SEMA.
- 4 - Na Z2, ao longo das avenidas Alberto Pasqualini e Pirai será permitido o uso de 100% de subsolo em prédios comerciais e mistos, mediante projeto específico de compensação da permeabilidade, conforme parâmetros previamente definidos e aprovados pela SEMA.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

A	Aterro Sanitário/Resíduos	CR	Clubes/Atividades Recreativas
Ae	Atividades Especiais	DG	Depósitos Gás
BR	Bares, Restaurantes	E	Estabelecimentos de Ensino
C	Cemitério/ Crematório	EC	Equipamentos Culturais
CC	Comércio Cotidiano	GC	Garagens Coletivas
CV	Comércio Varejista	H1	Habitação Unifamiliar
CA	Comércio Atacadista	H2	Habitação Multifamiliar
CD	Casas de Diversão	H3	Habitação Transitória

I1	Indústria Baixo Impacto Ambiental	S1	Serviços 1
I2	Indústria Médio Impacto Ambiental	S2	Serviços 2
I3	Indústria Alto Impacto Ambiental	S3	Serviços 3
OP	Órgãos Públicos/Comunitários	S4	Serviços 4
PC	Postos de Combustível	SC	Serviços de Comunicação
SA1	Serviços de Saúde 1	T	Templos
SA2	Serviços de Saúde 2	Tr	Transportadoras
SA3	Serviços de Saúde 3		

Habitação:

- H1 – habitação unifamiliar
- H2 – habitação multifamiliar
- H3 – transitória, hotéis, motéis e apart-hotéis

Comércio:

CC - comércio cotidiano – comércio de venda de artigos destinados a satisfazer as necessidades básicas da população, estabelecimentos de venda de produtos alimentícios, farmácias, tabacarias e outros

CV - comércio varejista – comércio de venda direta ao consumidor de bens e gêneros de uso ocasional e excepcional, venda de tecidos, calçados, confecções, eletrodomésticos e outros

CA - comércio atacadista – comércio destinado ao abastecimento do comércio varejista, centros comerciais, centros de comércio atacadistas, centros de distribuição, depósitos e shopping centers

Serviços:

S1 – serviços pessoais/profissionais não incômodos tais como: salão de beleza, costureira, pet, academia, lavanderia, escritórios, estética clínica

S2 – reparação de artigos de pequeno porte, eletroeletrônicos e similares

S3 – serviços de manutenção pesada, serviços de reparação de veículos, máquinas e motores, marcenaria, serralheria, atividades com pinturas, lavagem de veículos

S4 – serviços para animais: hospital, clínicas com internação, alojamentos

Serviços de Saúde:

- SA1 – laboratórios, clínicas, ambulatórios, consultórios
- SA2 – casas de passagem, orfanato, asilo, centros de convivência
- SA3 – hospitais, clínicas com internação

Indústria:

- I1 – baixo impacto ambiental
- I2 – médio impacto ambiental
- I3 – alto impacto ambiental

Atividades Especiais:

Ae – extração de minerais metálicos ou não e similares; artesanatos e indústrias vinculados à extração de matéria-prima local; agro-indústrias, depósitos, silos, armazéns e demais construções vinculadas com à atividade rural.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo 05 – Parcelamento do Solo

LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO				Z1, Z2, Z4, Z5	Z3	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO I	MEIO DE QUADRA	348,00 m ²	348,00 m ²	1.000,00 m ²	500,00 m ²
			ESQUINA	435,00 m ²	435,00 m ²		
		ÁREA PADRÃO II			200,00 m ²	-	-
		TESTADA PADRÃO I	MEIO DE QUADRA	12,00 m		20,00 m	15,00 m
			ESQUINA	15,00 m			
		TESTADA PADRÃO II			10,00 m	-	-
QUARTEIRÃO (máximo)				150,00 m	150,00 m	500,00 m	300,00 m
ÁREA PÚBLICA (mínimo)	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS	RESIDENCIAL		INSTITUCIONAL 7,5 % + RECREAÇÃO PÚBLICA 7,5 %			
		INDUSTRIAL / EMPRESARIAL					
		SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO		20%			

O parcelamento do solo em forma total ou parcial em lotes Padrão II somente é permitido no zoneamento Z3 ou em área adjacente a um parcelamento existente com lotes do mesmo padrão.

