PROJETO DE LEI Nº 078, DE 06 DE SETEMBRO DE 2021.

Altera a Lei nº 11.052, de 26 de agosto de 2020, que institui o Plano Diretor de Lajeado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterada a Lei nº 11.052, de 26 de agosto de 2020, que institui o Plano Diretor de Lajeado, passando a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 10 O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU é composto por 18 (dezoito) membros titulares e seus respectivos suplentes, designados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal e com a seguinte representação:

I - .....

II – 03 representantes do setor de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo da Prefeitura Municipal;

III - .....

VIII - 01 representante do Centro de Apoio às Associações de Bairros de Lajeado;

IX - .....

XVI – 01 representante do Registro de Imóveis de Lajeado." (NR)

"Art. 63 Áreas Não Computáveis são as áreas não consideradas no cálculo do Índice de Aproveitamento, sendo elas:

I - .....

IV – os terraços, quando descobertos." (NR)

"Art. 64 Exclui-se do cálculo do Índice de Aproveitamento, por serem isentas, as vagas de estacionamento e respectivas circulações, até o limite de:

I - 02 (duas) vagas por unidade residencial com área privativa de até 80,00m²;

II - 03 (três) vagas por unidade residencial com área privativa acima de 80,00m²;

III - todas as vagas obrigatórias nas unidades comerciais.

§ 1º Para que possa ser excluída do cálculo do Índice de Aproveitamento, sendo considerada isentas, o tamanho de cada vaga será limitado a 18m².

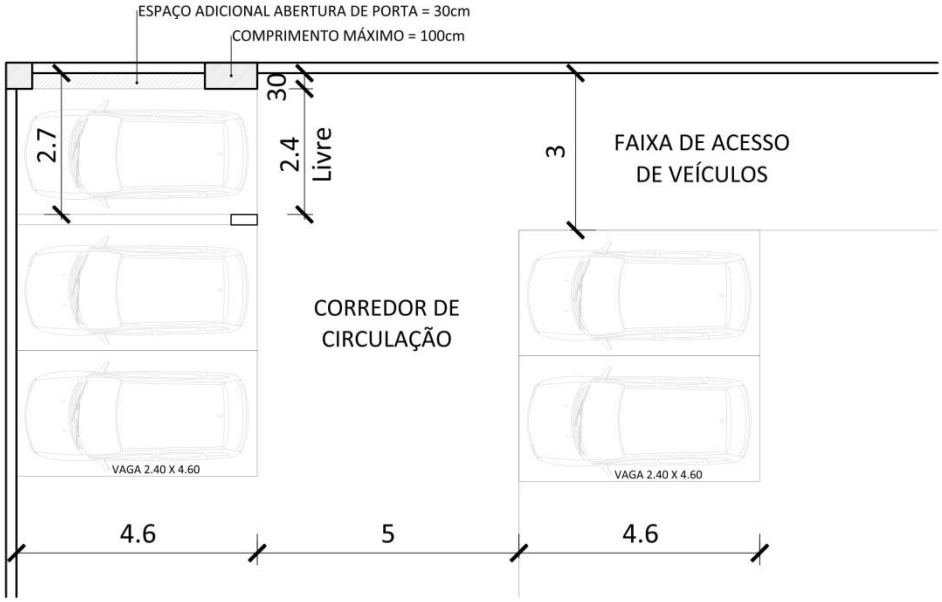
§ 2º As vagas que excederem o limite informado no caput deste artigo deverão ser contabilizadas como Área Não Computável.

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

“Art. 196 As garagens e estacionamentos deverão atender:

I - .....

Parágrafo único. O espaço adicional na lateral localizado junto às paredes descrito no inciso I deste artigo pode compreender a saliência entre pilares, desde que as medidas máximas do pilar não ultrapassem 30cm x 100cm e respeite o vão mínimo de 2,40m para acesso do veículo.” (NR)



Art. 2º Fica alterada de Z3 para Z4 no Anexo 02 da Lei nº 11.052, de 26 de agosto de 2020, a região demarcada conforme Anexo I desta Lei.

Art. 3º Fica alterada de Z5 para Z4 no Anexo 01 da Lei nº 11.052, de 26

de agosto de 2020, os lotes que fazem frente para a Rua Sabiá, no trecho compreendido entre as Ruas Leonardo Theobaldo Hauschild e Beija-flor, localizados no bairro Universitário, conforme Anexo II desta Lei.

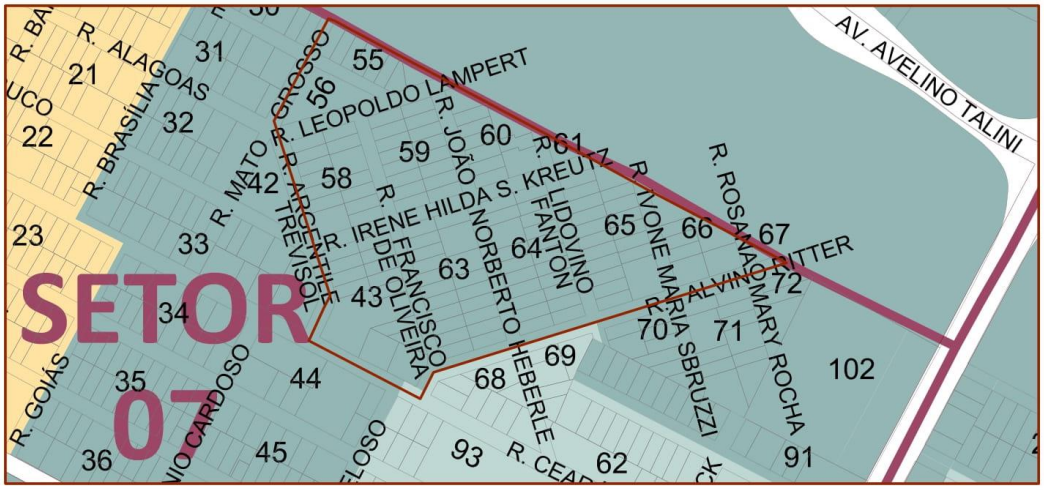
Art. 4º Fica alterada a Tabela de Índices constante no Anexo 04 da Lei nº 11.052, de 26 de agosto de 2020, passando a constar a tabela do Anexo III desta Lei.

Art. 5º Fica alterado o Anexo 05 da Lei nº 11.052, de 26 de agosto de 2020, passando a constar a tabela do Anexo IV desta Lei.