CONDOMÍNIO DE LOTES				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO	MEIO DE QUADRA	300,00 m ²	-	500,00 m ²
			ESQUINA	375,00 m ²		
		TESTADA PADRÃO	MEIO DE QUADRA	12,00 m	-	15,00 m
			ESQUINA	15,00 m		
	ÁREAS DE USO COMUM	VIAS DE CIRCULAÇÃO		25%	-	25%
		ÁREA DE LAZER			-	
ÁREA RECREAÇÃO PÚBLICA E INSTITUCIONAL				10%	-	10%

No zoneamento ZI não é permitido o parcelamento do solo sob forma de condomínio de lotes.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo 06 – Padrões para Guarda de Veículos

ATIVIDADES	N° MÍNIMO DE VAGAS PARA AUTOMÓVEIS
Residência unifamiliar	1 vaga por unidade habitacional
Residência multifamiliar	1 vaga por unidade habitacional
Residência multifamiliar jk (kitchenette)	1 vaga para cada duas unidades habitacionais, área máxima da unidade = 30m ²
Comércio, serviço e indústria	1 vaga para cada 100m ² de área computável
Depósito	1 vaga para cada 100m ² de área computável
Centro comercial, galeria	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Casa noturna, serviços de alimentação	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Clube, equipamentos comunitários, esportivo e lazer	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Pré escola, maternal, creche	1 vaga para cada 100m ² de área computável
Escola de 1° e 2° graus, ensino técnico e profissionalizante	1 vaga para cada 75m ² de área computável
Escola de 3° grau, cursos preparatórios para 3° grau e supletivos	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Hospital, postos de urgência e emergência	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Hotel, apart-hotel e similares	1 vaga para cada 3 unidades de alojamento
Igreja, templo, locais de culto	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Motel	1 vaga para cada unidade de alojamento
Auditório, cinema, teatro, centro de eventos, shopping center	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Supermercado, comércio atacadista	1 vaga para cada 50m ² de área computável
Cemitério, casa mortuária	a ser definido pelo SIMPLA, considerando as características locais
Transportadora	a ser definido pelo SIMPLA, considerando as características locais

OBSERVAÇÕES:

Atividades não listadas neste anexo, deverão prever 1 vaga para cada 100m² de área computável, assegurando o mínimo de 1 vaga;
Todas edificações com área inferior aos limites previsto na tabela deverão assegurar o mínimo de 1 vaga

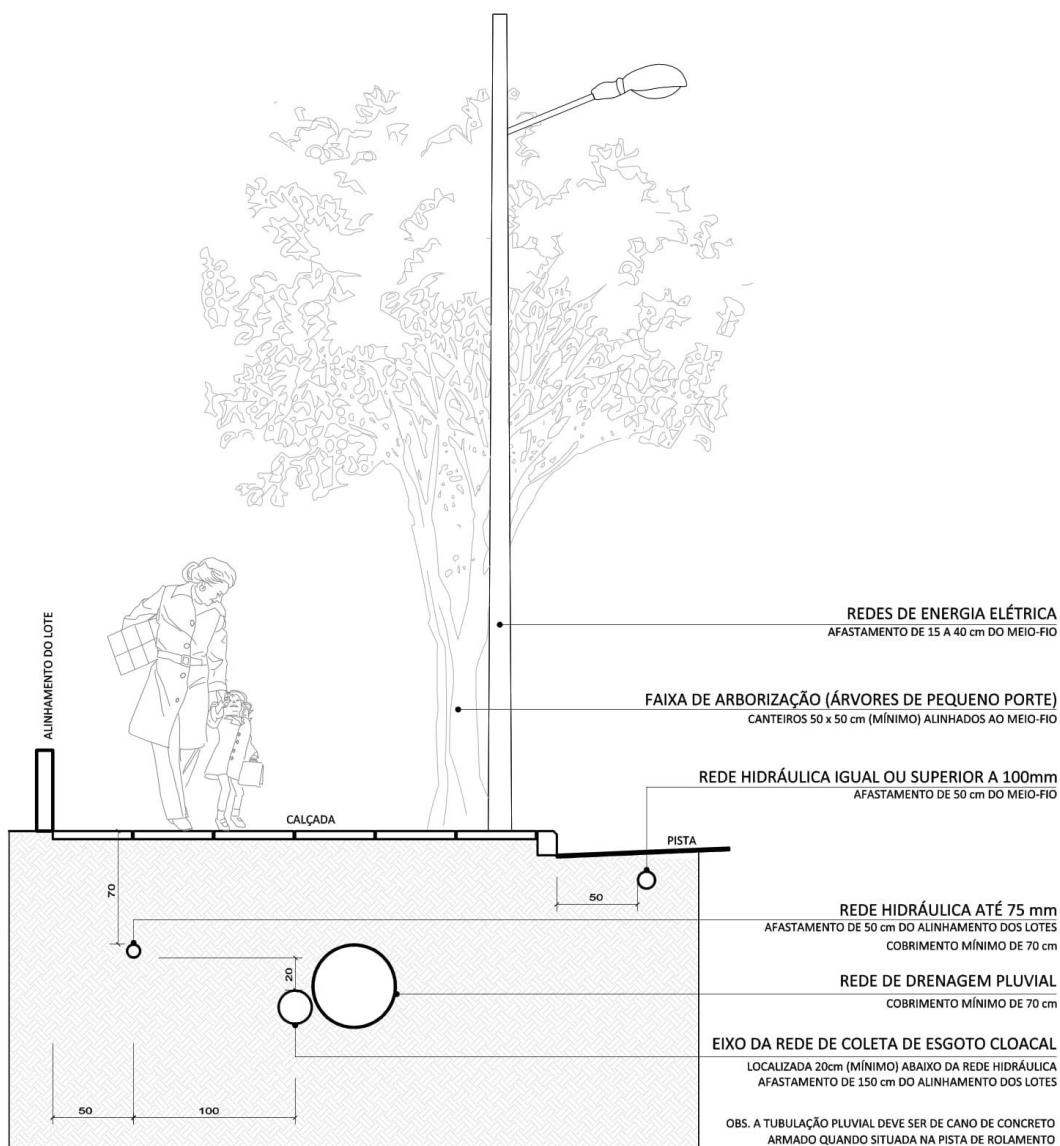


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 07 - PADRÕES DA INFRAESTRUTURA NO PASSEIO

DETALHAMENTO DAS REDES SUBTERRÂNEAS

AS TUBULAÇÕES CORRESPONDEM À MEDIDAS MÍNIMAS
DEMAIS REDES DEVERÃO ATENDER AOS REQUISITOS DAS SUAS CONCESSIONÁRIAS

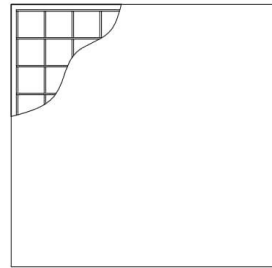
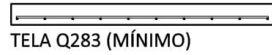




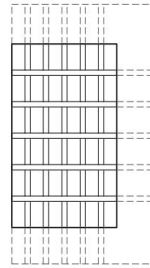
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

BOCA DE LOBO COM POÇO DE VISITA

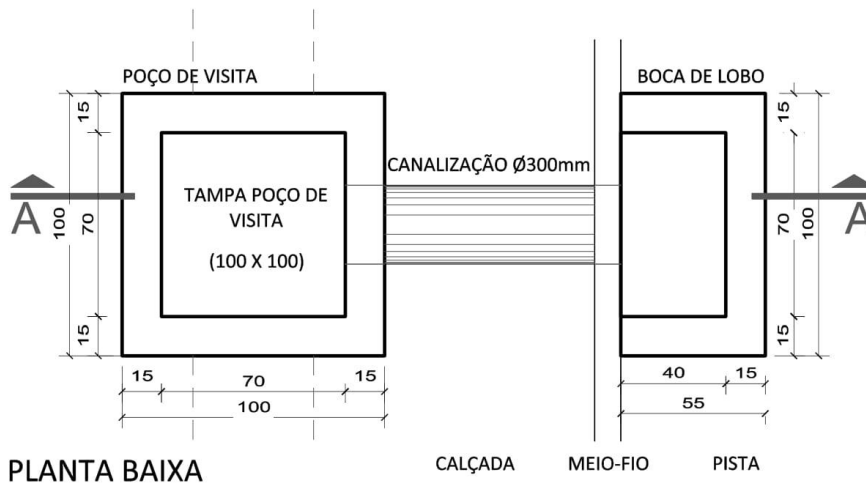
AS TUBULAÇÕES CORRESPONDEM À MEDIDAS MÍNIMAS



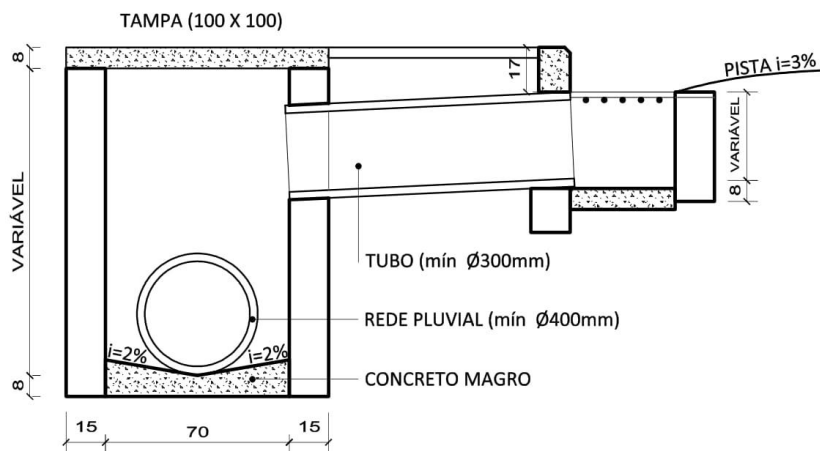
TAMPA POÇO DE VISITA
(100 X 100)
DETALHE TAMPA