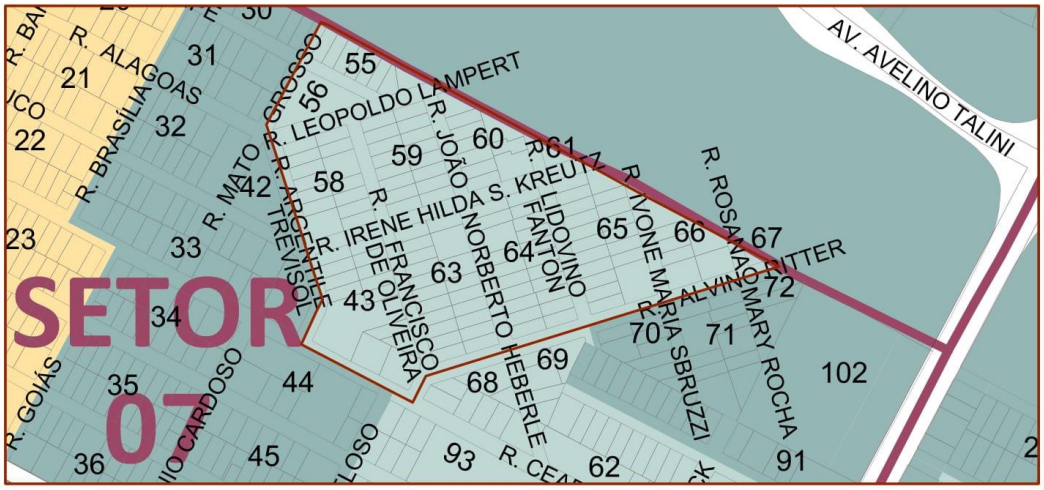
Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