GRADE DA BOCA DE LOBO
(55 X 100)
DETALHE GRADE



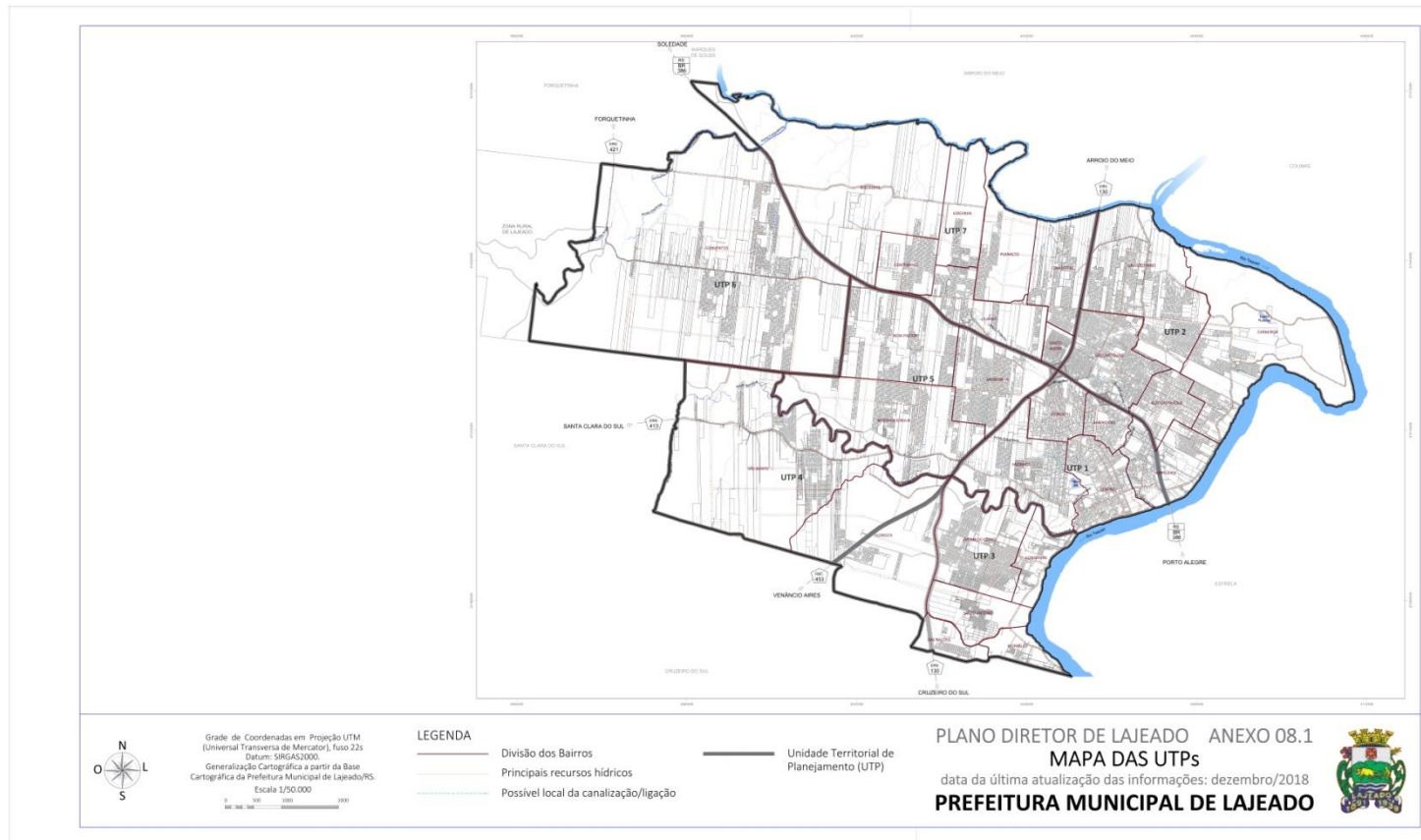
PLANTA BAIXA



CORTE AA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- 01 Parque Professor Theobaldo Dick
- 02 Parque do Engenho
- 03 Parque do Imigrante
- 04 Parque Histórico
- 05 Parque Reinoldo Becker
- 06 Parque Natalino Ferreira de Andrade
- 07 Parque Armindo Schneider
- 08 Parque Nascente do Arroio do Engenho Clara Maria Schorr
- 09 Parque Breno Arnoldo Baum
- 10 Parque de Eventos
- 11 Parque Municipal Moinhos D'Água (Jardim Botânico)
- 12 Parque Linear Décio Martins Costa
- 13 Parque Mirante de Conventos
- 14 Parque Esportivo Conventos
- 15 Parque Pirai
- 16 Parque Bento Rosa
- 17 Parque Bom Pastor
- 18 Parque da Zona Sul
- 19 Parque Floresta
- 20 Parque Alto Carneiros
- 21 Parque São Bento
- 22 Parque Olárias
- 23 Parque Linear Arroio Encantado



Grado de Coordenadas em Projeção UTM
(Universal Transversa de Mercator), fuso 22s
Datum: SIRGAS2000.
Generalização Cartográfica a partir da Base
Cartográfica da Prefeitura Municipal de Lajeado/RS.
Escala: 1:50.000

LEGENDA

- Divisão dos Bairros
- Principais recursos hídricos
- Possível local da canalização/ligação

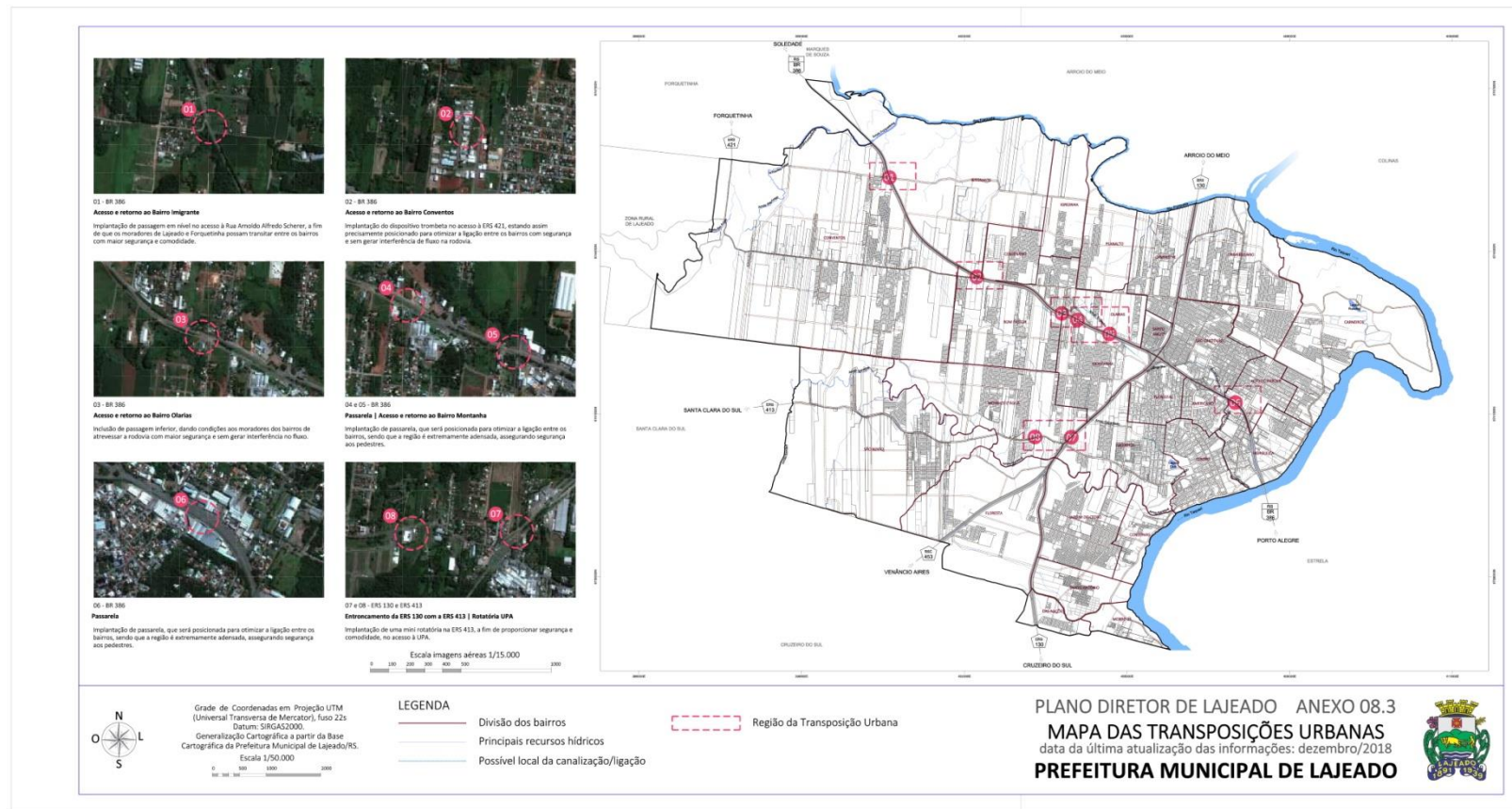
- Parque Existente
- Região de Parque Proposto

PLANO DIRETOR DE LAJEADO ANEXO 08.2
PARQUES MUNICIPAIS
data da última atualização das informações: dezembro/2018
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

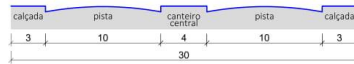




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 09 - PADRÕES DE RUAS DO SISTEMA VIÁRIO

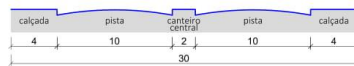
30 metros
opção 01



16 metros
opção 01



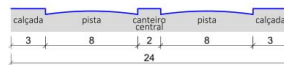
30 metros
opção 02



15 metros
opção 01



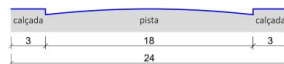
24 metros
opção 01



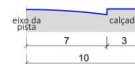
14 metros
opção 01



24 metros
opção 02



10 metros
opção 01



20 metros
opção 01



Observação

Outros padrões de perfil transversal de via poderão ser adotados mediante análise da equipe técnica da Secretaria de Planejamento.