MARCELO CAUMO
PREFEITO

ANEXO I



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA

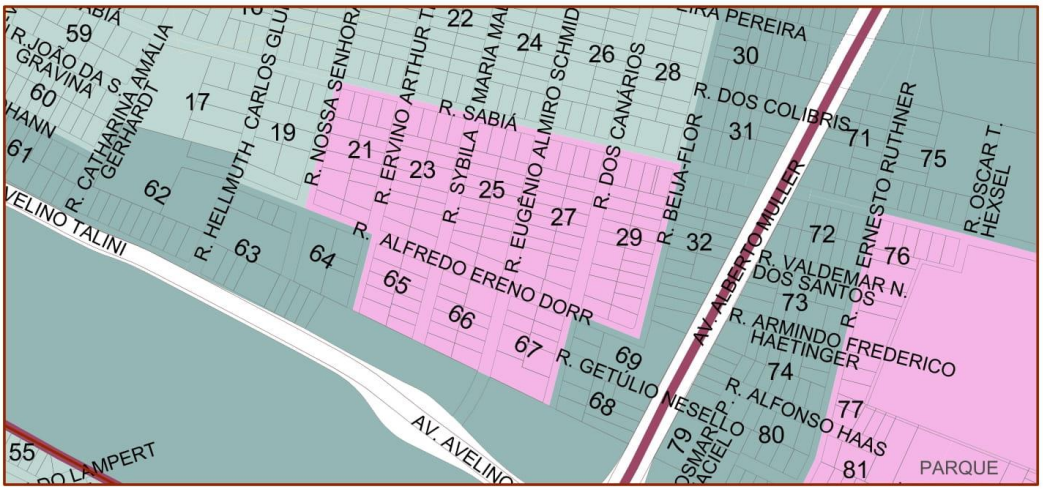
LEGENDA

Z3 - Zona 3

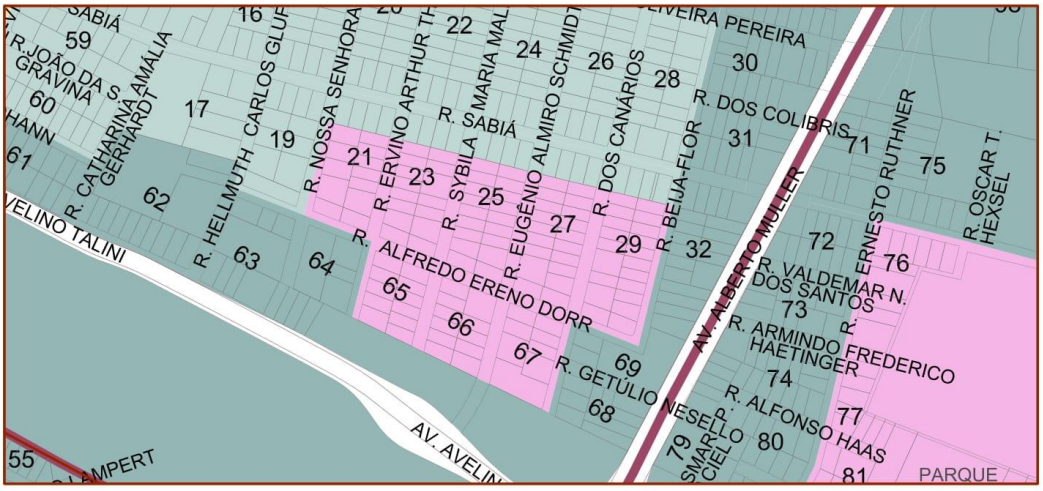
Z4 - Zona 4

N
O L
S

ANEXO II



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA

Setor 16

LEGENDA

- Z3 - Zona 3
- Z4 - Zona 4
- Z5 - Zona 5

N
O L
S

ANEXO III

Anexo 04 - Regime Urbanistico e Classificação das Atividades

TABELA DE ÍNDICES									AFASTAMENTOS LATERAIS, FRONTAIS E DE FUNDOS
ZONAS	USOS	PORTE (m^2)	IA	TO	TP	Altura Total H (m)	Altura da Base Hb (m)	RECUO DE JARDIM (m)	
Z1	H1/H2/H3	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	4,00	**Frontal:** Quando a Base for Comercial: 2,00 m na Torre; **Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,0 0m de altura: 12% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/OP/PC/S1/S2/S3/S4/SA1/SA2/SA3/SC/T	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	ISENTO	
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	80%%	10%%	LIVRE	13,20	ISENTO	
Z2	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/H1/H2/H3/OP/PC/S1/S2/S3/S4/ SA1/SA2/SA3/SC/T/	----	3,00*	75%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00	**Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 12% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	75%%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00	
Z3	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/H1/H2/H3/OP/PC/S1/S2/SC/SA1/SA2/SA3/ I1/I2/S3/S4/T/Tr	----	2,50	75%	12,50%	LIVRE	7,50	4,00	**Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 15% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
Z4	BR/CC/CR/CV/E/EC/H1/H2/H3/ OP/SA1/SA2/S1/S2/S4/SC/I1/I2/T	----	2,00	70%	15%	9,00	7,50	4,00	**Lateral:** 2,00 m; **Fundos:** 3,00 m
Z5	CC/E/EC/H1/S1/S2/SA1/SA2/OP	----	1,50	65%	20%	9,00	7,50	4,00	**Lateral:** 2,00 m;
	I1	150,00	1,50	65%	20%	9,00	7,50	4,00	**Fundos:** 3,00 m
ZI	A/BR/CA/CD/CR/CV/ DG Classe I/II/III/IV até 24960 Kg (Portaria 27 DNC)/ EC/GC/H3/I1/I2/I3/PC/S2/S3/S4/T/Tr	----	2,00	75%	15%	LIVRE	9,00	6,00	**Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 12% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
ZCE	Ae/E/EC/H1/OP/SA1/SA2/	----	1,50	50%	40%	9,00	7,50	4,00	**Lateral:** 2,00 m;
	CC/CR/S1	300,00	1,50	50%	40%	9,00	7,50	4,00	**Fundos:** 3,00 m

* 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 térreo, desde que essa área limite-se a até 0,50 do índice de aproveitamento

Observações:

1 - Na Z2, ao longo das Avenidas Alberto Pasqualini, Piraí, Benjamin Constant e Coelho Neto 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, Piraí e Coelho Neto 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.

5- Altura máxima da edificação (H): permitido mais 2,00m para acomodação do telhado.

6 – Os afastamentos laterais são exigidos a partir da base.

7 – A altura da base (Hb)/Altura na divisa (Hd) medidas em metros, incluindo o telhado;

8 – Em condomínios fechados já implantados e aprovados, cuja legislação interna apresente afastamentos laterais de 1,50 m desde o térreo, então mais restritivo que o PDDI, mantém-se a regulamentação interna do condomínio;

9 – Os lotes que fazem frente pra a Rua Pedro Theobaldo Braidenbach e que doaram a faixa destinada a Recuo Viário da extinta RS 421 terão isenção de Recuo de Jardim, podendo construir no alinhamento do lote.

ANEXO IV

Anexo 05 – Parcelamento do Solo

LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	Z3	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO I	MEIO DE QUADRA	348,00 m²	348,00 m²	1.000,00 m²	800,00 m²
			ESQUINA	435,00 m²	435,00 m²		
		ÁREA PADRÃO II			200,00 m²	-	-
		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%			

CONDOMÍNIO DE LOTES				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO	MEIO DE QUADRA	300,00 m²	-	800,00 m²
			ESQUINA	375,00 m²		
		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.

JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 078/2021

Expediente: 15596/2021

SENHOR PRESIDENTE.
SENHORES VEREADORES.

Encaminhamos a essa Casa Legislativa o anexo Projeto de Lei que altera a Lei nº 11.052, de 26 de agosto de 2020, que institui o Plano Diretor de Lajeado.

Conforme Ata da Audiência Pública nº 01, realizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, no dia 17 de junho de 2021, foram identificados ajustes e adequações ao Plano Diretor de Lajeado, sendo que as alterações aprovadas durante a audiência deram origem ao presente Projeto de Lei.

Dentre as alterações propostas, destacam-se:

a) a inclusão de um representante do Cartório de Registro de Imóveis de Lajeado no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, a fim de que a política habitacional possa ser amplamente discutida, principalmente no que diz respeito à regularização fundiária. Neste caso, para garantir a paridade do Conselho, incluiu-se também mais um membro da Secretaria Municipal do Planejamento, Urbanismo e Mobilidade, a fim de igualar o número de representantes do poder público e da sociedade civil;

b) a alteração de Z3 para Z4 de região localizada no bairro São Cristóvão, conforme solicitação mediante abaixo-assinado dos moradores do bairro;

c) a inclusão de terraços não cobertos como área Não Computável;

d) adequações relativas à saliência entre pilares no cômputo das medidas mínimas de vagas de garagem;

e) ajustes na Tabela de Índices – Anexo 04 da Lei nº 11.052/2020, a fim de corrigir algumas inconsistências identificadas;

f) dispensa do recuo de jardim para lotes que fazem frente para a Rua Pedro Theobaldo Breidenbach e já doaram a faixa destinada a recuo viário da extinta ERS-421;

g) manutenção da regulamentação interna de condomínios fechados já implantados e aprovados, cuja legislação previa afastamentos laterais de 1,5m desde o térreo, portanto mais restritiva que o atual Plano Diretor.

Diante das argumentações acima expostas, solicitamos apreciação da proposta pela Casa Legislativa em regime de urgência, conforme disposto no Art. 41 da Lei Orgânica Municipal.

Atenciosamente,

LAJEADO, 06 DE SETEMBRO DE 2021.

MARCELO CAUMO
PREFEITO

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

COMUNICAÇÃO INTERNA

DE: SEPLAN

Nº: 65-01/2021

PARA: SEAD

DATA: 22/06/2021

Venho, por meio desta, solicitar que seja elaborado Projeto de Lei, referente as alterações no Plano Diretor do Município de Lajeado, sugeridas em reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMDU, para apreciação da Câmara de Vereadores.

Atenciosamente,

Giancarlo Bervian,
Secretário de Planejamento e Urbanismo.

Centro Administrativo: Rua Cel. Júlio May, nº 242 – Centro – CEP 95900-178 Lajeado/RS – Fone: (51) 3982-1000
Secretaria de Planejamento – Fone: (51) 3982-1065 – E-mail: seplan.administracao@lajeado.rs.gov.br

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

DIÁRIO OFICIAL

ANO VI LAJEADO, SEGUNDA-FEIRA, 31 DE MAIO DE 2021 EDIÇÃO N° 1327

EDITAL Nº 413-01/2021
CONVOCAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Convoca a população e demais interessados para comparecer à Audiência Pública para demonstração das alterações no Plano Diretor de Lajeado sugeridas pelo CMDU.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAJEADO, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de suas atribuições legais, convoca a população e os demais interessados para, no dia 17 de junho de 2021, às 19 horas, acompanhar AUDIÊNCIA PÚBLICA para a demonstração das alterações no Plano Diretor do Município de Lajeado, sugeridas em reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMDU.