18 metros
opção 01





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DIÁRIO OFICIAL

ANO II

LAJEADO, TERÇA-FEIRA, 29 DE AGOSTO DE 2017

EDIÇÃO Nº 0341

EDITAL Nº 254-01/2017
CONVOCAÇÃO PARA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA – PLANO DIRETOR

Convoca a população e demais interessados para participar da primeira Audiência Pública de revisão e atualização do Plano Diretor.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e nos termos do art. 43, inciso II, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, convida a população para participar da primeira Audiência Pública de revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Lajeado, que realizar-se-á no dia 14 de setembro de 2017, às 19 horas, no Centro Comunitário Evangélico, localizado na Rua Carlos Von Koseritz, nº 88, Bairro Centro, neste Município.

Lajeado, 29 de agosto de 2017.

Marcelo Caumo,
Prefeito.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

Andréia Vieira Brisolara,
Secretária de Administração.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DIÁRIO OFICIAL

ANO II

LAJEADO, SEGUNDA-FEIRA, 27 DE NOVEBRO DE 2017

EDIÇÃO Nº 0399

EDITAL Nº 330-01/2017
CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA – PLANO DIRETOR

Convoca a população e demais interessados para comparecer à Audiência Pública.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e nos termos do art. 43, II, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, convida a população para participar da segunda Audiência Pública de revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Lajeado, que realizar-se-á no dia 13 de dezembro de 2017, às 19 horas, no Auditório da Câmara de Vereadores, localizado na Avenida Benjamin Constant, 670 Bairro Centro.

Lajeado, 27 de novembro de 2017.

Marcelo Caumo,
Prefeito.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

Andréia Vieira Brisolara,
Secretária de Administração.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DIÁRIO OFICIAL

ANO III

LAJEADO, TERÇA-FEIRA, 06 DE FEVEREIRO DE 2018

EDIÇÃO Nº 0447

EDITAL Nº 020-02/2018 CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA – PLANO DIRETOR

Convoca a população e demais interessados para comparecer à Audiência Pública.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e nos termos do art. 43, II, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, convida a população para participar da Audiência Pública de revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Lajeado, que realizar-se-á no dia 22 de fevereiro de 2018, às 19h, no Salão de Eventos da Prefeitura Municipal de Lajeado, localizado na Rua Cel. Julio May, nº 242, Bairro Centro. Abaixo seguem os mapas do Sistema Viário e de Zoneamento e Centralidades.





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DIÁRIO OFICIAL

ANO IV

LAJEADO, SEXTA-FEIRA, 22 DE FEVEREIRO DE 2019

EDIÇÃO Nº 0731

**EDITAL Nº 061-03/2019
REPUBLICAÇÃO COM ANEXO**

**CONVOCAÇÃO PARA 4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
PLANO DIRETOR**

Convoca a população e demais interessados para participar da quarta Audiência Pública de revisão e atualização do Plano Diretor.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais e nos termos do art. 43, inciso II, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, convida a população para participar da quarta Audiência Pública de revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Lajeado, que tratará sobre alterações no Zoneamento de Uso do Solo Urbano; Sistema Viário; Regime Urbanístico e Classificação das Atividades; Parcelamento do Solo e demais questões relacionadas ao novo Plano Diretor de Lajeado, a realizar-se no dia 12 de março de 2019, às 19 horas, no Salão de Eventos da Prefeitura Municipal de Lajeado, localizado na Rua Cel. Júlio May, nº 242, Bairro Centro, neste Município.

Lajeado, 20 de fevereiro de 2019.

Marcelo Caumo,
Prefeito.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Elisângela Hoss de Souza,
Secretária de Administração.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

DIÁRIO OFICIAL

ANO IV

LAJEADO, SEXTA-FEIRA, 22 DE FEVEREIRO DE 2019

EDIÇÃO Nº 0731





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 036/2019.

Expediente: 2019/2306

**SENHOR PRESIDENTE
SENHORES VEREADORES**

Encaminhamos à apreciação dessa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que institui o Plano Diretor do Município de Lajeado/RS.

O Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) trouxe as bases para o planejamento dos municípios e tornou obrigatória a criação do Plano Diretor para as cidades com população acima de 20.000 habitantes. Mais do que isso, a lei regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e buscou criar instrumentos para que as cidades pudessem determinar diretrizes para orientar o crescimento urbano, o uso e a ocupação do solo.

Falar sobre planejamento urbano na cidade de Lajeado não é novidade. A cidade já busca organizar o seu território por meio de legislações urbanísticas desde o ano de 1973, quando os primeiros mapas que buscavam organizar as tipologias de construção da cidade foram elaborados. De lá para cá, sempre houve preocupação por parte dos gestores em ter regramentos para que a cidade pudesse comportar o crescimento que apresentava e desejava, até o momento no qual o Estatuto das Cidades (Lei 10.257/2001) foi criado e passou a definir especificamente o que deveria constar no Plano Diretor das cidades, fato este que motivou a elaboração do plano atualmente em vigor pela lei 7650, de 10 de outubro de 2006.