Em virtude da pandemia de COVID-19, a audiência pública em questão se dará de forma online, sendo que o link para acesso será disponibilizado no site do Município de Lajeado (www.lajeado.rs.gov.br) com 48 horas de antecedência.

Lajeado, 27 de maio de 2021.

Marcelo Caumo,
Prefeito.

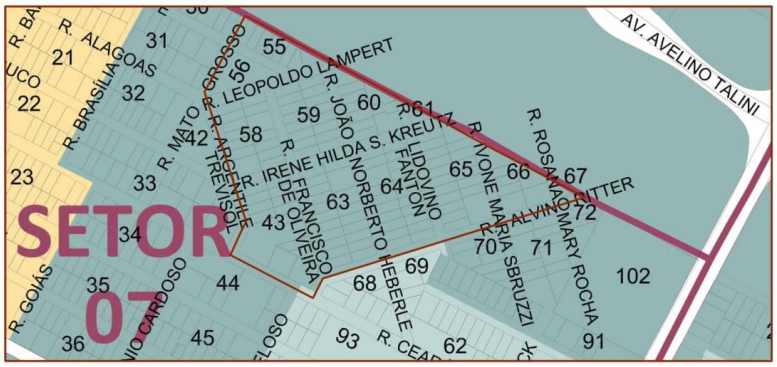
REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

Elisângela Hoss de Souza,
Secretária de Administração

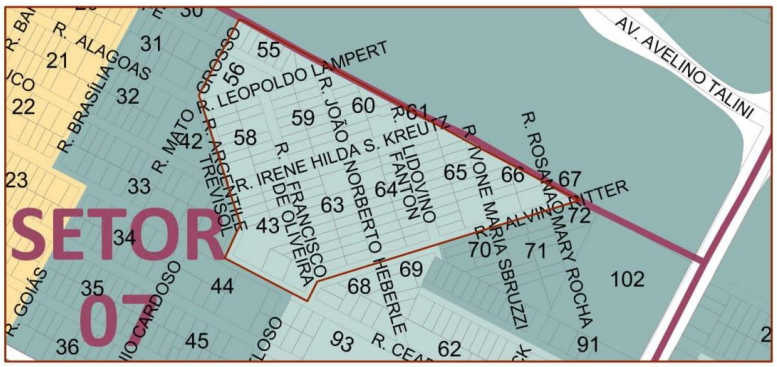
Endereço: Rua Júlio May, nº 242 – Bairro Centro – CEP 95.900-000
E-mail: sead@lajeado.rs.gov.br – Fones: (51) 3982-1000 ou 3982-1013

DIÁRIO OFICIAL

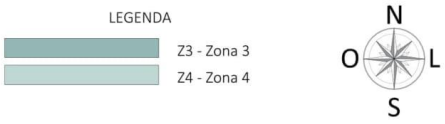
ANO VI LAJEADO, SEGUNDA-FEIRA, 31 DE MAIO DE 2021 EDIÇÃO N° 1327



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA



Endereço: Rua Júlio May, nº 242 – Bairro Centro – CEP 95.900-000
E-mail: sead@lajeado.rs.gov.br – Fones: (51) 3982-1000 ou 3982-1013

DIÁRIO OFICIAL

ANO VI LAJEADO, SEGUNDA-FEIRA, 31 DE MAIO DE 2021 EDIÇÃO N° 1327

Anexo 05 – Parcelamento do Solo

LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO I	MEIO DE QUADRA	348,00 m²	1.000,00 m²	800,00 m²
			ESQUINA	435,00 m²		
		ÁREA PADRÃO II		200,00 m²	-	-
		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	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%		

CONDOMÍNIO DE LOTES				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO	MEIO DE QUADRA	300,00 m²	-	800,00 m²
			ESQUINA	375,00 m²		
		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.

SITUAÇÃO ATUAL

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 m²	348,00 m²	1.000,00 m²	800,00 m²
			ESQUINA	435,00 m²	435,00 m²		
		ÁREA PADRÃO II			200,00 m²	-	-
		TESTADA PADRÃO I	MEIO DE QUADRA	12,00 m	12,00 m	20,00 m	15,00 m
			ESQUINA	15,00 m	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%			

CONDOMÍNIO DE LOTES				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO	MEIO DE QUADRA	300,00 m²	-	800,00 m²
			ESQUINA	375,00 m²		
		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.

SITUAÇÃO PROPOSTA

DIÁRIO OFICIAL

ANO VI LAJEADO, SEGUNDA-FEIRA, 31 DE MAIO DE 2021 EDIÇÃO N° 1327

Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

TABELA DE ÍNDICES									AFASTAMENTOS LATERAIS, FRONTAIS E DE FUNDOS
ZONAS	USOS	PORTE (m²)	IA	TO	TP	H (m)	Hb/Hd (m)	RECUO DE JARDIM (m)	
Z1	H1/H2/H3	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	4,00	**Frontal:** Quando a Base for Comercial: 2,00 m na Torre;
	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/OP/PC/S1/S2/S3/S4/SA1/SA2/SA3/SC/T	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	ISENTO	**Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,0 0m de altura: 12% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	80%%	10%%	LIVRE	13,20	ISENTO	
Z2	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/H1/H2/H3/OP/PC/S1/S2/S3/S4/ SA1/SA2/SA3/SC/T/	----	3,00*	75%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00	**Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 12% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	75%%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00	
Z3	BR/C/CC/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/H1/H2/H3/OP/PC/S1/S2/SC/SA1/SA2/SA3/ I1/I2/T/Tr	----	2,50	75%	12,50%	LIVRE	7,50	4,00	**Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 15% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
Z4	BR/CC/CR/CV/E/EC/H1/H2/H3/ OP/SA1/SA2/S1/S2/S4/SC/I1/I2/T	----	2,00	70%	15%	9,00	7,50	4,00	**Lateral:** 2,00 m; **Fundos:** 3,00 m
Z5	CC/E/EC/H1/S1/S2/SA1/SA2/OP	----	1,50	65%	20%	9,00	7,50	4,00	**Lateral:** 2,00 m;
	I1	150,00	1,50	65%	20%	9,00	7,50	4,00	**Fundos:** 3,00 m
ZI	A/BR/CA/CD/CR/CV/ DG Classe I/II/III/IV até 24960 Kg (Portaria 27 DNC)/ EC/GC/H3/I1/I2/I3/PC/S2/S3/S4/T/Tr	----	2,00	75%	15%	LIVRE	9,00	6,00	**Lateral:** Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 12% de recuo do total da H **Fundos:** 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
ZCE	Ae/E/EC/H1/OP/SA1/SA2/	----	1,50	50%	40%	9,00	7,50	4,00	**Lateral:** 2,00 m;
	CC/CR/S1	300,00	1,50	50%	40%	9,00	7,50	4,00	**Fundos:** 3,00 m

* 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 térreo, desde que essa área limite-se a até 0,50 do índice de aproveitamento

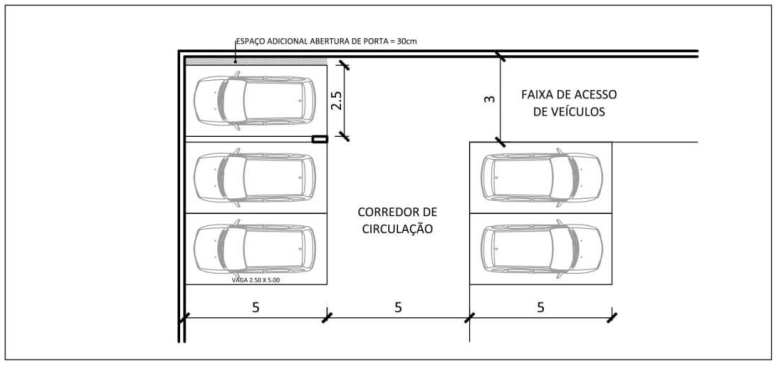
Observações:

1 - Na Z2, ao longo das Avenidas Alberto Pasqualini, Piraí, Benjamin Constant e Coelho Neto 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, Piraí e Coelho Neto 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.
5- Altura máxima da edificação (H): permitido mais 2,00m para acomodação do telhado.
6 – Os afastamentos laterais são exigidos a partir da base.
7 – A altura da base (Hb)/Altura na divisa (Hd) medidas em metros, incluindo o telhado;

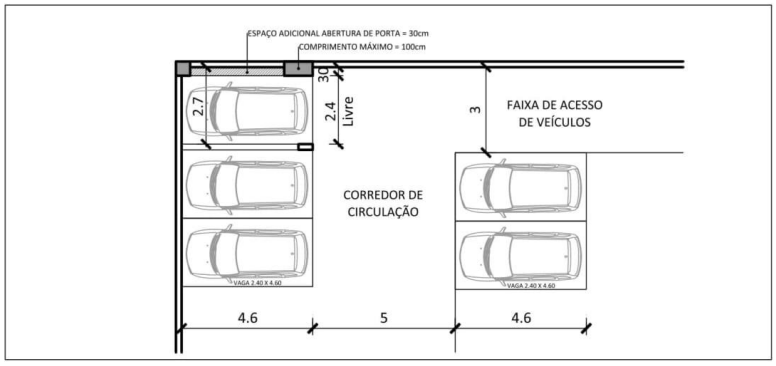
Endereço: Rua Júlio May, nº 242 – Bairro Centro – CEP 95.900-000
E-mail: sead@lajeado.rs.gov.br – Fones: (51) 3982-1000 ou 3982-1013

DIÁRIO OFICIAL

ANO VI LAJEADO, SEGUNDA-FEIRA, 31 DE MAIO DE 2021 EDIÇÃO N° 1327



SITUAÇÃO ATUAL

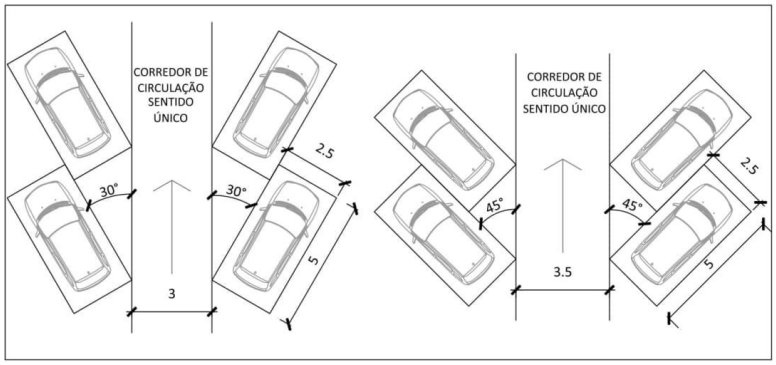


SITUAÇÃO PROPOSTA

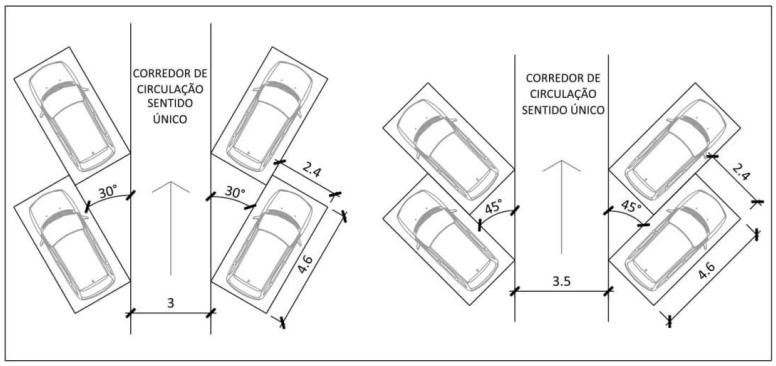
Endereço: Rua Júlio May, nº 242 – Bairro Centro – CEP 95.900-000
E-mail: sead@lajeado.rs.gov.br – Fones: (51) 3982-1000 ou 3982-1013

DIÁRIO OFICIAL

ANO VI LAJEADO, SEGUNDA-FEIRA, 31 DE MAIO DE 2021 EDIÇÃO N° 1327



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA

Endereço: Rua Júlio May, nº 242 – Bairro Centro – CEP 95.900-000
E-mail: sead@lajeado.rs.gov.br – Fones: (51) 3982-1000 ou 3982-1013

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

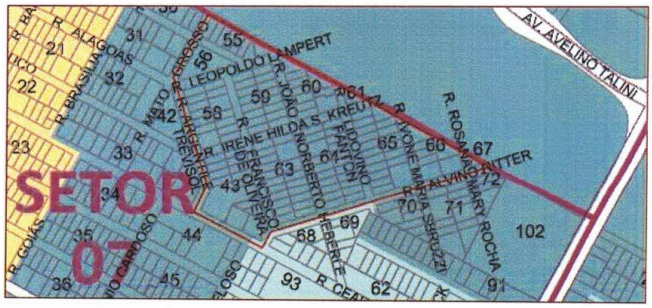
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº 01