Em 2017 iniciou-se a revisão do Plano Diretor de Lajeado, quando se percebeu a necessidade de reorganizar o nosso território nos aspectos relacionados a uso e ocupação do solo com vistas a sustentar o crescimento que desejamos e que deve continuar acontecendo em nossa cidade. Para que um projeto com essa importância e magnitude pudesse ser levado adiante, a idéia foi reunir toda a comunidade, as entidades e os profissionais da área para que o novo Plano Diretor de fato refletisse os anseios e as responsabilidades que uma cidade que deseja se projetar para o futuro precisa considerar.

Desta forma, como primeira medida foi realizada a contratação do arquiteto Enio Perin que, por 12 meses, acompanhou os trabalhos realizados pela Secretaria do Planejamento e trouxe importantes informações e questionamentos sobre o modelo de crescimento territorial que nossa cidade gostaria de ter para o futuro. Durante este processo, uma parceria com a Univates foi firmada, na qual a Universidade forneceu a sua estrutura técnica e profissionais para auxiliar nos inúmeros levantamentos, construções de mapas temáticos e proposições que funcionaram como base de estudos para a proposta que hoje se apresenta.

Como forma de incluir a comunidade nas discussões, durante o processo de levantamento de informações todos os 27 bairros da cidade foram visitados com a realização de reuniões comunitárias de modo a explicar a importância da participação das pessoas na elaboração do Plano Diretor e coletar informações que pudessem ser úteis no momento de formulação de propostas. Nas mais de 30 reuniões comunitárias (há bairros com mais de uma associação) foi possível



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

perceber o desejo que todos os moradores possuem pelo desenvolvimento ordenado da nossa cidade e por medidas que atenuem os possíveis efeitos negativos que esse crescimento possa trazer, de modo a proteger os reais e importantes indicadores de qualidade de vida que por tanto tempo nos empenhamos em perseguir e alcançar. Todas as colocações realizadas nesses encontros foram levadas em consideração, mas o pensamento de que o “bem coletivo” se sobrepõe ao “bem individual” foi, deve ser e sempre será o norteador para a efetiva tomada de decisão sobre determinada proposta.

À equipe formada pelos profissionais da Secretaria do Planejamento coube a tarefa de fazer a releitura da legislação municipal e tantas outras existentes Brasil afora, de modo a verificar o que poderia ser retirado ou acrescentado na lei atual para que ela pudesse estar à altura dos desafios da nossa cidade e que pudesse entregar mais clareza e segurança para aqueles que desejam morar ou investir em nossa cidade. Foi, antes de mais nada, um período de aprendizado, no qual a cada discussão eram debatidos temas importantes para a nossa cidade, sempre com um olhar de zelo por tudo que conquistamos até aqui.

Outro importante parceiro e cujo auxílio foi fundamental para o presente projeto de lei é a SEAVAT (Sociedade de Engenheiros e Arquitetos do Vale do Taquari), a qual de maneira voluntária apresentou-se como um ator essencial para que as propostas pudessem ser amadurecidas e dessa forma representassem aquilo que nossa cidade precisa para continuar o seu desenvolvimento. Cabe também especial destaque à participação que o Sinduscon teve durante todo o projeto, sendo um parceiro constante nas discussões em prol de um plano que beneficiasse a todos os lajeadenses. Além da participação em eventos e reuniões, o Sinduscon realizou a contratação do escritório de arquitetura Biosplena, o qual também estudou nosso território e formulou importantes embasamentos que serviram de apoio para as decisões que foram tomadas para a apresentação do presente projeto.

Além das reuniões com entidades específicas do setor, vários encontros foram realizados com a participação de entidades de representação civil, de modo a explicar o que estava sendo estudado e qual era o teor das propostas que seriam apresentadas. O Fórum das Entidades, como importante elo entre a Prefeitura e Entidades da cidade, sempre se mostrou prestativo e à disposição para discutir os principais temas que o projeto abordava, entendendo seu papel fundamental dentro da sociedade como provocador de mudanças necessárias para o nosso desenvolvimento.

Outro fator importante para a construção de um Plano Diretor transparente e aberto à comunidade foi a abertura do “Escritório do Plano Diretor”, no qual era possível tirar dúvidas e apresentar pessoalmente sugestões para a elaboração do plano. Nesse local eram expostos os relatórios e estudos desenvolvidos e realizadas reuniões com profissionais e empreendedores que buscavam se informar sobre quais aspectos estavam sendo discutidos para o novo plano. Foi em discussões como essa que surgiu a ideia de realizar o seminário que ocorreu na Univates (06/09/2017) e contou com apresentações multidisciplinares durante um dia inteiro, no qual foram levantadas uma série de questões importantes para a continuidade dos estudos e formulação das propostas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Estas etapas demonstram como a rediscussão do Plano Diretor de uma cidade complexa como Lajeado envolveu o máximo de atores possíveis para que as discussões pudessem ser profundas e resolutivas. A importância do tema levou nossos veículos de comunicação a fazer parte desse processo, seja noticiando os desdobramentos de cada etapa do projeto, seja elaborando matérias para informar sobre o teor das mudanças, seja em entrevistas questionando as alterações e deixando a população se expressar, seja em eventos criados com o propósito específico de discutir os temas que traziam mais dúvidas e questionamentos. O próprio projeto Mapa da Cidade, elaborado pelo Jornal A Hora, proporcionou a oportunidade de estarmos novamente nos bairros escutando a comunidade e já explicar as mudanças que estavam sendo estudadas para cada região.