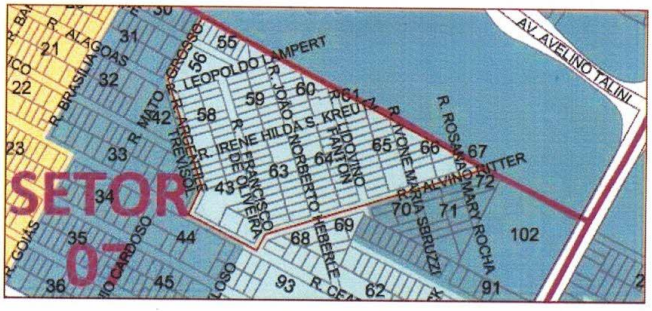
Adequações ao Plano diretor

1) Processo administrativo nº 25793/2020, em nome de CÂMARA DE VEREADORES DE LAJEADO (Ofício 682/04), que solicita:

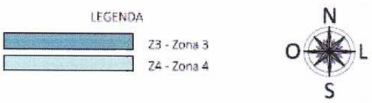
*"**1.1** – Alteração de Z3 para Z4 a região demarcada no anexo 02, localizada no bairro São Cristóvão, com abaixo-assinado dos moradores solicitando a alteração".*



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA



*"**1.2** – Alteração da coluna sobre afastamentos em relação a altura, na linha que se refere a Z5, passando de 5,00 m mais 2,0 m para acomodação do telhado para 6,60 m mais 2,00 m para acomodação do telhado nas divisas" – Ver anexo*

Analisando a tabela do Anexo 04, percebe-se algumas inconsistências, as quais busca-se corrigir propondo o que consta no Anexo II. Os principais pontos tratados foram: inclusão de algumas atividades, como Templos (T), na Z4, Órgãos Públicos (OP) na Z1, Z2 E Z5, Escolas (E) na Z5 e Equipamentos Culturais (EC) na Z5; retirada do percentual máximo permitido para algumas atividades na Z5; definição de um porte máximo, equivalente a 150,00 metros quadrados, para atividade "I1" na Z5; coerência entre as zonas no que diz respeito à altura permitida nas divisas, alterando as mesmas (Z3 e Z4 passando de 6,60 m para 7,50 m, incluindo o telhado; Z5 e ZCE passando de 5,00 m para 7,50 m, incluindo o telhado; e ZI passando de 6,60 m para 9,00 m, incluindo o telhado) e criando uma coluna específica na Tabela do Anexo 04 específica para estas informações. Ressalta-se que o texto da legislação vigente não permite mais dois metros para acomodação do telhado na divisa, além da altura definida, sendo esta prerrogativa aplicável apenas à altura total da edificação; ajustamentos na última coluna da Tabela do Anexo 04 (AFASTAMENTOS LATERAIS, FRONTAIS E DE FUNDOS), alterando o título (cabeçalho) da mesma, incluindo algumas informações e excluindo outras, permitindo um melhor entendimento dos afastamentos laterais, frontais e de fundos exigidos.

No caso de condomínios fechados já implantados os quais apresentam recuos de 1,50 metro desde o térreo, então mais restritivos que o PDDI, mantém-se a regulamentação interna.

Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

TABELA DE ÍNDICES

ZONAS	USOS	PORTE (m²)	IA	TO	TP	ALTURA (m)	RECUO DE JARDIM (m)	AFASTAMENTOS EM FUNÇÃO DA ALTURA
Z1	H1/H2/H3	----	4,5*	80%	10%	LIVRE	4,00	Frente: 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						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	----						
Z4	H1/H2/H3	----	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
	CC/CR/E/EC/OP/SA1/SA2/S1/S2/SC							
	BR/CV/I1/I2/S4	----						
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/E/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 térreo, desde que essa área limite-se a até 0,50 do índice de aproveitamento

Observações:

1 - Na Z2, ao longo das Avenidas Alberto Pasqualini, Piraí, Benjamin Constant e Coelho Neto 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, Piraí e Coelho Neto 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.

Anexo 04 - Regime Urbanístico e Classificação das Atividades

TABELA DE ÍNDICES

ZONAS	USOS	PORTE (m²)	IA	TO	TP	Altura Total H (m)	Altura da Base Hb (m)	RECUO DE JARDIM (m)	AFASTAMENTOS LATERAIS, FRONTAIS E DE FUNDOS
Z1	H1/H2/H3	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	4,00	Frontal: Quando a Base for Comercial: 2,00 m na Torre;
	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/OP/PC/S1/S2/S3/S4/SA1/SA2/SA3/SC/T	----	4,50*	80%	10%	LIVRE	13,20	ISENTO	Lateral: Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,0 0m de altura: 12% de recuo do total da H Fundos: 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	80%%	10%%	LIVRE	13,20	ISENTO	
Z2	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/H1/H2/H3/OP/PC/S1/S2/S3/S4/ SA1/SA2/SA3/SC/T/	----	3,00*	75%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00	Lateral: Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 12% de recuo do total da H Fundos: 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
	I1/I2/I3/Tr	----	1,50	75%%	12,50%	LIVRE	13,20	4,00	
Z3	BR/C/CA/CC/CD/CR/CV/ DG Classes I até 520 kg (Portaria 27 DNC)/ E/EC/GC/H1/H2/H3/OP/PC/S1/S2/SC/SA1/SA2/SA3/ I1/I2/S3/S4/T/Tr	----	2,50	75%	12,50%	LIVRE	7,50	4,00	Lateral: Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 15% de recuo do total da H Fundos: 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
Z4	BR/CC/CR/CV/E/EC/H1/H2/H3/ OP/SA1/SA2/S1/S2/S4/SC/I1/I2/T	----	2,00	70%	15%	9,00	7,50	4,00	Lateral: 2,00 m; Fundos: 3,00 m
Z5	CC/E/EC/H1/S1/S2/SA1/SA2/OP	----	1,50	65%	20%	9,00	7,50	4,00	Lateral: 2,00 m;
	I1	150,00	1,50	65%	20%	9,00	7,50	4,00	Fundos: 3,00 m
ZI	A/BR/CA/CD/CR/CV/ DG Classe I/II/III/IV até 24960 Kg (Portaria 27 DNC)/ EC/GC/H3/I1/I2/I3/PC/S2/S3/S4/T/Tr	----	2,00	75%	15%	LIVRE	9,00	6,00	Lateral: Até 40,00 m de altura: 10% de recuo do total da H, com mínimo de 2,00 m; Acima de 40,00 m de altura: 12% de recuo do total da H Fundos: 3,00 m; acima de 40,00 m de altura: 4,00 m
ZCE	Ae/E/EC/H1/OP/SA1/SA2/	----	1,50	50%	40%	9,00	7,50	4,00	Lateral: 2,00 m;
	CC/CR/S1	300,00	1,50	50%	40%	9,00	7,50	4,00	Fundos: 3,00 m

* 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 térreo, desde que essa área limite-se a até 0,50 do índice de aproveitamento

Observações:

1 - Na Z2, ao longo das Avenidas Alberto Pasqualini, Piraí, Benjamin Constant e Coelho Neto 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, Piraí e Coelho Neto 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.
5- Altura máxima da edificação (H): permitido mais 2,00m para acomodação do telhado.
6 – Os afastamentos laterais são exigidos a partir da base.
7 – A altura da base (Hb)/Altura na divisa (Hd) medidas em metros, incluindo o telhado;

*"**1.3** – Inclusão da seguinte observação junto ao anexo 4: 5 – Nas ZI (Zonas Industriais), será permitido o uso de 100% do solo em construções industriais, mediante projeto específico de compensação da permeabilidade, conforme parâmetros previamente definidos pela SEMA".*

Na análise da solicitação, os conselheiros NÃO aprovaram por não possibilitar a permeabilidade local. Casos específicos podem ser analisados pelo CMDU.

2) SINDUSCON e SEAVAT sugerem:

*"**2.1** – inclusão de um representante do Registro de Imóveis no conselho visto que a politica habitacional deve ser amplamente discutida, principalmente no que diz respeito a regularização fundiária".*

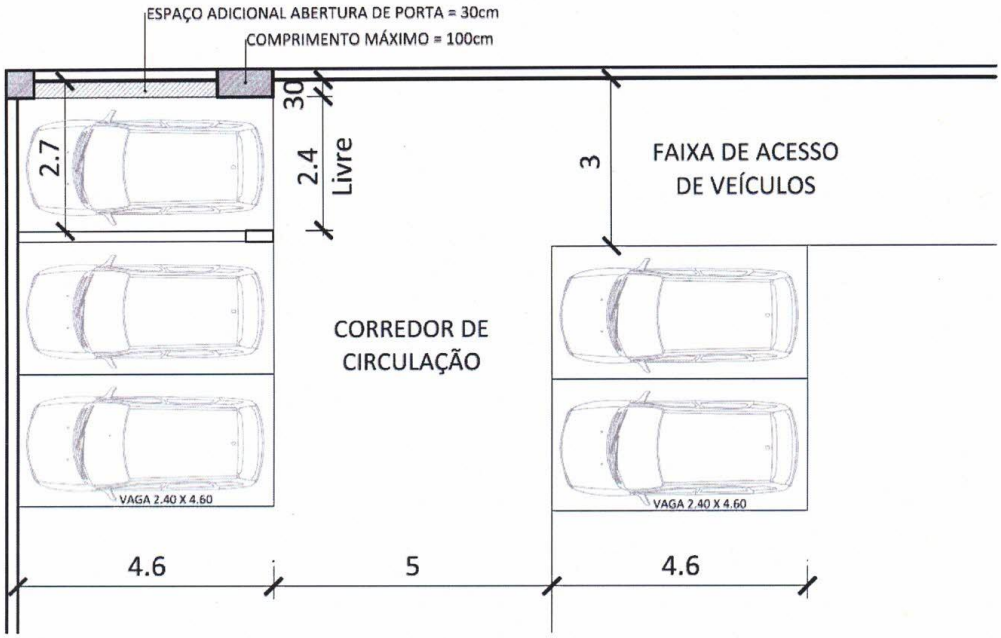
Na análise da solicitação, os conselheiros aprovaram por unanimidade.

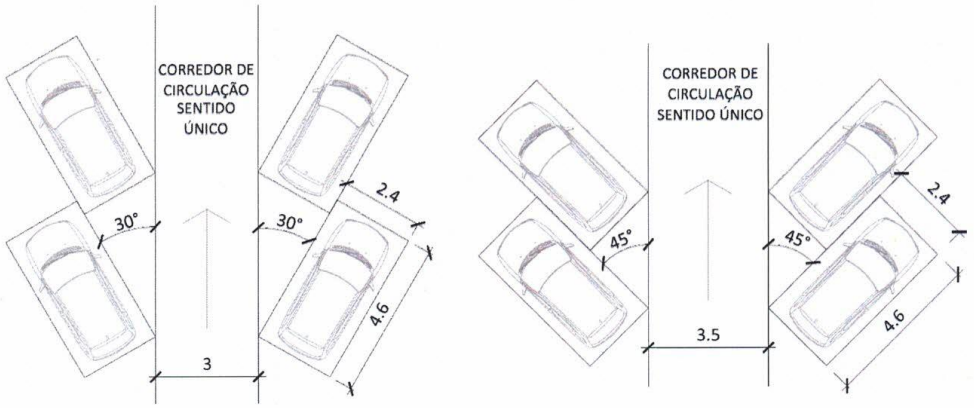
Art. 10 O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU é composto por 16 (dezesseis) membros titulares e seus respectivos suplentes, designados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal e com a seguinte representação:

XVI – 01 representante do Registro de Imóveis de Lajeado.

*"**2.2** – adequação do art. 196º , inciso I, permitindo que na faixa de 30 cm adicional das vagas junto a parede possa haver saliência de pilar nas medidas máximas de 30 cm x 100 cm, mantendo o mínimo de 2,40 m para acesso do veículo".*

Na análise da solicitação, os conselheiros aprovaram por unanimidade.


ESPAÇO ADICIONAL ABERTURA DE PORTA = 30cm
COMPRIMENTO MÁXIMO = 100cm
30
2.7
2.4
Livre
3
FAIXA DE ACESSO
DE VEÍCULOS
CORREDOR DE
CIRCULAÇÃO
VAGA 2.40 X 4.60
VAGA 2.40 X 4.60
4.6
5
4.6



*"**2.3** – Incluir no Art. 63º, como área Não Computável, os terraços, quando descobertos".*

Na análise da solicitação, os conselheiros aprovaram por unanimidade.