Por fim, cabe mencionar o importante papel que as quatro Audiências Públicas realizadas durante esse período tiveram na concepção do presente projeto. Elas foram a base para que, de maneira formal, as propostas que estavam em estudo fossem apresentadas à comunidade. A cada audiência percebia-se o amadurecimento das propostas e, por vezes, a necessidade de alteração de outras, levando sempre em consideração o princípio de gestão democrática que o Estatuto das Cidades prevê.

O Plano Diretor que se apresenta neste projeto de lei busca manter a organização do nosso território definindo através de regras claras como o crescimento e desenvolvimento deverão ocorrer. Além das mudanças de ordem urbanística, todo o trabalho desenvolvido buscou melhorar a apresentação das informações que serão utilizadas pela comunidade, profissionais e empreendedores. Partimos da premissa de que o Plano Diretor precisa ser de fácil entendimento, sem as atuais complexidades que geram dúvidas recorrentes e discussões desnecessárias.

Na busca pela manutenção da qualidade de vida de que tanto nos orgulhamos, propusemos um território que tenha ocupação mista, ou seja, locais onde as pessoas possam ter acesso a diversos produtos e serviços sem a necessidade de grandes deslocamentos para centros comerciais consolidados. Essa realidade faz com que as necessidades básicas possam ser supridas dentro dos seus próprios bairros, gerando inclusive emprego para essas pessoas que, no longo prazo, não precisarão se deslocar para outras regiões para trabalhar.

Dentre as mudanças, algumas se destacam:

- Revisão completa do Mapa de Zoneamento, redefinindo os zoneamentos existentes na cidade e buscando dar um sentido de uniformidade entre as áreas com ocupação semelhante. O novo mapa de zoneamento estará completamente georreferenciado, facilitando a pesquisa do zoneamento pelos contribuintes e a emissão de certidões de viabilidade, diminuindo a necessidade de deslocamentos até a Prefeitura para obter informações.

- Revisão completa do Mapa do Sistema Viário, verificando quais são as vias que precisam estar traçadas por lei para que a cidade possa ter a mobilidade urbana que tanto deseja e quais delas precisam, com o passar do tempo, ser alargadas para facilitar os fluxos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAJEADO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

- Revisão completa da Tabela de Controle de Edificações, onde estão apresentados os índices construtivos e as características que a construção deve obedecer. A nova tabela apresenta de maneira clara o que cada zoneamento permite, sem a necessidade de múltiplas tabelas que geravam confusão até para profissionais mais experientes.

- Previsão legal para o Estudo de Impacto de Vizinhança, que será posteriormente regulamentado através de lei específica, para que os impactos de grandes empreendimentos possam ser analisados previamente e, eventualmente, mitigados.

- Previsão legal para a Outorga Onerosa (compra de índices), que será posteriormente definida através de lei específica, para que os empreendedores tenham a possibilidade de incrementar o potencial construtivo do seu lote através da compra de índice.

Temos plena consciência de que Lajeado continuará crescendo e se desenvolvendo e, para que isso aconteça de maneira organizada, é necessário um Plano Diretor que oriente de maneira assertiva como isso deve acontecer. É preciso saber aproveitar todas as características positivas que fazem da nossa cidade um expoente do crescimento mas, mais do que isso, ter a capacidade de impulsionar esse desenvolvimento através do correto uso e ocupação do solo, tirando proveito de todos os aspectos positivos que ele nos traz e mitigando ao máximo os seus possíveis efeitos adversos.

Planejar uma cidade para as próximas gerações requer muito trabalho, busca aprofundada de informações e um grande esforço para idealizar aquilo que desejamos para o nosso futuro como comunidade. O Plano Diretor é e deve seguir sendo um orientador do processo de planejamento permanente e dinâmico da cidade, com o objetivo de ser o norteador do desenvolvimento da nossa Lajeado para os próximos anos. É um projeto que indica as aspirações de nossa comunidade, estabelece prioridades para garantir o desenvolvimento sustentável do município e permite à nossa cidade seguir crescendo, tendo sempre como meta a melhoria da qualidade de vida da nossa gente.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos apreciação da proposta pela Casa Legislativa em regime de urgência, nos termos do Art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

LAJEADO, 08 DE ABRIL DE 2019.

MARCELO CAUMO
PREFEITO