*"**2.4** – Reformular o texto de maneira que fique claro, utilizando a seguinte redação para o Art. 64:*

*Art. 64 Exclui-se do cálculo do Índice de Aproveitamento, **por serem isentas**, 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. §1° Para que possa ser excluída do cálculo do Índice de Aproveitamento, **sendo consideradas isentas**, o tamanho de cada vaga será limitado a 18m²; §2° As vagas que excederem o limite informado no caput deste artigo deverão ser contabilizadas como Área Não Computável; §3° Em edifícios garagem as vagas de estacionamento são consideradas Computáveis".*

Na análise da solicitação, os conselheiros aprovaram por unanimidade.

3) SEPLAN, através da Equipe Técnica sugere:

"***3.1** – Liberação de lotes Padrão II somente em Z3, conforme proposta original do Plano Diretor, alterada através de emendas (conforme modelo em anexo)".*

Na análise da solicitação, os conselheiros aprovaram por unanimidade.

Anexo 05 – Parcelamento do Solo

LOTEAMENTO / DESMEMBRAMENTO				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO I	MEIO DE QUADRA	348,00 m²	1.000,00 m²	800,00 m²
			ESQUINA	435,00 m²		
		ÁREA PADRÃO II		200,00 m²	-	-
		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	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%		

CONDOMÍNIO DE LOTES				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO	MEIO DE QUADRA	300,00 m²	-	800,00 m²
			ESQUINA	375,00 m²		
		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.

SITUAÇÃO ATUAL

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 m²	348,00 m²	1.000,00 m²	800,00 m²
			ESQUINA	435,00 m²	435,00 m²		
		ÁREA PADRÃO II			200,00 m²	-	-
		TESTADA PADRÃO I	MEIO DE QUADRA	12,00 m	12,00 m	20,00 m	15,00 m
			ESQUINA	15,00 m	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%			

CONDOMÍNIO DE LOTES				Z1, Z2, Z3, Z4, Z5	ZI	ZCE
ÁREA PRIVADA	LOTES (mínimo)	ÁREA PADRÃO	MEIO DE QUADRA	300,00 m²	-	800,00 m²
			ESQUINA	375,00 m²		
		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.

SITUAÇÃO PROPOSTA

*"**3.2** - Correção do inciso VIII do Art. 10º, alterando de União de Associações de Moradores para Centro de Apoio as Associações de Bairro de Lajeado".*

Na análise da solicitação, os conselheiros aprovaram por unanimidade.

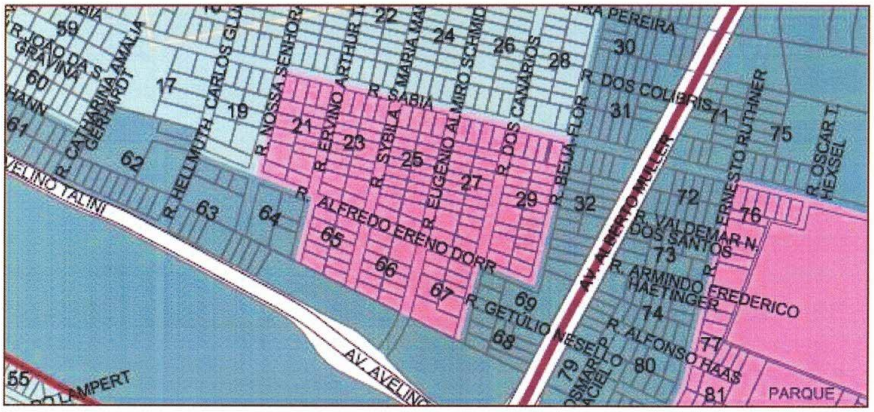
4) PROFISSIONAIS E EMPRESAS sugerem:

"4.1 - Processo administrativo nº 23745/2021, em nome de RIO RENO EMPREENDIMENTOS LTDA., que solicita, *"liberação do recuo de jardim para uso de edificação e/ou vagas de estacionamento, visto que com a doação de área para o município e em virtude da municipalização da ERS 421, o lote ficou a 22 metros do eixo da referida via, contra os 14 metros do atual recuo de jardim. Isto implica, não usando o recuo de jardim, em 26 metros do eixo, prejudicando a visibilidade de empreendimentos comerciais característicos daquele local". - Ver anexo*

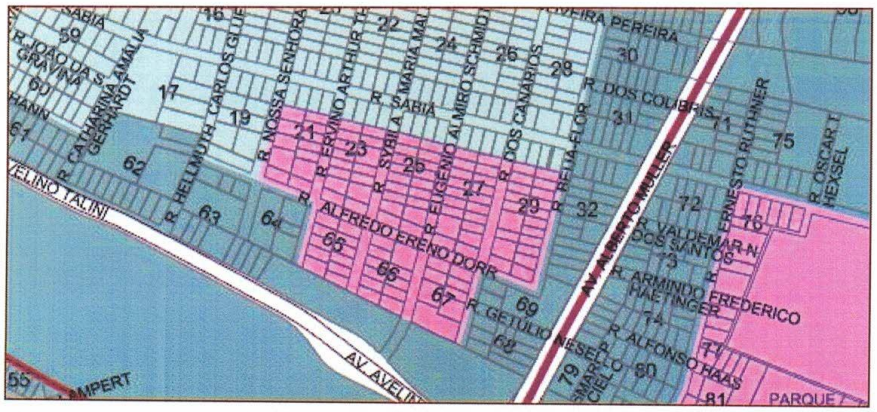
O conselho entendeu que é viável a liberação do recuo, mantendo os demais índices daquela zona e estendendo esta decisão para os demais lotes da Rua Pedro Theobaldo Reichenbáchia que também doaram o recuo viário ao município.

"4.2 - Processo administrativo nº 12519/2021, em nome de VINÍCIUS ZANATTA, que solicita: "*Alteração de Z5 para Z4 nos lotes que fazem frente para a Rua Sabiá, no trecho compreendido entre as Ruas Leonardo Theobaldo Hauschild e Beija-Flor, região demarcada no anexo 01, localizada no bairro Universitário". - Ver anexo*

Na análise da solicitação, os conselheiros aprovaram por unanimidade.



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA

Setor 16

LEGENDA

Z3 - Zona 3
Z4 - Zona 4
Z5 - Zona 5

N
O L
S

Lajeado, 17 de junho de 2021.